



SPAFID
CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0746-29-2022	Data/Ora Ricezione 04 Agosto 2022 12:36:55	Euronext Star Milan
--	--	---------------------

Societa' : IGD - Immobiliare Grande Distribuzione

Identificativo : 165812

Informazione

Regolamentata

Nome utilizzatore : IGDN01 - Di Donato

Tipologia : 1.2

Data/Ora Ricezione : 04 Agosto 2022 12:36:55

Data/Ora Inizio : 04 Agosto 2022 12:36:56

Diffusione presunta

Oggetto : Risultati 1 semestre 2022

Testo del comunicato

Vedi allegato.

COMUNICATO STAMPA

RISULTATI 1° SEMESTRE 2022

IL RETAIL FISICO SI DIMOSTRA VIVACE E CON BUONE PERFORMANCE

- Fatturato operatori gallerie Italia sostanzialmente in linea con il 2019; scontrino medio mese di giugno +17,3%
- Upside sui nuovi contratti: +2,5% Italia; +3,5% Romania
- Financial occupancy: Italia 95,1% +30bps vs 1q2022; Romania 92,9%, già commercializzati 3mila mq aggiuntivi

GLI INDICATORI FINANZIARI SONO IN CRESCITA

- Ricavi locativi netti: 57,1 milioni di euro (+2,9%; +16,0% like-for-like)
- Risultato netto ricorrente (FFO): 34,0 milioni di euro (+11,0%)
- Fatturato netto 1H2022 incassato: in Italia > 90%; in Romania c. 93%

SI STABILIZZANO LE VALUTAZIONI

- Market value del portafoglio di proprietà: 2.143,5 milioni di euro (Like for Like: +0,84%)
- EPRA NAV e NRV pari a €10,73 p.a. (-1,1%)

MIGLIORA IL PROFILO DELLE SCADENZE FINANZIARIE

- Ottenuto il primo Green Loan per un importo pari a 215 milioni di euro
- Rinnovate al 2025 le linee di credito committed per 60 milioni di euro
- Sostanzialmente coperto il fabbisogno a tutto il 2023; prossime significative scadenze finanziarie nel 2024

OUTLOOK

- Nuova guidance FFO 2022: confermata la traiettoria di crescita vs FY2021, a +2/3% (a fronte del +9/10% indicato a febbraio)

Bologna, 4 agosto 2022. 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 Rossella Saoncella, ha esaminato e approvato il progetto di bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato al 30 giugno 2022.

Messaggio dell'Amministratore Delegato, Claudio Albertini

I risultati di questi primi sei mesi dell'anno ci hanno dimostrato la rinnovata vivacità nel settore retail "fisico": il fatturato degli operatori delle nostre gallerie in Italia è sostanzialmente ritornato sui livelli del 2019 e numerose sono state le commercializzazioni perfezionate, sia in Italia sia in Romania.

Il Gruppo sta continuando a lavorare, in linea con la strategia delineata nel Piano Industriale 2022-2024, sull'inserimento di nuovi brand attrattivi e sull'ammodernamento e l'adattamento degli spazi per favorire le nuove aperture, che saranno operative soprattutto nella seconda parte dell'anno e nel 2023; in particolare siamo estremamente soddisfatti dell'andamento del nostro principale progetto di sviluppo a Livorno, dove proseguono bene le vendite delle unità residenziali e sono ottimi i riscontri nella parte retail con diverse trattative con primari marchi in corso di definizione.

In questa cornice operativa, l'utile netto ricorrente ha fatto registrare una buona crescita (+11%), ma, in considerazione del contesto sfidante, in particolare per l'incremento dell'inflazione e dei costi energetici e le incertezze socio politiche, siamo consci che difficilmente sarà replicabile nel secondo semestre; abbiamo perciò rivisto la guidance del FFO presentata lo scorso febbraio, ma confermando una traiettoria di crescita rispetto al 2021.

La società, con il pagamento a maggio del dividendo, ha dimostrato di avere un profilo di rendimento attrattivo per i suoi azionisti, e, grazie al miglioramento delle valutazioni del portafoglio immobiliare e alle operazioni di rifinanziamento perfezionate in questi mesi, ha ulteriormente consolidato la propria struttura patrimoniale e finanziaria, consentendo di confermare il percorso di remunerazione sostenibile anche nei prossimi esercizi.

