

COMUNICATO STAMPA

INFORMAZIONI FINANZIARIE AL 31 MARZO 2020 - RIFLESSI SULL'ATTIVITA' DEL GRUPPO DERIVANTI DALLA EPIDEMIA COVID-19

- **Risultato netto ricorrente (FFO): 20,8 milioni di euro (+0,1%)**
- **Ricavi da attività locativa: 38,4 milioni di euro, -0,9% (LFL -0,4%)**
- **Ampia disponibilità di cassa a fine periodo, pari a 130,1 milioni di euro**
- **Implementate misure per la gestione della crisi e preparazione della fase di uscita dal lockdown**

ASSEMBLEA CONVOCATA PER L'11 E IL 12 GIUGNO 2020 PER DELIBERARE SU:

- **Nuova proposta di dividendo: 0,228 euro per azione, pari al minimo obbligatorio previsto per le SIIQ**
- **Revoca dell'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie**
- **Ottenuta la certificazione anticorruzione UNI ISO 37001**

Bologna, 7 maggio 2020 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 2020**

Messaggio dell'Amministratore Delegato, Claudio Albertini

"Il settore in cui operiamo era già da diversi anni attraversato da continue e veloci evoluzioni che ponevano importanti sfide e richiedevano una pronta capacità di adattamento, ma la grave situazione che si è determinata nel nostro Paese e nel mondo a seguito del propagarsi dell'epidemia COVID-19 sta richiedendo ulteriori sforzi imponenti che ovviamente stiamo sostenendo con forte determinazione, consci dell'importanza del ruolo di un Gruppo leader nel settore come il nostro. Fin da subito abbiamo messo in campo una serie di azioni in linea con le nostre politiche di sostenibilità nei confronti di tutti gli Stakeholder, a partire dalla salvaguardia della salute e sicurezza dei visitatori, dei lavoratori dei Centri Commerciali e dei nostri dipendenti. Per quanto riguarda i nostri Tenants, una categoria particolarmente colpita dalle misure restrittive di lockdown, sarà necessario avviare un confronto e, in un'ottica di collaborazione, sostenibilità e buona fede, attiveremo iniziative di supporto specifiche, oltre alle dilazioni di pagamento già concesse per il secondo trimestre 2020.

Le caratteristiche del nostro portafoglio immobiliare, con asset di prossimità, dominanti e punto di riferimento nei rispettivi territori, e dotati di importanti ancore alimentari, lo hanno reso adatto a servire le comunità locali anche in questi momenti di difficoltà, rimanendo aperto in Italia con le attività di vendita di beni alimentari ed essenziali. Su queste peculiarità e sulla nostra capacità di lettura del contesto faremo leva per affrontare al meglio la fase di rientro dall'emergenza e ritorno alla normalità, per la quale abbiamo predisposto un piano operativo ad hoc, con una serie di azioni da implementare nei prossimi mesi. Voglio infine evidenziare l'importante lavoro svolto in ambito finanziario che, partendo da una posizione di cassa positiva per 130 milioni di euro e linee di credito disponibili per ca. 220 milioni di euro, di cui 60 milioni committed, si è focalizzato su limitare le uscite di cassa e ampliare gli strumenti di credito, salvaguardando così la liquidità a disposizione del Gruppo e privilegiando il mantenimento di un solido profilo patrimoniale"

RISULTATI ECONOMICO - FINANZIARI

I risultati dei primi tre mesi del 2020 sono stati parzialmente influenzati dalle misure di contenimento eccezionali adottate in Italia dalla fine di febbraio per limitare la diffusione del Covid-19, che hanno comportato restrizioni via via crescenti su giorni e orari di apertura dei centri commerciali e sulle categorie di tenants aperti.

I ricavi da attività locativa, pari a 38,4 milioni di euro, hanno registrato un decremento dello -0,9% con una variazione dovuta alle seguenti componenti:

- per ca. -0,2 milioni di euro, a minori ricavi sul perimetro non omogeneo anche per *vacancy strategica*;
- per ca. -0,3 milioni di euro, a minori ricavi like for like Italia (-0,7%). Il decremento è più marcato per le gallerie (-0,8%) soprattutto per minori ricavi variabili e temporanei, mentre inferiore per gli ipermercati (-0,4%);
- per ca. +0,1 milioni di euro, ai maggiori ricavi like for like della Romania (+3,5%).

