



SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0746-29-2019	Data/Ora Ricezione 07 Maggio 2019 12:07:41	MTA - Star
--	--	------------

Societa' : IGD - Immobiliare Grande Distribuzione

Identificativo : 117991

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : IGDN01 - Di Donato

Tipologia : REGEM

Data/Ora Ricezione : 07 Maggio 2019 12:07:41

Data/Ora Inizio : 07 Maggio 2019 12:07:42

Diffusione presunta

Oggetto : IGD SIIQ: IL CDA APPROVA I RISULTATI
AL 31 MARZO 2019

Testo del comunicato

Vedi allegato.

IGD SIQ SPA: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA I RISULTATI AL 31 MARZO 2019

- Ricavi netti da attività locativa: 34,2 milioni di euro, +17,9% (+9,2% il dato adj ex IFRS16¹);
- Risultato netto ricorrente (FFO): 20,8 milioni di euro (+13,4%)
- LFL gallerie Italia flat, Romania + 2,4%; upside al rinnovo: Italia +4,1%; Romania +10,3%
- Loan To Value 46,2% (45% il dato adj ex IFRS16); Interest cover ratio 3,9x (ca 3,7x il dato adj ex IFRS16)

Bologna, 7 maggio 2019. Il Consiglio di Amministrazione di IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIQ 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 2019.

CONFERMATI I POSITIVI RISULTATI FINANZIARI (FFO + 13,4 %)

I ricavi lordi da attività locativa, pari a 38,8 milioni di euro, hanno registrato un incremento del 8,7%; le componenti della variazione sono state:

- Il perimetro like for like in Italia è risultato stabile. In lieve calo le gallerie (-0,4%) e in lieve incremento gli ipermercati (+0,4%); l'impatto dell'inflazione è pari a ca. 77 bps
- Il perimetro non omogeneo, per ca. 3,1 milioni di euro, ha registrato maggiori ricavi dovuti all'apertura dell'ampliamento della Galleria Gran Rondò a Crema e al nuovo portafoglio acquisito da Eurocommercial il 18 aprile 2018
- Il perimetro like for like della Romania ha registrato maggiori ricavi (+2,4%) per ca. 0,1 milioni di euro

Il Net rental income è pari a 34,2 milioni di euro in crescita del 17,9 % rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, mentre il dato adj ex IFRS16 è in crescita del 9,2%.

I ricavi netti da attività da servizi pari a 0,2 milioni di euro sono in lieve incremento rispetto all'anno precedente.

L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 31,2 milioni di euro, in crescita del 17,6% rispetto al 31 marzo 2018 (+8,0% il dato adj ex IFRS16). L'Ebitda Margin della gestione caratteristica si attesta al 77,3% mentre l'Ebitda caratteristico Freehold (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) raggiunge il 79,5%.

¹ Adj ex IFRS16: per una migliore comparabilità, è stato riesposto il dato del 2019 escludendo gli impatti derivanti dall'applicazione del nuovo principio contabile IFRS16

La **gestione finanziaria** 2019 adj ex IFRS16 è in diminuzione (-3,9%) a 7,6 milioni di euro: il risultato è frutto delle recenti attività di liability management, in particolare per effetto del rimborso del bond di ca 125 milioni effettuato a gennaio (costo 3,875%) e al finanziamento senior *unsecured* di 200 milioni di euro contratto a un costo di ca 2,1%².

Il costo medio del debito ha proseguito il trend di riduzione (ora al 2,42% vs 2,7%); l'ICR risulta pari a 3,9X (3,7x il dato adj ex IFRS16)

L'Utile Netto di competenza del Gruppo del periodo ammonta a 18 milioni di euro, in crescita rispetto ai 16,7 milioni dello stesso periodo del 2018 (+8,0%)

Il **Funds From Operations** (FFO) è pari a 20,8 milioni di euro, in crescita del 13,4% rispetto ai primi tre mesi del 2018. Il Gruppo conferma gli obiettivi di crescita per l'intero 2019, +6/7%, comunicati in sede di approvazione del FY2018, e prevede di fornire un aggiornamento dell'outlook in sede di approvazione della prima semestrale.

La **Posizione Finanziaria Netta** del Gruppo IGD al 31 marzo 2019, pari a -1.148,6 milioni di euro (a -1.088 milioni di euro il dato adj ex IFRS16), è in crescita rispetto a marzo 2018 (-1.049 milioni di euro). Il **Loan to Value** si attesta al **46,2%** (45% il dato adj ex IFRS16) e il **gearing ratio** a **0,89x** (0,85x il dato adj ex IFRS16).

