

COMUNICATO STAMPA

IGD SIIQ SPA: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2017

I principali risultati:

- **Ricavi gestione caratteristica: 35,4 milioni di euro, +4,6% (LFL Italia +1,3%, Romania +6,8%)**
- **Utile Netto del Gruppo: 14,3 milioni di euro (+13%)**
- **Risultato netto ricorrente (FFO): 15,6 milioni di euro, (+10,2%); confermato obiettivo FY2017: +18/19%**
- **Vendite operatori gallerie Italia +1,1%; rilevanti upside al rinnovo dei contratti (Italia +3,8%; Romania +2,8%)**
- **Loan To Value 47,9%; costo medio del debito 3,10%**

Bologna, 9 maggio 2017. 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 **Elio Gasperoni**, ha esaminato e approvato il **Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2017**.

CONFERMATI I POSITIVI RISULTATI FINANZIARI (FFO +10,2 %)

I ricavi complessivi consolidati ammontano a ca. 35,4 milioni di euro, in crescita del +4,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

In particolare, i ricavi da attività locativa, pari a 33,9 milioni di euro, hanno registrato un incremento del +3,9% con una variazione dovuta:

- per ca. 0,4 milioni di euro alla crescita like for like (+1,3%) in Italia. Crescono le gallerie (+2,0%) e sono in linea rispetto all'anno precedente gli ipermercati; ancora marginale l'impatto dell'inflazione
- per ca. 0,9 milioni di euro, ai maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo (Centro Maremà a Grosseto inaugurato a fine ottobre 2016)
- per ca. 0,1 milioni di euro, ai maggiori ricavi like for like della Romania (+6,8%)

Anche i ricavi da servizi sono in crescita (+21,4%) e ammontano a 1,5 milioni di euro.

L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 25,0 milioni di euro, in crescita del 5,8% rispetto al 31 marzo 2016. Diminuisce ulteriormente l'incidenza dei costi operativi sui ricavi caratteristici e dunque l'Ebitda Margin della gestione caratteristica si attesta al 70,7%, in incremento di quasi un punto percentuale rispetto allo scorso

anno. L'Ebitda caratteristico Freehold (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) raggiunge il 79,9%, in crescita di 70 punti base rispetto a marzo 2016.

La gestione finanziaria è in diminuzione (-2,3%) a 9,1 milioni di euro, nonostante l'incremento della PFN media, dovuto a investimenti e acquisizioni nel periodo (Maremà di Grosseto acquisito a fine 2016): il risultato è frutto delle recenti attività di liability management, oltre al decremento del nozionale di alcuni IRS. Si conferma quindi il percorso di riduzione del costo medio del debito 3,1% (vs 3,3% a marzo 2016).

L'Utile Netto di competenza del Gruppo del periodo ammonta a 14,3 milioni di euro, in crescita rispetto ai 12,7 milioni dello stesso periodo del 2016 (+13%)

Il Funds From Operations (FFO) è pari a 15,6 milioni di euro, in crescita del 10,2% rispetto ai primi tre mesi del 2016. Il Gruppo conferma gli obiettivi di crescita per l'intero 2017, comunicati a febbraio, (+18/19% a fine 2017).

La Posizione Finanziaria Netta del Gruppo IGD al 31 marzo 2017, pari a - 1.046,8milioni di euro, come sopra ricordato è incrementata rispetto a marzo 2016 (- 984,2 milioni di euro) a seguito degli investimenti e acquisizioni effettuate. Al contempo risultano in lieve miglioramento gli indicatori di struttura finanziaria quali il gearing ratio (0,95 x) e il Loan to Value (47,9%).

ANDAMENTI OPERATIVI

E' proseguito il positivo andamento delle attività di commercializzazione già registrato nel corso dei precedenti trimestri: in Italia sono stati sottoscritti 36 contratti tra rinnovi e turn over con upside medio del +3,8%; in Romania i 134 contratti rinnovati hanno registrato un upside pari al +2,8%.

Nel corso dei primi 2 mesi del 2017 si è assistito a una contrazione nelle vendite degli operatori; tali risultati sono dovuti a un effetto calendario (1 weekend e una domenica di chiusura a gennaio e un giorno in meno a febbraio) e a un effetto climatico (forti nevicate nel mese di gennaio nelle regioni centrali) ma sono stati più che bilanciati da un ottimo andamento nel mese di marzo. Le vendite operatori gallerie Italia si attestano a +1,1%, mentre gli ingressi fanno registrare un -2,7% rispetto all'anno precedente.

