

COMUNICATO STAMPA

IGD SIIQ SPA: RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2016

I principali risultati:

- Ricavi gestione caratteristica: 101,4 milioni di euro, +7,8% (LFL Italia +1,8%, Romania +2,2%)
- Utile Netto del Gruppo: 37,2 milioni di euro (+22,1%)
- FFO gestione caratteristica: 39,9 milioni di euro, (+18,7%); confermato obiettivo 2016: +15/16%
- Financial occupancy in crescita in Italia (97,4%) e in Romania (95,7%)
- Loan To Value 48%; costo medio del debito 3,3%

Bologna, 8 novembre 2016. Il Consiglio di Amministrazione di IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ("IGD" o la "Società"), uno dei principali *player* in Italia nella proprietà e gestione di Centri Commerciali della Grande Distribuzione Organizzata e quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana, riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di **Gilberto Coffari**, ha esaminato e approvato il Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2016.

Conto economico gestionale al 30 settembre 2016.

Conto economico gestionale	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	30/09/2015	30/09/2016	Δ%	30/09/2015	30/09/2016	Δ%	30/09/2015	30/09/2016	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	81.038	88.272	8,9%	81.038	88.272	8,9%	0	0	n.a.
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	9.228	9.233	0,1%	9.228	9.233	0,1%	0	0	n.a.
Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa	90.266	97.505	8,0%	90.266	97.505	8,0%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	3.811	3.897	2,3%	3.811	3.897	2,3%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	1.570	590	(62,4)%	0	0	n.a.	1.570	590	(62,4)%
RICAVI GESTIONALI	95.647	101.992	6,6%	94.077	101.402	7,8%	1.570	590	(62,4)%
COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI	(1.467)	(586)	(60,0)%	0	0	n.a.	(1.468)	(586)	(60,1)%
Affitti e locazioni passive	(7.552)	(7.603)	0,7%	(7.551)	(7.603)	0,7%	0	0	n.a.
Personale diretto	(2.780)	(2.858)	2,8%	(2.780)	(2.858)	2,8%	0	0	n.a.
Costi diretti	(12.860)	(13.020)	1,2%	(12.608)	(12.815)	1,6%	(252)	(205)	(18,7)%
COSTI DIRETTI	(23.192)	(23.481)	1,2%	(22.939)	(23.276)	1,5%	(252)	(205)	(18,7)%
MARGINE LORDO DIVISIONALE	70.988	77.925	9,8%	71.137	78.126	9,8%	(150)	(201)	34,4%
Personale di sede	(4.562)	(4.754)	4,2%	(4.506)	(4.702)	4,3%	(56)	(52)	(6,9)%
Spese generali	(3.250)	(3.172)	(2,4)%	(2.967)	(2.924)	(1,5)%	(283)	(248)	(12,4)%
SPESE GENERALI	(7.812)	(7.926)	1,5%	(7.473)	(7.626)	2,0%	(339)	(300)	(11,5)%
EBITDA	63.176	69.999	10,8%	63.664	70.500	10,7%	(489)	(501)	2,6%
<i>Ebitda Margin</i>	66,1%	68,6%		67,7%	69,5%				
Altri accantonamenti	(162)	(146)	(10,2)%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(1.717)	(844)	(50,8)%						
Ammortamenti	(943)	(844)	(10,5)%						
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	(2.822)	(1.834)	(35,0)%						
EBIT	60.354	68.165	12,9%						
GESTIONE FINANZIARIA	(29.981)	(30.312)	1,1%						
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	(137)	(255)	86,4%						
RISULTATO ANTE IMPOSTE	30.236	37.598	24,3%						
Imposte	(19)	(804)	n.a.						
UTILE DEL PERIODO	30.217	36.794	21,8%						
* (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	215	361	68,2%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	30.432	37.155	22,1%						

N.B.: Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili.

POSITIVI RISULTATI ECONOMICI E FINANZIARI (FFO + 18,7%)

I ricavi complessivi consolidati ammontano a ca. **102 milioni di euro**, in crescita del 6,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

In particolare, **i ricavi da attività locativa, pari a 97,5 milioni di euro, hanno registrato un incremento dell'8,0%** con una variazione dovuta:

- per ca. 1,4 milioni di euro alla **crescita like for like (+1,8%) in Italia**. Crescono le gallerie (+2,6%) e sono in linea rispetto all'anno precedente gli ipermercati
- per ca. 6,3 milioni di euro, ai **maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo**
- per ca. 0,1 milioni di euro, **ai maggiori ricavi like for like della Romania (+2,2%)**
- ai minori ricavi (-0,7 milioni di euro) dovuti alla dismissione, a fine maggio 2015, del City Center Rizzoli di Bologna, e per altre variazioni minori

Anche i **ricavi da servizi** sono in crescita (+2,3%) e ammontano a 3,9 milioni di euro.