ANDAMENTI OPERATIVI: BUONE PERFORMANCE DEI CENTRI COMMERCIALI E VIVACITÀ DEI RETAILERS

Italia

Le performance di IGD del primo semestre del 2022, seppur ancora influenzate dall'alto numero di contagi da Covid-19 nella prima parte dell'anno, non risultano essere paragonabili a quanto fatto registrare nei primi sei mesi degli anni 2020 e 2021, su cui pesavano importanti misure restrittive. A dimostrazione di ciò, non è stato necessario stimare alcun impatto diretto da Covid-19 tra sconti e perdite su crediti per i primi 6 mesi del 2022, a differenza del primo semestre dello scorso anno quando gli impatti diretti ammontavano a circa 7,8 milioni di euro.

I livelli di ingressi e fatturati registrati dagli operatori delle gallerie in Italia sono andati via via migliorando nel corso del semestre in linea con il miglioramento progressivo della situazione pandemica: **i dati mostrano l'esistenza di una correlazione significativa tra calo nel numero di contagi e aumento degli ingressi** nei centri commerciali e viceversa. Rispetto a quanto fatto nel 2019, gli ingressi sono passati dal -22,2% del mese di gennaio al -15,4% registrato a giugno. Ancora meglio sono andati i **fatturati degli operatori** che, se a gennaio risultavano ancora in calo rispetto al 2019 del -12,8%, sono risultati invece in linea nel mese di giugno (-0,2%), con il dato progressivo del semestre pari a -2,0% a dimostrazione che è stato **ormai recuperato il livello pre-pandemico**. In particolare, è da segnalare il forte miglioramento registrato tra primo e secondo trimestre con i fatturati che nel periodo aprile – giugno 2022 hanno addirittura sovraperformato lo stesso periodo del 2019 (+3,5%). Queste performance mostrano come ci sia sempre di più la tendenza da parte dei consumatori a visite meno frequenti ai centri commerciali ma più mirate all'acquisto: ad esempio **lo scontrino medio del mese di giugno, pari a 27,6€, è in aumento del +17,3% rispetto allo stesso mese del 2019**.

Si evidenziano anche i positivi andamenti fatti registrare nel **confronto con il primo semestre del 2021: fatturato operatori +29,1%, ingressi + 14,8%**.

Tra le varie categorie merceologiche è importante sottolineare la tendenza fatta registrare da elettronica, beni per la casa e cultura e tempo libero che nel complesso del semestre risultano in crescita rispetto al corrispondente periodo del 2019.

Positive anche le performance di ipermercati e supermercati di proprietà del Gruppo, che nei primi sei mesi dell'anno sono risultate **in crescita del 2,9%** rispetto al primo semestre del 2021 (ipermercati e supermercati sono sempre stati operativi anche nel 2021). Il main tenant di IGD ha peraltro deciso di rilanciare il format degli ipermercati attraverso attività promozionali che hanno ottenuto un ottimo *redemption rate* ed investendo per rinnovare i propri punti vendita: già completati i restyling degli ipermercati all'interno dei centri commerciali La Favorita (Mantova) e Centro Borgo (Bologna), mentre è in corso quello dell'ipermercato all'interno di Centro Leonardo (Imola).

Il settore retail ha dimostrato di essere particolarmente vivace nel semestre, permettendo ad IGD di ricommercializzare in maniera rapida gli spazi lasciati vacanti dagli operatori più duramente impattati dalle misure restrittive che hanno caratterizzato il biennio 2020-2021 e dai cambiamenti delle abitudini di acquisto dei consumatori: **a fronte di 10.600 mq di spazi liberati nel periodo, sono infatti ben 13.190 i mq già ricommercializzati nei primi 6 mesi dell'anno**. In totale **sono stati sottoscritti 113 contratti tra rinnovi (51) e turnover (62) con un incremento medio dei canoni pari a +2,5%**. Grazie a queste attività, **il tasso di occupancy del portafoglio italiano, pari al 95,1%, è in miglioramento di 30 punti base** rispetto al 31 marzo 2022 quando era risultato pari a 94,8%. È però da sottolineare che le aperture dei punti vendita commercializzati saranno diluite nel corso del secondo semestre 2022, sia perché i lavori di *fit-out* sui locali con turnover richiedono tempo, sia perché gli stessi tenant stanno subendo ritardi nelle consegne di impianti, arredi e merci.

