

## COMUNICATO STAMPA

### IGD SIIQ SPA: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA IL PIANO INDUSTRIALE 2012 – 2015

#### Obiettivi del nuovo Piano:

- CAGR ricavi attività locativa totali +3,6%, CAGR ricavi attività locativa a rete omogenea +2,8%;
- Ebitda margin fine piano: > 71%;
- Investimenti previsti in arco piano: pari a circa 200 milioni di euro, di cui circa 120 milioni di euro relativi a ampliamenti e investimenti (capex) restanti circa 80 milioni di euro relativi ad attività di sviluppo della pipeline;
- Riduzione della leva finanziaria, target a fine piano: *Gearing ratio* <1,2x e *Loan to Value* pari a circa 52%.

Bologna, 2 ottobre 2012. Il Consiglio di Amministrazione di **IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.** (“IGD” o la “Società”), quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana, riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di **Gilberto Coffari**, ha esaminato e approvato all’unanimità il nuovo Piano Industriale 2012 – 2015, che sarà focalizzato sulla sostenibilità del Gruppo in termini di ricavi, costo del capitale, valore degli asset.

*“Riteniamo di aver sviluppato un Piano Industriale equilibrato perché tiene insieme tre obiettivi di fondo: crescita dei ricavi, riduzione della leva finanziaria e sviluppo della pipeline e degli investimenti, con l’obiettivo di accrescere ulteriormente la qualità del nostro portafoglio”* ha dichiarato **Claudio Albertini, Amministratore Delegato di IGD – Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.** *“Nei prossimi tre anni ci concentreremo quindi sulla valorizzazione dei nostri Centri, cogliendo i nuovi trend commerciali e lavorando per attrarre brand generatori di traffico, con l’obiettivo così di rispondere al meglio alle difficoltà del contesto. Inoltre, ci impegniamo a mantenere una attraente redditività per i nostri azionisti, così come abbiamo già fatto negli anni precedenti”*.

Il nuovo Piano Industriale 2012–2015 del Gruppo IGD prende atto dei profondi mutamenti nello scenario macroeconomico generale (debolezza dei consumi e della situazione congiunturale italiana) e delle ripercussioni che impattano direttamente sul business IGD, a partire dall’introduzione della *property tax* (IMU); il Piano si focalizza sull’ulteriore riduzione della leva finanziaria e sullo sviluppo della *committed pipeline*, oltre che sulla valorizzazione del portafoglio del Gruppo.

Il nuovo Piano che costituisce un’ulteriore evoluzione del precedente Piano Industriale 2009-2013 attraverso il consolidamento del forte sviluppo realizzato negli anni precedenti, intende puntare sui seguenti *driver* :

- consolidamento dei risultati operativi;
- sostenibilità finanziaria;
- valorizzazione del portafoglio e pipeline di sviluppo.

In particolare, dal punto di vista economico, si prevede il raggiungimento di un tasso di crescita medio annuale composto dei ricavi da attività locativa totali – CAGR totale – pari a circa il 3,6% mentre, (a perimetro omogeneo) dei ricavi da attività locativa LFL - CAGR LFL – pari a circa il 2,8%.

Il consolidamento dei risultati operativi verrà perseguito attraverso strategie commerciali in Italia e in Romania che punteranno sull'innovazione (attraverso l'inserimento di ulteriori brand internazionali, la valorizzazione delle eccellenze dei territori di riferimento e i servizi alla persona) e sulla capacità di comprendere i cambiamenti del settore. A questo proposito sarà prestata particolare attenzione alle evoluzioni delle ancore alimentari e dei temporary shop. Il Gruppo, inoltre, in coerenza con la propria *mission*, intende continuare nella politica di sostenibilità anche dei propri *tenants*. Si punterà inoltre su piani di marketing coordinati con l'obiettivo di accrescere l'identità comune e al monitoraggio del rischio di credito.

Il Gruppo IGD intende dare continuità al controllo dei costi diretti (che già scontano sul 2012 l'impatto dell'IMU) che, in arco piano, si manterranno su livelli stabili in valore assoluto, con un'incidenza (pari a ca 21,5%) sui ricavi della gestione caratteristica, in calo a fine piano. Verrà mantenuto anche il monitoraggio delle spese generali che risulteranno in leggera crescita in valore assoluto, ma con un'incidenza sui ricavi della gestione caratteristica in calo (pari a ca l'8%) al 2015.

Per quanto riguarda la redditività, Il Gruppo IGD, attraverso l'aumento dei ricavi e il controllo dei costi, si pone l'obiettivo di raggiungere a fine piano un EBITDA Margin (Margine Operativo Lordo sui ricavi della gestione caratteristica) superiore al 71%.

