

COMUNICATO STAMPA

IGD SIIQ SPA: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA IL PIANO INDUSTRIALE 2014 - 2016

Obiettivi del nuovo Piano:

- **CAGR ricavi attività locativa +2,6% (+1,5% a perimetro omogeneo);**
- **Ebitda Margin Freehold Management di fine periodo: > 80%;**
- **Investimenti previsti: pari a circa 195 milioni di euro, di cui circa 110 milioni di euro relativi a ampliamenti e capex sugli immobili in portafoglio e circa 85 milioni di euro relativi a investimenti nei progetti di sviluppo in pipeline;**
- **Dismissioni per circa 190 milioni di euro, di cui 150 milioni da cessioni e circa 40 milioni di euro da vendite progetto Porta a Mare**
- **Riduzione della leva finanziaria, target a fine piano: *Gearing ratio* <1,2x e *Loan to Value* pari a circa 54%;**
- **FFO 30/35 milioni di euro.**

Bologna, 19 dicembre 2013 - Il Consiglio di Amministrazione di **IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.** (“IGD” o la “Società”), quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana, riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di **Gilberto Coffari**, ha esaminato e approvato all’unanimità il Piano Industriale 2014 – 2016, aggiornato secondo le mutate condizioni macroeconomiche che sarà focalizzato sulla sostenibilità della gestione del portafoglio e della pipeline esistente oltre che sul miglioramento degli indicatori patrimoniali. Il Piano integra, inoltre, per la prima volta le logiche di sostenibilità nelle strategie aziendali.

“Abbiamo rivisto il nostro business plan per adattarlo ai mutamenti del contesto in cui operiamo, ma le prospettive restano positive, in particolare nel medio termine”, ha dichiarato **Claudio Albertini, Amministratore Delegato di IGD – Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.** *“In questi ultimi anni IGD ha dimostrato capacità di adattamento alle esigenze sia del settore sia degli stakeholders e intendiamo continuare su questa linea per mantenere interessante la redditività del core business operando in maniera dinamica, per esempio facendo ruotare il portafoglio o incrementando le attività per servizi. Inoltre ci poniamo l’obiettivo di proseguire con l’ottimizzazione del costo del debito, riducendo progressivamente il ricorso al debito bancario. Manterremo inoltre una politica di dividendi attraente, collegata all’evoluzione dell’FFO.”*

Il Piano Industriale 2014–2016 del Gruppo IGD tiene conto del mutato scenario, peggiorato a fine 2012 e nel corso del 2013, nonché delle mutate aspettative anche per gli anni successivi. Le variazioni più significative si sono verificate in termini di Pil, consumi e inflazione, che insieme alla property tax (Imu) hanno avuto un impatto importante sul business di IGD.

In un contesto particolarmente difficile, le performance della gestione caratteristica di IGD hanno comunque confermato la validità del modello di business e inoltre, ultimamente, si è assistito a un generale ritorno di interesse da parte degli investitori istituzionali (anche esteri) per l’Italia, specialmente nel settore Retail (condizione importante per favorire la rotazione di portafoglio prevista nel Piano).

Dal punto di vista economico, il Piano prevede il raggiungimento di un tasso di crescita medio annuo composto totale dei ricavi da attività locativa pari a circa il 2,6%, mentre il CAGR like-for-like (a perimetro omogeneo) dei ricavi da attività locativa LFL – è di circa l'1,5%. Per quanto riguarda la redditività, il Gruppo IGD si pone l'obiettivo di raggiungere a fine 2016 un EBITDA Margin Freehold Management (ossia relativo alla gestione degli immobili di proprietà) superiore all'80%. Si evidenzia che tale crescita è concentrata a fine piano per l'andata a regime degli investimenti effettuati.

Il consolidamento dei risultati operativi verrà perseguito in Italia attraverso strategie commerciali che punteranno al mantenimento di un elevato tasso medio di occupancy e a sostenere l'andamento dei ricavi attraverso il rinnovo del merchandising mix (servizi alla persona ed eccellenze dei territori) e alla capacità di interpretare e reagire ai cambiamenti nei modelli di consumo (particolare attenzione alle evoluzioni delle ancore alimentari e dei temporary shop). Il Gruppo, inoltre, in coerenza con la propria mission, intende continuare nella politica di sostenibilità anche dei propri *tenants*. Si punterà anche su piani di marketing coordinati con l'obiettivo di accrescere l'identità comune e di monitorare il rischio di credito. Verranno inoltre rivisti i lay out nei centri commerciali, ricomponendo il mix tra medie superfici e negozi di vicinato.

Per quanto riguarda la Romania, si punterà sul consolidamento della leadership di prossimità, sull'ammodernamento dei format con un merchandising mix composto principalmente da ancora alimentare, fashion ed entertainment. Il Piano prevede un miglioramento dell'occupancy ratio attuale, oltre alla creazione di circa 1,5% di nuova GLA con la trasformazione di superficie non ancora utilizzate.