Buoni riscontri si hanno anche in termini di fatturato totale incassato, che è superiore al 90%.

Prosegue la realizzazione del Piano Digitale, anche attraverso un piano di inserimento di nuovi totem digitali: 134 in 25 centri commerciali (+127%) per offrire maggiori servizi e opportunità di contatto con i visitatori. Nel corso del primo semestre del 2022 sono inoltre ripresi gli eventi in presenza all'interno dei centri commerciali, differenziati in base alle diverse *catchment area* e con focus principalmente sul target bambini e famiglie in linea con gli obiettivi del Piano Industriale.

Il 22 aprile è stato lanciato un innovativo **progetto di co-marketing** con Coop Alleanza 3.0 su 12 centri commerciali IGD con l'obiettivo di migliorare ulteriormente le performance dell'intero centro commerciale, attraverso una comunicazione integrata: sono in programma 17 uscite sui canali promozionali Coop Alleanza 3.0 (con diffusione capillare a livello territoriale, tramite 100.000 newsletter online e 800.000 volantini distribuiti porta a porta), che sponsorizzeranno novità, promozioni dei singoli tenant, nuove aperture e il portale web Area Plus delle gallerie commerciali oggetto dell'Accordo, sfruttando quindi le potenzialità offerte dagli strumenti digitali e dal Customer Relationship Management di IGD.

Nell'ambito di una **maggiore collaborazione con i tenant**, inoltre, la Società ha sviluppato anche un progetto pilota di co-marketing con KIKO Milano, noto brand di cosmetica, il quale ha offerto condizioni di acquisto vantaggiose agli iscritti all'Area Plus dei centri commerciali in cui l'insegna è presente.

Romania

In Romania, dopo un primo trimestre particolarmente positivo con il Prodotto Interno Lordo che al 31 marzo risultava in crescita del 5,2%, si è assistito ad un rallentamento del ciclo economico nei mesi primaverili. A fine anno il PIL è atteso in

crescita del 3,9% mentre dovrebbe rallentare in maniera più marcata nel 2023.¹ Per quello che concerne le performance operative delle gallerie commerciali Winmarkt **il tasso di occupancy al 30 giugno 2022 è pari al 92,9%**, con un calo rispetto al 31 marzo 2022 perlopiù riconducibile a vacancy strategica, avendo attualmente già definito la ricommercializzazione di circa 3.000 mq che riporteranno nei prossimi mesi il dato sui livelli pre pandemia.

Nel corso del semestre **sono stati sottoscritti 187 contratti tra rinnovi (118) e turnover (69), facendo registrare un sostanziale incremento dei canoni pari a circa il 3,5%**. Questi dati confermano la vivacità del settore retail anche in Romania.

Buoni riscontri si hanno in termini di fatturato incassato, che per i primi sei mesi del 2022 è pari a circa il 93%.

RISULTATI ECONOMICO – FINANZIARI

Nel primo semestre del 2022 i ricavi lordi da attività locativa, pari a 69,0 milioni di euro, hanno registrato un decremento del 5,6%; per un più corretto confronto, a seguito della cessione del portafoglio di ipermercati avvenuta a fine 2021, sono stati calcolati i ricavi locativi 2021 *restated* che tengono conto della variazione di perimetro, pari a 67,2 milioni di euro.

L'incremento rispetto al dato 2021 *restated* è pari a +2,6%, con una variazione dovuta alle seguenti componenti:

- per ca. 0,42 milioni di euro, a maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo;
- per ca. 0,97 milioni di euro, a maggiori ricavi like for like Italia (+1,7%). L'incremento oltre che relativo a nuove commercializzazioni e aperture, è dovuto a indicizzazione (0,8 milioni di euro), parzialmente compensati da maggiori sconti commerciali; in incremento anche i ricavi per spazi temporanei e variabili;
- per ca. 0,35 milioni di euro, all'incremento dei ricavi like for like della Romania (+8,2%).

Il **Net rental income è pari a 57,1 milioni di euro, in incremento del +2,9%** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, mentre **a perimetro omogeneo risulta in incremento del 16,0%**. La variazione rispetto al dato *restated* è pari a +14,0%.

L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 51,8 milioni di euro, in incremento del 2,3% con un margine pari al 71,3%, mentre la marginalità dell'Ebitda caratteristico Freehold (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) si attesta al 73,3%.

