



# SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0746-21-2018	Data/Ora Ricezione 22 Febbraio 2018 13:15:19	MTA - Star
--	--	------------

Societa' : IGD - Immobiliare Grande Distribuzione

Identificativo : 99321

Informazione  
Regolamentata

Nome utilizzatore : IGDN01 - Di Donato

Tipologia : REGEM; 1.1

Data/Ora Ricezione : 22 Febbraio 2018 13:15:19

Data/Ora Inizio : 22 Febbraio 2018 13:15:20

Diffusione presunta

Oggetto : IGD - 2017:un altro anno di risultati  
straordinari

*Testo del comunicato*

Vedi allegato.

NOT FOR RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION, IN WHOLE OR IN PART, DIRECTLY OR INDIRECTLY, IN OR INTO OR FROM THE UNITED STATES, AUSTRALIA, CANADA, JAPAN OR ANY JURISDICTION WHERE TO DO SO WOULD CONSTITUTE A VIOLATION OF THE RELEVANT LAWS OF SUCH JURISDICTION

## COMUNICATO STAMPA

IGD SIIQ SPA: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA IL PROGETTO DI BILANCIO D'ESERCIZIO, IL BILANCIO CONSOLIDATO E IL BILANCIO DI SOSTENIBILITA' AL 31 DICEMBRE 2017

### 2017: UN ALTRO ANNO DI RISULTATI STRAORDINARI

- **Utile Netto del Gruppo: 86,5 milioni di euro (+26,5%)**
- **Risultato netto ricorrente (FFO): 65,6 milioni di euro, (+21,7%); superata la guidance (+20%)**
- **Ricavi gestione caratteristica: 145,1 milioni di euro, +6,0% (LFL Italia +1,5%, Romania +5,4%)**
- **Vendite operatori gallerie Italia +4,3%; rilevanti upside al rinnovo dei contratti (Italia +4,9%; Romania +2,1%)**
- **Ulteriore significativo calo del costo medio del debito (2,8% vs 3,3%); Loan To Value 47,4%;**
- **Market value del portafoglio: 2.228,2 milioni di euro (+2,3%); LFL +1,3%**
- **EPRA NNAV per azione: 13,7 euro (+6,3%)**
- **Dividendo: è intenzione del Consiglio di Amministrazione proporre un dividendo in area 50-52 centesimi di euro (incluso le nuove azioni rivenienti dall'aumento di capitale in corso), una volta definiti i termini dell'aumento di capitale**
- **Approvato l'ottavo bilancio di sostenibilità (nuovo approccio "becoming GREAT"), per la prima volta con certificazione**

**Bologna, 22 febbraio 2018. 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 della Grande Distribuzione Organizzata 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 2017.**

*"Il 2017 rappresenta il secondo esercizio del Piano Industriale 2016-2018 e gli eccellenti risultati che abbiamo approvato oggi evidenziano una piena coerenza con le previsioni comunicate al mercato, considerato che siamo in linea, e per alcuni obiettivi anche oltre, le attese di fine Piano. Ogni area del Gruppo ha contribuito positivamente, a partire dalla gestione attiva dei nostri asset che continuano ad avere un'elevata occupancy, performance commerciali positive e sui quali abbiamo registrato significativi upside al rinnovo dei contratti. L'attenzione alla qualità e attrattività dei nostri immobili, anche attraverso continui investimenti e nuove aperture come l'ampliamento di ESP a Ravenna, unita al mantenimento di un'equilibrata struttura finanziaria, ha consentito di mettere a segno una crescita del FFO per azione pari al +21,7% e dell'EPRA NNAV per azione*

pari al +6,3%. Nel 2018, oltre a proseguire nell'esecuzione del Piano, ci concentreremo sul completamento dell'acquisizione in corso, con l'obiettivo di rafforzare la leadership italiana di IGD nella proprietà e gestione di immobili commerciali e incrementare ulteriormente i ritorni per gli azionisti" ha dichiarato **Claudio Albertini, Amministratore Delegato di IGD.**

### **ANDAMENTI OPERATIVI**

Il 2017 è stato il quarto anno consecutivo caratterizzato da una crescita delle vendite degli operatori nelle gallerie italiane, a conferma di un contesto macroeconomico positivo ma anche della attrattività del portafoglio.

**Le vendite degli operatori** registrate nelle gallerie Italiane del Gruppo si sono attestate a **+4,3%** (+1,3% escludendo gli effetti dell'ampliamento del Centro Commerciale ESP inaugurato il primo giugno 2017) con un significativo incremento dei fatturati nel mese di dicembre, il migliore dal 2011 ad oggi. Gli ingressi hanno registrato un lieve decremento (- 0,5%) rispetto all'anno precedente, dato su cui hanno inciso in particolare i primi due mesi dell'anno. Dal punto di vista merceologico, i migliori risultati sono stati registrati nelle categorie Servizi e Cultura-Tempo Libero- e Regalo.

In questo contesto, le attività di commercializzazione hanno ottenuto risultati coerenti e significativi: sono stati **sottoscritti 194 contratti** tra rinnovi e nuove locazioni con un **upside medio del +4,9%**; mentre l'**occupancy media** (gallerie e iper) si è attestata al **96,8%**, sostanzialmente stabile.

Anche **in Romania** i fondamentali dell'economia, in termini di consumi e andamenti *retail* della regione, continuano ad essere particolarmente brillanti e il riscontro sul nostro portafoglio è dato dall'ulteriore crescita dell'**occupancy rate (96,4%)** e dagli **upside al rinnovo (+2,1%)**.

Nel corso del 2017 sono proseguite, in linea con i programmi, molteplici attività di *asset management*.

