

COMUNICATO STAMPA

RISULTATI AL 30 SETTEMBRE 2020

- **Definito oltre il 90% delle trattative in essere con i tenants in Italia; concluse le trattative in Romania.**
- **Totale incassato¹ del fatturato dei nove mesi al netto delle dilazioni concesse pari a c. 88%**
- **Recuperato c. 87% degli ingressi e ca. il 97% delle vendite operatori nel mese di settembre vs 2019**
- **Ricavi da attività locativa netti: 89,7 milioni di euro (-12,2%), includono stima impatto one-off da Covid-19 senza ulteriori effetti nei prossimi esercizi**
- **Risultato netto ricorrente (FFO): 53,4 milioni di euro (-15,0%), include anch'esso stima impatto one-off da Covid-19 senza ulteriori effetti nei prossimi esercizi**
- **Disponibilità di cassa a fine periodo pari a 87 milioni di euro; coperte le esigenze finanziarie per tutto il 2021**

- **Sostituito l'Amministratore Indipendente dimissionario con il Consigliere Indipendente Isabella Landi, tratto dalla lista di maggioranza**
- **Approvate le modifiche statutarie in adeguamento alla legge 120/2019 sulle "Quote di Genere"**
- **Approvato l'aggiornamento del Modello Organizzativo ex D.lgs. 231/2001, il nuovo Codice Etico e adesione al Global Compact**

Bologna, 5 novembre 2020 Il Consiglio di Amministrazione di **IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.** ("IGD" o la "Società"), riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di Elio Gasperoni, ha esaminato e approvato le **Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 30 settembre 2020**

Messaggio dell'Amministratore Delegato, Claudio Albertini

"I dati sugli andamenti operativi fatti registrare dai centri commerciali IGD negli ultimi mesi testimoniano l'elevato grado di resilienza del portafoglio del Gruppo, costituito in larga parte da asset di prossimità e dominanti nei bacini di riferimento: abbiamo infatti assistito a trend in miglioramento progressivo sia in termini di ingressi che di vendite dei nostri operatori. Questi buoni indicatori, unitamente al continuo lavoro di mediazione portato avanti dal team commerciale di IGD, hanno contribuito alla positiva finalizzazione delle trattative in merito alla gestione del periodo di lockdown marzo-maggio e hanno altresì permesso di incrementare il dato di incassato sui canoni di locazione.

Ciò nonostante, alla luce dell'accelerazione della pandemia avvenuta nelle ultime settimane e dei conseguenti provvedimenti restrittivi, adottati dal Governo italiano e da alcune Regioni, il Gruppo continuerà a prestare la massima attenzione all'evoluzione del contesto, mirando a salvaguardare l'operatività in sicurezza dei propri immobili e a consolidare la propria struttura patrimoniale/finanziaria."

¹ Alla data odierna

ANDAMENTI OPERATIVI

Italia

I primi 9 mesi del 2020 sono stati caratterizzati da un contesto particolarmente sfidante per il business di IGD: le misure restrittive adottate dal Governo tra il 12 marzo e il 18 maggio per fronteggiare l'emergenza sanitaria legata alla diffusione del virus Covid-19, hanno impattato le performance operative dei nostri centri commerciali. Con l'allentamento di tali disposizioni, a partire da fine maggio, gli andamenti operativi hanno mostrato segnali di ripresa con trend in miglioramento progressivo: gli ingressi sono andati via via migliorando fino a recuperare a settembre circa l'87% del flusso rilevato nel medesimo periodo dello scorso anno. Un segnale positivo ancora più significativo arriva dalle vendite degli operatori, che nel mese di settembre hanno fatto registrare un calo pari a -2,9% inferiore a quello degli ingressi; il dato evidenzia quindi un incremento della propensione all'acquisto e dello scontrino medio (+14,1%). Particolarmente positivo risulta l'andamento dell'elettronica (+6,9% sett 20 vs sett 19) e dei beni per la casa (+14,1% sett 20 vs sett 19) mentre risulta ancora in difficoltà il settore della ristorazione. Buoni riscontri anche sull'abbigliamento (-2,1%).