La **gestione finanziaria** complessiva è pari 14,3 milioni di euro; il dato, depurato da partite contabili relative a IFRS 16 e oneri non ricorrenti, **è in miglioramento del 15,3% rispetto al 30 giugno 2021.**

L'Utile netto ricorrente (FFO) è pari a 34,0 milioni di euro, in incremento del +11,0% rispetto al 30 giugno 2021. All'interno di questo risultato, le spese energetiche dei centri commerciali, incluse nei costi diretti a carico di IGD, hanno tuttavia iniziato un percorso al rialzo, che verosimilmente impatterà maggiormente nel secondo semestre. In particolare, ciò deriva dall'allungamento dei tempi per l'allestimento dei locali già commercializzati, per i quali le spese condominiali sono a carico della proprietà fino alla consegna ai tenant.

¹ Fonte: Commissione Europea – *Summer Economic Forecast*, luglio 2022

Il Gruppo chiude con un **utile netto pari a 26,5 milioni di euro in incremento del 36,0% rispetto al primo semestre del 2021.**

ATTIVITÀ DI ASSET MANAGEMENT, EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E PROGETTI DI SVILUPPO

Nel corso del primo semestre del 2022 IGD ha lavorato soprattutto sull'**ottimizzazione della progettazione e delle tempistiche di esecuzione dei cantieri** e ha investito complessivamente circa 10 milioni di euro.

Sono proseguiti i lavori nel cantiere di **Porta a Mare a Livorno**, dove è in corso lo sviluppo del comparto Officine Storiche, la cui inaugurazione è stata posticipata e avverrà tra primo e secondo trimestre 2023: si è infatti deciso di allineare l'avanzamento dei lavori alla puntuale definizione commerciale, che negli ultimi mesi ha ottenuto **ottimi riscontri (pre letting dei 15.000 mq di superfici retail arrivato al 75/80%)**.

Oltre al comparto retail, il progetto comprende 42 appartamenti destinati alla vendita, di cui 28 con proposte vincolanti già ricevute e un *cash-in* atteso entro l'anno pari a circa 10,6 milioni di euro.

In linea con il Piano Industriale sono poi continuati i lavori nei centri commerciali Portogrande (San Benedetto del Tronto) e La Favorita (Mantova) entrambi oggetto di **restyling**, così come presso La Torre (Palermo) e Katanè (Catania) all'interno dei quali sono oggetto di **rimodulazione** gli ipermercati. Inoltre, per dare continuità ai lavori di **rinnovamento** che il main tenant sta eseguendo all'interno dell'ipermercato, IGD ha dato avvio alla progettazione del restyling completo della galleria del centro commerciale Leonardo (Bo), il cui cantiere avrà inizio nel 2023.

Nei progetti sono inclusi attività di revamping impiantistico ed efficientamento energetico; inoltre sono stati anche firmati 5 contratti preliminari per l'inserimento di altrettanti nuovi impianti fotovoltaici.

PORTAFOGLIO: SI STABILIZZANO LE VALUTAZIONI

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato pari a **2.143,5 milioni di euro**, in incremento di circa 3 milioni di euro (+0,14%) rispetto a dicembre 2021.

Più significativa la crescita a perimetro omogeneo, per circa 16,6 milioni di euro (+0,84%) rispetto a dicembre 2021:

- **le gallerie** segnano un incremento del +0,81% (+10,98 milioni di euro) e un **gross initial yield pari a 6,70%**. La variazione in aumento della stima dell'inflazione utilizzata nei modelli valutativi e l'aumento dell'occupancy sono state le variabili che hanno maggiormente influito sul risultato;
- **gli ipermercati** segnano un incremento del +1,62% (+6,16 milioni di euro) e un **gross initial yield pari a 6,14%**;
- in **Romania** il valore del patrimonio immobiliare **al 30 giugno 2022 è pari a 135,1 milioni di euro**, in calo dai 135,8 milioni di euro al 31 dicembre 2021, con un **gross initial yield pari al 7,57%**.

Includendo anche gli immobili in leasehold, gli investimenti immobiliari del Gruppo IGD hanno raggiunto un valore di mercato pari a 2.171,5 milioni di euro.

