

COMUNICATO STAMPA

IGD SIIQ SPA: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA LE INFORMAZIONI FINANZIARIE PERIODICHE AGGIUNTIVE AL 30 SETTEMBRE 2017

I principali risultati:

- **Utile Netto del Gruppo: 64,7 milioni di euro (+74,1%)**
- **Risultato netto ricorrente (FFO): 49,0 milioni di euro (+22,8%)**
- **Ricavi gestione caratteristica: 108,1 milioni di euro, +6,6% (LFL Italia +1,5%, Romania +7,0%)**
- **Vendite operatori gallerie Italia +1,8%; rilevanti upside al rinnovo dei contratti (Italia +5,7%; Romania +2,3%)**
- **Loan To Value 48,0%; costo medio del debito in ulteriore calo a 2,85%**

Bologna, 9 novembre 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 **le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 30 settembre 2017.**

SOLIDI ANDAMENTI OPERATIVI IN UN POSITIVO CONTESTO RETAIL

Il terzo trimestre dell’anno ha fatto registrare performance particolarmente positive (vendite operatori +4,3% escluso ampliamento ESP) che portano il totale vendite operatori gallerie Italia a +3,7% (incluso l’ampliamento ESP inaugurato il primo giugno 2017, +1,8% escludendolo), mentre gli ingressi fanno registrare un +0,1% rispetto all’anno precedente, in ripresa grazie anche a un effetto calendario (un sabato in più e un giovedì in meno).

Gli ingressi in Romania sono in territorio negativo (-2,2 %) in quanto influenzati dall’apertura di nuovi centri commerciali oltre che da lavori interni di fit-out; in ogni caso, i fondamentali in termini di consumi e andamenti retail della regione continuano ad essere particolarmente positivi e il riscontro è dato dall’occupancy rate (96,9%) e dagli upside al rinnovo (+2,3%).

Anche in Italia è proseguito il positivo andamento delle attività di commercializzazione già registrato nel corso dei precedenti trimestri: in totale nei 9 mesi dell’anno sono stati sottoscritti 134 contratti tra rinnovi e turn over con upside medio del +5,7%; mentre l’occupancy media (gallerie e iper) si è attestata al 96,8%.

RISULTATI FINANZIARI IN ACCELERAZIONE (FFO +22,8%)

I ricavi complessivi consolidati ammontano a ca.112,9 milioni di euro, in crescita del +10,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

In particolare, **i ricavi da attività locativa, pari a 103,4 milioni di euro, hanno registrato un incremento del +6,1%** con una variazione dovuta:

- per ca. 1,3 milioni di euro alla **crescita like for like (+1,5%) in Italia**. Crescono le gallerie (+2,1%) per le attività di commercializzazione concluse tra fine 2016 e i nove mesi correnti e minori sconti concessi. Contributo per circa 1/3 dell'inflazione (ca 50bps)
- per ca. 4,3 milioni di euro ai maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo (Centro Maremà a Grosseto inaugurato a fine ottobre 2016 e apertura dell'ampliamento di ESP il primo giugno 2017)
- per ca. 0,5 milioni di euro, ai **maggiori ricavi like for like della Romania (+7,0%)** dovuti alle attività di commercializzazione e rinegoziazione.

Anche i ricavi da servizi sono in crescita (+19,4%) e ammontano a 4,7 milioni di euro. La voce è composta prevalentemente da ricavi da Facility Management in aumento (+8,4%) rispetto al precedente periodo per effetto di nuovi mandati di gestione. Rientrano anche Ricavi da Agency e pilotage per le attività relative all'apertura dell'ampliamento di ESP.

I ricavi da Trading del progetto Porta a Mare per ca. 4,9 milioni di euro sono relativi alla vendita di 17 unità residenziali e pertinenze. Si segnala, altresì, che alla data di approvazione della trimestrale sono state compromesse ulteriori 8 unità residenziali; il totale degli appartamenti venduti/impegnati ha quindi raggiunto il 79% del totale della superficie commerciale.