Il tasso di occupancy si è mantenuto su buoni livelli attestandosi al 95,7% (al 30 giugno 2020 l'occupancy era 95,6%), grazie anche a una serie di nuove aperture all'interno dei centri commerciali IGD (come Pepco presso Centro Borgo e La Favorita, Wycon Cosmetics e JD Store presso Centro Nova, Chicco presso La Torre), a testimonianza della fiducia che gli operatori continuano a riporre nel nostro modello di business.

Nelle ultime settimane si è assistito ad un'accelerazione della pandemia che ha portato all'adozione di nuovi provvedimenti restrittivi da parte del Governo (con diversi gradi di intensità a livello regionale) che hanno ridotto l'operatività dei centri commerciali principalmente nei weekend (ma nelle zone più critiche anche durante la settimana) consentendo l'apertura dei soli negozi di merceologie considerate essenziali (quali ad esempio vendita di prodotti alimentari, farmaceutici e parafarmaceutici, ecc). Il Gruppo continuerà a monitorare con attenzione l'evoluzione della situazione e a garantire i massimi standard di igiene e sicurezza già adottati in precedenza all'interno dei centri commerciali.

Romania

In Romania, dopo il lockdown nazionale vero e proprio della scorsa primavera, il Governo sta attuando lockdown locali sulla base del numero di contagiati per alcune tipologie di attività tra cui ristoranti privi di dehors all'aperto, cinema, casino e leisure che impattano direttamente sulle performance di alcuni dei nostri centri commerciali: gli ingressi a settembre hanno fatto registrare -19% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

L'occupancy pari al 93,8% risulta in lieve calo rispetto al 30 giugno 2020 (era 94,6%); anche qui, come in Italia, l'attività dei retailers non si è fermata e sono proseguite le inaugurazioni di nuovi punti vendita, come KIK a Cluji e Slatina e Styl a Tulcea e Braila.

Attualmente in Romania l'andamento della pandemia appare costante e non si registra un incremento.

RISULTATI ECONOMICO - FINANZIARI

Nei primi nove mesi dell'anno i **ricavi lordi da attività locativa, pari a 109,0 milioni di euro, hanno registrato un decremento del -6,1%**, impattati dalla situazione contingente, con una variazione dovuta alle seguenti componenti:

- per ca. -0,6 milioni di euro, a minori ricavi sul perimetro non omogeneo e per lavori di rimodulazione;
- per ca. -2,4 milioni di euro, a minori ricavi like for like Italia. Il decremento è quasi interamente imputabile alla categoria gallerie (-€2,5 milioni di euro) soprattutto per la riduzione di ricavi variabili e temporanei legata al periodo di lockdown; in incremento gli ipermercati (+€0,7 milioni) in coerenza con la piena operatività anche durante i periodi di limitazione;
- per ca. -0,4 milioni di euro, alla riduzione dei ricavi like for like della Romania (-5,2%), dovuta a minori variabili e all'uscita di un tenant che operava in più punti vendita.
- per ca. -3,7 milioni di euro, a sconti e riduzioni sui canoni derivanti dalle trattative con gli operatori per la gestione del periodo di lockdown, di cui ca 2,6 milioni di euro relativi a sconti concessi agli operatori in Italia e ca. 1,1 milioni di euro relativi a sconti concessi agli operatori in Romania.

Sono in corso di finalizzazione le trattative con gli operatori per la definizione della gestione del periodo di lockdown marzo-maggio, in un'ottica di sostenibilità reciproca e di buona fede; **in generale non sono state apportate modifiche ai contratti in essere, ma concesse dilazioni e riduzioni temporanee** il cui effetto sarà interamente imputato all'esercizio in corso (senza trascinamenti negli esercizi successivi).

In Italia ad oggi risultano concluse oltre il 90% delle trattative totali, con riduzioni temporanee concesse pari a c. 1,7 mensilità.