L'evento più rilevante per il Gruppo è stato sicuramente l'inaugurazione, avvenuta a giugno, dell'ampliamento della galleria del Centro Commerciale ESP di Ravenna: oltre 19.000 mq aggiuntivi (11 medie superfici e 42 negozi di cui una sola unità sfitta) realizzati con un investimento complessivo di circa 51 milioni di euro che ha generato un *gross yield on cost* superiore all'8%. I benefici di questa apertura sono stati evidenti: +34,5% di visitatori da giugno a dicembre e +7,2% le vendite operatori nella parte di galleria già esistente.

A novembre sono stati inaugurati 4.200 mq di nuova superficie nella galleria del Centro Commerciale Città delle Stelle ad Ascoli Piceno, derivanti dalla scelta di Coop di ridurre l'ipermercato per realizzare un nuovo *concept*, in linea con le nuove tendenze del mercato e con le esigenze dei consumatori. La Galleria Commerciale arriva così ad avere una superficie di 21.000 mq inclusiva di 13 nuovi punti vendita. È stato effettuato anche un *restyling* interno, con l'obiettivo di rendere il centro commerciale sempre più attraente per i visitatori. Il *net yield on cost* dell'investimento a regime è pari al 6,5% circa e i benefici anche in questo caso sono stati significativi: dalla data di inaugurazione fino a fine 2017 è stato registrato un incremento del +17,8% degli ingressi ed un aumento del +10,1% delle vendite degli operatori nella parte di galleria già esistente. Da



segnalare il forte miglioramento nell'*occupancy* della galleria del Centro Commerciale che si attesta al 97% (99% nell'ampliamento).

### **RISULTATI ECONOMICO - FINANZIARI (FFO +21,7%)**

I ricavi complessivi ammontano a ca. 150,2 milioni di euro, in crescita dell'8,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

In particolare, **i ricavi da attività locativa, pari a 138,9 milioni di euro, hanno registrato un incremento del +5,8%** con una variazione dovuta:

- per ca. 5,6 milioni di euro, ai maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo
- per ca. 1,8 milioni di euro alla **crescita like for like (+1,5%) in Italia**. Crescono le gallerie (+2,0%) e gli ipermercati sono in linea
- per ca. 0,5 milioni di euro, ai **maggiori ricavi like for like della Romania (+5,4%)**

Anche i ricavi da servizi sono in crescita (+11,7%) e ammontano a 6,2 milioni di euro. I ricavi da *Trading* del progetto Porta a Mare per ca. 5,1 milioni di euro sono relativi alla vendita di 18 unità residenziali e relative pertinenze. Da segnalare che alla data di approvazione del bilancio sono stati sottoscritti contratti preliminari di compravendita di 15 ulteriori unità residenziali; il totale degli appartamenti venduti/impegnati ha quindi raggiunto il 90,7% del totale della superficie commerciale.

**L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 101,2 milioni di euro, in crescita del 6,7% rispetto al 31 dicembre 2016.** Diminuisce ulteriormente l'incidenza dei costi operativi sui ricavi caratteristici e dunque l'Ebitda Margin della gestione caratteristica si attesta al 69,7%, in incremento di 40 punti base rispetto allo scorso anno. L'Ebitda caratteristico Freehold (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) raggiunge il 79,2%, in crescita di 50 punti base.

**L'incidenza della gestione finanziaria è in diminuzione (-18,2%) a 34,3 milioni di euro,** nonostante l'incremento della PFN media, dovuto agli investimenti nel periodo (tra cui l'ampliamento di ESP): il risultato è frutto delle recenti attività di *liability management*, oltre al decremento del nozionale e la chiusura di alcuni IRS. Come previsto nel Piano Industriale, si conferma quindi il percorso di riduzione del costo medio del debito che a fine 2017 si attesta al 2,8% (vs 3,3% a dicembre 2016).

**L'Utile Netto di competenza del Gruppo del periodo ammonta a 86,5 milioni di euro, in crescita rispetto ai 68,3 milioni dello stesso periodo del 2016 (+26,5%)**

**Il Funds From Operations (FFO) è pari a 65,6 milioni di euro, in crescita del 21,7% rispetto al 31 dicembre 2016, superando ampiamente gli obiettivi di crescita comunicati in occasione della semestrale 2017 (+20%).**

## **PORTAFOGLIO E VALORE PATRIMONIALE CREATO**

L'EPRA NNAV è pari a **1.111 milioni di euro**, ovvero **13,67 euro per azione**. Il dato è in **significativa crescita del 6,3%** rispetto ai 12,85 euro per azione al 31 dicembre 2016. Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato pari a **2.228,2 milioni di euro**, con un **incremento del 2,3%** rispetto al 31 dicembre 2016. La principale variazione riguarda l'ampliamento del Centro Commerciale ESP di Ravenna.

Anche a livello di perimetro omogeneo Italia si registrano crescite di valore (+1,3%):

- le gallerie segnano un incremento dell'1,3% (+14,3 milioni di euro di cui ca. 9 milioni rappresentato dalle 7 Gallerie Rilevanti) e un *Gross initial yield* pari al 6,3%;
- gli ipermercati segnano anch'essi un incremento del +1,3% (+7,3 milioni di euro) e un *gross initial yield* pari a 6,2%;
- in Romania il valore del patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2017 è pari a 159,5 milioni di euro, in calo dai 164,9 milioni di euro al 31 dicembre 2016, con un *gross initial yield* pari al 6,5%.

Il *Net Initial Yield*, calcolato secondo i criteri definiti da EPRA, è pari al 5,4% per il portafoglio Italia (5,5% il *topped up*) e pari al 5,5% per il portafoglio Romania (5,7% *topped up*).