L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 75,9 milioni di euro, in crescita del 7,7 % rispetto al 30 settembre 2016. I maggiori ricavi della gestione caratteristica (anche per l'ampliamento del perimetro immobiliare) e l'incremento meno che proporzionale dei costi diretti e delle spese generali hanno portato l'Ebitda Margin della gestione caratteristica ad attestarsi al 70,2%, in aumento di 70 punti base rispetto allo scorso anno. L'Ebitda caratteristico Freehold (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) raggiunge il 79,7%, in crescita di 100 punti base rispetto a settembre 2016.

La gestione finanziaria è in diminuzione (-14,1%) a 26 milioni di euro. Il risultato è frutto delle recenti attività di liability management, oltre al decremento del nozionale di alcuni IRS, nonostante la maggiore PFN a fine periodo. Si conferma quindi il percorso di riduzione del costo medio del debito al 2,85 % (vs 2,91% a giugno 2017).

L'Utile Netto di competenza del Gruppo del periodo ammonta a 64,7 milioni di euro, in crescita del 74,1%.

Il Funds From Operations (FFO) è pari a 49,0 milioni di euro, in crescita del 22,8% rispetto ai primi 9 mesi del 2016.

Il Gruppo conferma gli obiettivi di crescita dell'FFO per l'intero 2017, pari a +20%, comunicati e rivisti ad agosto scorso.

La Posizione Finanziaria Netta del Gruppo IGD al 30 settembre 2017, pari a -1.065,71 milioni di euro, come sopra ricordato è diminuita rispetto al 30 giugno 2017 per 11,05 milioni di euro.

Al contempo il gearing ratio e il Loan to Value si attestano rispettivamente al 0,96x e al 48,0% nel pieno rispetto dei parametri indicati nel Business Plan.

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 2017¹.

Conto economico gestionale al 30 settembre 2017

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	30/09/2016	30/09/2017	Δ%	30/09/2016	30/09/2017	Δ%	30/09/2016	30/09/2017	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	88.272	93.911	6,4%	88.272	93.911	6,4%	0	0	n.a.
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	9.233	9.499	2,9%	9.233	9.499	2,9%	0	0	n.a.
Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa	97.505	103.410	6,1%	97.505	103.410	6,1%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	3.897	4.652	19,4%	3.897	4.652	19,4%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	590	4.857	n.a.	0	0	n.a.	590	4.857	n.a.
RICAVI GESTIONALI	101.992	112.919	10,7%	101.402	108.062	6,6%	590	4.857	n.a.
COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI	(586)	(4.972)	n.a.	0	0	n.a.	(586)	(4.972)	n.a.
Affitti e locazioni passive	(7.603)	(7.660)	0,7%	(7.603)	(7.660)	0,7%	0	0	n.a.
Personale diretto	(2.858)	(3.194)	11,7%	(2.858)	(3.194)	11,7%	0	0	n.a.
Costi diretti	(13.020)	(13.665)	5,0%	(12.815)	(13.470)	5,1%	(205)	(195)	(4,8)%
COSTI DIRETTI	(23.481)	(24.519)	4,4%	(23.276)	(24.324)	4,5%	(205)	(195)	(4,8)%
MARGINE LORDO DIVISIONALE	77.925	83.428	7,1%	78.126	83.738	7,2%	(201)	(310)	54,3%
Personale di sede	(4.754)	(4.924)	3,6%	(4.702)	(4.870)	3,6%	(52)	(54)	2,6%
Spese generali	(3.172)	(3.149)	(0,7)%	(2.924)	(2.959)	1,2%	(248)	(190)	(23,2)%
SPESE GENERALI	(7.926)	(8.073)	1,9%	(7.626)	(7.829)	2,7%	(300)	(244)	(18,7)%
EBITDA	69.999	75.355	7,7%	70.500	75.909	7,7%	(501)	(554)	10,6%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>68,6%</i>	<i>66,7%</i>		<i>69,5%</i>	<i>70,2%</i>				
Altri accantonamenti	(146)	(157)	8,0%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(844)	18.533	n.a.						
Ammortamenti	(844)	(767)	(9,1)%						
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	(1.834)	17.609	n.a.						
EBIT	68.165	92.965	36,4%						
GESTIONE FINANZIARIA	(30.312)	(26.039)	(14,1)%						
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	(255)	(93)	(63,6)%						
RISULTATO ANTE IMPOSTE	37.598	66.833	77,8%						
Imposte	(782)	(966)	23,5%						
Altre imposte	(22)	(1.190)	n.a.						
UTILE DEL PERIODO	36.794	64.677	75,8%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	361	0	n.a.						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	37.155	64.677	74,1%						

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.