In attesa di portare a termine tutte le trattative, nella situazione consolidata ai 9 mesi la Società ha stimato gli effetti a tale data derivanti da tali accordi in ca. 7 milioni di euro, così ripartiti: sconti per ca. 2,6 milioni di euro già accordati e che impattano direttamente sui ricavi oltre a maggiori costi COVID per ca. 4,4 milioni di euro, al netto di riduzioni temporanee ottenute sui canoni leasehold.

Parallelamente alle negoziazioni, il Gruppo ha proseguito nella sua quotidiana attività di *leasing management*: sul totale contratti in scadenza nel 2020, il 58% è già stato rinnovato con un lieve downside (-1,3%), mentre al 4% è stata estesa la durata per ulteriori 12 mesi.

In **Romania** sono già state **concluse tutte le trattative**, che hanno portato a riduzioni temporanee sui canoni di aprile e maggio per ca. 1,1 milioni di euro. Anche qui è proseguita l'attività di leasing management che ha portato alla firma di 257 contratti tra rinnovi e turnover con un upside sui rinnovi flat.

Per quanto riguarda gli incassi Italia e Romania è da segnalare che **al netto delle dilazioni concesse circa l'88% del fatturato relativo ai primi 9 mesi del 2020 è già stato incassato**; in particolare, l'incassato è pari a ca. il 96% in relazione al primo trimestre, mentre si attesa a ca. l'85% quello relativo al secondo trimestre e all'83% quello relativo al terzo trimestre.

Si segnala che tali dati includono anche l'incassato relativo agli ipermercati che, in coerenza con la loro piena operatività, è pari al 100%.

Il **Net rental income** è pari a **89,7 milioni di euro, in calo del -12,2%** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, soprattutto **per il calo dei ricavi da attività locativa e per costi COVID del periodo**, oltre a ulteriori effetti derivanti dalla pandemia come **l'aumento delle spese condominiali**.

L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 82,8 milioni di euro, in calo del -12,3% con un margine pari al 72,8%, mentre la marginalità dell'Ebitda caratteristico Freehold (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) raggiunge il 73,6%. Si segnala che sulle spese generali, sulle quali il Gruppo può incidere direttamente, si è registrato un decremento del -8,2% per effetto delle iniziative di contenimento costi attivate dalla Società.

La **gestione finanziaria** complessiva è pari a -27,0 milioni di euro; il dato, depurato da partite contabili relative all'ultima operazione di emissione obbligazionaria conclusa nel novembre 2019 e senza considerare ca. 3,1 milioni di euro di negative carry (per aver rifinanziato in anticipo future scadenze), **è in miglioramento del 6,0% rispetto al 30 settembre 2019**.

L'**Utile netto ricorrente (FFO)** è pari a 53,4 milioni di euro, in riduzione (-15%) rispetto al 30 settembre 2019, includendo gli accantonamenti straordinari one-off da Covid-19.

STRUTTURA FINANZIARIA

Negli ultimi mesi IGD ha proseguito le attività mirate a rafforzare la propria struttura patrimoniale e a garantire la copertura alle prossime scadenze finanziarie.

Nel corso del 3Q è stato sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena (ed erogato a inizio ottobre) un finanziamento per 36,3 milioni di euro, durata fino a sei anni, con garanzia fornita da SACE Spa nell'ambito del programma Garanzia Italia, finalizzato a finanziare gli investimenti in Italia ancora in programma e altri costi operativi compreso il capitale circolante. Il costo di tale finanziamento, inclusivo del costo della garanzia statale, è in linea con il costo medio del debito del Gruppo.

La cassa al 30/09 è pari a ca. 87 milioni di euro. Ad oggi la Società può quindi contare su disponibilità liquide pari a c. 123 milioni di euro che, insieme a 150 milioni di euro di linee non committed disponibili e a 60 milioni di euro di linee committed (scadenza 2023), sono più che sufficienti per coprire le esigenze finanziarie per il 2021.