## **STRUTTURA FINANZIARIA**

La Posizione Finanziaria Netta del Gruppo IGD al 31 dicembre 2017, negativa per 1.059,6 milioni di euro, è rimasta sostanzialmente stabile rispetto a dicembre 2016, mentre migliorano gli indicatori di struttura finanziaria come il *gearing ratio* (0,94x a fine 2017 vs 0,97x a fine 2016) e il **Loan to Value (47,4%** a fine 2017 vs 48,3% a fine 2016).

L'Interest Cover Ratio (**ICR**) ha registrato un sensibile miglioramento attestandosi al **2,93x** (rispetto al 2,24x nel 2016).

Nell'anno sono da segnalare l'emissione di un prestito obbligazionario, tramite private placement sul mercato USA, avvenuta a gennaio e la conferma, a dicembre, da parte di Moody's del *rating investment grade* Baa3 con *outlook* stabile.

## **PROGETTI E NUOVE APERTURE**

### **Pipeline**

Nel corso del 2018 proseguono i lavori relativi alla galleria Gran Rondò di Crema, sul quale sono in corso di realizzazione una media superficie aggiuntiva (già commercializzata) e un *restyling* esterno; il completamento dei lavori è previsto entro la prima metà dell'anno.

Proseguono anche i lavori per l'esecuzione del progetto Porta a Mare a Livorno per il quale è stata presentata una proposta di variante al progetto, tesa ad ottimizzare gli spazi del comparto **Officine Storiche**; tale variante ha comportato un nuovo iter urbanistico-amministrativo e un prolungamento dei lavori, la cui ultimazione è

prevista nella seconda metà del 2019. Sui complessivi 15.000 mq sono comunque già stati commercializzati circa 4.500 mq e raccolte significative manifestazioni di interesse.

### **Acquisizione**

Il 15 dicembre 2017 IGD ha sottoscritto un accordo preliminare per l'acquisizione da Eurocommercial Properties Group di un portafoglio di 4 gallerie e un *retail park* ubicati nel Nord Italia, inclusi in centri commerciali di riferimento nei rispettivi bacini di utenza, per un valore complessivo pari a euro 187 milioni (oltre oneri e imposte di trasferimento per circa 9,3 milioni di euro). In particolare, l'acquisizione ha ad oggetto i seguenti rami d'azienda:

- Galleria del Centro Commerciale Leonardo (Imola)
- Galleria del Centro Commerciale Lama (Bologna)
- Galleria del Centro Commerciale e una porzione del Retail Park La Favorita (Mantova)
- Galleria del Centro Commerciale CentroLuna (Sarzana)

Le Gallerie Commerciali e il *Retail Park* oggetto dell'Acquisizione presentano una superficie totale locabile di 37.500 mq e fanno parte di quattro Centri Commerciali e un *Retail Park*, la cui superficie totale locabile è pari a circa 91.000 mq. Sulla base dei contratti di affitto dei rami d'azienda e dei costi non recuperabili, stabilizzati e annualizzati, il portafoglio oggetto dell'Acquisizione presenta un *net yield* accrescitivo pari al 6,4% e un *gross yield* accrescitivo pari al 6,8%. Ai sensi del Contratto Preliminare l'Acquisizione dovrà essere completata entro il primo semestre 2018.

### **DIVIDENDO**

Il Consiglio di Amministrazione ha proposto, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione, di destinare a dividendo un ammontare totale minimo di circa 49,3 milioni di euro.

Si ricorda che, alla data odierna, è in corso di esecuzione l'aumento di capitale a pagamento in opzione per un importo massimo di 150 milioni di euro, mediante emissione di nuove azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione e godimento regolare (1° gennaio 2017), deliberato dall'assemblea in data 12 febbraio 2018. Pertanto, allo stato, non è possibile determinare il numero esatto di azioni emittende e complessivo che avrà diritto al dividendo alla data di stacco della cedola (28 maggio 2018).

È comunque intenzione del Consiglio di Amministrazione – una volta definiti i termini dell'aumento di capitale e, in particolare, il prezzo di sottoscrizione e il conseguente numero massimo di azioni da emettere – di

proporre all'Assemblea dei soci, in caso di successo dell'aumento di capitale, **un dividendo unitario per azione nell'ordine di Euro 50-52 centesimi**, incrementando il monte dividendi<sup>1</sup>.

**Tale dividendo sarebbe superiore di circa +11% / +15 % rispetto al dividendo relativo all'esercizio 2016 (45 centesimi di euro)**. Il livello di rendimento di tale dividendo sul prezzo di fine 2017 (*dividend yield*) si attesterebbe al 5,2/5,4% mentre raggiungerebbe il 6,1/6,4% rispetto al prezzo di chiusura del 21 febbraio 2018.

### **OUTLOOK 2018**

La Società si attende una prosecuzione del proprio percorso di crescita in linea con gli obiettivi del Piano Industriale, grazie all' incremento dei ricavi degli immobili a perimetro omogeneo e al contributo dell'ampliamento di ESP a Ravenna per l'intero anno.

Ci si attende inoltre che l'acquisizione e l'aumento di capitale annunciati lo scorso dicembre siano completati, entro il primo semestre 2018.

**In tale contesto, come risultato la Società stima una crescita dell'FFO in un intervallo compreso tra +18% e +20%**

### **APPROVATO L'OTTAVO BILANCIO DI SOSTENIBILITÀ, IL PRIMO CON CERTIFICAZIONE**

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Bilancio di Sostenibilità congiuntamente al Bilancio Civilistico. Il Bilancio approvato è stato oggetto, per la prima volta, di **certificazione da parte della società PricewaterhouseCoopers**, che ne ha certificato la conformità al più importante standard a livello internazionale (**GRI Standards**).