L'**Ebitda** della gestione caratteristica è pari a 70,5 milioni di euro, **in crescita del 10,7%** rispetto al 30 settembre 2015. Diminuisce ulteriormente l'incidenza dei costi operativi sui ricavi caratteristici e dunque l'**Ebitda Margin** della gestione caratteristica si attesta al **69,5%, in incremento di 180 punti base** rispetto allo scorso anno. L'**Ebitda caratteristico Freehold** (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) **raggiunge il 78,9%**, in crescita di 130 punti base rispetto al settembre 2015.

La **gestione finanziaria** è in lieve crescita (+1,1%) a 30,3 milioni di euro, a seguito dell'incremento della PFN media, dovuto a investimenti e acquisizioni nel periodo, e alle recenti attività di liability management, che hanno comportato la sostituzione di linee di credito a breve con obbligazioni a medio/lungo termine più onerose. E' in ogni caso confermato il percorso di riduzione del costo medio del debito (3,3% vs 3,8% al settembre 2015).

L'**Utile Netto** di competenza del Gruppo del periodo ammonta a **37,2 milioni di euro, in netta crescita** rispetto ai 30,4 milioni dello stesso periodo del 2015 (+22,1%).

Il **Funds From Operations (FFO)** è pari a **39,9 milioni di euro**, in crescita del 18,7% rispetto ai primi nove mesi del 2015. Anche in questo caso, dunque, **il Gruppo conferma gli obiettivi di crescita comunicati (+15/16% a fine 2016)**.

La **Posizione Finanziaria Netta** del Gruppo IGD al 30 settembre 2016, pari a -1.004,7 milioni di euro, come sopra ricordato è incrementata rispetto a settembre 2015 (-931,4 milioni di euro) a seguito degli investimenti e acquisizioni effettuate. Al contempo rimangono sostanzialmente stabili gli indicatori di struttura finanziaria quali il gearing ratio (0,95x) e il Loan to Value (48%).

ANDAMENTI OPERATIVI

E' proseguito il positivo andamento delle attività di commercializzazione già registrato nel primo semestre: **in Italia** sono stati sottoscritti 176 contratti tra rinnovi e turn over con **upside medio del +2,4%**; **in Romania** i 175 contratti rinnovati hanno registrato **un upside pari al +1,3%**.

Nel corso dei primi nove mesi del 2016 si è assistito a un consolidamento del positivo andamento operativo dei centri commerciali italiani, con un **incremento del 2,8% delle vendite degli operatori** nelle gallerie, nonostante un rallentamento nel terzo trimestre dell'anno (primo trimestre negativo dopo 11 consecutivi in crescita) e ingressi in lieve contrazione (-0,9%): da tenere in considerazione che sul terzo trimestre hanno inciso un calendario meno

favorevole e alcuni effetti “stagionalità” (anche legati a un autunno più caldo) rispetto allo stesso periodo del 2015.

Significativa la crescita degli ingressi in Romania, (+3,3%), favorita dal completamento di diverse attività cantieristiche e dalle nuove commercializzazioni effettuate.

La financial occupancy in Italia si è attestata al 97,4% (media gallerie e iper) in crescita rispetto al trimestre precedente (97,3%) così come in Romania (95,7% rispetto al 95,1% al 30/06/2016).

INAUGURAZIONE MAREMA' A GROSSETO E INVESTIMENTI

Il 27 ottobre è stato inaugurato il **Centro Commerciale Maremà a Grosseto**. Il centro è stato accolto dalla comunità locale con grande entusiasmo e **nei primi 6 giorni di apertura sono stati registrati circa 160 mila visitatori**, un dato ampiamente superiore alle attese.

Nei giorni successivi all'inaugurazione sono peraltro proseguite le attività di commercializzazione, con trattative in corso sugli ultimi due locali adibiti a servizi, al termine delle quali il tasso di occupancy sarà al 100%.

L'investimento di IGD (per la sola galleria commerciale, escluso iper e medie superfici esterne) sarà di circa 47 mn €, compresi gli oneri accessori (pagamento previsto a fine anno). **Considerando i ricavi locativi a regime, lo yield on cost sarà superiore all'8%.**

Prosegue come da piano industriale la pipeline investimenti, con i lavori relativi all'ampliamento ESP (atteso entro la fine del 1H 2017) e a Officine Storiche (atteso per fine 2018). Partiranno a breve anche i cantieri per l'ampliamento di Gran Rondò a Crema (completamento previsto nel 1H 2018).

Il presente documento è disponibile sul sito internet di IGD <http://www.gruppoigd.it/Governance>, presso la sede legale della Società, Borsa Italiana S.p.A. e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com.



Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, dottoressa Grazia Margherita Piolanti, dichiara ai sensi dell'articolo 154-bis, comma 2, del D. Lgs. n. 58/1998 (“Testo Unico della Finanza”) che l'informativa contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed 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.



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 2.093,6 milioni di euro al 30 giugno 2016, comprende in Italia: 25 tra ipermercati e supermercati, 21 tra gallerie commerciali e retail park, 1 city center, 2 terreni oggetto di sviluppo diretto, 1 immobile per trading e 6 ulteriori proprietà immobiliari. Dall'acquisizione di Winmarkt Magazine SA, nel 2008, il Gruppo può contare su 14 centri commerciali e un edificio a uso ufficio ubicati in 13 città rumene. 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

➤ **CONTATTI INVESTOR RELATIONS**

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

➤ **CONTATTI MEDIA RELATIONS**

IMAGE BUILDING
Cristina Fossati, Federica Corbeddu
+39 02 89011300
igd@imagebuilding.it

Il comunicato è disponibile anche sul sito www.gruppoigd.it, nella sezione Investor Relations, e sul sito www.imagebuilding.it, nella sezione Sala Stampa.



Si riportano di seguito gli schemi di conto economico, situazione patrimoniale-finanziaria, rendiconto finanziario e posizione finanziaria netta consolidata e lo schema di conto economico gestionale del Gruppo IGD al 30 settembre 2015¹

¹ Il Resoconto Intermedio di Gestione ed i prospetti contabili consolidati del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 30 settembre 2016 non sono sottoposti a revisione contabile.

Conto economico consolidato al 30 settembre 2016

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	30/09/2016 (A)	30/09/2015 (B)	Variazioni (A-B)	3°Q 2016 (C)	3°Q 2015 (D)	Variazioni (C-D)
Ricavi	97.505	90.266	7.239	32.520	30.359	2.161
Altri proventi	3.897	3.811	86	1.339	1.260	79
Ricavi vendita immobili da trading	590	1.570	(980)	0	684	(684)
Totale ricavi e proventi operativi	101.992	95.647	6.345	33.859	32.303	1.556
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	2.063	(728)	2.791	845	(308)	1.153
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	104.055	94.919	9.136	34.704	31.995	2.709
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	2.621	707	1.914	850	338	512
Costi per servizi	16.377	16.444	(67)	5.349	5.124	225
Costi del personale	6.786	6.457	329	2.129	1.910	219
Altri costi operativi	7.370	7.089	281	2.597	2.226	371
Totale costi operativi	33.154	30.697	2.457	10.925	9.598	1.327
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.892)	(2.151)	259	(544)	(790)	246
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e Rimanenze	(2.201)	(1.327)	(874)	0	0	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	1.357	(390)	1.747	(1.202)	(1.314)	112
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(2.736)	(3.868)	1.132	(1.746)	(2.104)	358
RISULTATO OPERATIVO	68.165	60.354	7.811	22.033	20.293	1.740
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(180)	(37)	(143)	(51)	124	(175)
Proventi finanziari	171	32	139	107	10	97
Oneri finanziari	30.558	30.113	445	10.799	9.809	990
Saldo della gestione finanziaria	(30.387)	(30.081)	(306)	(10.692)	(9.799)	(893)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	37.598	30.236	7.362	11.290	10.618	672
Imposte sul reddito del periodo	804	19	785	666	625	41
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	36.794	30.217	6.577	10.624	9.993	631
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	361	215	146	23	29	(6)
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	37.155	30.432	6.723	10.647	10.022	625