Il *Net Initial Yield*, calcolato secondo i criteri definiti da EPRA, è pari al 5,2% per il portafoglio Italia (5,4% il *topped up*) e pari al 5,5% per il portafoglio Romania (6,0% *topped up*).

L'EPRA NAV e EPRA NRV sono pari a 1.184,4 milioni di euro, ovvero 10,73 euro per azione. Il dato è in decremento del -1,1% soprattutto per effetto del pagamento per intero del dividendo, avvenuto a maggio.

L'EPRA NTA è pari 10,66 euro per azione, in decremento del -1,1% rispetto al 31 dicembre 2021

L'EPRA NDV è pari a 10,92 euro per azione, in incremento del +4,6% rispetto al 31 dicembre 2021.

ALLUNGATO IL PROFILO DELLE SCADENZE FINANZIARIE E OTTENUTO IL PRIMO GREEN LOAN

Al 30 giugno 2022 il **costo medio del debito si è attestato a 2,08%** in calo rispetto al 2,20% di fine 2021, mentre il tasso di copertura degli oneri finanziari, o **ICR, si è attestato a 3,74X** (in aumento rispetto al 31 dicembre 2021).

La Posizione Finanziaria Netta è pari a -1.001,6 milioni di euro e il **rapporto Loan to Value si è attestato a 45,5%**, in incremento rispetto al 44,8% fatto registrare a fine 2021: a fronte di un cash flow netto generato nei primi 6 mesi di circa 24,1 euro milioni il pagamento per intero del dividendo in data 11 maggio 2022 ha pesato sul rapporto, **atteso in miglioramento nella seconda parte dell'anno.**

La Società ad aprile ha rimborsato la quota residuale pari a 153,6 milioni di euro del bond denominato "€162,000,000 2.650 per cent. Notes due 21 April 2022" utilizzando la cassa disponibile, mentre tra maggio e giugno ha proceduto al **rinnovo al 2025 delle due linee di credito committed per un totale di 60 milioni di euro**, entrambe tuttora **non utilizzate** e quindi pienamente disponibili.

Successivamente alla chiusura del semestre e come comunicato al mercato, è importante segnalare che, in linea con la strategia di rifinanziamento anticipato e ampliamento della base degli investitori delineata nel Piano Industriale, in data 2 agosto **la Società ha stipulato un senior unsecured green loan** sottoscritto da un pool di 7 primari istituti bancari e finanziari, il primo strumento per IGD che rientra nell'ambito del **Green Framework pubblicato a marzo; l'importo del finanziamento è pari a 215 milioni di euro** ed ha una durata di 3 anni (+2 ulteriori, come opzione per la società). Le risorse rivenienti sono state utilizzate per il rimborso anticipato del prestito bancario di importo pari a 200 milioni di euro in scadenza nel 2023.

Con questa operazione, e tenuto conto delle linee committed interamente disponibili, IGD ha sostanzialmente coperto le esigenze a tutto il 2023, con le prossime scadenze finanziarie significative che matureranno nel 2024.

OUTLOOK 2022

Tenuto conto:

- delle dinamiche operative descritte precedentemente, quali, in particolare, lo slittamento nell'apertura di Officine Storiche a Livorno, le nuove commercializzazioni che avranno effetti economici diluiti nel corso del secondo semestre e l'incremento significativo delle spese energetiche dei centri commerciali
- stante le prospettive per i prossimi mesi, caratterizzate da incertezze nel quadro macroeconomico e politico

pur considerando i buoni risultati conseguiti dal Gruppo IGD nel primo semestre 2022, in linea con le previsioni di budget, la Società ha elaborato una nuova stima per la guidance FFO 2022, che conferma una crescita rispetto al 2021 pari a +2/3% (ovvero +17/18% tenuto conto della cessione di asset a fine 2021), anche se inferiore rispetto a quanto comunicato a febbraio.²

² Tale nuova stima è basata sui fatti ad oggi conosciuti, nonché sull'assunto che non vi siano recrudescenze della pandemia a partire dalla prossima stagione autunnale tali da indurre l'introduzione di nuove misure restrittive od oggettive limitazioni alle attività dei centri commerciali.