Il like for like complessivo di Gruppo è stato pari a -0,4%.

E' da segnalare come circa l'85% del fatturato Italia del primo trimestre sia già stato incassato; la parte rimanente è sostanzialmente riferita a fatture mensili emesse a marzo, mese in cui sono iniziate le difficoltà operative dovute alle misure restrittive. In Romania l'incassato del trimestre è sostanzialmente pari al 100% del fatturato.

Il Net rental income è pari a 33,0 milioni di euro, in calo del -3,3% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, soprattutto per incremento degli accantonamenti su crediti e di spese condominiali.

L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 30,3 milioni di euro, in calo del -2,8% con un margine pari al 75,8%, mentre l'Ebitda caratteristico Freehold (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) raggiunge il 77,7%.

La gestione finanziaria complessiva è pari - 9 milioni di euro; il dato, depurato da partite contabili relative all'ultima operazione di emissione obbligazionaria conclusa nel novembre 2019 e senza considerare ca. 1,5 milioni di euro di negative carry (per aver rifinanziato in anticipo future scadenze), è in miglioramento del 10,2% rispetto al 2019.

L'Utile netto ricorrente (FFO) è pari a 20,8 milioni di euro, in linea (+0,1%) rispetto al 31 marzo 2019.

A fine marzo 2020 il costo medio del debito si è attestato al 2,30% rispetto al 2,35% di fine 2019, il tasso di copertura degli oneri finanziari, o ICR, si è attestato a 4,2x¹ contro il 3,8x di fine 2019.

La Posizione Finanziaria Netta è negativa per -1.153,2 milioni di euro (-1.097,3 milioni di euro il dato adj. ex IFRS16), il Loan to Value si attesta a 47,2%, mentre il Gearing Ratio è pari 0,93x.

¹ Escludendo gli effetti contabili dell'ultima operazione finanziaria di emissione obbligazionaria; includendo tali effetti sarebbe 3,3x

I RIFLESSI SULL'ATTIVITA' DEL GRUPPO DELL'EMERGENZA SANITARIA COVID-19 E CONSEGUENTI PROVVEDIMENTI DI "LOCKDOWN"

Italia

I mesi di gennaio e febbraio 2020 hanno evidenziato un positivo andamento operativo del portafoglio di IGD, con ingressi in aumento del +1%% e vendite degli operatori anch'esse in incremento (pari al +2%), rispetto a un dato comparabile nazionale fornito da CNCC pari a -1,5%.

Anche sulla base di questi andamenti, nel corso del periodo l'attività commerciale ha consuntivato la sottoscrizione di 65 contratti tra rinnovi (30) e turn over (35) con **canoni in leggero incremento (+0,64%)**. Il **tasso di occupancy** cristallizzato a fine trimestre è peraltro **pari al 96,18%** e si è mantenuto su livelli elevati.

A seguito della diffusione del virus Covid-19 e della conseguente emergenza sanitaria, a partire dal 23 febbraio diverse Amministrazioni Locali e il Governo hanno progressivamente posto in essere misure restrittive riguardanti i centri commerciali di IGD, dapprima nella zona di Milano, successivamente in Lombardia, in alcune regioni del Nord Italia e, infine, dal 12 marzo 2020 (D.P.C.M. 11 marzo 2020) su tutto il territorio nazionale.

A partire da tale data, è stata consentita l'operatività dei negozi di merceologie "essenziali" quali vendita di prodotti alimentari, farmaceutici e parafarmaceutici, veterinari, elettronici, prodotti per la pulizia e tabaccherie/edicole.