Il 1° ottobre l'agenzia Fitch Ratings Ltd ha confermato il rating investment grade BBB- rimuovendo il Rating Watch Negative e portando l'outlook a negativo. Il giudizio dell'agenzia riflette gli effettivi tassi di riscossione dei canoni di locazione, nonché la strategia commerciale messa in atto dalla Società, che privilegia il differimento dei canoni di affitto rispetto a sconti e rinunce, con migliore visibilità sui redditi di locazione.

Con la conferma del rating investment grade da parte di Fitch sono rimaste inalterate le condizioni economiche dei prestiti obbligazionari emessi senza attivazione delle clausole di step up.

A fine settembre 2020 **il costo medio del debito si è attestato al 2,30%** rispetto al 2,35% di fine 2019, **il tasso di copertura degli oneri finanziari, o ICR, si è attestato a 3,6X²** contro il 3,8x di fine 2019.

La Posizione Finanziaria Netta è negativa per -1.173,5 milioni di euro (-1.125,5 milioni di euro il dato adj. ex IFRS16), il Loan to Value si attesta al 49,3%, mentre il Gearing Ratio è pari a 1,0X.

² Escludendo gli effetti dell'ultima operazione finanziaria; al 30/09/2020 includendo tali effetti sarebbe 2,9X

EVOLUZIONE E OUTLOOK 2020

La guidance per l'FFO, rivista e comunicata il 6 agosto u.s., era basata su stime di impatti della crisi sanitaria così come evoluta fino a quel momento e senza ipotizzare ulteriori ripercussioni sul business da peggioramenti del quadro sanitario ed economico. I positivi andamenti operativi registrati fino ad oggi, in linea con l'andamento dell'economia italiana nel terzo trimestre superiore anche alle attese del Governo (+16,1% vs 2Q2020), erano incoraggianti e lasciavano intravedere una ripresa per il settore con conseguente possibilità di miglioramento dell'outlook.

Ma, alla luce dell'accelerazione della pandemia nelle ultime settimane e di provvedimenti restrittivi adottati da Governo e Regioni, si ritiene opportuno confermare al momento la precedente indicazione, mantenendo al contempo le stesse riserve fatte all'epoca, ossia che non vi siano significativi peggioramenti del business e del quadro macroeconomico.

La guidance FFO 2020 è, quindi, pari a ca. 0,54€ - 0,57€ per azione, che rappresenta una riduzione pari a ca. -28%/-25% rispetto al FFO 2019.

La Società continuerà a vigilare sull'evoluzione del contesto, ponendo particolare attenzione a salvaguardare l'operatività in sicurezza dei propri immobili e a consolidare la propria struttura patrimoniale/finanziaria.

ALTRE DELIBERE

SOSTITUZIONE DELL'AMMINISTRATORE INDIPENDENTE DIMISSIONARIO

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, su proposta del Comitato per le Nomine e la Remunerazione, di cooptare la Dottoressa Isabella Landi quale nuovo componente indipendente, non esecutivo, del Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2386 del codice civile, in sostituzione del dott. Sergio Lugaresi, dimessosi dalla carica con comunicazione del 28 settembre 2020.

In particolare, il Comitato per le Nomine e la Remunerazione nell'ambito delle sue competenze ha valutato, in occasione della riunione del 30 ottobre 2020, le caratteristiche professionali e le esperienze, anche manageriali, della Dottoressa Isabella Landi, nonché ha preso atto della sussistenza, in capo alla medesima, dei requisiti di legge oltre che dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, comma 4, e 148, comma 3, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, dal principio 3.P.1 e dal criterio applicativo 3.C.1 del Codice di Autodisciplina promosso da Borsa Italiana, come da ultimo modificato nel luglio 2018, nonché dall'art. 16, comma 1, lettera d) e comma 2, del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 20249 del 28 dicembre 2017, alla luce delle dichiarazioni all'uopo rilasciate e del relativo curriculum vitae.

La Dottoressa Isabella Landi è stata nominata anche quale membro del Comitato Controllo e Rischi, in sostituzione del Consigliere dimissionario Sergio Lugaresi.

