



## COMUNICATO STAMPA

### Risultati del primo trimestre 2008

- **Circa 500.000 mq di immobili di proprietà già quasi integralmente locati**
- **Utile pro-forma del periodo a 71,8 milioni di euro**
- **Posizione finanziaria netta positiva per 9,6 milioni di euro**

Milano, 29 aprile 2008. Il Consiglio di Amministrazione di IMMIT - Immobili Italiani, società del Gruppo Intesa Sanpaolo, ha approvato in data odierna i risultati del primo trimestre 2008.

La società, costituita in data 24 ottobre 2007, presenta oltre al Bilancio Intermedio al 31 marzo 2008 il conto economico trimestrale pro-forma, in quanto l'ultimo conferimento degli immobili è avvenuto in data 1 febbraio 2008.

Con riferimento ai dati pro-forma, i **ricavi** totali della gestione immobiliare ammontano nel primo trimestre a **17,9 milioni** di euro, totalmente riferibili ad attività di locazione. Il margine della gestione immobiliare è pari a complessivi 16,5 milioni di euro, equivalente al 92,2% dei ricavi totali.

Il totale delle spese generali ammonta a 1,4 milioni di euro con un incidenza rispetto ai ricavi totali pari al 7,7%. La società ha inoltre sostenuto costi di *start-up* inerenti l'avvio delle attività e il processo di quotazione per complessivi 3,2 milioni di euro.

L'**EBITDA** della società ha raggiunto **11,9 milioni** di euro pari al 66,5% dei ricavi totali, lo stesso indicatore escludendo i costi di *start-up* è pari a 84,5%.

Nel corso del primo trimestre la società ha provveduto ad adeguare il valore degli immobili conferiti nel febbraio 2008 al *fair value*, come previsto dal principio contabile internazionale IAS 40 e ciò ha comportato una rivalutazione di natura non ricorrente pari a 64,7 milioni di euro. L'**utile prima delle imposte** ha quindi raggiunto **76,6 milioni** di euro.

L'**utile netto** del periodo è pari a **71,8 milioni** di euro e tiene conto di imposte per 4,7 milioni di euro.

Per quanto riguarda il Bilancio Intermedio effettivo al 31 marzo 2008 l'utile d'esercizio è stato di 68,4 milioni di euro.

Il patrimonio immobiliare delle società, costituito da **285 immobili** per un totale di circa **471 mila mq**, è stato valutato da CBRE, in termini di *Open Market Value*, in **1.295,2 milioni** di euro; il valore di iscrizione in bilancio è pari a 1.079,8 milioni di euro. Il portafoglio immobiliare della società, di grande qualità, è già locato per oltre il 90%, e

I M M I T



IMMOBILI  
ITALIANI

combina un costante flusso di ricavi con importanti potenzialità di crescita di valore e redditività.

La posizione debitoria della società è pari a zero e la **posizione finanziaria netta è positiva per 9,6 milioni di euro.**

“I risultati del primo trimestre con l’ottima partenza della società, confermano la capacità di IMMIT di generare costanti flussi di cassa, derivanti dal business delle locazioni, e la sua naturale candidatura ad essere protagonista del nuovo segmento delle SIIQ”, commenta Giulio Bellan, presidente di IMMIT.

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre confermato il proseguimento delle attività di preparazione del progetto di IPO, finalizzate ad ottenere le necessarie autorizzazioni per l’approdo in borsa entro il 2008.

*Rapporti con i Media*

*Intesa Sanpaolo*

+39.02.87962677

[stampa@intesasanpaolo.com](mailto:stampa@intesasanpaolo.com)



## IMMIT - Conto economico riclassificato

(dati in Euro migliaia)

	1° trim. 08 Effettivo	1° trim. 08 Proforma
Ricavi e proventi della gestione immobiliare	11.947	17.870
Costi della gestione immobiliare al netto delle capitalizzazioni	(937)	(1.389)
<b>MARGINE DELLA GESTIONE IMMOBILIARE</b>	<b>11.010</b>	<b>16.481</b>
Costo del personale	(247)	(530)
Costi generali e amministrativi	(683)	(858)
<b>EBITDA - ante costi di start-up</b>	<b>10.080</b>	<b>15.093</b>
Costi di start-up	(3.216)	(3.216)
<b>EBITDA</b>	<b>6.864</b>	<b>11.877</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(15)	(15)
Adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari	64.691	64.691
<b>EBIT</b>	<b>71.540</b>	<b>76.553</b>
Proventi (oneri) finanziari netti ed altri proventi (oneri)	2	2
Imposte	(3.172)	(4.746)
<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO</b>	<b>68.370</b>	<b>71.809</b>
Ricavi da locazione / Totale ricavi e proventi	100,0%	100,0%
Margine della gestione immobiliare / Totale Ricavi e proventi	92,2%	92,2%
Spese Generali (escluso Start-up) / Totale Ricavi e proventi	-7,8%	-7,7%
EBITDA - ante costi start-up / Totale Ricavi e proventi	84,4%	84,5%
Totale Ricavi e Proventi / Fair Value patrimonio Immobiliare (1)	6,6%	6,6%
Posizione Finanziaria netta / Totale Attivo	0,9%	0,9%

(1) Totale Ricavi annualizzato



## IMMIT - Stato patrimoniale

(dati in Euro migliaia)	<b>31.03.2008</b>
<b>ATTIVITA'</b>	
<b>Attività non correnti</b>	
Investimenti immobiliari	1.079.830
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>1.079.830</b>
<b>Attività correnti</b>	
Crediti commerciali	540
Altri crediti	176
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	9.628
<b>Totale attività correnti</b>	<b>10.344</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>1.090.174</b>

(dati in Euro migliaia)	<b>31.03.2008</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	
<b>Patrimonio netto</b>	
Capitale sociale	290.973
Riserva sovrapprezzo	712.888
Utili (perdite) portati a nuovo	(183)
Utile (perdita) di periodo	68.370
<b>Patrimonio netto</b>	<b>1.072.048</b>
<b>Passività non correnti</b>	
Imposte differite	2.912
Fondi rischi ed oneri	9.128
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>12.048</b>
<b>Passività correnti</b>	
Debiti commerciali	1.939
Altri debiti	1.921
Imposte correnti	2.218
<b>Totale passività correnti</b>	<b>6.078</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>1.090.174</b>