Nell'arco del triennio 2014-2016, IGD punta a un piano di investimenti per circa 200 milioni di euro, di cui circa 110 milioni relativi ad ampliamenti e capex sul portafoglio esistente - attraverso restyling e ampliamenti dei centri *prime* in funzione dell'attività commerciale, con l'obiettivo di accrescerne ulteriormente l'attrattività, oltre che attraverso il sostegno dei centri di recente apertura per il raggiungimento della piena redditività. I restanti circa 85 milioni di euro saranno invece funzionali all'attività di sviluppo della pipeline – attraverso nuove aperture di centri con potenzialità sul territorio e progetti di sviluppo innovativi già avviati, quale Porta a Mare a Livorno.

All'interno della Pipeline investimenti in Romania il Gruppo intende proseguire nel programma di riqualificazione dei Centri in portafoglio, con l'obiettivo di adeguare i centri agli standard internazionali, rendendoli più efficienti e sostenibili da un punto di vista energetico, così da migliorarne l'appeal nei confronti di possibili nuovi *tenants*, dei consumatori e di potenziali investitori.

Relativamente alla sostenibilità finanziaria, Il lavoro svolto per mantenere un'elevata qualità degli immobili unito al già menzionato ritorno di interesse da parte degli investitori istituzionali nel settore retail, permette di essere confidenti sugli obiettivi di cessione per un controvalore di circa 190 milioni di euro incluse le vendite del Progetto Porta a Mare. La programmata rotazione di portafoglio è finalizzata a migliorare la struttura del capitale di IGD nonché a ridurre la leva finanziaria con l'obiettivo di raggiungere nel 2016 un *gearing ratio* (calcolato come rapporto tra indebitamento finanziario netto e patrimonio netto) di circa 1,2x a fine piano. Nella stessa ottica, il Loan to Value, a fine periodo, sarà pari a circa il 54%.

Gli obiettivi di sostenibilità finanziaria vengono supportati dalle strategie già messe in atto nel 2013 per reperire nuove risorse, quali i 144,9 milioni di euro derivanti dall'Offerta di scambio Convertible Bond, il recente finanziamento di 135 milioni di euro ottenuto da BNP Paribas, i 13,5 milioni di euro provenienti dalla Dividend Reinvestment Option (DRO) oltre a nuove linee di credito ottenute durante l'anno per 15 milioni di euro, per un

totale di circa 309 milioni di euro. Su arco piano il Gruppo intende ridurre progressivamente il ricorso al credito bancario e accedere più frequentemente al mercato obbligazionario.

Relativamente alla DRO, si prevede di ripetere l'operazione nel 2014, considerato il successo ottenuto negli anni scorsi (70% delle adesioni nel 2012 e 76% nel 2013 sul dividendo netto).

Come già indicato, IGD con questo Piano Industriale intende per la prima volta integrare le logiche di sostenibilità nelle strategie aziendali, prendendo come punto di partenza i buoni risultati ottenuti del 2013 quali i riconoscimenti dal mercato (CDP, GRESB), la certificazione Iso 14001 sul sistema di gestione ambientale, la diminuzione del consumo di energia elettrica (-8,4% tra gennaio e ottobre 2013 rispetto allo stesso periodo del 2012). Nel corso del triennio gli obiettivi saranno l'incremento della qualità e dell'efficienza dei centri, attuando un piano di roll out ISO 14001 e di certificazione BREEAM. Verrà infine rafforzato il concetto di "Spazi da Vivere", tramite una maggiore attenzione alle strategie di comunicazione integrata e l'utilizzo dei mezzi di comunicazione 2.0.

Il CdA odierno ha, inoltre, approvato il calendario degli eventi societari per il 2014:

27 febbraio 2014	CdA per l'approvazione del Progetto di Bilancio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2013
15 aprile 2014	Prima convocazione – Assemblea dei Soci per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2013 (seconda convocazione 16 aprile 2013)
8 maggio 2014	CdA per l'approvazione del Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2014
7 agosto 2014	CdA per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2014
12 novembre 2014	CdA per l'approvazione del Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2014



Il presente comunicato contiene dichiarazioni previsionali ("forward-looking statements") che, per loro natura, hanno una componente di rischio e di incertezza perché dipendono dal verificarsi di eventi e sviluppi futuri. I risultati effettivi potranno pertanto differire rispetto a quelli annunciati in relazione a diversi fattori, tra cui: l'evoluzione prevedibile della domanda, dell'offerta e dei prezzi, le condizioni macroeconomiche generali, l'impatto delle regolamentazioni, i cambiamenti nelle aspettative degli stakeholders e altri cambiamenti nelle condizioni di business.



IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. è uno tra i 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 1.895,9 milioni di euro al 30 giugno 2013, comprende in Italia: 19 tra ipermercati e supermercati, 19 tra gallerie commerciali e retail park, 1 city center, 4 terreni oggetto di sviluppo diretto, 1 immobile per trading e 7 ulteriori proprietà immobiliari. Dall'acquisizione di Winmarket Magazine SA, nel 2008, il Gruppo può contare su 15 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

ELISA ZANICHEL

IR Assistant

+39 051 509242

elisa.zanicheli@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.