



## COMUNICATO STAMPA

### IGD SIIQ: RISULTATI TRIMESTRALI IN CRESCITA A DOPPIA CIFRA

- **Ricavi totali pari a 26,8 milioni di euro (+27,5% rispetto al primo trimestre 2008)**
- **Margine Operativo Lordo (Ebitda) pari a 17,1 milioni di euro (+39,2% rispetto al primo trimestre 2008)**
- **Utile ante imposte pari a 9,1 milioni di euro (+17,4% rispetto al primo trimestre 2008)**
- **Indebitamento finanziario netto di 860,99 milioni di euro (era 733,90 milioni di euro al 31 dicembre 2008)**

**Bologna, 14 maggio 2009.** Il Consiglio di Amministrazione di Igd Siiq s.p.a., attiva nel settore immobiliare della grande distribuzione e quotata sul segmento Star di Borsa Italiana, ha esaminato oggi i risultati relativi al primo trimestre 2009, che presentano una crescita a doppia cifra per tutti i principali indicatori del conto economico.

Claudio Albertini, Amministratore Delegato di Igd, ha dichiarato: "I tassi di crescita che abbiamo messo a segno nel trimestre, con una dinamica dell'Ebitda ancora più brillante di quella dei ricavi, provano lo stato di salute di Igd anche in un contesto operativo che rimane sfidante, in particolare nel segmento delle gallerie commerciali".

Il primo trimestre del 2009 si è chiuso con **ricavi** pari a 26,8 milioni di euro (+27,5% rispetto ai 21,02 milioni del primo trimestre dell'esercizio scorso). L'incremento della prima linea del conto economico riflette soprattutto l'allargamento del perimetro di consolidamento alla società rumena Winmarkt Magazine SA, acquisita a fine aprile 2008, che contribuisce nel trimestre per 4,75 milioni di euro. I ricavi del primo trimestre 2009 beneficiano inoltre del contributo incrementale per l'intero esercizio della galleria Le Fornaci di Beinasco, acquisita da Rgd a fine aprile 2008, che ha generato ricavi trimestrali per 300mila euro, e del primo apporto di 880mila euro di ricavi dalla galleria Gran Rondò di Crema, acquisita il 30 dicembre 2008.

Il **margine operativo lordo (Ebitda)** si attesta a 17,1 milioni di euro, con un aumento del 39,24% rispetto ai 12,2 milioni del primo trimestre 2008. Il margine sui ricavi gestionali (**Ebitda margin**) mostra perciò un significativo miglioramento, dal 64,04% del primo trimestre 2008 al 68,79% del primo trimestre 2009.

L'**utile operativo netto (Ebit)** è pari a 16,5 milioni di euro, in aumento del 35,9% rispetto ai 12,2 milioni di euro dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

L'**utile prima delle imposte** è pari a 9,1 milioni di euro (7,7 milioni nel primo trimestre 2008), dopo avere assorbito oneri finanziari netti per 7,5 milioni di euro (4,4 milioni nel primo trimestre 2008).

**Le imposte** sono pari a 1,8 milioni di euro: l'**utile netto** ammonta perciò a 7,3 milioni di euro. Nel primo trimestre dello scorso esercizio non furono calcolate imposte in quanto l'applicazione della normativa Siiq presentava notevoli incertezze interpretative.

L'**indebitamento finanziario netto** al 31 marzo 2009 si è attestato a 860,99 milioni di euro, rispetto ai 733,90 milioni di euro del 31 dicembre 2008. Il gearing ratio (rapporto indebitamento/mezzi propri) passa perciò da 0,99x di fine 2008 a 1,15x. La dilatazione dell'indebitamento riflette il fabbisogno di finanziamento dell'intensa attività di sviluppo realizzata nel periodo, oltre all'esigenza di coprire l'incremento del capitale circolante netto, passato dai

42,8 milioni di euro di fine 2008 a 74,4 milioni di euro del 31 marzo 2009. Il livello di gearing di 1,15x rimane molto distante dalla massimo livello previsto dal piano strategico 2008-2012, di 1,5x.