Questo Bilancio è stato redatto secondo una nuova impostazione emersa a seguito della revisione della matrice di materialità. I nuovi 13 temi *material* (ovvero impattanti per l'azienda e per i suoi *stakeholder*) sono stati aggregati secondo l'acronimo **GREAT**, a testimonianza dell'impegno di IGD a **creocere costantemente in un'ottica "Green, Responsible, Ethical, Attractive, Together"**.

Nei capitoli del Bilancio, che riprendono questa impostazione, sono riportate le performance realizzate dall'azienda nel corso dell'anno:

- **Green:** iniziato processo per certificare Breeam in Use 4 Key Asset e proseguito iter per la certificazione ambientale UNI EN ISO 14001 (piano di roll out con obiettivo 90% gallerie Italia certificate al 2018); proseguita installazione di pannelli fotovoltaici (presenti in 5 Centri) e confermato l'uso di illuminazione a LED (in 13 strutture di Proprietà); utilizzo, dal 2017, esclusivamente di energia rinnovabile
- **Responsible:** avviato il Piano Welfare aziendale, con la partecipazione della quasi totalità dei dipendenti; sviluppati piani di intervento di natura volontaria con attenzione alla sicurezza nei Centri Commerciali riguardanti il miglioramento sismico, l'inserimento dei dissuasori e la realizzazione delle linee vita.

---

<sup>1</sup> Attingendo alle riserve di utili a nuovo



- **Ethical:** avviato progetto per la certificazione anticorruzione in Italia ed in Romania; osservati i primi benefici in termini reputazionali derivati dall'ottenimento del Rating di Legalità nel 2016 con il punteggio di tre stelle, il massimo previsto.
- **Attractive:** inaugurato l'ampliamento del Centro ESP e la rimodulazione di Città delle Stelle con attenzione alla sostenibilità ed all'innovazione; costante evoluzione del tenant e merchandising mix (27 nuovi marchi inseriti, corrispondenti al 40% dei turnover) e forte attenzione alle soluzioni ed agli eventi innovativi offerti in Galleria, in una logica O2O (online to offline)
- **Together:** strutturato coinvolgimento con gli stakeholder (quasi 6.000 visitatori coinvolti in indagini sulla soddisfazione); confermato il ruolo sociale di IGD nei territori di riferimento, in virtù di oltre 14.600 posti di lavoro offerti, una collaborazione con circa 800 fornitori locali, la presenza di 260 insegne locali nelle sue Gallerie ed il coinvolgimento di 234 associazioni locali.

### Conto economico gestionale al 31 dicembre 2017

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	31/12/2016	31/12/2017	Δ%	31/12/2016	31/12/2017	Δ%	31/12/2016	31/12/2017	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	118.882	126.276	6,2%	118.882	126.276	6,2%	0	0	n.a.
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	12.414	12.639	1,8%	12.414	12.639	1,8%	0	0	n.a.
<b>Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa</b>	<b>131.296</b>	<b>138.915</b>	<b>5,8%</b>	<b>131.296</b>	<b>138.915</b>	<b>5,8%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>
Ricavi da servizi	5.529	6.176	11,7%	5.529	6.176	11,7%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	1.999	5.116	n.a.	0	0	n.a.	1.999	5.116	n.a.
<b>RICAVI GESTIONALI</b>	<b>138.824</b>	<b>150.207</b>	<b>8,2%</b>	<b>136.825</b>	<b>145.091</b>	<b>6,0%</b>	<b>1.999</b>	<b>5.116</b>	<b>n.a.</b>
<b>COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI</b>	<b>(2.189)</b>	<b>(5.258)</b>	<b>n.a.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>	<b>(2.189)</b>	<b>(5.258)</b>	<b>n.a.</b>
Affitti e locazioni passive	(10.145)	(10.218)	0,7%	(10.145)	(10.218)	0,7%	0	0	n.a.
Personale diretto	(3.914)	(4.333)	10,7%	(3.914)	(4.333)	10,7%	0	0	n.a.
Costi diretti	(17.307)	(18.544)	7,1%	(17.032)	(18.289)	7,4%	(275)	(255)	-7,2%
<b>COSTI DIRETTI</b>	<b>(31.366)</b>	<b>(33.095)</b>	<b>5,5%</b>	<b>(31.091)</b>	<b>(32.840)</b>	<b>5,6%</b>	<b>(275)</b>	<b>(255)</b>	<b>-7,2%</b>
<b>MARGINE LORDO DIVISIONALE</b>	<b>105.269</b>	<b>111.854</b>	<b>6,3%</b>	<b>105.734</b>	<b>112.251</b>	<b>6,2%</b>	<b>(465)</b>	<b>(397)</b>	<b>-14,6%</b>
Personale di sede	(6.473)	(6.715)	3,7%	(6.402)	(6.642)	3,7%	(71)	(73)	2,9%
Spese generali	(4.813)	(4.677)	-2,8%	(4.477)	(4.422)	-1,2%	(336)	(255)	-24,2%
<b>SPESE GENERALI</b>	<b>(11.286)</b>	<b>(11.392)</b>	<b>0,9%</b>	<b>(10.879)</b>	<b>(11.064)</b>	<b>1,7%</b>	<b>(407)</b>	<b>(328)</b>	<b>-19,5%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>93.983</b>	<b>100.462</b>	<b>6,9%</b>	<b>94.855</b>	<b>101.187</b>	<b>6,7%</b>	<b>(872)</b>	<b>(725)</b>	<b>-16,8%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	67,7%	66,9%		69,3%	69,7%				
Altri accantonamenti	(154)	(153)	-0,7%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	19.582	23.886	22,0%						
Ammortamenti	(1.119)	(1.027)	-8,2%						
<b>AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</b>	<b>18.309</b>	<b>22.706</b>	<b>24,0%</b>						
<b>EBIT</b>	<b>112.292</b>	<b>123.168</b>	<b>9,7%</b>						
<b>GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>(42.008)</b>	<b>(34.343)</b>	<b>-18,2%</b>						
<b>GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA</b>	<b>(336)</b>	<b>(95)</b>	<b>-71,7%</b>						
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>69.948</b>	<b>88.730</b>	<b>26,9%</b>						
Imposte	(1.116)	(1.356)	21,5%						
Altre imposte	(1.928)	(920)	-52,3%						
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>66.904</b>	<b>86.454</b>	<b>29,2%</b>						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	1.425	0	n.a.						
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>68.329</b>	<b>86.454</b>	<b>26,5%</b>						