Le peculiarità del portafoglio di IGD, composto da centri commerciali prevalentemente di prossimità e non distanti dai centri urbani, dominanti nelle catchment area di riferimento e con forte ancora alimentare, ha fatto sì che tutti i centri commerciali del Gruppo rimanessero aperti e operativi a servizio delle comunità e territori circostanti con le attività consentite, che rappresentano circa il 33% del totale monte canoni di IGD. Ma mentre tutti gli ipermercati del portafoglio (che rappresentano ca. il 25% dei canoni annualizzati) hanno continuato ad operare, non tutti gli altri negozi autorizzati sono riusciti o hanno voluto mantenere l'apertura; in ogni caso, va sottolineato che le misure restrittive e le difficoltà materiali anche per i clienti (limitazioni agli spostamenti, riduzione di orari e ingressi contingentati) hanno impattato negativamente sui livelli di ingressi e fatturati degli operatori, che non possono essere confrontati con l'analogo periodo del 2019.

Romania

In Romania, a partire dal 22 marzo, il Governo ha adottato provvedimenti restrittivi molto simili a quelli vigenti in Italia: nei centri commerciali sono consentite le attività di vendita di prodotti alimentari, veterinari o farmaceutici e dei servizi di pulizia; tali categorie rappresentano circa il 21% del totale montecanoni di Winmarkt.

Essendo intervenuti a fine trimestre, non sono stati evidenziati in questo periodo i riflessi negativi di tali misure. Il **tasso di occupancy** si è attestato al **97,37%**. Inoltre, le attività di commercializzazione e rinegoziazione portate avanti durante il trimestre hanno fatto registrare un **upside significativo** pari all'**1,75%** nei canoni dei nuovi contratti.

AZIONI MESSE IN ATTO DALLA SOCIETA' PER FAR FRONTE ALL'EMERGENZA

IGD ha messo in campo fin da subito una serie di azioni in linea con le proprie politiche di sostenibilità nei confronti di tutti gli Stakeholder:

- 1) Nei centri commerciali** si è provveduto all'incremento delle attività di pulizia, sicurezza e informazione per clienti ed operatori circa corretti comportamenti al fine di limitare i contatti tra le persone; si sono inoltre intensificate le sanificazioni degli ambienti comuni e dei filtri degli impianti; tramite i canali on line e i social network è stata gestita la comunicazione ai visitatori per informarli tempestivamente riguardo i negozi operativi, gli orari di apertura e le modalità di accesso. In tutti i centri è sempre rimasto attivo il presidio diretto di IGD, in quanto facility manager incaricato della gestione da parte dei tenants.
- 2) Per quanto riguarda i dipendenti in sede**, la Società si è attivata fin da subito promuovendo modalità di *smart working* e la sanificazione di tutti gli ambienti lavorativi.
- 3) Nei confronti degli operatori dei Centri Commerciali**, la Società ha dapprima attivato iniziative di supporto volte a una rimodulazione straordinaria delle date di pagamento dei canoni per il secondo trimestre 2020 e attende una più puntuale indicazione dal Governo riguardo a strumenti fiscali e finanziari messi a supporto delle attività colpite e riguardo al periodo/modalità di uscita dalla fase di "lockdown", per meglio definire con i singoli tenant specifiche ulteriori modalità di gestione della situazione, sulla base dei principi di sostenibilità reciproca, collaborazione e buona fede.
- 4) Sono state al contempo definite attività di ottimizzazione delle uscite di cassa** attraverso decisioni di rimodulazione, riduzione e/o cancellazione di alcune spese non essenziali; in particolare, è stata effettuata una ricognizione delle capex e investimenti previsti per l'anno identificando un **risparmio complessivo di ca. 34 milioni** di euro rispetto alle previsioni per l'anno; sono state ridotte le spese gestionali non relative al costo del personale e sono stati attivati gli ammortizzatori sociali previsti dal Governo per i dipendenti.
- 5) In ambito finanziario**, sono da evidenziare **l'ampia disponibilità di cassa a fine periodo (pari a 130,1 milioni di euro)**, a seguito dell'emissione obbligazionaria di 400 milioni di euro nel novembre scorso, e le capienti linee di credito disponibili per 161 milioni di euro; sono inoltre in corso di rinnovo le linee committed (per un ammontare di 60 milioni di euro, con scadenza a fine 2020 e inizio 2021). Si stanno valutando tutte le opportunità per ulteriormente irrobustire la liquidità a disposizione, in primis la richiesta di un prestito bancario con le caratteristiche previste dal c.d. "Decreto liquidità" (in parte garantito dallo Stato, durata fino a 6 anni e condizioni agevolate (per circa 38 milioni di euro)