L'Amministratore delegato ha infine commentato: "La crescita del primo trimestre è soprattutto accreditabile all'apporto di Winmarkt Magazine, che nel primo trimestre 2008 non era ancora stata acquisita. In prospettiva le aperture di nuovi centri commerciali che abbiamo realizzato in questi primi mesi del 2009, a Guidonia e a Catania, ci consentiranno di contare su nuove componenti incrementali a livello di ricavi, a fronte di costi di struttura che in buona parte già da tempo sostenevamo. Nel proseguimento dell'esercizio – ha proseguito Albertini – confidiamo perciò di potere conseguire, nonostante il permanere di uno scenario di business difficile, ulteriori risultati soddisfacenti, tanto in termini di crescita quanto di redditività".

Il Consiglio di Amministrazione di IGD ha inoltre approvato la fusione per incorporazione in Igd Immobiliare grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. della società Nikefin Asti S.r.l. controllata al 100% e proprietaria dell'immobile in fase di ultimazione, che ospiterà la galleria commerciale e il retail park di Asti, la cui apertura è prevista nella seconda parte dell'anno.

*Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di IGD SIIQ S.p.A., dottoressa Grazia Margherita Piolanti, dichiara - ai sensi dell'art.154-bis, TUF, comma 2 – che l'informativa contabile relativa ai dati al 31 marzo 2009, come riportati nel presente comunicato stampa, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.*

*Si evidenzia inoltre che nel presente comunicato, in aggiunta agli indicatori finanziari convenzionali previsti dagli IFRS, sono presentati alcuni indicatori alternativi di performance (ad esempio EBITDA) al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento della gestione economico-finanziaria. Tali indicatori sono calcolati secondo le usuali prassi di mercato.*

*Sono di seguito allegati gli schemi riclassificati della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica consolidata del Gruppo IGD al 31 marzo 2009. Tali schemi riclassificati, inclusi nella relazione sulla gestione, non sono oggetto di verifica da parte della società di revisione.*

**IGD Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA** - Igd Siiq è uno dei principali player in Italia nel settore immobiliare della grande distribuzione: sviluppa e gestisce centri commerciali su tutto il territorio nazionale e vanta una presenza importante nella distribuzione retail in Romania. Quotata sul segmento Star di Borsa Italiana, è finora l'unica Siiq (società di investimento immobiliare quotata) nel nostro Paese. Il patrimonio immobiliare di Igd, valutato in 1.423,20 milioni di euro al 31 dicembre 2008, comprende in Italia : 15 tra ipermercati e supermercati, 15 gallerie commerciali, cinque terreni oggetti di sviluppo, un immobile in fase di ultimazione, nonché tre centri commerciali attraverso Rgd, joint venture al 50% con Beni Stabili. Con l'acquisizione della società Winmarkt Magazine SA, si sono aggiunti 15 centri commerciali e un edificio ad uso uffici ubicati in 13 città rumene.

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

#### ➤ CONTATTI INVESTOR RELATIONS

**LOREDANA PISTONESI**

Head of Finance, Control and Investor Relations  
+39 0515069300  
loredana.pistonesi@gruppoigd.it