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

#### 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 agli amministratori qualificati come indipendenti (Milva Carletti, Matteo Cidonio, Luca Dondi dall'Orologio, Elisabetta Gualandri, Andrea Parenti, Livia Salvini e Rossella Saoncella).

### **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.

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](http://www.emarketstorage.com), nei termini e con le modalità previsti dalla normativa di legge e regolamentare applicabile



*“Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, dottoressa Grazia Margherita Piolanti, 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 SIQ S.p.A.**

Immobiliare Grande Distribuzione SIQ 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 SIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel nostro Paese. Il patrimonio immobiliare di IGD, valutato in circa 2.228,23 milioni di euro al 31 dicembre 2017, comprende in Italia: 25 tra ipermercati e supermercati, 23 tra gallerie commerciali e retail park, 2 terreni 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](http://www.gruppoigd.it)

#### **CONTATTI INVESTOR RELATIONS**

**CLAUDIA CONTARINI**  
Investor Relations  
+39 051 509213  
[claudia.contarini@gruppoigd.it](mailto:claudia.contarini@gruppoigd.it)

#### **CONTATTI MEDIA RELATIONS**

**IMAGE BUILDING**  
Cristina Fossati, Federica Corbeddu  
+39 02 89011300  
[igd@imagebuilding.it](mailto:igd@imagebuilding.it)

*Il comunicato è disponibile anche sul sito [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it), nella sezione Investor Relations, e sul sito [www.imagebuilding.it](http://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 del Gruppo IGD al 31 dicembre 2017 e il progetto di conto economico, della situazione patrimoniale finanziaria e il rendiconto finanziario della capogruppo IGD al 31 dicembre 2017.**

### Conto economico consolidato al 31 dicembre 2017

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	31/12/2017 (A)	31/12/2016 (B)	Variazioni (A-B)
<b>Ricavi:</b>	<b>138.915</b>	<b>131.296</b>	<b>7.619</b>
- ricavi verso terzi	96.637	89.302	7.335
- ricavi verso parti correlate	42.278	41.994	284
<b>Altri proventi:</b>	<b>6.176</b>	<b>5.529</b>	<b>647</b>
- altri proventi verso terzi	4.008	3.836	172
- altri proventi verso parti correlate	2.168	1.693	475
<b>Ricavi vendita immobili da trading</b>	<b>5.116</b>	<b>1.999</b>	<b>3.117</b>
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>150.207</b>	<b>138.824</b>	<b>11.383</b>
Variazioni delle rimanenze	(4.633)	247	(4.880)
<b>Totale ricavi e variazione delle rimanenze</b>	<b>145.574</b>	<b>139.071</b>	<b>6.503</b>
Costi di realizzazione	591	2.360	(1.769)
Costi per servizi:	23.377	22.641	736
- costi per servizi verso terzi	20.617	20.543	74
- costi per servizi verso parti correlate	2.760	2.098	662
Costi del personale	9.881	9.246	635
Altri costi operativi	9.911	9.636	275
<b>Totale costi operativi</b>	<b>43.760</b>	<b>43.883</b>	<b>(123)</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(2.532)	(2.477)	(55)
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(3.670)	(3.808)	138
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	27.556	23.389	4.167
<b>Totale Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>21.354</b>	<b>17.104</b>	<b>4.250</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>123.168</b>	<b>112.292</b>	<b>10.876</b>
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(45)	(236)	191
<b>Proventi finanziari:</b>	<b>143</b>	<b>272</b>	<b>(129)</b>
- verso terzi	140	267	(127)
- verso parti correlate	3	5	(2)
<b>Oneri finanziari:</b>	<b>34.536</b>	<b>42.380</b>	<b>(7.844)</b>
- verso terzi	34.522	42.340	(7.818)
- verso parti correlate	14	40	(26)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(34.393)</b>	<b>(42.108)</b>	<b>7.715</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>88.730</b>	<b>69.948</b>	<b>18.782</b>
Imposte sul reddito del periodo	2.276	3.044	(768)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>86.454</b>	<b>66.904</b>	<b>19.550</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	1.425	(1.425)
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>86.454</b>	<b>68.329</b>	<b>18.125</b>
- utile base per azione	1,063	0,840	
- utile diluito per azione	1,063	0,840	

## Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2017

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	31/12/2017 (A)	31/12/2016 (B)	Variazioni (A-B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
Attività immateriali a vita definita	35	58	( 23)
Avviamento	12.662	12.662	0
	<b>12.697</b>	<b>12.720</b>	<b>( 23)</b>
<b>Attività materiali</b>			
Investimenti immobiliari	2.157.176	2.050.728	106.448
Fabbricato	8.131	8.374	( 243)
Impianti e Macchinari	260	332	( 72)
Attrezzature e altri beni	1.016	1.323	( 307)
Migliorie su beni di terzi	797	1.020	( 223)
Immobilizzazioni in corso e acconti	40.466	75.004	( 34.538)
	<b>2.207.846</b>	<b>2.136.781</b>	<b>71.065</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Attività per imposte anticipate nette	-	764	( 764)
Crediti vari e altre attività non correnti	90	89	1
Partecipazioni	254	1.685	( 1.431)
Attività finanziarie non correnti	343	393	( 50)
	<b>687</b>	<b>2.931</b>	<b>( 2.244)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>2.221.230</b>	<b>2.152.432</b>	<b>68.798</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Rimanenze e acconti	37.623	57.753	( 20.130)
Crediti commerciali e altri crediti	11.415	11.570	( 155)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	2.054	1.136	918
Altre attività correnti	3.343	13.112	( 9.769)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	96	151	( 55)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	42	-	42
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	2.509	3.084	( 575)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>57.082</b>	<b>86.806</b>	<b>( 29.724)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>	<b>2.278.312</b>	<b>2.239.238</b>	<b>39.074</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>			
Capitale Sociale	599.760	599.760	0
Riserva sovrapprezzo azioni	29.971	29.971	0
Altre Riserve	384.832	349.246	35.586
Utili del gruppo	101.190	81.724	19.466
<b>Totale patrimonio netto di gruppo</b>	<b>1.115.753</b>	<b>1.060.701</b>	<b>55.052</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	-	8.725	( 8.725)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>1.115.753</b>	<b>1.069.426</b>	<b>46.327</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività per strumenti derivati	20.397	28.748	( 8.351)
Passività finanziarie non correnti	965.539	893.296	72.243
Fondo TFR	2.574	2.530	44
Passività per imposte differite	24.777	22.665	2.112
Fondi per rischi ed oneri futuri	5.326	4.964	362
Debiti vari e altre passività non correnti	9.291	10.707	( 1.416)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	11.891	13.949	( 2.058)
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>1.039.795</b>	<b>976.859</b>	<b>62.936</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie correnti	97.097	165.760	( 68.663)
Debiti commerciali e altri debiti	13.838	15.634	( 1.796)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	459	1.428	( 969)
Passività per imposte	2.400	2.396	4
Altre passività correnti	8.956	7.714	1.242
Altre passività correnti verso parti correlate	14	21	( 7)
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>122.764</b>	<b>192.953</b>	<b>( 70.189)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)</b>	<b>1.162.559</b>	<b>1.169.812</b>	<b>( 7.253)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>	<b>2.278.312</b>	<b>2.239.238</b>	<b>39.074</b>

## Rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2017

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	31/12/2017	31/12/2016
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:</b>		
Risultato prima delle Imposte	<b>88.730</b>	<b>69.948</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Rettifica per poste non monetarie	3.519	8.986
(Ammortamenti e accantonamenti)	2.532	2.478
(svalutazione)/Ripristini Immobilizzazioni in corso e Rimanenze	3.670	3.808
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(27.556)	(23.389)
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni	45	231
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>70.940</b>	<b>62.062</b>
Imposte sul reddito	(1.319)	(1.095)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b>69.621</b>	<b>60.967</b>
Variazione delle rimanenze	4.633	(246)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	8.263	(8.829)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso parti correlate	(894)	(6.933)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	(1.145)	(1.556)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso parti correlate	(2.058)	(7)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>	<b>78.420</b>	<b>43.396</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(32.558)	(75.717)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	153	393
Disinvestimenti in Partecipazioni	0	4.466
(Investimenti) in Partecipazioni	(9.507)	(19)
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>	<b>(41.912)</b>	<b>(70.877)</b>
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso terzi	(42)	9.023
Acquisto azioni proprie	(159)	0
Riserva Cash Flow Hedge	0	(1.659)
Distribuzione di dividendi	(36.587)	(32.522)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	(69.457)	(224.868)
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	69.244	256.991
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>	<b>(37.001)</b>	<b>6.965</b>
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(82)	(3)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>(575)</b>	<b>(20.519)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>3.084</b>	<b>23.603</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>2.509</b>	<b>3.084</b>

**Posizione finanziaria netta consolidata al 31 dicembre 2017**

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(2.509)	(3.084)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(96)	(151)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(42)	0
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(2.647)</b>	<b>(3.235)</b>
Passività finanziarie correnti	48.681	110.929
Quota corrente mutui	34.904	34.178
Passività per leasing finanziari quota corrente	323	313
Prestiti obbligazionari quota corrente	13.189	20.340
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>97.097</b>	<b>165.760</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>94.450</b>	<b>162.525</b>
Attività finanziarie non correnti	(343)	(393)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	3.928	4.251
Passività finanziarie non correnti	285.522	314.904
Prestiti obbligazionari	676.089	574.141
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>965.196</b>	<b>892.903</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>1.059.646</b>	<b>1.055.428</b>