IGD ha inoltre mantenuto contatti diretti e continui con tutte le agenzie di rating che, sulla base di loro stime degli impatti derivanti dalla situazione straordinaria in essere, hanno modificato i rispettivi giudizi in questi termini:

- Standard & Poor's: downgrade da BBB- a BB+ con outlook negativo (23 marzo 2020)
- Moody's: Ba1 portato in "under review for downgrade" (8 aprile 2020)
- Fitch Ratings: BBB- confermato, portando Rating Watch Negative (8 aprile 2020)

Queste variazioni non comportano al momento l'attivazione della clausola c.d. di "step-up" sui prestiti obbligazionari.

LA FASE DI USCITA DAL LOCKDOWN

La Società si sta organizzando per essere pronta alla fase di graduale uscita dal lockdown che, stando a un cronoprogramma comunicato ma in attesa di ufficializzazione, dovrebbe partire dal 18 maggio.

In coerenza con le linee guida proposta anche dal CNCC a livello nazionale (si veda <http://cncc.it/cncc-guidelines-operative-per-la-riapertura-dei-centri-commerciali/>), saranno implementate una serie di misure per favorire la frequentazione in sicurezza dei centri commerciali: pulizie e sanificazioni incrementate, obbligo di mascherina e dotazione di gel disinfettanti e misuratori di temperatura (termocamere), distribuzione ottimale dei flussi in entrata, uscita e all'interno delle gallerie con controlli sul distanziamento tra le persone. La comunicazione tramite social network vedrà il coinvolgimento dei tenant nella definizione di contenuti specifici, con l'obiettivo di ingaggiare l'utente in vista della graduale ripresa delle loro attività nei Centri Commerciali. Anche per i dipendenti IGD della sede è stato elaborato un protocollo specifico per consentire di lavorare in sicurezza con misure simili (sanificazione ambienti, distanziamento, utilizzo mascherine e altri DPI).

Ma oltre alla contingenza, IGD sta lavorando alle sfide che si porranno nella fase di rientro dall'emergenza e ritorno alla normalità. E' stato predisposto il Piano "Moving Forward" composto da alcune azioni ed obiettivi su cui si lavorerà nei prossimi mesi: nuove azioni promozionali in risposta alla crisi economica, garantire l'attenzione a stili di vita più sani, incrementare la digitalizzazione con personalizzazione dei servizi, sviluppare le opportunità collegate all'incremento dell'e-commerce.

DIVIDENDO

Il Consiglio di Amministrazione, alla luce dell'emergenza sanitaria legata al Covid-19 e dell'incertezza connessa alla sua durata, nonché dell'inevitabile rallentamento sulla domanda interna, sui consumi e più in generale sul ciclo economico del Paese, al fine di preservare la solidità patrimoniale della Società, ha ritenuto prudente formulare una nuova proposta di destinazione dell'utile d'esercizio 2019, modificando la proposta di delibera assunta in occasione della seduta del Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2020.

Il CdA proporrà all'Assemblea Ordinaria degli Azionisti il pagamento di un dividendo pari a Euro 0,228152 per azione euro, corrispondente al 70% per cento dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare, cioè l'importo minimo richiesto per il mantenimento del regime speciale SIIQ, a cui la Società ha aderito, a seguito dell'introduzione operata dall'Articolo 1, comma 123, della Legge del 27 dicembre 2006, n. 296 (i.e. Legge Finanziaria per il 2007).