ANDAMENTI OPERATIVI

Per quanto riguarda le vendite degli operatori, dopo un gennaio in leggero miglioramento e un febbraio e marzo in calo, il trimestre si chiude in modo pressochè stabile rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Gli ingressi risultano in contrazione del 6,2%, in linea anche con gli andamenti di CNCC, ma in ripresa in aprile (+3,2%). Gli andamenti delle vendite e degli ingressi sono stati impattati principalmente da un effetto climatico (in particolare il mese di febbraio molto caldo) e un effetto calendario, con periodo Pasquale a metà aprile 2019 rispetto a fine marzo nel 2018.

Molto positivi i risultati relativi alle attività di commercializzazione, che hanno registrato in **Italia** un **upside medio del +4,1%** (escludendo il rinnovo a Centro Sarca del cinema multisala) con 39 turnover e 59 rinnovi mentre in **Romania** si registra un **upside del 10,3%** con 62 turnover e 41 rinnovi.

In calo l'**occupancy media in Italia** pari al 96,6% e in **Romania** (96,8 %).

² Costo effettivo con hedging per 3 anni + stima per i successivi 2

CONTO ECONOMICO GESTIONALE AL 31 MARZO 2019

CONSOLIDATO GRUPPO	(a)	(b)	(c)	Δ	Δ
	CONS_2018	1Q_CONS_2019	1Q_CONS_Adj_2019	(b)/(a)	(c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	32,4	35,6	35,6	9,8%	9,8%
Ricavi da attività locativa leasehold	3,2	3,1	3,1	-1,9%	-1,9%
Totale Ricavi da attività locativa	35,6	38,8	38,8	8,7%	8,7%
Locazioni passive	-2,6	0,0	-2,6	-98,8%	0,4%
Costi diretti da attività locativa	-4,1	-4,6	-4,6	10,7%	10,7%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	29,0	34,2	31,6	17,9%	9,2%
Ricavi da servizi	1,5	1,6	1,6	6,9%	6,9%
Costi diretti da servizi	-1,4	-1,4	-1,4	5,2%	5,2%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	0,2	0,2	0,2	22,4%	22,4%
Personale di sede	-1,7	-1,8	-1,8	6,5%	6,5%
Spese generali	-0,9	-1,3	-1,3	51,9%	51,9%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	26,5	31,2	28,7	17,6%	8,0%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>71,4%</i>	<i>77,3%</i>	<i>71,0%</i>		
Ricavi da vendita immobili	0,0	0,0	0,0	n.a.	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,1	-0,1	-0,1	-8,1%	-8,1%
Risultato operativo da trading	-0,1	-0,1	-0,1	-8,1%	-8,1%
EBITDA	26,4	31,1	28,5	17,7%	8,1%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>71,1%</i>	<i>77,0%</i>	<i>70,7%</i>		
Svalutazioni e adeguamento fair value	-0,7	-4,2	-1,9	n.a.	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,2	-0,3	-0,3	1,7%	31,6%
EBIT	25,4	26,6	26,3	4,7%	3,5%
GESTIONE FINANZIARIA	-7,9	-8,1	-7,6	1,6%	-3,9%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,0	0,0	0,0	n.a.	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	17,5	18,6	18,7	6,1%	6,8%
Imposte	-0,8	-0,5	-0,7	-33,0%	-14,0%
UTILE DEL PERIODO	16,7	18,0	18,0	8,0%	7,8%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	0,0	n.a.	n.a.
UTILE NETTO DEL GRUPPO	16,7	18,0	18,0	8,0%	7,8%

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.

IMPATTI IFRS16

A partire dal 1° gennaio 2019 è stato applicato il **nuovo principio contabile IFRS 16 “Leases”** (di seguito, “IFRS 16”) che sostituisce lo IAS 17 “Leasing” e le relative interpretazioni. L’IFRS 16 elimina la distinzione dei leasing fra operativi e finanziari ai fini della redazione del bilancio dei locatari; per tutti i contratti di leasing con durata superiore ai 12 mesi è richiesta la rilevazione di una attività, rappresentativa del diritto d’uso, e di una passività, rappresentativa dell’obbligazione ad effettuare i pagamenti previsti dal contratto.

Il valore del diritto d’uso è stato contabilizzato tra le immobilizzazioni materiali alla voce “investimenti immobiliari” e, come previsto dall’IFRS 16 e dallo IAS 40, sarà sottoposto a perizia, redatta da esperti indipendenti, ad ogni chiusura di bilancio, per determinarne il fair value. La variazione di fair value è stata contabilizzata in apposita riserva di patrimonio netto in sede di transizione al nuovo principio contabile e successivamente, ad ogni chiusura di bilancio, sarà contabilizzata a conto economico nella voce “Variazione del fair value”.