La Dottoressa Isabella Landi rimarrà in carica fino alla scadenza dell'attuale Consiglio di Amministrazione, ovvero fino alla data dell'Assemblea di approvazione del bilancio relativo all'esercizio al 31 dicembre 2020.

Il curriculum vitae della Dottoressa Isabella Landi è disponibile sul sito internet di IGD al seguente indirizzo <https://www.gruppoigd.it/governance/consiglio-di-amministrazione/>

Alla data odierna, la Dottoressa Landi non possiede azioni di IGD.

MODIFICHE STATUTARIE “QUOTE DI GENERE”

Il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto di quanto previsto dalla legge 27 dicembre 2019, n. 160 sulle “Quote di Genere” che ha richiesto di adeguare lo Statuto alla nuova disciplina e, considerando che lo Statuto di IGD attribuisce al Consiglio la competenza ad assumere le deliberazioni concernenti gli adeguamenti statuari a disposizioni normative, ha deliberato di modificare l’art. 31 dello Statuto, richiamando le nuove disposizioni normative. In particolare, è previsto che nella composizione del Consiglio di Amministrazione il genere meno rappresentato debba ottenere almeno due quinti degli amministratori eletti, per sei mandati consecutivi mentre nel Collegio Sindacale il genere meno rappresentato ottenga almeno due quinti dei membri effettivi del collegio sindacale, per sei mandati consecutivi.

AGGIORNAMENTO DEL MODELLO ORGANIZZATIVO EX D.LGS. 231/2001

NUOVO CODICE ETICO E ADESIONE AL GLOBAL COMPACT

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato un recente aggiornamento del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex art. 231/2001 (“MOG”), con lo scopo di rafforzare ulteriormente il sistema strutturato e organico di regole, procedure, strumenti e attività di controllo nell’ottica di perseguimento dell’efficacia ed efficienza delle attività e allo stesso tempo di prevenire la commissione delle diverse tipologie di reati previste dal Decreto.

In questa ottica, il MOG di IGD è stato integrato con il Sistema Anticorruzione implementato dalla Società, in occasione della recente certificazione UNI ISO 37001:2016 “Anti bribery management system”, standard internazionale di riferimento per i sistemi di gestione anticorruzione, rilasciata da RINA Services S.p.A., organismo indipendente di certificazione accreditato da Accredia (Ente Nazionale di accreditamento degli organismi di certificazione e ispezione designato dal Governo) e leader italiano nella valutazione della conformità.

Il processo di aggiornamento del MOG è stato previamente validato dall’Organismo di Vigilanza, quale organo istituito all’interno della Società e deputato verificare il funzionamento, l’efficacia, l’adeguatezza e l’osservanza del MOG.

Il Consiglio di Amministrazione ha altresì approvato il nuovo Codice Etico della Società, parte integrante del MOG.

IGD si è dotata, fin dal 2006, del Codice Etico, elemento fondamentale nella definizione dell’identità aziendale e strumento di Responsabilità Sociale d’Impresa. Dopo una prima revisione nel 2010, il Consiglio di Amministrazione in data 5 novembre ha approvato la seconda revisione. La necessità di questa versione è stata dettata sia dalla continua evoluzione delle politiche/procedure all’interno dell’azienda (anticorruzione, privacy, welfare aziendale, whistleblowing, azioni per ottenere il Rating di Legalità), che da esigenze di compliance con leggi e regolamenti esterni. Le novità della presente versione del Codice Etico rispetto alla precedente sono già riscontrabili a livello della struttura del documento, tesa a mettere in evidenza, in maniera analitica, le varie parti che compongono il Codice, in linea con i principali standard e le best practice nazionali. Il Codice, inoltre, contiene sia la nuova formulazione della Carta dei Valori, elemento ispiratore dei comportamenti aziendali che la revisione delle norme di comportamento, suddivise fra “generali” e “per stakeholder”, in modo da rendere chiaro il “patto” che lega IGD ed i propri portatori di interesse. Concludono il Codice le procedure di attuazione e controllo, riviste alla luce dei nuovi presidi aziendali quali il whistleblowing.