**CLAUDIA CONTARINI**

IR Team  
+39 051 5069318  
claudia.contarini@gruppoigd.it

**ELISA ZANICHELII**

IR Assistant  
+39 051 5069358  
elisa.zanicheeli@gruppoigd.it

#### ➤ CONTATTI MEDIA RELATIONS

**BLUE ARROW, Milano**

T. +39 02 4548 8980  
F. +39 02 4548 8984

**MARIA GRAZIA MANTINI**

M. +39 340 49 80 880  
mariagrazia.mantini@bluearrow.it

**Conto economico consolidato**

<i>IMPORTI IN MILIONI DI EURO</i>	<b>31/03/2009</b>	<b>31/03/2008</b>	<b>VARIAZIONI</b>
	(A)	(B)	(A-B)
Ricavi	24,00	17,66	6,34
Altri proventi	2,81	3,36	(0,55)
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>26,81</b>	<b>21,02</b>	<b>5,79</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso	0,97	68,28	(67,31)
Costi di realizzazione lavori in corso	(0,87)	(68,28)	67,41
<b>Risultato delle costruzioni in corso</b>	<b>0,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,10</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	6,15	6,44	(0,29)
Costi del personale	1,81	1,30	0,51
Altri costi operativi	1,88	1,02	0,86
<b>Totale costi operativi</b>	<b>9,84</b>	<b>8,76</b>	<b>1,08</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>17,07</b>	<b>12,26</b>	<b>4,81</b>
(Ammortamenti)	(0,16)	(0,03)	(0,13)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(0,37)	(0,06)	(0,31)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>16,54</b>	<b>12,18</b>	<b>4,36</b>
<b>Proventi finanziari</b>	1,85	1,99	(0,14)
<b>Oneri finanziari</b>	9,31	6,42	2,89
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(7,46)</b>	<b>(4,44)</b>	<b>(3,02)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>9,08</b>	<b>7,74</b>	<b>1,34</b>
Imposte sul reddito del periodo	1,78	n.a.	n.a.
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>7,30</b>	<b>7,74</b>	<b>(0,44)</b>
Attribuibile a:			
* Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	7,30	7,74	(0,44)
* Utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,00	0,00	0,00

### Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

	31/03/2009	31/12/2008	VARIAZIONI
Importi in milioni di €uro	(A)	(B)	(A-B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
- Attività immateriali a vita definita	0,17	0,19	(0,02)
- Avviamento	10,75	10,75	0,00
	<b>10,92</b>	<b>10,94</b>	<b>(0,02)</b>
<b>Attività materiali</b>			
- Investimenti immobiliari	1.363,76	1.245,14	118,62
- Impianti e Macchinari	1,06	1,13	(0,07)
- Attrezzatura e altri beni	0,62	0,69	(0,07)
- Migliorie su beni di terzi	1,66	1,66	0,00
- Immobilizzazioni in corso	217,85	241,89	(24,04)
	<b>1.584,95</b>	<b>1.490,51</b>	<b>94,44</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
- Attività per imposte anticipate	9,20	8,10	1,10
- Crediti vari e altre attività non correnti	9,53	6,63	2,90
- Attività finanziarie non correnti	0,02	0,03	(0,01)
	<b>18,75</b>	<b>14,76</b>	<b>3,99</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>1.614,62</b>	<b>1.516,21</b>	<b>98,41</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Rimanenze per lavori in corso	50,94	49,97	0,97
Rimanenze	0,01	0,01	0,00
Crediti commerciali e altri crediti	11,08	10,75	0,33
Altre attività correnti	52,70	31,36	21,34
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	0,78	0,71	0,07
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	41,76	65,89	(24,13)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>157,27</b>	<b>158,69</b>	<b>(1,42)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B)</b>	<b>1.771,89</b>	<b>1.674,90</b>	<b>96,99</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>			
quota di pertinenza della Capogruppo	746,97	742,82	4,15
quota di pertinenza di terzi	0,00	0,06	(0,06)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>746,97</b>	<b>742,88</b>	<b>4,09</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie non correnti	714,36	598,04	116,32
Fondo TFR	0,51	0,50	0,01
Passività per imposte differite	40,81	41,38	(0,57)
Fondi per rischi ed oneri futuri	2,10	2,55	(0,45)
Debiti vari e altre passività non correnti	37,59	37,73	(0,14)
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>795,37</b>	<b>680,20</b>	<b>115,17</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie correnti	189,19	202,49	(13,30)
Debiti commerciali e altri debiti	19,65	30,86	(11,21)
Passività per imposte correnti	10,86	9,89	0,97
Altre passività correnti	9,85	8,58	1,27
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>229,55</b>	<b>251,82</b>	<b>(22,27)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)</b>	<b>1.024,92</b>	<b>932,02</b>	<b>92,90</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>	<b>1.771,89</b>	<b>1.674,90</b>	<b>96,99</b>