

## COMUNICATO STAMPA

### IGD SIIQ SPA: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA LE INFORMAZIONI FINANZIARIE PERIODICHE AGGIUNTIVE AL 31 MARZO 2018

#### I principali risultati:

- **Ulteriore significativa crescita del risultato netto ricorrente (FFO): 18,3 milioni di euro, (+17,5%)**
- **Ricavi da attività locativa: 35,6 milioni di euro, +5,2 % (LFL Italia +1,9%, Romania +4,1%)**
- **Net rental income: 29 milioni di euro, +6%**
- **Utile Netto del Gruppo: 16,7 milioni di euro (+16,7%)**
- **Vendite operatori gallerie Italia +2,9 %; rilevanti upside al rinnovo dei contratti (Italia +3%; Romania +1,5%)**
- **Loan To Value 46,9%; costo medio del debito 2,75 %**

Bologna, 9 maggio 2018. Il Consiglio di Amministrazione di **IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.** ("IGD" o la "Società"), riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di **Elio Gasperoni**, ha esaminato e approvato le **informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2018**.

*"Il trimestre presenta risultati operativi e finanziari eccellenti. Infatti il Funds From Operations è in crescita del 17,5% ed è sostanzialmente allineato alla guidance FY2018+18/20%, nonostante gli effetti positivi dell'acquisizione non siano ancora presenti, essendo avvenuto il closing il 18 aprile e la chiusura formale dell'aumento di capitale il 23 aprile" ha dichiarato Claudio Albertini, Amministratore Delegato di IGD "La guidance sull'FFO sarà aggiornata in sede di approvazione dei risultati del primo semestre".*

#### CONFERMATI I POSITIVI RISULTATI FINANZIARI (FFO +17,5 %)

In particolare, i ricavi da attività locativa, pari a 35,6 milioni di euro, hanno registrato un incremento del +5,2% con una variazione dovuta:

- per ca. 0,6 milioni di euro alla crescita like for like (+1,9%) in Italia. Crescono le gallerie (+2,5%) e sono in linea rispetto all'anno precedente gli ipermercati; l'impatto dell'inflazione è pari a 80bps
- per ca. 1,1 milioni di euro, ai maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo dovuti all'apertura dell'ampliamento della Galleria di ESP avvenuto il primo giugno 2017
- per ca. 0,09 milioni di euro, ai maggiori ricavi like for like della Romania (+4,1%)

Il Net rental income è pari a 29 milioni di euro in crescita del 6% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. I ricavi da attività da servizi pari a 1,5 milioni di euro sono in decremento (-1,7%) rispetto all'anno precedente in decremento per le attività di commercializzazione del Centro Poseidon avvenute nel corso del 1Q2017.

L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 26,5 milioni di euro, in crescita del 6,0% rispetto al 31 marzo 2017. Diminuisce ulteriormente l'incidenza dei costi operativi sui ricavi caratteristici e dunque l'Ebitda Margin della gestione caratteristica si attesta al 71,4 %, in incremento di 70bps rispetto allo scorso anno (70,7%). L'Ebitda caratteristico Freehold (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) raggiunge il 80,4%, in crescita di 50 punti base rispetto a marzo 2017.

La gestione finanziaria è in diminuzione (-13,3%) a 7,9 milioni di euro, con una sostanziale parità della PFN media): 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 2,75 % (vs 3,1% a marzo 2017).

L'Utile Netto di competenza del Gruppo del periodo ammonta a 16,7 milioni di euro, in crescita rispetto ai 14,3 milioni dello stesso periodo del 2017 (+16,7%)

Il Funds From Operations (FFO) è pari a 18,3 milioni di euro, in crescita del 17,5% rispetto ai primi tre mesi del 2017. Il Gruppo conferma gli obiettivi di crescita per l'intero 2018, comunicati a febbraio, (+18/20% a fine 2018) e prevede di rivederli in sede di approvazione della prima semestrale.