Conto economico gestionale al 30 giugno 2022

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 1H_CONS_2021	(c) 1H_CONS_2022	Δ (c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	66,9	64,5	-3,5%
Ricavi da attività locativa leasehold	6,2	4,4	-28,3%
Totale Ricavi da attività locativa	73,1	69,0	-5,6%
Locazioni passive	0,0	0,0	32,8%
Costi diretti da attività locativa	-17,6	-11,9	-32,5%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	55,5	57,1	2,9%
Ricavi da servizi	3,3	3,7	12,5%
Costi diretti da servizi	-2,7	-2,8	3,7%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	0,6	0,9	51,6%
Personale di sede	-3,3	-3,7	11,5%
Spese generali	-2,1	-2,5	17,5%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	50,6	51,8	2,3%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>66,3%</i>	<i>71,3%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,4	0,4	-1,8%
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,7	-0,6	-5,8%
Risultato operativo da trading	-0,2	-0,2	-14,0%
EBITDA	50,4	51,6	2,4%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>65,7%</i>	<i>70,6%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-12,5	-9,8	-21,2%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,5	-0,8	46,0%
EBIT	37,4	41,0	9,6%
GESTIONE FINANZIARIA	-16,7	-14,3	-14,5%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,0	0,4	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	20,7	27,1	30,9%
Imposte	-1,3	-0,7	-47,8%
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	19,5	26,5	36,0%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	19,5	26,5	36,0%

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.

IGD presenterà i risultati durante una conference call che si terrà il **4 agosto 2022** alle **ore 14.30** (ora Italiana). La presentazione sarà pubblicata sul sito web della società (<https://www.gruppoigd.it/investor-relations/presentazioni/>)

Per partecipare, si prega di chiamare il seguente **numero +39 028020927**

I documenti saranno messi a disposizione del pubblico sul sito internet della Società <http://www.gruppoigd.it/Governance> e presso la sede legale della stessa, nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 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, 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 2.143,5 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 Winmarket 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 30 giugno 2022

Conto economico consolidato al 30 giugno 2022

	30/06/2022	30/06/2021	Variazione
(importi in migliaia di euro)	(A)	(B)	(A)-(B)
Ricavi	68.961	73.068	(4.107)
Ricavi verso terzi	53.279	53.208	71
Ricavi verso parti correlate	15.682	19.860	(4.178)
Altri proventi	3.685	3.275	410
Altri proventi verso terzi	2.248	1.985	263
Altri proventi verso parti correlate	1.437	1.290	147
Ricavi vendita immobili da trading	432	440	(8)
Ricavi e proventi operativi	73.078	76.783	(3.705)
Variazione delle rimanenze	667	1.150	(483)
Ricavi e variazioni delle rimanenze	73.745	77.933	(4.188)
Costi di realizzazione	(1.038)	(1.560)	522
Costi per servizi	(9.694)	(6.240)	(3.454)
Costi per servizi verso terzi	(6.874)	(4.262)	(2.612)
Costi per servizi verso parti correlate	(2.820)	(1.978)	(842)
Costi del personale	(5.322)	(5.083)	(239)
Altri costi operativi	(4.789)	(5.406)	617
Costi operativi	(20.843)	(18.289)	(2.554)
Ammortamenti e Accantonamenti	(772)	(327)	(445)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(482)	(54)	(428)
Svalutazione crediti	(1.288)	(9.430)	8.142
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(9.337)	(12.401)	3.064
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(11.879)	(22.212)	10.333
Risultato operativo	41.023	37.432	3.591
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	397	0	397
Proventi finanziari	62	36	26
Proventi finanziari verso terzi	62	36	26
Oneri finanziari	(14.372)	(16.763)	2.391
Oneri finanziari verso terzi	(14.306)	(16.762)	2.456
Oneri finanziari verso parti correlate	(66)	(1)	(65)
Gestione finanziaria	(14.310)	(16.727)	2.417
Risultato prima delle imposte	27.110	20.705	6.405
Imposte sul reddito	(653)	(1.252)	599
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	26.457	19.453	7.004
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0
Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di pertinenza della Capogruppo	26.457	19.453	7.004
- utile base per azione	0,240	0,176	0,06
- utile diluito per azione	0,240	0,176	0,06