Continua il consolidamento ingressi in Romania, (+0,6%).

Stabile l'occupancy media, pari al 97,2% in Italia e al 96% in Romania.

Conto economico gestionale al 31 marzo 2017

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	31/03/2016	31/03/2017	Δ%	31/03/2016	31/03/2017	Δ%	31/03/2016	31/03/2017	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	29.507	30.741	4,2%	29.507	30.741	4,2%	0	0	n.a.
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	3.086	3.130	1,4%	3.086	3.130	1,4%	0	0	n.a.
Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa	32.593	33.871	3,9%	32.593	33.871	3,9%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	1.269	1.540	21,4%	1.269	1.540	21,4%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	0	0	n.a.	0	0	n.a.	0	0	n.a.
RICAVI GESTIONALI	33.862	35.411	4,6%	33.862	35.411	4,6%	0	0	n.a.
COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI	(6)	(5)	(16,0)%	0	0	n.a.	(6)	(5)	(16,0)%
Affitti e locazioni passive	(2.524)	(2.546)	0,9%	(2.524)	(2.546)	0,9%	0	0	n.a.
Personale diretto	(951)	(1.072)	12,7%	(951)	(1.072)	12,7%	0	0	n.a.
Costi diretti	(4.314)	(4.283)	(0,7)%	(4.249)	(4.221)	(0,7)%	(65)	(62)	(3,7)%
COSTI DIRETTI	(7.789)	(7.901)	1,4%	(7.724)	(7.839)	1,5%	(65)	(62)	(3,7)%
MARGINE LORDO DIVISIONALE	26.067	27.505	5,5%	26.137	27.572	5,5%	(70)	(67)	(4,7)%
Personale di sede	(1.566)	(1.626)	3,9%	(1.549)	(1.608)	3,8%	(17)	(18)	9,0%
Spese generali	(999)	(978)	(2,2)%	(915)	(915)	0,0%	(85)	(63)	(26,0)%
SPESE GENERALI	(2.565)	(2.604)	1,5%	(2.464)	(2.523)	2,4%	(101)	(81)	(20,2)%
EBITDA	23.502	24.901	6,0%	23.674	25.049	5,8%	(171)	(148)	(13,8)%
<i>Ebitda Margin</i>	69,4%	70,3%		69,9%	70,7%				
Altri accantonamenti	(49)	(99)	n.a.						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(577)	(235)	(59,3)%						
Ammortamenti	(280)	(255)	(8,9)%						
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	(906)	(589)	(35,0)%						
EBIT	22.596	24.312	7,6%						
GESTIONE FINANZIARIA	(9.363)	(9.151)	(2,3)%						
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	(20)	(38)	89,2%						
RISULTATO ANTE IMPOSTE	13.213	15.123	14,5%						
Imposte	(587)	(829)	41,1%						
UTILE DEL PERIODO	12.626	14.294	13,2%						
* (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azioni	33	13	(60,6)%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	12.659	14.307	13,0%						

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.

»»»

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 SIQ S.p.A.

Immobiliare Grande Distribuzione SIQ 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 SIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel nostro Paese. Il patrimonio immobiliare di IGD, valutato in circa 2.177,77 milioni di euro al 31 dicembre 2016, comprende in Italia: 25 tra ipermercati e supermercati, 22 tra gallerie commerciali e retail park, 1 city center, 2 terreni oggetto di sviluppo diretto, 1 immobile per trading e 5 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, della 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 31 marzo 2017¹.

Conto economico consolidato al 31 marzo 2017

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	31/03/2017 (A)	31/03/2016 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi	33.871	32.593	1.278
Altri proventi	1.540	1.269	271
Totale ricavi e proventi operativi	35.411	33.862	1.549
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	102	543	(441)
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	35.513	34.405	1.108
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	102	543	(441)
Costi per servizi	5.362	5.319	43
Costi del personale	2.413	2.239	174
Altri costi operativi	2.533	2.484	49
Totale costi operativi	10.410	10.585	(175)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(506)	(647)	141
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(235)	(577)	342
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(741)	(1.224)	483
RISULTATO OPERATIVO	24.362	22.596	1.766
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(63)	5	(68)
Proventi finanziari	21	17	4
Oneri finanziari	9.197	9.405	(208)
Saldo della gestione finanziaria	(9.176)	(9.388)	212
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	15.123	13.213	1.910
Imposte sul reddito del periodo	829	587	242
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	14.294	12.626	1.668
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	13	33	(20)
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	14.307	12.659	1.648

¹ Il Resoconto Intermedio di Gestione ed i prospetti contabili consolidati del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 31 marzo 2017 non sono sottoposti a revisione contabile.

