

COMUNICATO STAMPA

IGD SIIQ SPA: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA IL PROGETTO DI BILANCIO D'ESERCIZIO, IL BILANCIO CONSOLIDATO E IL BILANCIO DI SOSTENIBILITÀ AL 31 DICEMBRE 2018

RISULTATI AL 31 DICEMBRE 2018:

- Risultato netto ricorrente (FFO): 79,7 milioni di euro (+21,4%);
- Ricavi da attività locativa: 151,8 milioni di euro, +9,2% (LFL Italia +1,3%, Romania +2,9%)
- Net rental income: 124 milioni di euro, +10,9%
- Vendite operatori gallerie Italia + 2,2%; financial occupancy Italia 97,2%; Romania 97,1%
- Ulteriori miglioramenti dei ratio finanziari: Loan To Value 45,8%; Costo medio del debito 2,7%
- Market value del portafoglio 2.412,2 milioni di euro (+8,3%);
- EPRA NNAV per azione: 11,45 euro (+0,4%);
- Dividendo: il Consiglio di Amministrazione proporrà all'Assemblea degli Azionisti un dividendo pari a 50 centesimi di euro per azione;
- Approvato il nono bilancio di sostenibilità.

Bologna, 26 febbraio 2019. 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 e quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana, riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di **Elio Gasperoni**, ha esaminato e approvato il progetto di bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2018.

"Il 2018 segna un punto di arrivo, essendo l'anno conclusivo del Piano Industriale 2016-2018, e allo stesso tempo un punto di partenza, dal momento che a novembre abbiamo approvato un nuovo Piano Strategico 2019-2021. I risultati del Bilancio 2018 hanno permesso di dare compiuta realizzazione al Piano Industriale 2016-2018, che prevedeva obiettivi sfidanti. In particolare, in termini di FFO, anche nel 2018 IGD ha conseguito una crescita del 21,4%, superiore all'obiettivo comunicato del +20%. Le marginalità operative hanno superato i target previsti così come la gestione finanziaria" ha dichiarato Claudio Albertini, Amministratore Delegato di IGD. "In un contesto in continua evoluzione, IGD sta dimostrando di avere una struttura in grado di reagire e rispondere rapidamente e concretamente ai nuovi modelli di consumo, dando sempre più rilievo a servizi, ristorazione, tecnologia e alla sostenibilità. Tutto ciò, unitamente ai progetti presentati e approvati in occasione del Piano Strategico, ci rende fiduciosi per la prosecuzione del percorso di crescita del Gruppo anche nei prossimi anni".

ANDAMENTI OPERATIVI

Le vendite degli operatori registrate nelle gallerie Italiane del Gruppo si sono attestate a **+2,2%** (+0,7% escludendo gli effetti dell'ampliamento del Centro Commerciale ESP inaugurato il 1 giugno 2017); si registrano un secondo ed un quarto trimestre in crescita. Il quarto trimestre, in particolare, ha risentito positivamente degli effetti delle vendite riscontrate durante la settimana del Black Friday (ingressi +3,1%, a testimonianza che non c'è stato l'effetto sostituzione da *e-commerce*) oltre a un mese di dicembre particolarmente buono (fatturati del mese: +1,6%). Dal punto di vista merceologico, crescono a rete totale l'Elettronica (+8,2%), i Servizi (+23,2%) e la Ristorazione (+2,2%). Gli ingressi hanno registrato un lieve decremento rispetto all'anno precedente.

Nel corso dell'anno sono stati sottoscritti 184 contratti tra 109 rinnovi e 75 nuove locazioni con canoni medi stabili (ma +1,2% se si esclude un unico rinnovo fatto a dicembre).

In Romania, l'economia continua a performare brillantemente in termini di consumi e andamenti *retail* della regione; tali risultati, uniti ad un'attenta ed efficace gestione del portafoglio, hanno contribuito all'ulteriore crescita dell'**occupancy rate (97,1%)** e degli **upside al rinnovo (+3,9%)**.

RISULTATI ECONOMICO - FINANZIARI (FFO +21,4%)

I ricavi da attività locativa, pari a **151,8 milioni di euro**, hanno registrato un incremento del **+9,2%** con una variazione dovuta:

- per ca. 1,7 milioni di euro, alla crescita like for like (+1,3%) in Italia. Crescono le gallerie (+1,5%) e gli ipermercati (+0,9%);
- per ca. 10,9 milioni di euro, ai maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo dovuti all'apertura dell'ampliamento della Galleria di ESP avvenuto il primo giugno 2017 e all'acquisizione di 4 gallerie e un retail park avvenuta ad aprile 2018;
- per ca. 0,27 milioni di euro, ai maggiori ricavi like for like della Romania (+2,9%).