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2022

(importi in migliaia di euro)	30/06/2022 (A)	31/12/2021 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	615	303	312
Avviamento	7.335	7.585	(250)
	7.950	7.888	62
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	2.093.143	2.093.176	(33)
Fabbricato	7.057	7.174	(117)
Impianti e macchinari	98	115	(17)
Attrezzature e altri beni	1.654	1.741	(87)
Immobilizzazioni in corso e acconti	43.420	44.095	(675)
	2.145.372	2.146.301	(929)
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate nette	3.899	6.173	(2.274)
Crediti vari e altre attività non correnti	127	127	0
Partecipazioni	25.765	25.765	0
Attività finanziarie non correnti	174	174	0
Attività per strumenti derivati	2.671	0	2.671
	32.636	32.239	397
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.185.958	2.186.428	(470)
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze e acconti	37.532	37.375	157
Crediti commerciali e altri crediti	13.969	15.490	(1.521)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	2.595	716	1.879
Altre attività correnti	6.665	5.717	948
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	16.209	158.080	(141.871)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	76.970	217.378	(140.408)
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)	0	1.801	(1.801)
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	2.262.928	2.405.607	(142.679)
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Altre riserve	473.350	467.300	6.050
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	16.167	1.689	14.478
Utile (perdita) dell'esercizio	26.457	52.769	(26.312)
Patrimonio netto di gruppo	1.165.974	1.171.758	(5.784)
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	1.165.974	1.171.758	(5.784)
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti finanziari derivati	2.341	8.435	(6.094)
Passività finanziarie	932.344	951.408	(19.064)
Fondo trattamento di fine rapporto	3.438	3.391	47
Passività per imposte differite	17.755	17.875	(120)
Fondi per rischi e oneri futuri	3.840	4.130	(290)
Debiti vari e altre passività	8.583	9.504	(921)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	10.441	10.441	0
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	978.742	1.005.184	(26.442)
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie	85.630	192.643	(107.013)
Debiti commerciali e altri debiti	12.034	16.137	(4.103)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	1.734	950	784
Passività per imposte	4.315	2.967	1.348
Altre passività	14.499	14.740	(241)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	118.212	227.437	(109.225)
PASSIVITA' COLLEGATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)	0	1.228	(1.228)
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F+G)	1.096.954	1.233.849	(136.895)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)	2.262.928	2.405.607	(142.679)

Rendiconto finanziario consolidato al 30 giugno 2022

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	30/06/2022	30/06/2021
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Risultato del periodo	26.457	19.453
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:		
Imposte del periodo	653	1.252
Oneri/(proventi) finanziari	14.310	16.727
Ammortamenti e accantonamenti	772	327
Svalutazione crediti	1.288	9.430
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	482	54
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	9.337	12.401
(Plusvalenze)/Minusvalenze da cessione asset	(397)	0
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	699	840
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	53.601	60.484
Oneri finanziari netti pagati	(10.072)	(12.368)
TFR, TFM e salario variabile	(1.373)	(582)
Imposte sul reddito pagate	(587)	(435)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	41.569	47.099
Variazione delle rimanenze	(666)	(1.149)
Variazione dei crediti commerciali	(1.721)	(17.132)
Variazione altre attività	1.326	271
Variazione debiti commerciali	(3.244)	5.242
Variazione altre passività	(2.137)	(672)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)	35.127	33.659
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(321)	(80)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(8.663)	(8.728)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
(Investimenti) in Partecipazioni	0	52
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(8.984)	(8.756)
Distribuzione dividendi	(37.850)	0
Canoni pagati per locazioni operative	(4.018)	(1.014)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	40.000	0
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(166.149)	(97.398)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(168.017)	(98.412)
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	3	(53)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	(141.871)	(73.562)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	158.080	117.341
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	16.209	43.779

Posizione finanziaria netta consolidata al 30 giugno 2022

	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(16.209)	(158.080)	141.871
LIQUIDITA'	(16.209)	(158.080)	141.871
Finanziamenti a breve	40.029	0	40.029
Quota corrente mutui	32.025	27.328	4.697
Passività per leasing finanziari quota corrente	7.514	7.355	159
Prestiti obbligazionari quota corrente	6.062	157.960	(151.898)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	85.630	192.643	(107.013)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE CORRELATO AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA	0	1.228	(1.228)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	69.421	35.791	33.630
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	0
Passività per leasing finanziari quota non corrente	27.209	31.043	(3.834)
Passività finanziarie non correnti	411.211	427.579	(16.368)
Prestiti obbligazionari	493.924	492.786	1.138
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	932.170	951.234	(19.064)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	1.001.591	987.025	14.566

Fine Comunicato n.0746-29

Numero di Pagine: 15