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 marzo 2017

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	31/03/2017 (A)	31/12/2016 (B)	Variazioni (A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	53	58	(5)
Awiamento	12.662	12.662	0
	12.715	12.720	(5)
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	2.050.728	2.050.728	0
Fabbricato	8.314	8.374	(60)
Impianti e Macchinari	305	332	(27)
Attrezzatura e altri beni	1.222	1.323	(101)
Migliorie su beni di terzi	950	1.020	(70)
Immobilizzazioni in corso	83.003	75.004	7.999
	2.144.522	2.136.781	7.741
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate	-	764	(764)
Crediti vari e altre attività non correnti	89	89	0
Partecipazioni	1.727	1.685	42
Attività finanziarie non correnti	368	393	(25)
	2.184	2.931	(747)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.159.421	2.152.432	6.989
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze per lavori in corso e acconti	57.855	57.753	102
Crediti commerciali e altri crediti	13.432	12.706	726
Altre attività correnti	11.498	13.112	(1.614)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	396	151	245
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	2.963	3.084	(121)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	86.144	86.806	(662)
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	2.245.565	2.239.238	6.327
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale Sociale	599.760	599.760	0
Riserva sovrapprezzo azioni	29.971	29.971	0
Altre Riserve	351.693	349.246	2.447
Utili del gruppo	96.031	81.724	14.307
Totale patrimonio netto di gruppo	1.077.455	1.060.701	16.754
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	8.712	8.725	(13)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	1.086.167	1.069.426	16.741
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti derivati	25.718	28.748	(3.030)
Passività finanziarie non correnti	985.600	893.296	92.304
Fondo TFR	2.590	2.530	60
Passività per imposte differite	23.153	22.665	488
Fondi per rischi ed oneri futuri	5.341	4.964	377
Debiti vari e altre passività non correnti	24.682	24.656	26
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	1.067.084	976.859	90.225
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	64.910	165.760	(100.850)
Debiti commerciali e altri debiti	14.692	17.062	(2.370)
Passività per imposte	4.441	2.396	2.045
Altre passività correnti	8.271	7.735	536
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	92.314	192.953	(100.639)
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.159.398	1.169.812	(10.414)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	2.245.565	2.239.238	6.327

Rendiconto finanziario consolidato al 31 marzo 2017

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	31/03/2017	31/03/2016
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	15.123	13.213
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Rettifica per poste non monetarie	962	(1.291)
(Ammortamenti e accantonamenti)	506	647
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	235	577
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni	63	(5)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	16.889	13.141
Imposte sul reddito	(340)	(262)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	16.549	12.879
Variazione delle rimanenze	(102)	(544)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	913	(9.877)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	330	125
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	17.690	2.583
(Investimenti) in immobilizzazioni	(8.240)	(3.514)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	0	154
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	(8.240)	(3.360)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	(300)	(10)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(100.848)	5.297
Variazione indebitamento finanziario non corrente	91.579	(14.062)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	(9.569)	(8.775)
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(2)	9
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	(121)	(9.543)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	3.084	23.603
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	2.963	14.060

Posizione finanziaria netta consolidata al 31 marzo 2017

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
	31/03/2017	31/12/2016
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(2.963)	(3.084)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(396)	(151)
LIQUIDITA'	(3.359)	(3.235)
Passività finanziarie correnti	9.889	110.929
Quota corrente mutui	34.515	34.178
Passività per leasing finanziari quota corrente	315	313
Prestiti obbligazionari quota corrente	20.191	20.340
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	64.910	165.760
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	61.551	162.525
Attività finanziarie non correnti	(368)	(393)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	4.171	4.251
Passività finanziarie non correnti	307.329	314.904
Prestiti obbligazionari	674.100	574.141
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	985.232	892.903
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	1.046.783	1.055.428