Il **Net rental income è pari a 124,0 milioni di euro in crescita del 10,9%** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

I ricavi da servizi si attestano a 6,3 milioni di euro e i ricavi netti da servizi sono in incremento per 0,8 milioni di euro rispetto all'anno precedente.

I ricavi da *Trading* del progetto Porta a Mare (per ca. 4,4 milioni di euro) sono relativi alla vendita di 14 unità residenziali, 14 box e 1 posto auto (il totale venduto/impegnato è pari al 90,7% del totale della superficie commerciale).

L'**Ebitda della gestione caratteristica è pari a 113,7 milioni di euro, in crescita del 12,4%** rispetto al 31 dicembre 2017. Aumentano i ricavi della gestione caratteristica (anche per effetto dell'aumento del portafoglio

immobiliare), compensati da un aumento meno che proporzionale dei costi operativi e dunque l'Ebitda Margin della gestione caratteristica si attesta al 71,9%, in incremento di 220 bps rispetto allo scorso anno (69,7%). **L'Ebitda caratteristico Freehold** (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) **raggiunge l'80,3%**, in crescita di 110 punti base rispetto a dicembre 2017.

La gestione finanziaria è in diminuzione (-5,4%) a 32,5 milioni di euro, nonostante l'incremento della Posizione Finanziaria Netta: si conferma quindi il percorso di riduzione del **costo medio del debito, ora attestato al 2,7%** (vs 2,8% a dicembre 2017).

L'Utile Netto di competenza del Gruppo nel periodo ammonta a 46,4 milioni di euro, in calo rispetto allo stesso periodo del 2017 (-46,3%), impattato da un diverso andamento della voce svalutazioni e adeguamento fair value, negativo nel periodo in corso mentre nel 2017 fu positivo per ca. 23,9 milioni di euro.

Il Funds From Operations (FFO) è pari a 79,7 milioni di euro, in crescita del 21,4% rispetto al 31 dicembre 2017, superando l'obiettivo di crescita comunicato ad agosto 2018 (almeno il + 20%).

ATTIVITÀ DI ASSET MANAGEMENT E PIPELINE DI SVILUPPO

Nel corso dell'anno IGD ha proseguito le attività operative di asset management: oltre all'acquisizione di 4 asset ubicati nel Nord Italia e inclusi in centri commerciali di riferimento dei rispettivi bacini, il cui closing è stato siglato ad aprile, a maggio è stata inaugurata una nuova media superficie e completato il restyling dell'esterno della galleria e del parcheggio multipiano del centro commerciale Gran Rondò di Crema.

Il 21 dicembre è stato ritirato il permesso di costruire (secondo la convenzione firmata lo scorso 15 novembre) riguardante il comparto Officine Storiche, nell'ambito del progetto Porta a Mare di Livorno, che consente la ripresa dei lavori per ultimare le 43 unità abitative e i circa 15.600 mq dedicati al retail che rappresentano la porzione più grande e attrattiva di tutto il progetto.

Sono inoltre in corso due significativi progetti di restyling e rimodulazione degli spazi, presso il Centro Commerciale **Casilino di Roma** e nel Centro Commerciale **Fonti del Corallo di Livorno**. In entrambi i casi gli interventi prevedono **la riduzione dell'ipermercato** e creazione di nuove unità all'interno della Galleria: negli spazi lasciati liberi dall'ipermercato si sta lavorando per inserire in particolare servizi che renderanno più attrattivo il centro commerciale per i visitatori, anche non abituali. Si prevede che entrambi gli interventi siano conclusi nel corso del 2019.

In data 7 novembre è stato firmato un accordo strategico con COOP Alleanza 3.0 che riguarda 18 ipermercati che rappresentano circa 520 milioni di euro di valore di mercato del portafoglio, che si articola:

- nella revisione dei termini contrattuali attraverso un allungamento delle scadenze al 2037 di tutti i contratti interessati dall'Accordo e adeguamento di alcuni canoni nell'ottica di renderli più stabili e sostenibili;
- nella rimodulazione di 5 asset che necessitano di aumentare il numero di negozi/servizi in galleria attraverso la riduzione dell'ipermercato per aumentare l'attrattività del centro.

PORTAFOGLIO E VALORE PATRIMONIALE

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato pari a **2.412,2 milioni di euro, con un incremento del 8,3%** rispetto a dicembre 2017. Le principali variazioni riguardano l'acquisizione del portafoglio di 4 gallerie commerciali e 1 Retail Park avvenuta ad aprile 2018, e gli impatti dell'Accordo strategico siglato con Coop Alleanza 3.0. A questo si aggiunge la riduzione dell'ipermercato del centro commerciale Fonti del Corallo non incluso nell'Accordo.