**Progetto di conto economico della Capogruppo IGD SIQ S.p.A. al 31 dicembre 2017**

Conto economico (importi in Euro)	31/12/2017 (A)	31/12/2016 (B)	Variazioni (A-B)
<b>Ricavi:</b>	<b>111.579.300</b>	<b>74.803.975</b>	<b>36.775.325</b>
- ricavi verso terzi	66.615.703	40.585.385	26.030.318
- ricavi verso parti correlate	44.963.597	34.218.590	10.745.007
<b>Altri proventi:</b>	<b>1.020.002</b>	<b>2.049.632</b>	<b>(1.029.630)</b>
- altri proventi verso terzi	652.009	426.453	225.556
- altri proventi verso parti correlate	367.993	1.623.179	(1.255.186)
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>112.599.302</b>	<b>76.853.607</b>	<b>35.745.695</b>
Costi per servizi:	13.237.637	11.552.761	1.684.876
- costi per servizi verso terzi	10.596.014	9.847.638	748.376
- costi per servizi verso parti correlate	2.641.623	1.705.123	936.500
Costi del personale	5.173.205	5.023.402	149.803
Altri costi operativi	8.421.211	5.756.552	2.664.659
<b>Totale costi operativi</b>	<b>26.832.053</b>	<b>22.332.715</b>	<b>4.499.338</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.558.052)	(1.259.400)	(298.652)
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso	(23.498)	(127.158)	103.660
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	34.252.378	9.485.445	24.766.933
<b>Totale Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>32.670.828</b>	<b>8.098.887</b>	<b>24.571.941</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>118.438.077</b>	<b>62.619.779</b>	<b>55.818.298</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>(45.961)</b>	<b>8.729.237</b>	<b>(8.775.198)</b>
<b>Proventi finanziari:</b>	<b>192.497</b>	<b>422.387</b>	<b>(229.890)</b>
- verso terzi	33.423	193.218	(159.795)
- verso parti correlate	159.074	229.169	(70.095)
<b>Oneri finanziari:</b>	<b>33.049.588</b>	<b>29.390.308</b>	<b>3.659.280</b>
- verso terzi	33.035.281	29.346.638	3.688.643
- verso parti correlate	14.307	43.670	(29.363)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(32.857.091)</b>	<b>(28.967.921)</b>	<b>(3.889.170)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>85.535.025</b>	<b>42.381.095</b>	<b>43.153.930</b>
Imposte sul reddito del periodo	166.886	152.408	14.478
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>85.368.139</b>	<b>42.228.687</b>	<b>43.139.452</b>



## Progetto della situazione patrimoniale-finanziaria della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2017

Situazione patrimoniale - finanziaria (Importi in Euro)	31/12/2017 (A)	31/12/2016 (B)	Variazioni (A-B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
Attività immateriali a vita definita	22.512	33.060	( 10.548)
Aviamento	1.300.000	1.300.000	0
	<b>1.322.512</b>	<b>1.333.060</b>	<b>( 10.548)</b>
<b>Attività materiali</b>			
Investimenti immobiliari	1.829.951.389	1.239.357.298	590.594.091
Fabbricato	8.130.978	8.374.484	( 243.506)
Impianti e Macchinari	79.119	37.000	42.119
Attrezzature e altri beni	274.806	340.874	( 66.068)
Migliorie su beni di terzi	11.008	11.062	( 54)
Immobilizzazioni in corso e acconti	29.076.179	59.633.405	( 30.557.226)
	<b>1.867.523.479</b>	<b>1.307.754.123</b>	<b>559.769.356</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Attività per imposte anticipate nette	5.992.107	7.534.352	( 1.542.245)
Crediti vari e altre attività non correnti	50.029	20.424	29.605
Partecipazioni	186.446.078	518.051.100	( 331.605.022)
Attività finanziarie non correnti	100.000	100.000	0
	<b>192.588.214</b>	<b>525.705.876</b>	<b>( 333.117.662)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>2.061.434.205</b>	<b>1.834.793.059</b>	<b>226.641.146</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Crediti commerciali e altri crediti	7.017.607	5.712.278	1.305.329
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.644.663	871.265	773.398
Altre attività correnti	2.814.785	12.183.707	( 9.368.922)
Altre attività correnti verso parti correlate	181.427	208.648	( 27.221)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	90.529.742	187.018.210	( 96.488.468)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	1.460.490	1.125.370	335.120
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>103.648.714</b>	<b>207.119.478</b>	<b>( 103.470.764)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>	<b>2.165.082.919</b>	<b>2.041.912.537</b>	<b>123.170.382</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>			
Capitale Sociale	599.760.278	599.760.278	0
Riserva sovrapprezzo azioni	29.971.151	29.971.151	0
Altre Riserve	389.311.632	354.396.513	34.915.119
Utili	103.773.553	42.229.060	61.544.493
<b>Totale patrimonio netto (C)</b>	<b>1.122.816.614</b>	<b>1.026.357.002</b>	<b>96.459.612</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività per strumenti derivati	20.362.400	27.062.806	( 6.700.406)
Passività finanziarie non correnti	900.174.780	824.946.282	75.228.498
Fondo TFR	1.602.347	1.563.146	39.201
Fondi per rischi ed oneri futuri	4.941.489	4.426.362	515.127
Debiti vari e altre passività non correnti	2.923.498	84.442	2.839.056
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	11.891.499	9.822.965	2.068.534
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>941.896.013</b>	<b>867.906.003</b>	<b>73.990.010</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie correnti	78.579.487	112.835.598	( 34.256.111)
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	1.487.851	18.170.927	( 16.683.076)
Debiti commerciali e altri debiti	11.428.177	10.363.410	1.064.767
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	464.675	1.366.358	( 901.683)
Passività per imposte	1.907.554	460.514	1.447.040
Altre passività correnti	6.345.827	4.113.656	2.232.171
Altre passività correnti verso parti correlate	156.721	339.069	( 182.348)
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>100.370.292</b>	<b>147.649.532</b>	<b>( 47.279.240)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)</b>	<b>1.042.266.305</b>	<b>1.015.555.535</b>	<b>26.710.770</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>	<b>2.165.082.919</b>	<b>2.041.912.537</b>	<b>123.170.382</b>