Il dividendo sarà messo in pagamento con stacco della cedola n.4 a partire dal 22 luglio 2020; la legittimazione al pagamento del dividendo sarà determinata con riferimento alle evidenze dei conti dell'intermediario di cui all'art. 83-quater, comma 3, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, al termine della giornata contabile del 21 luglio 2020 (c.d. *record date*), come previsto dall'art. 83-terdecies del medesimo D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

Tale decisione, se approvata dai soci, consentirà alla società di ridurre le uscite di cassa per ca. 30 milioni di euro e aumentare la liquidità a disposizione.

OUTLOOK 2020

Come prontamente comunicato il 16 marzo u.s., la situazione di crisi produrrà inevitabili impatti economico-finanziari nel corso del 2020 che rendono necessaria una revisione alla guidance di FFO per l'anno in corso, comunicata al mercato in data 27 febbraio.

Al momento, in mancanza di un quadro più stabile sull'evoluzione della situazione, sulle misure governative a supporto del settore, e di un confronto più approfondito con i retailer, si ritiene ancora prematuro dare nuove indicazioni.

Conto economico gestionale al 31 marzo 2020

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 1Q_CONS_2019	(b) 1Q_CONS_2020	Δ (b)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	35,6	35,3	-0,8%
Ricavi da attività locativa leasehold	3,1	3,1	-2,7%
Totale Ricavi da attività locativa	38,8	38,4	-0,9%
Locazioni passive	0,0	0,0	-96,8%
Costi diretti da attività locativa	-4,6	-5,4	17,7%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	34,2	33,0	-3,3%
Ricavi da servizi	1,6	1,6	-0,1%
Costi diretti da servizi	-1,4	-1,4	-3,1%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	0,2	0,2	23,1%
Personale di sede	-1,8	-1,7	-6,8%
Spese generali	-1,3	-1,2	-7,5%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	31,2	30,3	-2,8%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>77,3%</i>	<i>75,8%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,0	0,0	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,1	-0,1	4,2%
Risultato operativo da trading	-0,1	-0,1	4,2%
EBITDA	31,1	30,2	-2,8%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>77,0%</i>	<i>75,5%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-4,2	-5,9	39,9%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,3	-0,3	0,3%
EBIT	26,6	24,1	-9,6%
GESTIONE FINANZIARIA	-8,1	-9,0	12,1%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,0	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	18,6	15,1	-18,9%
Imposte	-0,5	-0,1	-78,4%
UTILE DEL PERIODO	18,0	14,9	-17,2%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
UTILE NETTO DEL GRUPPO	18,0	14,9	-17,2%

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

A seguito del rinvio dell'Assemblea degli Azionisti, a causa del protrarsi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha inoltre deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti della Società per il **giorno 11 giugno 2020** (in prima convocazione) e, occorrendo, per il **giorno 12 giugno 2020** (in seconda convocazione). In considerazione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 e per il perseguimento della massima tutela della salute degli Azionisti, degli esponenti aziendali, dei dipendenti e dei consulenti, l'intervento in Assemblea da parte degli aventi diritto potrà avvenire esclusivamente per il tramite del **rappresentante designato** dalla Società ai sensi dell'art. 135-undecies del D. Lgs. n. 58/98, individuato in **Computershare S.p.A.**

L'ordine del giorno della prossima Assemblea è il seguente:

1. Bilancio di esercizio al 31.12.2019; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2019; deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. Destinazione dell'utile di esercizio e distribuzione del dividendo agli Azionisti; deliberazioni inerenti e conseguenti.
3. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-ter e 6, del D. Lgs. 58/98:
 - 3.1 Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Delibera vincolante
 - 3.2 Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Delibera non vincolante
4. Acquisto e disposizione di azioni proprie; deliberazioni inerenti e conseguenti.

ACQUISTO E DISPOSIZIONE DI AZIONI PROPRIE; DELIBERAZIONI INERENTI E CONSEGUENTI

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di revocare la precedente proposta del 27 febbraio 2020 e di non rinnovare la proposta di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie nonché di proporre all'Assemblea convocata per l'11 e il 12 giugno la revoca della precedente delibera di autorizzazione all'acquisto di azioni proprie del 10 marzo 2019 (valida fino al 10 ottobre 2020). Resta efficace la delibera di autorizzazione alla disposizione di azioni proprie già acquistate, conferita senza limiti temporali.