A livello di perimetro omogeneo Italia (escludendo i centri commerciali nei quali sono previste le rimodulazioni) si registra un lieve incremento:

- **le gallerie** segnano un incremento del +0,43% (+4,5 milioni di euro) e un **Gross initial yield pari al 6,23%**;
- **gli ipermercati** segnano anch'essi un incremento del +1,6% (+7,5 milioni di euro) e un **Gross initial yield pari a 6,07%**.

Considerando il perimetro totale (omogeneo più centri commerciali che verranno rimodulati e quindi oggetto di riclassifiche tra iper in riduzione e gallerie in aumento), la variazione è la seguente:

- **le gallerie** segnano un incremento del +18,19% (+242,2 milioni di euro), e un **gross initial yield pari 6,41%**;
- **gli ipermercati** segnano un decremento del -9,51% (-61,6 milioni di euro), e un **gross initial yield pari a 6,08%**.

In Romania il valore del patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2018 è pari a 154,8 milioni di euro, in calo dai **159,5 milioni di euro al 31 dicembre 2017, con un gross initial yield pari al 6,8%**.

Il **Net Initial Yield**, calcolato secondo i criteri definiti da EPRA, è pari al **5,3%** per il portafoglio Italia (**5,4% il topped up**) e pari al **5,8%** per il portafoglio Romania (**6,2% topped up**).

L'EPRA NNAV è pari a 1.263 milioni di euro, ovvero euro 11,45 per azione. Il dato è in incremento del 0,4% rispetto al 31 dicembre 2017 (euro 11,40 per azione, ricalcolato per tenere conto degli effetti dell'aumento di capitale concluso il 23 aprile 2018)¹.

STRUTTURA FINANZIARIA

La Posizione Finanziaria Netta del Gruppo IGD al 31 dicembre 2018, negativa per 1.107,9 milioni di euro, è in lieve aumento rispetto a dicembre 2017, anche per effetto della parte di acquisizione finanziata a debito; mentre migliorano gli indicatori di struttura finanziaria come il *gearing ratio* (0,88x vs 0,94x a fine 2017) e il *Loan to Value* (45,8% vs 47,4% a fine 2017).

L'Interest Cover Ratio (ICR) ha registrato un sensibile miglioramento attestandosi al 3,47x (rispetto al 2,93x nel 2017).

DIVIDENDO

Il Consiglio di Amministrazione ha proposto all'Assemblea dei Soci, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione, **un dividendo unitario per azione di Euro 50 centesimi (con un ammontare totale distribuito pari a 55,2 milioni di euro ovvero il 69,3% del FFO)**

Il livello di rendimento di tale dividendo è pari a circa l'8% rispetto al prezzo di chiusura del 25 febbraio 2018.

OUTLOOK 2019

La Società si attende una prosecuzione del proprio percorso di crescita in linea con gli obiettivi del Piano Strategico 2019-2021.

La Società stima una crescita dell'FFO per l'intero 2019 in un intervallo compreso tra +6% e +7%

APPROVATO IL NONO BILANCIO DI SOSTENIBILITÀ

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Bilancio di Sostenibilità congiuntamente al Bilancio Finanziario. Così come per il 2017, il Bilancio approvato è sottoposto a Limited Assurance da parte della società PricewaterhouseCoopers per certificarne la conformità al più importante standard a livello internazionale (GRI Standards).

Questo Bilancio, che mantiene l'impostazione del 2017, presenta 3 approfondimenti:

¹ Si è tenuto conto del cash in e del nuovo numero azioni pari a 110.341.903.

1. Rendicontazione del livello di raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità contenuti nel Piano 2016-2018;
2. Riferimenti specifici a 10 (dei 17) Obiettivi del Millennio dell'ONU, rendicontando il contributo di IGD al loro raggiungimento;
3. Elementi per la valutazione dell'impatto di 3 progetti di sostenibilità.

Nei capitoli del Bilancio, impostati secondo l'acronimo G.R.E.A.T. (Green, Responsible, Ethical, Attractive, Together), sono riportate le performance realizzate dall'azienda nel corso dell'anno:

- Green: ridotti i consumi elettrici, anche in virtù del contributo degli impianti fotovoltaici installati (attivi in 5 Centri Commerciali) e dei sistemi di illuminazione a led inseriti (presenti in 16 Centri Commerciali); certificati BREEAM IN USE per ulteriori 2 key asset (Tiburtino a Roma e Katanè a Catania) e proseguito iter per la certificazione ambientale UNI EN ISO 14001 (17 i Centri certificati, oltre alla sede, 74% di quelli che IGD ha deciso di certificare); utilizzo, dal 2017, esclusivamente di energia rinnovabile.
- Responsible: secondo anno del Piano Welfare aziendale, con la partecipazione della quasi totalità dei dipendenti; spesi complessivamente quasi 5 milioni di euro fra il 2017 ed il 2018 per piani di intervento di natura volontaria con attenzione alla sicurezza nei Centri Commerciali riguardanti il miglioramento sismico e l'inserimento di dissuasori anti intrusione.
- Ethical: confermata la valutazione di 3 stelle, il massimo previsto, per il Rating di Legalità (ottenuto nel 2016); acquisita certificazione anticorruzione (UNI ISO 37001) in Romania; svolti adeguamenti Privacy, per il rispetto dei dati che gli stakeholder affidano alla società.
- Attractive: iniziati i lavori di restyling del Centro Casilino di Roma e di Fonti del Corallo di Livorno, con attenzione ad interventi volti ad incrementare la sostenibilità degli edifici; proseguito il rinnovamento del merchandising e tenant mix, con 27 nuove insegne inserite (15,1% del totale insegne inserite nell'anno); organizzati 530 eventi gratuiti nell'anno, con un investimento complessivo da parte dei Centri Commerciali di 3,3 milioni di euro; proseguito il progetto innovazione con l'inserimento dei chatbot (assistenti virtuali attivi 24/7) in 3 Gallerie Commerciali, con l'utilizzo strutturato di Instagram e l'inserimento di Lockers di Poste Italiane in 2 Centri Commerciali; definito l'accordo per l'inserimento di Amazon Lockers in 27 Centri Commerciali.
- Together: all'interno del percorso di coinvolgimento degli stakeholder, definito uno specifico "Progetto Ascolto" rivolto ai visitatori (e non) dei Centri Commerciali; confermato il ruolo sociale di IGD nei territori di riferimento, in virtù di oltre 14.600 posti di lavoro offerti, una collaborazione con circa 880 fornitori locali, la presenza del 40% delle insegne locali sul totale di quelle presenti nelle Gallerie ed il coinvolgimento di 238 associazioni locali.

Conto economico gestionale al 31 dicembre 2018

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) CONS_2017	(b) CONS_2018	Δ (b)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	126,3	139,3	10,3%
Ricavi da attività locativa leasehold	12,6	12,5	-1,3%
Totale Ricavi da attività locativa	138,9	151,8	9,2%
Locazioni passive	-10,2	-10,3	0,5%
Costi diretti da attività locativa	-16,8	-17,5	3,9%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	111,9	124,0	10,9%
Ricavi da servizi	6,2	6,3	2,2%
Costi diretti da servizi	-5,8	-5,2	-11,2%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	0,4	1,1	n.a.
Personale di sede	-6,6	-6,7	1,9%
Spese generali	-4,4	-4,7	6,1%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	101,2	113,7	12,4%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>69,7%</i>	<i>71,9%</i>	
Ricavi da vendita immobili	5,1	4,4	-13,1%
Costo del venduto e altri costi da trading	-5,8	-5,5	-5,2%
Risultato operativo da trading	-0,7	-1,1	50,4%
EBITDA	100,5	112,6	12,1%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>66,9%</i>	<i>69,3%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	23,9	-30,3	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1,2	-1,1	-6,5%
EBIT	123,2	81,2	-34,0%
GESTIONE FINANZIARIA	-34,3	-32,5	-5,4%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-0,1	-0,1	-10,3%
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	88,7	48,7	-45,2%
Imposte	-2,3	-2,3	0,0%
UTILE DEL PERIODO	86,5	46,4	-46,3%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
UTILE NETTO DEL GRUPPO	86,5	46,4	-46,3%

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.

ALTRE DELIBERE

Convocazione dell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti

Il Consiglio di Amministrazione di IGD ha inoltre deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti della Società per il giorno 10 aprile 2019 (in prima convocazione) e, occorrendo, per il giorno 11 aprile 2019 (in seconda convocazione), con il seguente ordine del giorno:

1. Bilancio di esercizio al 31.12.2018; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2018; deliberazioni inerenti e conseguenti;
2. Destinazione dell'utile di esercizio e distribuzione del dividendo agli Azionisti; deliberazioni inerenti e conseguenti;

3. Relazione sulla Remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del D. Lgs. 58/98; deliberazioni inerenti e conseguenti;
4. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Il Consiglio di Amministrazione di IGD proporrà all'Assemblea Ordinaria degli Azionisti il pagamento di un dividendo pari a 0,50 euro per azione. Il livello di rendimento di tale dividendo, considerando le quotazioni più recenti di circa 6 euro, si attesta a circa l'8% (*dividend yield*).

