

COMUNICATO STAMPA

RISULTATO DELLE VALUTAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE AL 31/12/2022

DATI PRELIMINARI 2022

PROSPETTIVE 2023 E TARGET PIANO INDUSTRIALE AL 2024

Bologna, 26 gennaio 2023. Il Consiglio di Amministrazione di **IGD – Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A.**, riunitosi oggi sotto la Presidenza di Rossella Saoncella, ha preso atto delle valutazioni al 31 dicembre 2022, ricevute in data odierna dai periti indipendenti CBRE Valuation SpA, Kroll Advisory Spa, Cushman & Wakefield LLP e Jones Lang LaSalle Spa, che attestano un valore di mercato del patrimonio immobiliare consolidato della Società pari a 2.080,86 milioni di euro.

Tali valutazioni, elaborate utilizzando il metodo dei flussi di cassa attualizzati, sono state impattate dal rialzo delle curve dei tassi, anche alla luce del peggioramento del quadro macroeconomico.

Più in dettaglio, le principali categorie di immobili da cui è costituito il Portafoglio immobiliare del Gruppo hanno evidenziato le seguenti variazioni:

- **Gallerie commerciali e retail park:** 27 immobili dislocati in 12 regioni italiane, per un valore di mercato pari a 1.466,48 milioni di euro, in decremento del -1,02% rispetto al 31 dicembre 2021 (quando era risultato pari a 1.481,64 milioni di euro), mentre a perimetro omogeneo il decremento è risultato pari a -1,06%. Tale calo è imputabile principalmente all'incremento sia dei tassi di attualizzazione sia di uscita utilizzati nei modelli valutativi;
- **Iper e Super:** 19 immobili dislocati in 7 regioni italiane per un valore di mercato pari a 401,17 milioni di euro, in calo del -5,35% rispetto al 31 dicembre 2021 (quando era risultato pari a 423,83 milioni di euro), mentre a perimetro omogeneo il decremento è risultato pari a -0,17%. Sul calo hanno inciso l'incremento sia dei tassi di attualizzazione sia di uscita utilizzati nei modelli valutativi, nonché, le operazioni di rimodulazione portate a termine che hanno ridotto il perimetro oggetto di valutazione;
- **Romania:** 14 gallerie commerciali ed 1 palazzina uffici distribuiti sul territorio rumeno per un valore di mercato pari a 128,32 milioni di euro, in calo del -5,49% rispetto al 31 dicembre 2021 (quando era risultato pari a 135,78 milioni di euro) principalmente per effetto dell'incremento sia dei tassi di attualizzazione sia di uscita utilizzati nei modelli valutativi;
- **Progetto "Porta a Mare":** valore di mercato pari a 62,33 milioni di euro, in calo di 13,57 euro milioni rispetto al 31 dicembre 2021 (quando era risultato pari a 75,90 milioni di euro). La variazione negativa, che include anche la vendita delle 18 unità residenziali effettuate nel corso dell'esercizio per 7,5 euro milioni, è dovuta principalmente all'incremento del costo di costruzione sulla porzione in sviluppo, all'incremento sia dei tassi di attualizzazione sia di uscita nonché alla diminuzione degli ERV utilizzati nei modelli valutativi;
- **Altro e terreni di sviluppo:** valore di mercato pari a 22,56 milioni di euro

Le svalutazioni delle perizie sopra descritte, tenuto conto anche delle capex del periodo, comportano un effetto complessivo di variazione a fair value a conto economico che dovrebbe attestarsi a - 94 milioni di euro circa.

DATI PRELIMINARI 2022

La Società, sulla base delle informazioni e dei dati preliminari ad oggi disponibili, ritiene che **la guidance di FFO per il 2022**, comunicata il 4 agosto u.s., **pari a +2/3%** rispetto al 2021 (ovvero +17/18% tenuto conto della variazione di perimetro per effetto della cessione di asset perfezionata a fine 2021) **sia confermata**.

La Posizione Finanziaria Netta di fine anno dovrebbe attestarsi a c. -973 milioni di euro e il rapporto di leva finanziaria Loan to Value essere pari a ca. il 45,6%, in incremento rispetto al 44,8% fatto registrare a fine 2021, soprattutto per effetto delle variazioni negative di fair value precedentemente commentate.