Relativamente alla sostenibilità finanziaria, il Piano Industriale 2012–2015 punta a conservare una solida struttura del capitale del Gruppo nonché a ridurre la leva finanziaria con l'obiettivo di raggiungere nel 2015 un valore del *gearing ratio* (calcolato come rapporto tra indebitamento finanziario netto e patrimonio netto) inferiore a 1,2x a fine piano, non superando il limite di 1,4x in arco piano. Nella stessa ottica, il Loan to Value, a fine Piano, sarà pari a circa il 52%, con un grado di copertura dell'indebitamento pari a circa il 65%, compatibilmente con l'andamento dei parametri di riferimento e degli spread.

Il Piano, prevede investimenti complessivi per circa 200 milioni di euro, di cui circa 120 milioni relativi ad ampliamenti e capex sul portafoglio esistente - attraverso restyling e ampliamenti dei centri *prime* in funzione dell'attività commerciale, con l'obiettivo di accrescere ulteriormente l'attrattività, oltre che attraverso il sostegno dei centri di recente apertura per il raggiungimento della piena redditività. I restanti 80 milioni di euro saranno invece funzionali all'attività di sviluppo della pipeline – attraverso nuove aperture di centri con potenzialità sul territorio e progetti innovativi come Porta a Mare (centri retail nei centri storici). Sono inoltre previste cessioni di asset per un controvalore di 100 milioni di euro nel corso del piano industriale oltre che la rotazione di asset in portafoglio e sarà approfondita la possibilità di sviluppare partnership con investitori istituzionali finanziari per cogliere ulteriori opportunità di sviluppo.

Per quanto concerne la Romania il Gruppo intende proseguire nel programma di investimenti per la riqualificazione dei Centri in portafoglio, per un ammontare complessivo per circa 12 milioni di euro, con l'obiettivo di migliorarne l'appeal sia nei confronti dei retailers, dei consumatori e dei potenziali investitori. Il Gruppo, inoltre,

ha individuato alcuni Centri Commerciali ,rumeni, ritenuti non strategici per un valore di circa 8 milioni di euro. Il portafoglio romeno, comunque, continua a produrre cassa per il Gruppo e a distribuire dividendi quantificabili in circa 20 milioni di euro in arco piano.

Con il nuovo Piano Industriale 2012–2015, quindi, Il Gruppo IGD intende perseguire risultati sostenibili, attraverso il costante miglioramento dei ricavi, del costo del capitale e del valore degli asset in portafoglio, al fine di garantire una attraente redditività per i propri investitori.



*Il presente comunicato contiene dichiarazioni previsionali (“forward-looking statements”) che, per loro natura, hanno una componente di rischio e di incertezza perché dipendono dal verificarsi di eventi e sviluppi futuri. I risultati effettivi potranno pertanto differire rispetto a quelli annunciati in relazione a diversi fattori, tra cui: l'evoluzione prevedibile della domanda, dell'offerta e dei prezzi, le condizioni macroeconomiche generali, l'impatto delle regolamentazioni, i cambiamenti nelle aspettative degli stakeholders e altri cambiamenti nelle condizioni di business.*



#### **IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.**

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. è uno dei principali *player* in Italia nel settore immobiliare della grande distribuzione organizzata: sviluppa e gestisce centri commerciali su tutto il territorio nazionale e vanta una presenza importante nella distribuzione retail in Romania. La società è quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana ed è stata la prima ad entrare nel regime SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel nostro Paese. Il patrimonio immobiliare di IGD, valutato in circa 1.913,66 milioni di euro al 30 giugno 2012, comprende in Italia: 19 tra ipermercati e supermercati, 19 tra gallerie commerciali e retail park, 1 city center, 4 terreni oggetto di sviluppo diretto, 1 immobile per trading e 7 ulteriori proprietà immobiliari. Attraverso la controllata Winmarkt Magazine SA, il Gruppo può inoltre contare in Romania su 15 centri commerciali e un edificio a uso ufficio ubicati in 13 città rumene del Paese. Presenza capillare sul territorio, solidità patrimoniale, capacità di elaborazione, controllo e gestione di tutte le fasi del ciclo di vita dei centri, leadership nel settore immobiliare della grande distribuzione organizzata: questi, in sintesi, i punti di forza IGD.

[www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)

#### **CONTATTI INVESTOR RELATIONS**

**CLAUDIA CONTARINI**  
Investor Relations  
+39 051 509213  
claudia.contarini@gruppoigd.it

**ELISA ZANICHEL**  
IR Assistant  
+39 051 509242  
elisa.zanichele@gruppoigd.it

#### **CONTATTI MEDIA RELATIONS**

**IMAGE BUILDING**  
Simona Raffaelli, Alfredo Mele, Valentina Bergamelli  
+39 02 89011300  
igd@imagebuilding.it

*Il comunicato è disponibile anche sul sito [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it), nella sezione Investor Relations, e sul sito [www.imagebuilding.it](http://www.imagebuilding.it), nella sezione Sala Stampa.*