Sempre in linea con il percorso di Responsabilità Sociale dell'azienda è anche l'adesione al Global Compact, l'iniziativa strategica di cittadinanza d'impresa più ampia al mondo, con un focus particolare su tematiche affini ai valori IGD quali i diritti umani, il lavoro, l'ambiente e la lotta alla corruzione.

Conto economico gestionale al 30 settembre 2020

CONSOLIDATO GRUPPO	(a)		Δ (b)/(a)
	9M_CONS_2019	9M_CONS_2020	
Ricavi da attività locativa freehold	106,7	100,2	-6,0%
Ricavi da attività locativa leasehold	9,4	8,7	-6,7%
Totale Ricavi da attività locativa	116,0	109,0	-6,1%
Locazioni passive	-0,1	0,0	-98,8%
Costi diretti da attività locativa	-13,8	-19,3	40,3%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	102,2	89,7	-12,2%
Ricavi da servizi	4,8	4,8	0,5%
Costi diretti da servizi	-4,0	-3,8	-5,1%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	0,8	1,0	29,4%
Personale di sede	-5,0	-4,6	-7,7%
Spese generali	-3,6	-3,3	-8,9%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	94,4	82,8	-12,3%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>78,1%</i>	<i>72,8%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,4	0,7	86,8%
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,8	-1,3	67,5%
Risultato operativo da trading	-0,4	-0,6	49,3%
EBITDA	94,0	82,2	-12,5%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>77,6%</i>	<i>71,8%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-46,3	-77,5	67,4%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,8	-0,8	-1,5%
EBIT	46,9	3,9	-91,6%
GESTIONE FINANZIARIA	-24,7	-27,0	9,2%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,0	-0,1	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	22,2	-23,2	n.a.
Imposte	0,2	1,8	n.a.
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	22,4	-21,3	n.a.
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	22,4	-21,3	n.a.

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.

ㄨㄨㄨ

"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.

ㄨㄨㄨ

IGD presenterà i risultati durante una **conference call** che si terrà il **5 novembre 2020** 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 028058827**

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 2.322,62 milioni di euro al 30 giugno 2020 comprende in Italia: 25 tra ipermercati e supermercati, 27 tra gallerie commerciali e retail park, 1 terreno oggetto di sviluppo diretto, 1 immobile per trading e 5 ulteriori proprietà immobiliari. Dall'acquisizione di Winmarkt Magazine SA, nel 2008, il Gruppo può contare su 14 centri commerciali e un edificio a uso ufficio ubicati in 13 città rumene. Presenza capillare sul territorio, solidità patrimoniale, capacità di elaborazione, controllo e gestione di tutte le fasi del ciclo di vita dei centri, leadership nel settore immobiliare retail: questi, in sintesi, i punti di forza IGD.

www.gruppoigd.it

CONTATTI INVESTOR RELATIONS

CLAUDIA CONTARINI

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

CONTATTI MEDIA RELATIONS

IMAGE BUILDING

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

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



Si riportano di seguito gli schemi di conto economico, situazione patrimoniale-finanziaria, rendiconto finanziario e posizione finanziaria netta consolidata al 30 settembre 2020