Tenuto conto del risultato netto ricorrente FFO e dell'incremento del rapporto di leva finanziaria, IGD ritiene che il dividendo relativo all'esercizio 2022 (da pagare nel 2023 successivamente all'approvazione dell'Assemblea degli Azionisti) possa essere compreso tra 0,25€ e 0,30€ per azione, che corrisponde al livello minimo indicato nel Piano Industriale 2022-2024 e che sulla quotazione del titolo di ieri corrisponderebbe a un dividend yield compreso tra 7,2% e 8,6%; si ricorda che il dividendo pagato nel 2022, pari a 0,35€ p.a., aveva già superato tale soglia minima.

Si precisa che l'approvazione del progetto di Bilancio Civilistico, del Bilancio Consolidato di IGD al 31 dicembre 2022 e della proposta di distribuzione del dividendo da sottoporre all'Assemblea degli Azionisti, è prevista per il 23 febbraio 2023. Pertanto, le informazioni contenute nel presente comunicato sono da intendersi come preliminari e riferibili alla data odierna. Su questi dati la Società di revisione non ha ancora completato le verifiche necessarie al rilascio delle proprie relazioni di certificazione.

PROSPETTIVE 2023 E TARGET PIANO INDUSTRIALE AL 2024

Nel corso del 2022 le **performance operative del Gruppo** in termini di recupero ingressi, andamento delle vendite operatori e incassi degli affitti hanno avuto **un trend positivo**, che è atteso continuare anche nel 2023; **ci si attende, inoltre, un incremento rispetto al 2022 sia dei ricavi netti da attività locativa sia di Ebitda**, dovuto agli effetti combinati di aumento del tasso di occupancy, di indicizzazione dei contratti, nonché al completamento e all'entrata a reddito dei progetti di rimodulazione degli ipermercati e del comparto commerciale di Officine Storiche a Livorno, la cui inaugurazione è prevista nel secondo trimestre 2023.

Ciò nonostante, per effetto dell'incremento delle curve dei tassi di interesse, che evidenziano uno scostamento significativo rispetto alle ipotesi utilizzate nel Piano Industriale 2022-2024, **il costo della gestione finanziaria è atteso in deciso rialzo**; da considerare che i) IGD nel secondo semestre del 2022 ha già perfezionato due operazioni di finanziamento (per 215 milioni di euro la prima e 20,9 milioni di euro la seconda) a tassi superiori al costo medio del debito per l'esercizio 2022 e che ii) nel 2023 intende proseguire nell'attività di rifinanziamento con congruo anticipo della posizione finanziaria in scadenza nei 12/18 mesi successivi (pari a circa 76€ mln a 12 mesi e circa 220 € mln a 18 mesi) **La Società intende fornire una guidance FFO 2023 più puntuale in occasione dell'approvazione dei risultati annuali 2022 prevista per il 23 febbraio 2023**.

Alla luce, quindi, del significativo peggioramento del quadro macroeconomico, dell'incremento dei tassi di interesse e conseguenti incrementi per il Gruppo IGD degli oneri finanziari e del rapporto di leva finanziaria LTV generato dalle svalutazioni sul Portafoglio immobiliare a fine 2022, **non appaiono allo stato raggiungibili alcuni dei target al**

2024 indicati nel Piano Industriale presentato il 14 dicembre 2021, con particolare riferimento a FFO e dividendi¹.

Considerata l'incertezza del quadro macroeconomico a due anni dalla data attuale e la moltitudine delle variabili che potrebbero influenzare la formazione del FFO e del dividendo da distribuire, la Società non ritiene ad oggi di poter fornire nuovi target per il 2024.

Restano comunque confermate tutte le linee guida strategiche e operative indicate nel Piano Industriale relativamente agli ambiti commerciale, marketing, sostenibilità, nonché il piano investimenti, sulle quali è massimo l'impegno alla realizzazione.

IGD conferma, inoltre, la volontà di continuare ad essere una *dividend company* che offre una remunerazione interessante ai propri Azionisti e resta fortemente impegnata a ridurre la leva finanziaria al 2024, ritenendo, a tal fine, di poter attuare le leve di dismissione già presentate nel Piano Industriale stesso.

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 2.143,5 milioni di euro al 30 giugno 2022 comprende in Italia: 19 tra ipermercati e supermercati, 27 tra gallerie commerciali e retail park, 1 terreno 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 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 www.gruppoigd.it, nella sezione Investor Relations, e sul sito www.imagebuilding.it, della sezione Sala Stampa.

¹ Cfr comunicato stampa 14/12/2021: "Il risultato netto ricorrente è previsto a fine piano in crescita di oltre il 30% rispetto al risultato restated atteso per fine 2021.

...nel 2022 il dividendo distribuito per azione si collocherà in un intervallo compreso tra €0,25-0,30, e successivamente in crescita fino ad arrivare a € 0,50 per azione nel 2024."