La Posizione Finanziaria Netta del Gruppo IGD al 31 marzo 2018, pari a -1.049,4 milioni di euro, è in sostanziale parità rispetto a marzo 2017 (-1.046,8 milioni di euro). Risultano in lieve miglioramento gli indicatori di struttura finanziaria quali il gearing ratio ( 0,92x) e il Loan to Value (46,9%).

#### **ANDAMENTI OPERATIVI**

E' proseguito il positivo andamento delle attività di commercializzazione già registrato nel corso dello scorso anno: in Italia sono stati sottoscritti 42 contratti tra 29 rinnovi e 13 turn over con upside medio del 3%; in Romania i contratti rinnovati hanno registrato un upside pari al +1,5%.

Nel corso dei primi 2 mesi del 2018 si è assistito a una contrazione nelle vendite degli operatori; tali risultati sono dovuti a un effetto calendario (una domenica in meno e un giovedì in più rispetto al 2017) e a un effetto climatico (neviccate anche nelle regioni centrali e meridionali) ma sono stati più che bilanciati da un ottimo andamento nel mese di marzo dovuto anche alle festività Pasquali. Le vendite operatori gallerie Italia si attestano a +2,9%, mentre gli ingressi fanno registrare un +0,9% rispetto all'anno precedente.

**Stabile, a livelli elevati, l'occupancy media**, pari al 96,8% in Italia e **in crescita in Romania** al 97,1%.

## NOVITA' SUL PORTAFOGLIO IGD

In data 3 aprile è stata approvata dal Consiglio Comunale di Livorno la variante sul Progetto Porta a Mare, comparto **Officine Storiche**. Tale variante era attesa da tempo e consentirà di accelerare i lavori sul comparto con la previsione di apertura, della porzione retail (15.000mq di retail aggiuntivo), per il 2H2019.

Per quanto riguarda il comparto **Piazza Mazzini** prosegue la commercializzazione del residenziale: 15 preliminari già sottoscritti i cui rogiti avverranno nel corso del 2018 (totale venduto impegnato residenziale 90,7%).

In data 18 aprile è stato firmato il **closing finale** per l'acquisizione del Portafoglio composto da 4 gallerie commerciali e un retail park da Eurocommercial Properties per un investimento complessivo pari a 195,5<sup>1</sup> milioni di euro.

In data 3 maggio è stata inaugurata la nuova media superficie oltre al restyling completo dell'esterno e del parcheggio multipiano (2017) del Centro Commerciale **Gran Rondò (Crema)** in linea con le previsioni da Piano Industriale

---

<sup>1</sup> Tale importo fa riferimento al valore complessivo del portafoglio pari a 187mn€ oltre a imposte di trasferimento e costi accessori pari a 8,5mn€

### Conto economico gestionale al 31 marzo 2018

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 1Q2017	(b) 1Q2018	Δ (b)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	30,74	32,44	5,5%
Ricavi da attività locativa leasehold	3,13	3,20	2,3%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>33,87</b>	<b>35,65</b>	<b>5,2%</b>
Locazioni passive	-2,55	-2,56	0,5%
Costi diretti da attività locativa	-3,99	-4,13	3,3%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>27,33</b>	<b>28,96</b>	<b>6,0%</b>
Ricavi da servizi	1,54	1,51	-1,7%
Costi diretti da servizi	-1,30	-1,36	5,1%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>0,24</b>	<b>0,15</b>	<b>-37,7%</b>
Personale di sede	-1,61	-1,69	4,9%
Spese generali	-0,91	-0,89	-3,1%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>25,05</b>	<b>26,54</b>	<b>6,0%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>0,71</i>	<i>0,71</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,00	0,00	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,15	-0,13	-8,7%
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-0,15</b>	<b>-0,13</b>	<b>-8,7%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>24,90</b>	<b>26,40</b>	<b>6,0%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>0,70</i>	<i>0,71</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-0,23	-0,72	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,35	-0,25	-30,6%
<b>EBIT</b>	<b>24,31</b>	<b>25,44</b>	<b>4,7%</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-9,15	-7,93	-13,3%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-0,04	0,00	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>15,12</b>	<b>17,51</b>	<b>15,8%</b>
Imposte	-0,83	-0,81	-2,1%
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>14,29</b>	<b>16,70</b>	<b>16,8%</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti T	0,02	0,00	n.a.
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>14,31</b>	<b>16,70</b>	<b>16,7%</b>

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.