¹ Il Resoconto Intermedio di Gestione ed i prospetti contabili consolidati del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 30 settembre 2017 non sono sottoposti a revisione contabile.



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 2.210,38 milioni di euro al 30 giugno 2017, comprende in Italia: 25 tra ipermercati e supermercati, 22 tra gallerie commerciali e retail park, 1 city center, 1 terreno 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.



Conto economico consolidato al 30 settembre 2017

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	30/09/2017 (A)	30/09/2016 (B)	Variazioni (A-B)	3° Q 2017 (C)	3° Q 2016 (D)	Variazioni (C-D)
Ricavi	103.410	97.505	5.905	35.024	32.520	2.504
Altri proventi	4.652	3.897	755	1.426	1.339	87
Ricavi vendita immobili da trading	4.857	590	4.267	809	0	809
Totale ricavi e proventi operativi	112.919	101.992	10.927	37.259	33.859	3.400
Variazioni delle rimanenze	(4.368)	2.063	(6.431)	(703)	845	(1.548)
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	108.551	104.055	4.496	36.556	34.704	1.852
Costi di realizzazione	575	2.621	(2.046)	205	850	(645)
Costi per servizi	17.205	16.377	828	5.589	5.349	240
Costi del personale	7.263	6.786	477	2.233	2.129	104
Altri costi operativi	7.413	7.370	43	2.549	2.597	(48)
Totale costi operativi	32.456	33.154	(698)	10.576	10.925	(349)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.663)	(1.892)	229	(616)	(544)	(72)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e Rimanenze	(2.215)	(2.201)	(14)	0	0	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	20.748	1.357	19.391	(400)	(1.202)	802
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	16.870	(2.736)	19.606	(1.016)	(1.746)	730
RISULTATO OPERATIVO	92.965	68.165	24.800	24.964	22.033	2.931
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(68)	(180)	112	(30)	(51)	21
Proventi finanziari	94	171	(77)	38	107	(69)
Oneri finanziari	26.158	30.558	(4.400)	8.533	10.799	(2.266)
Saldo della gestione finanziaria	(26.064)	(30.387)	4.323	(8.495)	(10.692)	2.197
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	66.833	37.598	29.235	16.439	11.290	5.149
Imposte sul reddito del periodo	2.156	804	1.352	706	666	40
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	64.677	36.794	27.883	15.733	10.624	5.109
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	361	(361)	0	23	(23)
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	64.677	37.155	27.522	15.733	10.647	5.086