La prima data utile per lo stacco della cedola n. 3 sarà il 13 maggio 2019, con pagamento a decorrere dal 15 maggio 2019. Ai sensi dell'art. 83-terdecies del D.Lgs. del 24 febbraio 1998 n. 58, avranno diritto al dividendo coloro che risulteranno Azionisti di IGD al termine della giornata contabile del 14 maggio 2019 (c.d. record date).

Approvazione della proposta di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie

Il Consiglio ha deliberato di presentare all'Assemblea una proposta di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, previa revoca di quella conferita dall'Assemblea del 1° giugno 2018, secondo le seguenti modalità:

Motivazioni: (i) effettuare operazioni di negoziazione e copertura; (ii) effettuare operazioni d'investimento di liquidità; (iii) consentire l'utilizzo delle azioni proprie nell'ambito di operazioni connesse alla gestione corrente e di progetti industriali coerenti con le linee strategiche che la Società intende perseguire, in relazione ai quali si concretizzi l'opportunità di scambio, permuta, conferimento o altri atti di disposizione delle azioni; (iv) adempiere alle obbligazioni eventualmente derivanti da strumenti di debito convertibili o scambiabili con strumenti azionari; e (v) adempiere agli obblighi derivanti da programmi di opzioni su azioni o altre assegnazioni di azioni ai dipendenti o ai membri degli organi di amministrazione della Società e/o di società direttamente o indirettamente controllate.

Numero massimo di azioni proprie acquistabili: gli acquisti potranno essere effettuati in una o più volte sino al massimo consentito per legge.

Periodo di validità dell'autorizzazione assembleare: l'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie è richiesta per un periodo di 18 mesi a far data dalla delibera assembleare di autorizzazione; l'autorizzazione alla disposizione è richiesta senza limiti temporali.

Modalità e prezzo di acquisto delle azioni proprie: gli acquisti dovranno essere realizzati nel rispetto delle modalità operative di cui agli artt. 132 TUF e 144-bis, comma 1, lettere a), b), c) e d-ter) del Regolamento Emittenti nonché in conformità alle altre disposizioni di volta in volta applicabili al momento dell'operazione, ed essere effettuati a condizioni di prezzo conformi a quanto previsto dall'art. 5, comma 1 del Regolamento

(UE) n. 596/2014 della Commissione Europea del 16 aprile 2014, dall'art. 3 del Regolamento delegato (UE) 1052/2016 o da altre disposizioni di volta in volta applicabili al momento dell'operazione.

Valutazione della sussistenza del Requisito di Indipendenza

Il Consiglio di Amministrazione di IGD ha valutato, sulla base delle informazioni fornite dagli interessati e a disposizione della Società, la persistenza del requisito di indipendenza – ai sensi dell'art. 148, comma 3, del D.lgs. n. 58/1998, del Codice di Autodisciplina promosso da Borsa Italiana e dell'art. 16 del Regolamento Consob n. 20249/2017– in capo ai 7 (sette) Amministratori qualificati come Indipendenti: Luca Dondi dall'Orologio, Elisabetta Gualandri, Sergio Lugaresi, Livia Salvini, Rossella Saoncella, Timothy Guy Michele Santini ed Eric Jean Véron.

Approvazione della Relazione sul Governo societario e gli Assetti proprietari e della Relazione sulla Remunerazione

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione sul Governo societario e sugli Assetti proprietari, che costituisce parte integrante della documentazione del bilancio nonché, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, la Relazione sulla Remunerazione redatta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, la cui Sezione Prima - illustrante la Politica di remunerazione della Società - sarà sottoposta, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF, al voto consultivo della prossima Assemblea degli Azionisti.

Trasferimento della sede legale

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, ai sensi dell'art. 2 dello Statuto di IGD, alla presenza del Notaio, il trasferimento della sede legale della Società in Bologna alla Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13.

I documenti saranno messi a disposizione del pubblico – nonché resi disponibili 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 , nei termini e con le modalità previsti dalla normativa di legge e regolamentare applicabile

ㄨㄨㄨ

“Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, dottor Carlo Barban, 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 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 2.412,2 milioni di euro al 31 dicembre 2018, comprende in Italia: 25 tra ipermercati e supermercati, 27 tra gallerie commerciali e retail park, 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 retail: 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, Isabella Cerni
+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 dicembre 2018 e il progetto di conto economico, della situazione patrimoniale finanziaria e il rendiconto finanziario della capogruppo IGD al 31 dicembre 2018.