A **conto economico** non si registrano più le locazioni passive relative agli immobili in leasehold, ma maggiori adeguamenti fair value e, in parte, maggiori oneri finanziari.

Seguono le tabelle relative agli impatti degli IFRS16 a conto economico e a Stato Patrimoniale:

Conto Economico €/000	1Q_2019
Locazioni passive	2.539
Svalutazioni e adeguamento fair value	-2.303
Ammortamenti e altri accantonamenti	74
GESTIONE FINANZIARIA	-436
Imposte	154
Effetto a Conto Economico	29

Stato Patrimoniale €/000	01/01/2019
Minore avviamento fonti del corallo	(300)
Minori incrementi su beni terzi	(634)
Maggiori investimenti immobiliari	65.870
Maggior debito finanziario	62.359
Effetto positivo a Patrimonio netto	1.886
Effetto fondo imposte differite	691



Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, 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 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 2.412,2 milioni di euro al 31 dicembre 2018, comprende in Italia: 25 tra ipermercati e supermercati, 27 tra gallerie commerciali e retail park, 1 terreno oggetto di sviluppo diretto, 1 immobile per trading e 5 ulteriori proprietà immobiliari. Dall'acquisizione di Winmarkt Magazine SA, nel 2008, il Gruppo può contare su 14 centri commerciali e un edificio a uso ufficio ubicati in 13 città rumene. Presenza capillare sul territorio, solidità patrimoniale, capacità di elaborazione, controllo e gestione di tutte le fasi del ciclo di vita dei centri, leadership nel settore immobiliare retail: questi, in sintesi, i punti di forza IGD.

www.gruppoigd.it

CONTATTI INVESTOR RELATIONS

CLAUDIA CONTARINI
Investor Relations
+39 051 509213
claudia.contarini@gruppoigd.it

CONTATTI MEDIA RELATIONS

IMAGE BUILDING
Cristina Fossati,
+39 02 89011300
igd@imagebuilding.it

Il comunicato è disponibile anche sul sito www.gruppoigd.it, nella sezione Investor Relations, e sul sito www.imagebuilding.it, della sezione Sala Stampa.



Si riportano di seguito gli schemi di conto economico, situazione patrimoniale-finanziaria, rendiconto finanziario e posizione finanziaria netta consolidata e lo schema di conto economico gestionale del Gruppo IGD al 31 marzo 2019³

Conto economico consolidato al 31 marzo 2019

(importi in migliaia di Euro)	31/03/2019 (A)	31/03/2018 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	38.756	35.646	3.110
Altri proventi	1.619	1.514	105
Ricavi e proventi operativi	40.375	37.160	3.215
Variazione delle rimanenze	70	170	(100)
Ricavi e variazioni delle rimanenze	40.445	37.330	3.115
Costo di realizzazione	70	170	(100)
Costi per servizi	3.763	5.507	(1.744)
Costo del personale	2.700	2.526	174
Altri costi operativi	2.745	2.512	233
Costi operativi	9.278	10.715	(1.437)
Ammortamenti e Accantonamenti	(149)	(246)	97
Svalutazione crediti	(194)	(210)	16
Variazione del fair value	(4.185)	(720)	(3.465)
Ammortamenti Accantonamenti Svalutazioni e Variazione fair value	(4.528)	(1.176)	(3.352)
Risultato operativo	26.639	25.439	1.200
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(1)	4	(5)
Proventi finanziari	23	9	14
Oneri finanziari	8.079	7.939	140
Gestione finanziaria	(8.056)	(7.930)	(126)
Risultato prima delle imposte	18.582	17.513	1.069
Imposte sul reddito	544	812	(268)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	18.038	16.701	1.337
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	-	-	-
Utile/Perdita del periodo di pertinenza della Capogruppo	18.038	16.701	1.337

³ Le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ed i prospetti contabili consolidati del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 31 marzo 2019 non sono sottoposti a revisione contabile.

