

COMUNICATO STAMPA

Rating action di Moody's

Bologna, 9 aprile 2019 - **IGD – Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A.** comunica che in data 9 aprile 2019 Moody's ha diffuso un comunicato al mercato contenente la modifica del *rating* di IGD da Baa3 (con *outlook negative*) a Ba1 (con *outlook stable*).

La decisione di Moody's si basa essenzialmente su possibili impatti negativi futuri derivanti dall'attuale scenario macro-economico nazionale, dallo specifico settore *real estate* in cui opera la Società (*retail*) nonché da altri fattori esogeni. Al contempo, Moody's conferma il proprio giudizio positivo sui risultati conseguiti dalla Società durante il 2018, che comprovano la capacità del *management* di assicurare risultati solidi e stabili nel tempo, alla base dei fondamentali della Società.

La suddetta riduzione del *rating* da parte di Moody's è inattesa e non riflette adeguatamente il percorso avviato e i risultati ottenuti dalla Società, che negli ultimi anni:

1. ha intrapreso un percorso di miglioramento del profilo finanziario e delle metriche di credito con una costante riduzione del *Loan to Value* (pari al 45,8% al 31 dicembre 2018, in decremento di 160 p.ti base rispetto all'esercizio 2017), del costo medio del debito (pari al 2,7% al 31 dicembre 2018, in decremento di 10 p.ti base rispetto all'esercizio 2017) e un incremento dell'*Interest Cover Ratio* (pari al 3,5X al 31 dicembre 2018, in aumento di 60 p.ti base rispetto all'esercizio 2017);
2. ha previsto nel nuovo Piano strategico 2019-2021 un ulteriore miglioramento del profilo finanziario e delle principali metriche creditizie del Gruppo nell'arco di durata del Piano (in particolare, *Loan to Value* al di sotto del 45%);
3. ha registrato nel 2018, nonostante uno scenario esterno sfidante, buone *performance* operative, con la *financial occupancy* in crescita (97,2% in Italia) e un andamento positivo delle vendite degli operatori, migliore rispetto al generale andamento dei consumi italiani;
4. ha ridotto l'incidenza dei ricavi locativi derivanti dagli ipermercati (pari al 26,5% al 31 dicembre 2018, in decremento di 240 p.ti base rispetto all'esercizio 2017) e ne prevede un'ulteriore riduzione nell'arco di durata del piano (ca. 21/22% a fine 2021), anche per effetto delle rimodulazioni delle superfici degli ipermercati già in atto, conseguenti prevalentemente alla recente sottoscrizione dell'Accordo Quadro con il *maggior tenant* Coop Alleanza.

IGD ricorda inoltre che non ha scadenze finanziarie rilevanti fino al 31 maggio 2021, data in cui è previsto il rimborso del prestito obbligazionario denominato "300,000,000 2.500 per cent. notes due 31 May 2021", emesso dalla Società in data 31 maggio 2016. Per quanto riguarda gli impatti derivanti dalla decisione di Moody's, si precisa che:

1. tale decisione non comporta alcun rimborso anticipato dell'indebitamento esistente del Gruppo;
2. la riduzione del *rating* comporta un incremento (cd "step up") dell'1,25% annuo del tasso di interesse corrisposto sui prestiti obbligazionari denominati "300,000,000 2.500 per cent. notes due 31 May 2021" e "€100,000,000 2.25 per cent. Senior Notes due 11 January 2024".

Alla luce di quanto sopra, si ritiene opportuno rivedere l'*outlook* per l'FFO per il 2019 rispetto a quanto è stato comunicato in data 26 febbraio scorso: da +6/7% a ca. +1% per effetto dei maggiori oneri finanziari pari a ca. € 5 milioni annui.

Il comunicato stampa emesso da Moody's può essere trovato al seguente link:
https://www.moody.com/research/Moodys-downgrades-Immobiliare-Grande-Distribuzione-SiiQ-SpA-to-Ba1-with-PR_397856



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 7 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.

➤ **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, nella sezione Sala Stampa.