In attesa di valutare gli effetti derivanti dall'emergenza sanitaria legata al Covid-19 e le eventuali misure da adottare in ragione di ciò, si precisa che l'operatività in acquisto di azioni proprie è stata già interrotta.

I documenti relativi all'Assemblea 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

CERTIFICAZIONE ANTICORRUZIONE UNI ISO 37001

In data 20 aprile 2020, IGD ha ottenuto la certificazione UNI ISO 37001:2016 "Anti bribery management system", standard internazionale di riferimento per i sistemi di gestione anticorruzione, rilasciata da RINA Services S.p.A., organismo indipendente di certificazione accreditato da Accredia (Ente Nazionale di accreditamento degli organismi di certificazione e ispezione designato dal Governo) e leader italiano nella valutazione della conformità.

La certificazione è stata rilasciata a conclusione di un processo volontario di verifica, iniziato nell'autunno 2019, condotto da RINA Services S.p.A., ha riguardato la struttura e l'adeguatezza del sistema di gestione di IGD Siiq Spa e, in una seconda fase, la sua concreta applicazione nei diversi ambiti operativi della società.

Il risultato raggiunto dimostra la volontà e determinazione del Gruppo IGD, sia in Italia che all'estero, nel contrastare il fenomeno corruttivo nell'ambito delle proprie attività e relazioni di affari, coerentemente con i valori espressi dal Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/2001, dal Codice Etico e di Comportamento del Gruppo e con il principio di "Tolleranza zero" verso i comportamenti non allineati.

Trasparenza, integrità e legalità sono parte essenziale e integrante della visione e della cultura di IGD quali imprescindibili valori di sostenibilità e responsabilità sociale. Da qui il costante impegno in termini di compliance alle normative di settore e ai più elevati standard nazionali e internazionali.



"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 2.381,41 milioni di euro al 31 dicembre 2019 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,
+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 al 31 marzo 2020²

² Le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ed i prospetti contabili consolidati del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 31 marzo 2020 non sono sottoposti a revisione contabile.

Conto economico consolidato al 31 marzo 2020

	31/03/2020	31/03/2019	Variazione
(importi in migliaia di euro)	(A)	(B)	(A)-(B)
Ricavi	38.400	38.756	(356)
Altri proventi	1.618	1.619	(1)
Ricavi e proventi operativi	40.018	40.375	(357)
Variazione delle rimanenze	849	70	779
Ricavi e variazioni delle rimanenze	40.867	40.445	422
Costi di realizzazione	849	70	779
Costi per servizi	3.831	3.763	68
Costi del personale	2.567	2.700	(133)
Altri costi operativi	2.769	2.745	24
Costi operativi	10.016	9.278	738
Ammortamenti e Accantonamenti	(151)	(149)	(2)
Svalutazione crediti	(751)	(194)	(557)
Variazione del fair value	(5.856)	(4.185)	(1.671)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(6.758)	(4.528)	(2.230)
Risultato operativo	24.093	26.639	(2.546)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	(1)	1
Proventi finanziari	16	23	(7)
Oneri finanziari	9.047	8.079	968
Gestione finanziaria	(9.031)	(8.056)	(975)
Risultato prima delle imposte	15.062	18.582	(3.520)
Imposte sul reddito	118	544	(426)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	14.944	18.038	(3.094)
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0
Utile/Perdita del periodo di pertinenza della Capogruppo	14.944	18.038	(3.094)