ㄱㄱㄱ

*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.*

ㄱㄱㄱ

### **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 retail: 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 €2.228,23 milioni al 31 dicembre 2017, comprende in Italia: 25 tra ipermercati e supermercati, 23 tra gallerie commerciali e retail park, 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](http://www.gruppoigd.it)

#### **CONTATTI INVESTOR RELATIONS**

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

#### **CONTATTI MEDIA RELATIONS**

**IMAGE BUILDING**  
Cristina Fossati, Noemi Colombo  
+39 02 89011300  
igd@imagebuilding.it

*Il comunicato è disponibile anche sul sito [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it), nella sezione Investor Relations, e sul sito [www.imagebuilding.it](http://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 2018<sup>2</sup>.**

---

<sup>2</sup> Le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ed i prospetti contabili consolidati del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 31 marzo 2018 non sono sottoposti a revisione contabile.

### Conto economico consolidato al 31 marzo 2018

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	31/03/2018 (A)	31/03/2017 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi	35.646	33.871	1.775
Altri proventi	1.514	1.540	(26)
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>37.160</b>	<b>35.411</b>	<b>1.749</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	170	102	68
<b>Totale ricavi e variazione delle rimanenze</b>	<b>37.330</b>	<b>35.513</b>	<b>1.817</b>
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	170	102	68
Costi per servizi	5.507	5.362	145
Costi del personale	2.526	2.413	113
Altri costi operativi	2.512	2.533	(21)
<b>Totale costi operativi</b>	<b>10.715</b>	<b>10.410</b>	<b>305</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(456)	(506)	50
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(720)	(235)	(485)
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(1.176)</b>	<b>(741)</b>	<b>(435)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>25.439</b>	<b>24.362</b>	<b>1.077</b>
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	4	(63)	67
Proventi finanziari	9	21	(12)
Oneri finanziari	7.939	9.197	(1.258)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(7.930)</b>	<b>(9.176)</b>	<b>1.246</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>17.513</b>	<b>15.123</b>	<b>2.390</b>
Imposte sul reddito del periodo	812	829	(17)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>16.701</b>	<b>14.294</b>	<b>2.407</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	13	(13)
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>16.701</b>	<b>14.307</b>	<b>2.394</b>

## Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 marzo 2018

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	31/03/2018 (A)	31/12/2017 (B)	Variazioni (A-B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
Attività immateriali a vita definita	32	35	( 3)
Avviamento	12.662	12.662	0
	<b>12.694</b>	<b>12.697</b>	<b>( 3)</b>
<b>Attività materiali</b>			
Investimenti immobiliari	2.157.176	2.157.176	0
Fabbricato	8.071	8.131	( 60)
Impianti e Macchinari	255	260	( 5)
Attrezzatura e altri beni	969	1.016	( 47)
Migliorie su beni di terzi	729	797	( 68)
Immobilizzazioni in corso	42.659	40.466	2.193
	<b>2.209.859</b>	<b>2.207.846</b>	<b>2.013</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Attività per imposte anticipate	-	-	0
Crediti vari e altre attività non correnti	90	90	0
Partecipazioni	258	254	4
Attività finanziarie non correnti	343	343	0
	<b>691</b>	<b>687</b>	<b>4</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>2.223.244</b>	<b>2.221.230</b>	<b>2.014</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Rimanenze per lavori in corso e acconti	37.793	37.623	170
Crediti commerciali e altri crediti	11.924	11.415	509
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.173	2.054	( 881)
Altre attività correnti	3.895	3.343	552
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	-	42	( 42)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	96	96	0
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	2.691	2.509	182
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>57.572</b>	<b>57.082</b>	<b>490</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B)</b>	<b>2.280.816</b>	<b>2.278.312</b>	<b>2.504</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>			
Capitale Sociale	599.760	599.760	0
Riserva sovrapprezzo azioni	29.971	29.971	0
Altre Riserve	382.319	384.832	( 2.513)
Utili del gruppo	117.891	101.190	16.701
<b>Totale patrimonio netto di gruppo</b>	<b>1.129.941</b>	<b>1.115.753</b>	<b>14.188</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	-	-	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>1.129.941</b>	<b>1.115.753</b>	<b>14.188</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività per strumenti derivati	18.365	20.397	( 2.032)
Passività finanziarie non correnti	962.428	965.539	( 3.111)
Fondo TFR	2.616	2.574	42
Passività per imposte differite	25.755	24.777	978
Fondi per rischi ed oneri futuri	5.630	5.326	304
Debiti vari e altre passività non correnti	9.279	9.291	( 12)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	11.891	11.891	0
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>1.035.964</b>	<b>1.039.795</b>	<b>( 3.831)</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie correnti	90.064	97.097	( 7.033)
Debiti commerciali e altri debiti	9.992	13.838	( 3.846)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	599	459	140
Passività per imposte	4.437	2.400	2.037
Altre passività correnti	9.805	8.956	849
Altre passività correnti verso parti correlate	14	14	0
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>114.911</b>	<b>122.764</b>	<b>( 7.853)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)</b>	<b>1.150.875</b>	<b>1.162.559</b>	<b>( 11.684)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>	<b>2.280.816</b>	<b>2.278.312</b>	<b>2.504</b>

## Rendiconto finanziario consolidato al 31 marzo 2018

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	31/03/2018	31/03/2017
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	17.513	15.123
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Rettifica per poste non monetarie	(220)	962
(Ammortamenti e accantonamenti)	456	506
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	720	235
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni	(4)	63
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>18.465</b>	<b>16.889</b>
Imposte sul reddito	(355)	(340)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b>18.110</b>	<b>16.549</b>
Variazione delle rimanenze	(170)	(102)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(1.107)	913
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	805	330
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>	<b>17.638</b>	<b>17.690</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(3.028)	(8.240)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	0	0
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>	<b>(3.028)</b>	<b>(8.240)</b>
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	42	(300)
Vendita azioni proprie	126	0
Variazione indebitamento finanziario corrente	(7.032)	(100.848)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	(7.564)	91.579
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>	<b>(14.428)</b>	<b>(9.569)</b>
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	0	(2)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>182</b>	<b>(121)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>2.509</b>	<b>3.084</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>2.691</b>	<b>2.963</b>

**Posizione finanziaria netta consolidata al 31 marzo 2018**

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>		
	<b>31/03/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(2.691)	(2.509)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(96)	(96)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	0	(42)
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(2.787)</b>	<b>(2.647)</b>
Passività finanziarie correnti	42.600	48.681
Quota corrente mutui	35.252	34.904
Passività per leasing finanziari quota corrente	326	323
Prestiti obbligazionari quota corrente	11.886	13.189
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>90.064</b>	<b>97.097</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>87.277</b>	<b>94.450</b>
Attività finanziarie non correnti	(343)	(343)
Passività finanziarie non correnti verso altri finanziatori	0	0
Passività per leasing finanziari quota non corrente	3.845	3.928
Passività finanziarie non correnti	277.753	285.522
Prestiti obbligazionari	680.830	676.089
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>962.085</b>	<b>965.196</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>1.049.362</b>	<b>1.059.646</b>