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 marzo 2019

(importi in migliaia di Euro)	31/03/2019 (A)	31/12/2018 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	33	34	(1)
Avviamento	12.362	12.662	(300)
	12.395	12.696	(301)
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	2.410.095	2.346.527	63.568
Fabbricato	7.827	7.887	(60)
Impianti e macchinari	75	213	(138)
Attrezzature e altri beni	1.056	968	88
Migliorie su beni di terzi	41	547	(506)
Immobilizzazioni in corso e acconti	37.935	36.563	1.372
	2.457.029	2.392.705	64.324
Altre attività non correnti			
Crediti vari e altre attività non correnti	113	111	2
Partecipazioni	276	277	(1)
Attività finanziarie non correnti	174	243	(69)
	563	631	(68)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.469.987	2.406.032	63.955
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze	33.278	33.213	65
Crediti comm.li e altri crediti	13.020	12.916	104
Crediti commerciali e altri crediti vs correlate	1.427	2.024	(597)
Altre attività correnti	3.794	5.438	(1.644)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs correlate	96	96	-
Cassa e altre disponibilità liquide	38.324	2.472	35.852
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	89.939	56.159	33.780
TOTALE ATTIVITA' (A+B)	2.559.926	2.462.191	97.735
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale sociale	749.738	749.738	-
Azioni proprie in portafoglio	(344)	(492)	148
Riserva sovrapprezzo azioni	31.504	31.504	-
Altre riserve	410.164	410.601	(437)
Utili del gruppo	79.025	60.987	18.038
Patrimonio netto di gruppo	1.270.087	1.252.338	17.749
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	-	-	-
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	1.270.087	1.252.338	17.749
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti derivati	20.728	17.364	3.364
Passività finanziarie non correnti	1.122.153	884.197	237.956
Fondo trattamento di fine rapporto	2.560	2.567	(7)
Passività per imposte differite	26.598	26.340	258
Fondo per rischi e oneri futuri	5.911	5.597	314
Debiti vari ed altre passività non correnti	7.805	7.850	(45)
Debiti vari e altre passività non correnti v/parti correlate	11.892	11.892	-
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	1.197.647	955.807	241.840
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	65.031	226.475	(161.444)
Debiti commerciali e altri debiti	9.753	14.301	(4.548)
Debiti commerciali e altri debiti v/parti correlate correnti	1.594	736	858
Passività per imposte correnti	4.525	2.373	2.152
Altre passività correnti	11.289	10.161	1.128
Altre passività correnti verso parti correlate	-	-	-
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	92.192	254.046	(161.854)
TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)	1.289.839	1.209.853	79.986
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)	2.559.926	2.462.191	97.735

Rendiconto finanziario consolidato al 31 marzo 2019

<i>(In migliaia di Euro)</i>	31/03/2019	31/12/2018
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle imposte	18.582	48.664
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Oneri/(proventi) finanziari	8.056	32.590
Ammortamenti e accantonamenti	149	1.104
Svalutazione crediti	194	884
Svalutazione/(Ripristini) immobilizzazioni in corso e Lavori in corso di costruzione	0	234
Variazione del fair value - incrementi/(decrementi)	4.185	42.902
(Rivalutazione) netta acquisizione 4 rami d'azienda	0	(12.857)
Gestione di partecipazioni	1	85
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	31.167	113.606
Oneri finanziari pagati	(9.436)	(30.040)
Imposte sul reddito	(330)	(1.429)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	21.401	82.137
Variazione delle rimanenze	(65)	4.176
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	1.533	(4.160)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(420)	(1.188)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	22.449	80.965
(Investimenti) in immobilizzazioni	(3.730)	(20.279)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	342	36
(Investimento) in 4 rami d'azienda	0	(104.640)
(Investimenti) in Partecipazioni	0	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	(3.388)	(124.883)
Variazione di attività finanziarie non correnti	69	(8)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	0	42
Vendita azioni proprie	148	126
(Acquisto) azioni proprie	0	(492)
Aumento di capitale al netto costi relativi	0	147.339
Distribuzione dividendi	0	(55.171)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(168.327)	(7.271)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	184.996	(40.674)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	16.886	43.891
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta	(95)	(10)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	35.852	(37)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	2.472	2.509
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	38.324	2.472

Posizione finanziaria netta consolidata al 31 marzo 2019

(importi in migliaia di Euro)	31/03/2019	31/12/2018
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	-38.324	-2.472
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	-96	-96
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	0	0
LIQUIDITA'	-38.420	-2.568
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	0	0
Passività finanziarie correnti	0	42.763
Quota corrente mutui	45.554	45.340
Passività per leasing finanziari quota corrente	8.690	334
Prestiti obbligazionari quota corrente	10.787	138.038
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	65.031	226.475
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	26.611	223.907
Attività finanziarie non correnti	-174	-243
Passività per leasing finanziari quota non correnti	55.411	3.594
Passività finanziarie non correnti	509.116	323.298
Prestiti obbligazionari	557.626	557.304
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	1.121.979	883.953
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	1.148.590	1.107.860

Fine Comunicato n.0746-29

Numero di Pagine: 11