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 marzo 2020

	31/03/2020	31/12/2019	Variazione
(importi in migliaia di euro)	(A)	(B)	(A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	44	50	(6)
Avviamento	12.485	12.485	0
	12.529	12.535	(6)
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	2.362.214	2.365.214	(3.000)
Fabbricato	7.583	7.643	(60)
Impianti e macchinari	158	161	(3)
Attrezzature e altri beni	1.109	1.166	(57)
Immobilizzazioni in corso e acconti	43.627	40.827	2.800
	2.414.691	2.415.011	(320)
Altre attività non correnti			
Crediti vari e altre attività non correnti	120	118	2
Partecipazioni	223	223	0
Attività finanziarie non correnti	174	174	0
	517	515	2
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.427.737	2.428.061	(324)
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze e acconti	34.451	33.602	849
Crediti commerciali e altri crediti	13.793	11.114	2.679
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.086	921	165
Altre attività correnti	4.701	3.084	1.617
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	130.096	128.677	1.419
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	184.127	177.398	6.729
TOTALE ATTIVITA' (A+B)	2.611.864	2.605.459	6.405
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale sociale	650.000	749.738	(99.738)
Riserva sovrapprezzo azioni	30.058	30.058	0
Azioni proprie in portafoglio	(525)	(198)	(327)
Altre riserve	516.680	416.263	100.417
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	15.153	2.562	12.591
Utili (perdite) netto del periodo	14.944	12.591	2.353
Patrimonio netto di gruppo	1.226.310	1.211.014	15.296
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	1.226.310	1.211.014	15.296
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti derivati	16.912	17.365	(453)
Passività finanziarie non correnti	1.221.267	1.232.669	(11.402)
Fondo trattamento di fine rapporto	3.070	3.057	13
Passività per imposte differite	26.295	26.313	(18)
Fondi per rischi e oneri futuri	4.374	4.068	306
Debiti vari e altre passività non correnti	8.147	8.152	(5)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	13.722	13.721	1
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	1.293.787	1.305.345	(11.558)
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	62.181	58.820	3.361
Debiti commerciali e altri debiti	11.799	15.960	(4.161)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	1.393	1.031	362
Passività per imposte	5.357	2.601	2.756
Altre passività correnti	11.037	10.688	349
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	91.767	89.100	2.667
TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)	1.385.554	1.394.445	(8.891)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)	2.611.864	2.605.459	6.405

Rendiconto finanziario consolidato al 31 marzo 2020

	31/03/2020	31/12/2019
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	15.062	13.602
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Oneri/(proventi) finanziari	9.031	36.752
Ammortamenti e accantonamenti	151	1.026
Svalutazione crediti	751	561
Svalutazione/(Ripristini) valori immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	0	992
Variazioni del fair value - (incrementi)/decrementi	5.856	71.796
Variazione fondi per benefici ai dipendenti e TFM	285	563
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	31.136	125.292
Oneri finanziari pagati	(3.864)	(35.385)
Imposte sul reddito pagate	0	(1.476)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTA	27.272	88.431
Variazione delle rimanenze	(849)	(1.309)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(6.024)	7.343
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(24)	(1.931)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (A)	20.375	92.534
(Investimenti) in immobilizzazioni	(5.647)	(40.236)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	0	12.800
(Investimenti) in Partecipazioni	0	(59)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(5.647)	(27.495)
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	69
Vendita/(acquisto) azioni proprie	(327)	294
(Rettifica)/ costi aumento di capitale	0	23
Distribuzione dividendi	0	(55.153)
Canoni pagati per locazioni finanziarie	(2.576)	(10.302)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(1.806)	(177.391)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	(8.556)	303.681
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(13.265)	61.221
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(44)	(133)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	1.419	126.127
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	128.677	2.472
Disponibilità liquide RGD Ferrara	0	78
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	130.096	128.677

Posizione finanziaria netta consolidata al 31 marzo 2020

	31/03/2020	31/12/2019	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(130.096)	(128.677)	(1.419)
LIQUIDITA'	(130.096)	(128.677)	(1.419)
Quota corrente mutui	44.305	44.090	215
Passività per leasing finanziari quota corrente	9.193	9.070	123
Prestiti obbligazionari quota corrente	8.683	5.660	3.023
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	62.181	58.820	3.361
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	(67.915)	(69.857)	1.942
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	0
Passività per leasing finanziari quota non corrente	46.685	49.074	(2.389)
Passività finanziarie non correnti	463.489	473.289	(9.800)
Prestiti obbligazionari	711.093	710.306	787
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	1.221.093	1.232.495	(11.402)
Posizione finanziaria netta	1.153.178	1.162.638	(9.460)