Conto economico consolidato al 30 settembre 2020

	30/09/2020	30/09/2019	Variazione	3° Q 2020	3° Q 2019	Variazione
(importi in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(A)-(B)	(C)	(D)	(C)-(D)
Ricavi	108.926	116.043	(7.117)	34.290	38.699	(4.409)
Altri proventi	4.829	4.754	75	1.690	1.566	124
Ricavi vendita immobili da trading	708	379	329	258	379	(121)
Ricavi e proventi operativi	114.463	121.176	(6.713)	36.238	40.644	(4.406)
Variazione delle rimanenze	618	425	193	364	123	241
Ricavi e variazioni delle rimanenze	115.081	121.601	(6.520)	36.602	40.767	(4.165)
Costi di realizzazione	1.530	832	698	666	509	157
Costi per servizi	9.433	11.217	(1.784)	1.960	3.873	(1.913)
Costi del personale	7.024	7.446	(422)	2.309	2.345	(36)
Altri costi operativi	13.426	8.108	5.318	8.371	2.667	5.704
Costi operativi	31.413	27.603	3.810	13.306	9.394	3.912
Ammortamenti e Accantonamenti	(457)	(461)	4	(156)	(158)	2
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(2.159)	(141)	(2.018)	0	0	0
Svalutazione crediti	(1.763)	(325)	(1.438)	7.769	(162)	7.931
Variazione del fair value	(75.359)	(46.176)	(29.183)	(3.941)	(7.501)	3.560
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(79.738)	(47.103)	(32.635)	3.672	(7.821)	11.493
Risultato operativo	3.930	46.895	(42.965)	26.968	23.552	3.416
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(72)	11	(83)	0	8	(8)
Proventi finanziari	68	51	17	41	25	16
Oneri finanziari	27.084	24.782	2.302	9.091	8.341	750
Gestione finanziaria	(27.016)	(24.731)	(2.285)	(9.050)	(8.316)	(734)
Risultato prima delle imposte	(23.158)	22.175	(45.333)	17.918	15.244	2.674
Imposte sul reddito	(1.840)	(210)	(1.630)	406	(42)	448
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	(21.318)	22.385	(43.703)	17.512	15.286	2.226
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0	0	0	0
Utile/Perdita del periodo di pertinenza della Capogruppo	(21.318)	22.385	(43.703)	17.512	15.286	2.226

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 settembre 2020

	30/09/2020	30/06/2020	31/12/2019	Variazione	Variazione
(importi in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(C)	(A)-(B)	(A)-(C)
ATTIVITA' NON CORRENTI:					
Attività immateriali					
Attività immateriali a vita definita	34	39	50	(5)	(16)
Avviamento	12.485	12.485	12.485	0	0
	12.519	12.524	12.535	(5)	(16)
Attività materiali					
Investimenti immobiliari	2.297.973	2.300.570	2.365.214	(2.597)	(67.241)
Fabbricato	7.474	7.535	7.643	(61)	(169)
Impianti e macchinari	149	157	161	(8)	(12)
Attrezzature e altri beni	1.001	1.058	1.166	(57)	(165)
Immobilizzazioni in corso e acconti	42.714	40.610	40.827	2.104	1.887
	2.349.311	2.349.930	2.415.011	(619)	(65.700)
Altre attività non correnti					
Crediti vari e altre attività non correnti	129	127	118	2	11
Partecipazioni	151	151	223	0	(72)
Attività finanziarie non correnti	174	174	174	0	0
	454	452	515	2	(61)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.362.284	2.362.906	2.428.061	(622)	(65.777)
ATTIVITA' CORRENTI:					
Rimanenze e acconti	32.796	32.433	33.602	363	(806)
Crediti commerciali e altri crediti	36.728	32.429	11.114	4.299	25.614
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.800	2.361	921	(561)	879
Altre attività correnti	4.235	4.576	3.084	(341)	1.151
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	87.018	102.958	128.677	(15.940)	(41.659)
	162.577	174.757	177.398	(12.180)	(14.821)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	162.577	174.757	177.398	(12.180)	(14.821)
TOTALE ATTIVITA' (A+B)	2.524.861	2.537.663	2.605.459	(12.802)	(80.598)
PATRIMONIO NETTO:					
Capitale sociale	650.000	650.000	749.738	0	(99.738)
Riserva sovrapprezzo azioni	30.058	30.058	30.058	0	0
Azioni proprie in portafoglio	0	(541)	(198)	541	198
Altre riserve	490.209	489.435	416.263	774	73.946
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	17.962	17.962	5.682	0	12.280
Utile (perdite) netto esercizio	(21.318)	(38.830)	9.471	17.512	(30.789)
Patrimonio netto di gruppo	1.166.911	1.148.084	1.211.014	18.827	(44.103)
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0
	1.166.911	1.148.084	1.211.014	18.827	(44.103)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	1.166.911	1.148.084	1.211.014	18.827	(44.103)
PASSIVITA' NON CORRENTI:					
Passività per strumenti derivati	14.944	15.830	17.365	(886)	(2.421)
Passività finanziarie non correnti	1.120.859	1.132.293	1.232.669	(11.434)	(111.810)
Fondo trattamento di fine rapporto	3.259	3.169	3.057	90	202
Passività per imposte differite	24.575	24.097	26.313	478	(1.738)
Fondi per rischi e oneri futuri	3.558	3.251	4.068	307	(510)
Debiti vari e altre passività non correnti	7.554	8.110	8.152	(556)	(598)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	13.721	13.721	13.721	0	0
	1.188.470	1.200.471	1.305.345	(12.001)	(116.875)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	1.188.470	1.200.471	1.305.345	(12.001)	(116.875)
PASSIVITA' CORRENTI:					
Passività finanziarie correnti	139.861	136.403	58.820	3.458	81.041
Debiti commerciali e altri debiti	11.544	10.299	15.960	1.245	(4.416)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	2.169	1.309	1.031	860	1.138
Passività per imposte	4.997	4.542	2.601	455	2.396
Altre passività correnti	10.909	23.770	10.688	(12.861)	221
Altre passività correnti verso parti correlate	0	12.785	0	(12.785)	0
	169.480	189.108	89.100	(19.628)	80.380
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	169.480	189.108	89.100	(19.628)	80.380
TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)	1.357.950	1.389.579	1.394.445	(31.629)	(36.495)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)	2.524.861	2.537.663	2.605.459	(12.802)	(80.598)