## Rendiconto finanziario della capogruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2017

RENDICONTO FINANZIARIO	31/12/2017	31/12/2016
<i>(In unità di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	85.535.025	42.381.095
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Rettifiche per poste non monetarie	4.034.634	6.962.065
(Ammortamenti e accantonamenti)	1.558.052	1.259.400
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e Lavori in corso di costruzione	23.498	127.158
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(34.252.378)	(9.485.445)
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni	50.000	11.370
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>56.948.832</b>	<b>41.255.643</b>
Imposte sul reddito	(130.127)	(253.862)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b>56.818.705</b>	<b>41.001.781</b>
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	10.001.936	(6.180.962)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso parti correlate	(1.064.640)	(5.200.732)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	(1.356.873)	33.076
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso parti correlate	(2.057.218)	(7.188)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>	<b>62.341.910</b>	<b>29.645.975</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(34.649.494)	(72.604.556)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	152.000	315.114
Disinvestimenti in Partecipazioni	0	4.465.737
(Investimenti) in Partecipazioni	0	(18.780)
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>	<b>(34.497.493)</b>	<b>(67.842.485)</b>
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso terzi	0	0
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(29.343.214)	(135.570.801)
Acquisto azioni proprie	(158.566)	0
Riserva Cash Flow Hedge	0	(1.658.500)
Distribuzione di dividendi	(36.587.053)	(32.521.825)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	(35.082.864)	(82.842.534)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso parti correlate	1.005.284	16.170.838
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	72.239.283	267.172.996
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>	<b>(27.927.130)</b>	<b>30.750.174</b>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>(82.714)</b>	<b>(7.446.336)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>1.125.370</b>	<b>8.571.706</b>
Disponibilità liquide acquisite con la fusione di partecipazioni controllate	417.834	0
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>1.460.490</b>	<b>1.125.370</b>

### Note legali

NON DESTINATA ALLA COMUNICAZIONE, PUBBLICAZIONE O DISTRIBUZIONE INTEGRALE O PARZIALE, DIRETTAMENTE O INDIRETTAMENTE, DA O IN O A SOGGETTI SITUATI O RESIDENTI NEGLI STATI UNITI, IN AUSTRALIA, IN CANADA O IN GIAPPONE O IN QUALSIASI GIURISDIZIONE IN CUI TALE CONDOTTA SIA SOGGETTA ALL'AUTORIZZAZIONE DA PARTE DI AUTORITA' LOCALI O SIA ALTRIMENTI VIETATA AI SENSI DI LEGGE.

Il presente comunicato e le informazioni ivi contenute non includono o costituiscono un'offerta di vendita di strumenti finanziari, o una sollecitazione di un'offerta ad acquistare o sottoscrivere strumenti finanziari negli Stati Uniti, in Australia, Canada o Giappone nonché in qualsiasi altro Paese in cui tale offerta o sollecitazione sarebbe soggetta all'autorizzazione da parte di autorità locali o comunque vietata ai sensi di legge (gli "Altri Paesi"). Qualunque offerta pubblica sarà realizzata in Italia sulla base di un prospetto, approvato da Consob in conformità alla regolamentazione applicabile.

Il presente comunicato, parte di esso o la sua distribuzione non possono costituire la base di, né può essere fatto affidamento sullo stesso rispetto a, un eventuale accordo o decisione di investimento. Gli strumenti finanziari non sono stati e non saranno registrati negli Stati Uniti ai sensi dello United States Securities Act of 1933, come successivamente modificato (il "Securities Act"), o ai sensi delle leggi vigenti negli Altri Paesi. Gli strumenti finanziari non possono essere offerti o venduti negli Stati Uniti, salvo che gli stessi siano registrati ai sensi del Securities Act o in presenza di un'esenzione dalla registrazione ai sensi del Securities Act. IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (la "Società") non intende registrare alcuna parte dell'offerta negli Stati Uniti.

Il presente comunicato non costituisce né un'offerta di vendita né una sollecitazione ad acquistare o sottoscrivere strumenti finanziari. Il presente comunicato è stato predisposto sul presupposto che qualsiasi offerta di strumenti finanziari cui lo stesso faccia riferimento in qualsiasi Stato membro dello Spazio Economico Europeo ("SEE") che abbia recepito la Direttiva Prospetti (ciascuno, un "Stato Membro Rilevante") sarà effettuata sulla base di un prospetto approvato dall'autorità competente e pubblicato in conformità a quanto previsto dalla Direttiva Prospetti (l'"Offerta Pubblica Consentita") e/o ai sensi di un'esenzione dal requisito di pubblicazione di un prospetto per offerte di strumenti finanziari prevista dalla Direttiva Prospetti.

Conseguentemente, chiunque effettui o intenda effettuare un'offerta di strumenti finanziari in uno Stato Membro Rilevante diversa dall'Offerta Pubblica Consentita può farlo esclusivamente laddove non sia previsto alcun obbligo per la Società o uno dei Joint Global Coordinator o dei manager di pubblicare rispettivamente un prospetto ai sensi dell'articolo 3 della Direttiva Prospetto o integrare un prospetto ai sensi dell'articolo 16 della Direttiva Prospetto, in relazione a tale offerta.

L'espressione "Direttiva Prospetti" indica la Direttiva 2003/71/CE (tale Direttiva e le relative modifiche, nonché la Direttiva 2010/73/UE, nella misura in cui sia recepita nello Stato Membro Rilevante, unitamente a qualsiasi misura di attuazione nel relativo stato membro). Il presente documento rappresenta un annuncio pubblicitario e non costituisce un prospetto ai sensi della Direttiva Prospetto. Un prospetto predisposto ai sensi della Direttiva Prospetto sarà pubblicato in futuro. Gli investitori non dovrebbero sottoscrivere alcuno strumento finanziario di cui al presente documento se non sulla base delle informazioni contenute nel relativo prospetto.

Fine Comunicato n.0746-21

Numero di Pagine: 20