Conto economico consolidato al 31 dicembre 2018

(Importi in Euro migliaia)	31/12/2018 (A)	31/12/2017 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi:	151.760	138.915	12.845
- ricavi verso terzi	109.105	96.637	12.468
- ricavi verso parti correlate	42.655	42.278	377
Altri proventi:	6.309	6.176	133
- altri proventi verso terzi	3.869	4.008	(139)
- altri proventi verso parti correlate	2.440	2.168	272
Ricavi vendita immobili da trading	4.445	5.116	(671)
Totale ricavi e proventi operativi	162.514	150.207	12.307
Variazioni delle rimanenze	(4.365)	(4.633)	268
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	158.149	145.574	12.575
Costi di realizzazione	564	591	(27)
Costi per servizi:	23.889	23.377	512
- costi per servizi verso terzi	20.684	20.617	67
- costi per servizi verso parti correlate	3.205	2.760	445
Costi del personale	9.810	9.881	(71)
Altri costi operativi	10.372	9.911	461
Totale costi operativi	44.635	43.760	875
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.104)	(1.360)	256
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(234)	(3.670)	3.436
(Svalutazioni)/Ripristini crediti	(884)	(1.172)	288
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(42.902)	27.556	(70.458)
Rivalutazione netta acquisizione	12.857	0	12.857
Totale Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(32.267)	21.354	(53.621)
RISULTATO OPERATIVO	81.247	123.168	(41.921)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(85)	(45)	(40)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(85)	(45)	(40)
Proventi finanziari:	92	143	(51)
- verso terzi	89	140	(51)
- verso parti correlate	3	3	0
Oneri finanziari:	32.590	34.536	(1.946)
- verso terzi	32.554	34.522	(1.968)
- verso parti correlate	36	14	22
Saldo della gestione finanziaria	(32.498)	(34.393)	1.895
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	48.664	88.730	(40.066)
Imposte sul reddito del periodo	2.276	2.276	0
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	46.388	86.454	(40.066)
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	0
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	46.388	86.454	(40.066)

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2018

(Importi in Euro migliaia)	31/12/2018 (A)	31/12/2017 (B)	Variazioni (A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività im materiali			
Attività immateriali a vita definita	34	35	(1)
Avviamento	12.662	12.662	0
	12.696	12.697	(1)
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	2.346.527	2.157.176	189.351
Fabbricato	7.887	8.131	(244)
Impianti e Macchinari	213	260	(47)
Attrezzature e altri beni	968	1.016	(48)
Migliorie su beni di terzi	547	797	(250)
Immobilizzazioni in corso e acconti	36.563	40.466	(3.903)
	2.392.705	2.207.846	184.859
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate nette	-	-	0
Crediti vari e altre attività non correnti	111	90	21
Partecipazioni	277	254	23
Attività finanziarie non correnti	243	343	(100)
	631	687	(56)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.406.032	2.221.230	184.802
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze e acconti	33.213	37.623	(4.410)
Crediti commerciali e altri crediti	12.916	11.415	1.501
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	2.024	2.054	(30)
Altre attività correnti	5.438	3.343	2.095
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	96	96	0
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	-	42	(42)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	2.472	2.509	(37)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	56.159	57.082	(923)
TOTALE ATTIVITA' (A+B)	2.462.191	2.278.312	183.879
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale Sociale	749.738	599.760	149.978
Azioni proprie in portafoglio	(492)	(159)	(333)
Riserva sovrapprezzo azioni	31.504	29.971	1.533
Altre Riserve	410.601	384.673	25.928
Utili del gruppo	60.987	101.190	(40.203)
Totale patrimonio netto di gruppo	1.252.338	1.115.753	136.585
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	-	-	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	1.252.338	1.115.753	136.585
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti derivati	17.364	20.397	(3.033)
Passività finanziarie non correnti	884.197	965.539	(81.342)
Fondo TFR	2.567	2.574	(7)
Passività per imposte differite	26.340	24.777	1.563
Fondi per rischi ed oneri futuri	5.597	5.326	271
Debiti vari e altre passività non correnti	7.850	9.291	(1.441)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	11.892	11.891	1
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	955.807	1.039.795	(83.988)
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	226.475	97.097	129.378
Debiti commerciali e altri debiti	14.248	13.838	410
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	789	459	330
Passività per imposte	2.373	2.400	(27)
Altre passività correnti	10.161	8.956	1.205
Altre passività correnti verso parti correlate	-	14	(14)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	254.046	122.764	131.282
TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)	1.209.853	1.162.559	47.294
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	2.462.191	2.278.312	183.879

Rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2018

<i>(In migliaia di Euro)</i>	31/12/2018	31/12/2017
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	48.664	88.730
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Oneri/(proventi) finanziari	32.590	34.536
Ammortamenti e accantonamenti	1.104	1.360
Svalutazione crediti	884	1.172
Svalutazione/(Ripristini) immobilizzazioni in corso e Lavori in corso di costruzione	234	3.670
Variazione del fair value - incrementi/(decrementi)	42.902	(27.556)
(Rivalutazione) netta acquisizione 4 rami d'azienda (*)	(12.857)	0
Gestione di partecipazioni	85	45
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	113.606	101.957
Oneri finanziari pagati	(30.040)	(31.017)
Imposte sul reddito	(1.429)	(1319)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	82.137	69.621
Variazione delle rimanenze	4.176	4.633
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(4.160)	7.369
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(1.188)	(3.203)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	80.965	78.420
(Investimenti) in immobilizzazioni	(20.279)	(32.558)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	36	153
(Investimento) in 4 rami d'azienda (*)	(104.640)	0
(Investimenti) in Partecipazioni	0	(9.507)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	(124.883)	(41.912)
Variazione di attività finanziarie non correnti	(8)	0
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	42	(42)
Vendita/ azioni proprie	126	0
(Acquisto) azioni proprie	(492)	(159)
Aumento di capitale al netto costi relativi	147.339	0
Distribuzione dividendi	(55.171)	(36.587)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(7.271)	(69.457)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	(40.674)	69.244
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	43.891	(37.001)
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(10)	(82)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	(37)	(575)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	2.509	3.084
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	2.472	2.509

Posizione finanziaria netta consolidata al 31 dicembre 2018

(Importi in migliaia di Euro)	31/12/2018	31/12/2017
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(2.472)	(2.509)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(96)	(96)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	0	(42)
LIQUIDITA'	(2.568)	(2.647)
Passività finanziarie correnti	42.763	48.681
Quota corrente mutui	45.340	34.904
Passività per leasing finanziari quota corrente	334	323
Prestiti obbligazionari quota corrente	138.038	13.189
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	226.475	97.097
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	223.907	94.450
Attività finanziarie non correnti	(243)	(343)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	3.594	3.928
Passività finanziarie non correnti	323.298	285.522
Prestiti obbligazionari	557.304	676.089
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	883.953	965.196
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	1.107.860	1.059.646

Progetto di conto economico della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2018

(Importi in Euro)	31/12/2018 (A)	31/12/2017 (B)	Variazioni (A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	24.648	22.512	2.136
Avviamento	1.300.000	1.300.000	0
	1.324.648	1.322.512	2.136
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	2.019.215.281	1.829.951.389	189.263.892
Fabbricato	7.887.472	8.130.978	(243.506)
Impianti e Macchinari	82.150	79.119	3.031
Attrezzature e altri beni	280.893	274.808	6.087
Migliorie su beni di terzi	35.025	11.008	24.017
Immobilizzazioni in corso e acconti	26.284.555	29.076.179	(2.791.624)
	2.053.785.376	1.867.523.479	186.261.897
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate nette	5.191.614	5.992.107	(800.493)
Crediti vari e altre attività non correnti	71.978	50.029	21.949
Partecipazioni	186.473.918	186.446.078	27.840
Attività finanziarie non correnti	-	100.000	(100.000)
	191.737.510	192.588.214	(850.704)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.246.847.534	2.061.434.205	185.413.329
ATTIVITA' CORRENTI:			
Crediti commerciali e altri crediti	8.022.046	7.017.607	1.004.439
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.439.057	1.644.663	(205.606)
Altre attività correnti	4.277.082	2.814.785	1.462.297
Altre attività correnti verso parti correlate	294.964	181.427	113.537
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	98.767.426	90.529.742	8.237.684
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	1.461.534	1.460.490	1.044
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	114.262.109	103.648.714	10.613.395
TOTALE ATTIVITA' (A+B)	2.361.109.643	2.165.082.919	196.026.724
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale Sociale	749.738.139	599.760.278	149.977.861
Azioni proprie in portafoglio	(491.610)	(158.587)	(333.043)
Riserva sovrapprezzo azioni	31.504.094	29.971.151	1.532.943
Altre Riserve	415.171.690	389.470.199	25.701.491
Utili	58.425.167	103.773.563	(45.348.386)
Totale patrimonio netto (C)	1.254.347.480	1.122.816.614	131.530.866
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti derivati	17.110.619	20.362.400	(3.251.781)
Passività finanziarie non correnti	821.817.423	900.174.780	(78.357.357)
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	-	-	0
Fondo TFR	1.584.248	1.602.347	(18.099)
Fondi per rischi ed oneri futuri	5.222.153	4.941.489	280.664
Debiti vari e altre passività non correnti	1.481.448	2.923.498	(1.442.050)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	11.892.499	11.891.499	1.000
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	859.108.390	941.896.013	(82.787.623)
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	223.439.468	78.579.487	144.859.981
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	1.703.932	1.487.851	216.081
Debiti commerciali e altri debiti	11.559.311	11.428.177	131.134
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	745.859	464.675	281.184
Passività per imposte	1.868.786	1.907.554	(38.768)
Altre passività correnti	7.975.772	6.345.827	1.629.945
Altre passività correnti verso parti correlate	360.645	156.721	203.924
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	247.653.773	100.370.292	147.283.481
TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)	1.106.762.163	1.042.266.305	64.495.858
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	2.361.109.643	2.165.082.919	196.026.724