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 settembre 2016

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	30/09/2016 (A)	30/06/2016 (B)	31/12/2015 (C)	Variazioni (A-B)	Variazioni (A-C)
ATTIVITA' NON CORRENTI:					
Attività immateriali					
Attività immateriali a vita definita	65	70	74	(5)	(9)
Aviamento	12.662	12.662	12.662	0	0
	12.727	12.732	12.736	(5)	(9)
Attività materiali					
Investimenti immobiliari	1.973.998	1.973.998	1.970.028	0	3.970
Fabbricato	8.436	8.497	8.618	(61)	(182)
Impianti e Macchinari	350	299	309	51	41
Attrezzatura e altri beni	1.371	1.475	1.699	(104)	(328)
Migliorie su beni di terzi	1.072	1.136	1.273	(64)	(201)
Immobilizzazioni in corso e acconti	65.970	59.179	50.533	6.791	15.437
	2.051.197	2.044.584	2.032.460	6.613	18.737
Altre attività non correnti					
Attività per imposte anticipate nette	4.529	5.272	5.387	(743)	(858)
Crediti vari e altre attività non correnti	85	88	90	(3)	(5)
Partecipazioni	1.738	1.790	6.366	(52)	(4.628)
Attività finanziarie non correnti	418	443	493	(25)	(75)
Attività per strumenti derivati	-	3	12	(3)	(12)
	6.770	7.596	12.348	(826)	(5.578)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.070.694	2.064.912	2.057.544	5.782	13.150
ATTIVITA' CORRENTI:					
Rimanenze per lavori in corso e acconti	67.120	66.275	67.068	845	52
Crediti commerciali e altri crediti	13.052	13.260	14.074	(208)	(1.022)
Altre attività correnti	4.021	4.857	3.132	(836)	889
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	151	151	9.174	0	(9.023)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	88.469	84.273	23.603	4.196	64.866
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	172.813	168.816	117.051	3.997	55.762
Attività non correnti destinate alla vendita (C)	-	4.466	-	(4.466)	0
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)	2.243.507	2.238.194	2.174.595	5.313	68.912
PATRIMONIO NETTO:					
Capitale Sociale	599.760	599.760	599.760	0	0
Riserva sovrapprezzo azioni	29.971	29.971	39.971	0	(10.000)
Altre Riserve	345.682	344.376	323.915	1.306	21.767
Utili del gruppo	50.550	39.903	58.407	10.647	(7.857)
Totale patrimonio netto di gruppo	1.025.963	1.014.010	1.022.053	11.953	3.910
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	9.789	9.812	10.150	(23)	(361)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	1.035.752	1.023.822	1.032.203	11.930	3.549
PASSIVITA' NON CORRENTI:					
Passività per strumenti derivati	34.104	35.420	35.002	(1.316)	(898)
Passività finanziarie non correnti	902.164	1.012.404	764.930	(110.240)	137.234
Fondo TFR	2.231	2.188	2.046	43	185
Passività per imposte differite	23.035	23.012	23.634	23	(599)
Fondi per rischi ed oneri futuri	4.651	4.348	4.688	303	(37)
Debiti vari e altre passività non correnti	24.890	24.910	26.460	(20)	(1.570)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	991.075	1.102.282	856.760	(111.207)	134.315
PASSIVITA' CORRENTI:					
Passività finanziarie correnti	191.601	81.948	253.155	109.653	(61.554)
Debiti commerciali e altri debiti	12.973	16.787	14.804	(3.814)	(1.831)
Passività per imposte	4.402	5.690	4.236	(1.288)	166
Altre passività correnti	7.704	7.665	13.437	39	(5.733)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	216.680	112.090	285.632	104.590	(68.952)
TOTALE PASSIVITA' (G=E + F)	1.207.755	1.214.372	1.142.392	(6.617)	65.363
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + G)	2.243.507	2.238.194	2.174.595	5.313	68.912

Rendiconto finanziario consolidato al 30 settembre 2016

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	30/09/2016	30/09/2015
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	37.598	30.236
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Rettifica per poste non monetarie	3.482	135
(Ammortamenti e accantonamenti)	1.892	2.152
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e Lavori in corso di costruzione	2.201	1.327
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(1.357)	390
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni	180	90
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	43.996	34.330
Imposte sul reddito	(694)	(772)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	43.302	33.558
Variazione delle rimanenze	(2.063)	799
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(8.190)	631
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(1.654)	491
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	31.395	35.479
(Investimenti) in immobilizzazioni	(18.487)	(22.549)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	152	28.577
Disinvestimenti in Partecipazioni	4.466	0
(Investimenti) in Partecipazioni	(13)	(4.384)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	(13.882)	1.644
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	6
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	9.023	0
Aumento capitale sociale	0	(108)
Riserva Cash Flow Hedge	(1.659)	0
Distribuzione di dividendi	(32.522)	(28.363)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(164.433)	47.665
Variazione indebitamento finanziario non corrente	236.932	(58.225)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	47.341	(39.025)
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	12	8
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	64.866	(1.894)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	23.603	15.242
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	88.469	13.348

Posizione finanziaria netta consolidata al 30 settembre 2016

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA			
	30/09/2016	30/06/2016	31/12/2015
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(88.469)	(84.273)	(23.603)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(151)	(151)	(9.174)
LIQUIDITA'	(88.620)	(84.424)	(32.777)
Passività finanziarie correnti	26.563	25.552	179.954
Quota corrente mutui	148.676	44.326	64.947
Passività per leasing finanziari quota corrente	310	308	303
Prestiti obbligazionari quota corrente	16.052	11.762	7.951
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	191.601	81.948	253.155
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	102.981	(2.476)	220.378
Attività finanziarie non correnti	(418)	(443)	(493)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	0	0	375
Passività per leasing finanziari quota non corrente	4.330	4.409	4.564
Passività finanziarie non correnti	324.318	435.103	477.642
Prestiti obbligazionari	573.516	572.892	282.349
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	901.746	1.011.961	764.437
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	1.004.727	1.009.485	984.815