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 settembre 2017

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	30/09/2017 (A)	30/06/2017 (B)	31/12/2016 (C)	Variazioni (A-B)	Variazioni (A-C)
ATTIVITA' NON CORRENTI:					
Attività immateriali					
Attività immateriali a vita definita	40	47	58	(7)	(18)
Awiamento	12.662	12.662	12.662	0	0
	12.702	12.709	12.720	(7)	(18)
Attività materiali					
Investimenti immobiliari	2.127.766	2.127.766	2.050.728	0	77.038
Fabbricato	8.192	8.254	8.374	(62)	(182)
Impianti e Macchinari	241	273	332	(32)	(91)
Attrezzatura e altri beni	1.022	1.126	1.323	(104)	(301)
Migliorie su beni di terzi	813	882	1.020	(69)	(207)
Immobilizzazioni in corso e acconti	44.350	40.458	75.004	3.892	(30.654)
	2.182.384	2.178.759	2.136.781	3.625	45.603
Altre attività non correnti					
Attività per imposte anticipate nette	-	-	764	0	(764)
Crediti vari e altre attività non correnti	89	89	89	0	0
Partecipazioni	1.672	1.702	1.685	(30)	(13)
Attività finanziarie non correnti	368	368	393	0	(25)
Attività per strumenti derivati	-	249	-	(249)	0
	2.129	2.408	2.931	(279)	(802)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.197.215	2.193.876	2.152.432	3.339	44.783
ATTIVITA' CORRENTI:					
Rimanenze e acconti	51.189	51.893	57.753	(704)	(6.564)
Crediti commerciali e altri crediti	15.131	13.380	12.706	1.751	2.425
Altre attività correnti	2.850	7.120	13.112	(4.270)	(10.262)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	466	416	151	50	315
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5.672	2.788	3.084	2.884	2.588
	75.308	75.597	86.806	(289)	(11.498)
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	2.272.523	2.269.473	2.239.238	3.050	33.285
PATRIMONIO NETTO:					
Capitale Sociale	599.760	599.760	599.760	0	0
Riserva sovrapprezzo azioni	29.971	29.971	29.971	0	0
Altre Riserve	383.522	382.948	349.246	574	34.276
Utili del gruppo	79.413	63.680	81.724	15.733	(2.311)
Totale patrimonio netto di gruppo	1.092.666	1.076.359	1.060.701	16.307	31.965
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	-	-	8.725	0	(8.725)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	1.092.666	1.076.359	1.069.426	16.307	23.240
PASSIVITA' NON CORRENTI:					
Passività per strumenti derivati	22.150	22.920	28.748	(770)	(6.598)
Passività finanziarie non correnti	969.611	976.666	893.296	(7.055)	76.315
Fondo TFR	2.726	2.664	2.530	62	196
Passività per imposte differite	24.632	23.985	22.665	647	1.967
Fondi per rischi ed oneri futuri	4.909	4.633	4.964	276	(55)
Debiti vari e altre passività non correnti	23.228	23.176	24.656	52	(1.428)
	1.047.256	1.054.044	976.859	(6.788)	70.397
PASSIVITA' CORRENTI:					
Passività finanziarie correnti	102.603	103.663	165.760	(1.060)	(63.157)
Debiti commerciali e altri debiti	16.088	21.093	17.062	(5.005)	(974)
Passività per imposte	4.258	4.640	2.396	(382)	1.862
Altre passività correnti	9.652	9.674	7.735	(22)	1.917
	132.601	139.070	192.953	(6.469)	(60.352)
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.179.857	1.193.114	1.169.812	(13.257)	10.045
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	2.272.523	2.269.473	2.239.238	3.050	33.285

Rendiconto finanziario consolidato al 30 settembre 2017

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	30/09/2017	30/09/2016
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	66.833	37.598
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Rettifica per poste non monetarie	(1.778)	3.482
(Ammortamenti e accantonamenti)	1.663	1.892
(svalutazione)/Ripristini Immobilizzazioni in corso e Rimanenze	2.215	2.201
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(20.748)	(1.357)
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni	68	180
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	48.253	43.996
Imposte sul reddito	(939)	(694)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	47.314	43.302
Variazione delle rimanenze	4.369	(2.063)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	10.916	(8.190)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(1.466)	(1.654)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	61.133	31.395
(Investimenti) in immobilizzazioni	(26.822)	(18.487)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	152	152
Disinvestimenti in Partecipazioni	0	4.466
(Investimenti) in Partecipazioni	(9.507)	(13)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	(36.177)	(13.882)
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	0
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	(370)	9.023
Aumento capitale sociale	(64)	0
Riserva Cash Flow Hedge	0	(1.659)
Distribuzione di dividendi	(36.587)	(32.522)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(59.370)	(164.433)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	74.078	236.932
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	(22.313)	47.341
Effetto delle differenze cambio da conversione e altre variazioni sulle disponibilità liquide	(55)	12
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	2.588	64.866
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	3.084	23.603
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	5.672	88.469

Posizione finanziaria netta consolidata al 30 settembre 2017

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA			
	30/09/2017	30/06/2017	31/12/2016
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(5.672)	(2.788)	(3.084)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(466)	(416)	(151)
LIQUIDITA'	(6.138)	(3.204)	(3.235)
Passività finanziarie correnti	59.001	64.002	110.929
Quota corrente mutui	34.846	34.539	34.178
Passività per leasing finanziari quota corrente	321	318	313
Prestiti obbligazionari quota corrente	8.435	4.804	20.340
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	102.603	103.663	165.760
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	96.465	100.459	162.525
Attività finanziarie non correnti	(368)	(368)	(393)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	4.009	4.090	4.251
Passività finanziarie non correnti	290.182	297.822	314.904
Prestiti obbligazionari	675.420	674.754	574.141
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	969.243	976.298	892.903
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	1.065.708	1.076.757	1.055.428