Progetto della situazione patrimoniale-finanziaria della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2018

(Importi in Euro)	31/12/2018 (A)	31/12/2017 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi:	123.743.501	111.579.300	12.164.201
- ricavi verso terzi	78.140.522	66.615.703	11.524.819
- ricavi verso parti correlate	45.602.979	44.963.597	639.382
Altri proventi:	1.145.188	1.020.002	125.186
- altri proventi verso terzi	547.182	652.009	(104.827)
- altri proventi verso parti correlate	598.006	367.993	230.013
Totale ricavi e proventi operativi	124.888.689	112.599.302	12.289.387
Costi per servizi:	13.221.587	13.237.637	(16.050)
- costi per servizi verso terzi	10.442.195	10.596.014	(153.819)
- costi per servizi verso parti correlate	2.779.392	2.641.623	137.769
Costi del personale	5.324.283	5.173.205	151.078
Altri costi operativi	8.828.144	8.421.211	406.933
Totale costi operativi	27.374.014	26.832.053	541.961
(Ammortamenti e accantonamenti)	(693.226)	(792.531)	99.305
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso	(189.526)	(23.498)	(166.028)
Svalutazione crediti	(666.137)	(765.521)	99.384
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(35.557.460)	34.252.378	(69.809.838)
Rivalutazione netta acquisizione	12.857.270	0	12.857.270
Totale Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(24.249.079)	32.670.828	(56.919.907)
RISULTATO OPERATIVO	73.265.596	118.438.077	(45.172.481)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(76.738)	(45.961)	(30.777)
Proventi finanziari:	197.947	192.497	5.450
- verso terzi	21.917	33.423	(11.506)
- verso parti correlate	176.030	159.074	16.956
Oneri finanziari:	31.697.182	33.049.588	(1.352.406)
- verso terzi	31.659.035	33.035.281	(1.376.246)
- verso parti correlate	38.147	14.307	23.840
Saldo della gestione finanziaria	(31.499.235)	(32.857.091)	1.357.856
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	41.689.623	85.535.025	(43.845.402)
Imposte sul reddito dell'esercizio	447.459	166.886	280.573
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	41.242.164	85.368.139	(44.125.975)

Rendiconto finanziario della capogruppo IGD SIQ S.p.A. al 31 dicembre 2018

(In unità di Euro)	31/12/2018	31/12/2017
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	41.689.623	85.535.025
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Oneri/(proventi) finanziari	30.644.244	31.499.235
Ammortamenti e accantonamenti	693.226	792.531
Svalutazione crediti	666.137	765.521
Svalutazione/(Ripristini) immobilizzazioni in corso e Lavori in corso di costruzione	189.526	23.498
Variazione del fair value - (incrementi)/decrementi	35.557.460	(34.252.378)
(Rivalutazione) netta acquisizione (*)	(12.857.270)	0
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni	80.777	50.000
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	96.663.723	84.413.432
Oneri finanziari pagati	(27.850.921)	(31.499.235)
Imposte sul reddito	(447.459)	(130.127)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	68.365.343	52.784.071
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	(3.023.895)	10.001.936
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso parti correlate	577.177	(1.064.640)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	(1.154.142)	(1.356.873)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso parti correlate	1.000	(2.057.218)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	64.765.483	62.341.910
(Investimenti) in immobilizzazioni	(14.129.386)	(34.649.494)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	0	152.000
(Investimento) in 4 rami d'azienda (*)	(104.639.872)	0
(Investimenti) in Partecipazioni	0	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	(118.769.258)	(34.497.494)
Variazione di attività finanziarie non correnti	(8.617)	0
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(8.237.684)	(29.343.214)
Acquisto azioni proprie	(366.356)	(158.566)
Aumento di capitale al netto relativi costi	147.338.760	0
Distribuzione di dividendi	(55.170.952)	(36.587.053)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	10.500.334	(35.082.864)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso parti correlate	216.081	1.005.284
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	(39.623.895)	72.239.283
Variazione indebitamento finanziario non corrente per strumenti finanziari derivati	(642.852)	0
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	54.004.819	(27.927.130)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	1.044	(82.714)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	1.460.490	1.125.370
Disponibilità liquide acquisite con la fusione di partecipazioni controllate	0	417.834
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	1.461.534	1.460.490