Rendiconto finanziario consolidato al 30 settembre 2020

	30/09/2020	30/09/2019
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Risultato prima delle Imposte	(23.158)	22.175
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Oneri/(proventi) finanziari	27.016	24.731
Ammortamenti e accantonamenti	457	461
Svalutazione crediti	1.763	325
Svalutazione/(Ripristini) valori immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	2.159	141
Variazioni del fair value - (incrementi)/decrementi	75.359	46.176
Gestione di partecipazioni	72	0
Variazione fondi per benefici ai dipendenti e TFM	(67)	319
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	83.601	94.328
Oneri finanziari netti pagati	(17.287)	(28.815)
Imposte sul reddito pagate	(499)	(1.080)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTA	65.815	64.433
Variazione delle rimanenze	(617)	(504)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(30.236)	4.886
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(182)	(3.724)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (A)	34.780	65.091
(Investimenti) in immobilizzazioni	(10.791)	(32.051)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	56	13.395
(Investimenti) in Partecipazioni	0	(59)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(10.735)	(18.715)
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	69
Vendita/(acquisto) azioni proprie	198	146
plus/(minus) vendita azioni proprie	(200)	0
Distribuzione dividendi	(25.150)	(55.153)
Canoni pagati per locazioni finanziarie	(4.642)	(7.633)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(4.504)	(146.392)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	(31.307)	166.079
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(65.605)	(42.884)
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(99)	(87)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	(41.659)	3.405
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	128.677	2.472
Disponibilità liquide RGD Ferrara	0	78
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	87.018	5.955

Posizione finanziaria netta consolidata al 30 settembre 2020

	30/09/2020	30/06/2020	31/12/2019
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>			
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(87.018)	(102.958)	(128.677)
LIQUIDITA'	(87.018)	(102.958)	(128.677)
Quota corrente mutui	49.789	49.480	44.090
Passività per leasing finanziari quota corrente	9.354	9.259	9.070
Prestiti obbligazionari quota corrente	80.718	77.664	5.660
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	139.861	136.403	58.820
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	52.843	33.445	(69.857)
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	(174)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	41.989	44.352	49.074
Passività finanziarie non correnti	436.829	446.729	473.289
Prestiti obbligazionari	642.041	641.212	710.306
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	1.120.685	1.132.119	1.232.495
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	1.173.528	1.165.564	1.162.638