

## COMUNICATO STAMPA

### RISULTATI AL 31 DICEMBRE 2019

- Risultato netto ricorrente (FFO): 83,3 milioni di euro (+4,5%)
- Ricavi da attività locativa: 155,3 milioni di euro, +2,3% (LFL +0,5%)
- Net rental income: 136,6 milioni di euro, +10,1% (+1,8% il dato adj ex IFRS16<sup>1</sup>)
- Vendite operatori gallerie Italia +0,5%; financial occupancy Italia 96,9%; Romania 97,6%
- Costo medio del debito 2,35%; ICR 3,8X<sup>2</sup>
- EPRA NNAV per azione €10,92
- Proposto un dividendo pari a 50 centesimi di euro per azione in linea con il FY2018
- Approvato il decimo bilancio di sostenibilità

**Bologna, 27 febbraio 2020. 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 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 2019.**

"Il 2019 rappresenta il primo anno del Piano Strategico al 2021, durante il quale riteniamo di avere posto solide basi per il raggiungimento dei principali target prefissati. I positivi andamenti operativi del nostro portafoglio testimoniano che, pur in un contesto non brillante, il nostro modello tipico di centro commerciale dominante, moderno e integrato nel territorio funziona ed è capace di adattarsi continuamente alle esigenze dei retailers e dei visitatori. Per questo abbiamo proseguito il nostro intenso piano investimenti con l'obiettivo di rimodulare e rinnovare gli immobili, migliorandone gli impatti sociali e ambientali e ottenendo al contempo un incremento del risultato ricorrente. La crescita del 4,5% del FFO è in linea con la guidance e ha consentito al Consiglio di Amministrazione di proporre un dividendo di 0,5 euro per azione, confermando l'attraente remunerazione per gli azionisti" **ha dichiarato Claudio Albertini, Amministratore Delegato di IGD.** "La solidità dei risultati e la loro coerenza con le linee guida strategiche sono state riconosciute anche dal mercato dei capitali, che ha accolto con molto favore il nuovo bond da 400 milioni di euro con la cedola più bassa di sempre, consentendo al Gruppo di rifinanziarsi con largo anticipo e rafforzare la struttura patrimoniale."

---

<sup>1</sup> Adj ex IFRS16: per una migliore comparabilità, sono stati riesposti alcuni dati del 2019 escludendo gli impatti derivanti dall'applicazione del principio contabile IFRS16, in vigore dal 1 gennaio 2019

<sup>2</sup> Escludendo gli effetti dell'ultima operazione finanziaria; includendo tali effetti sarebbe 3,4X (adj. IFRS16 c.3,3X)

## **ANDAMENTI OPERATIVI**

### ***Italia***

**Le vendite degli operatori** registrate nelle gallerie Italiane del Gruppo sono in crescita rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (+0,5%). L'andamento delle vendite, in particolare dopo un primo trimestre negativo, ha recuperato e si è sempre mantenuto su livelli positivi nei trimestri successivi. Anche per gli ingressi, nonostante il dato sia inferiore rispetto all'anno precedente, il trend seguito è stato il medesimo, con un primo trimestre particolarmente negativo e un parziale recupero nei trimestri successivi, recupero che è stato confermato anche dai dati relativi a gennaio 2020 (+1,4%). Sul dato degli ingressi ha influito anche l'andamento negativo di alcuni ipermercati, in particolare quelli interessati dai lavori per opere di rimodulazione e restyling.

Più in generale sugli andamenti delle vendite del primo trimestre hanno influito negativamente condizioni climatiche avverse e non in linea con le medie stagionali (verificatesi soprattutto a febbraio, e successivamente anche a maggio) e un effetto calendario legato alla Pasqua (i cui effetti sono tutti nel secondo trimestre), effetti poi mitigati nel corso dell'anno dai buoni risultati dell'elettronica di consumo (+5,8%), della ristorazione (+3,2%) e dei servizi (+8,2%) tra cui le cliniche dentistiche, oltre all'inserimento di tenant performanti e il trend positivo dei Centri oggetto di restyling nel 2019 (Fonti del Corallo e Casilino).

Nel corso dell'anno sono stati sottoscritti 243 contratti tra rinnovi (138) e nuove locazioni (105) con **canoni mediamente in incremento del 1,1%**<sup>3</sup>.

Il **tasso di occupancy pari al 96,9%**, si è mantenuto su livelli elevati.

### ***Romania***

In Romania, l'economia continua a performare brillantemente in termini di crescita del PIL e dei consumi; questi fattori, uniti ad un'attenta ed efficace gestione del portafoglio, hanno influito positivamente sulle performance operative registrate nell'anno: il **tasso di occupancy** pari al **97,6%** è ulteriormente migliorato rispetto al 97,1% del 2018. Inoltre, le attività di commercializzazione e rinegoziazione portate avanti durante l'anno hanno fatto registrare un **upside significativo** pari al **4,0%** nei canoni dei nuovi contratti. L'insieme di queste variabili ha contribuito alle buone performance fatte registrare dai **ricavi da attività locativa** che risultano **in incremento del 3,2%** rispetto al 2018.

## **RISULTATI ECONOMICO - FINANZIARI (FFO +4,5%)**

**I ricavi da attività locativa, pari 155,3 milioni di euro, hanno registrato un incremento del +2,3%** con una variazione dovuta alle seguenti componenti:

---

<sup>3</sup> Escludendo il contratto per il Multiplex a Centro Sarca

- per ca. 2,8 milioni di euro, ai maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo dovuti all'acquisizione di 4 gallerie e un retail park avvenuta ad aprile 2018 e all'apertura dell'ampliamento del Centro Commerciale Gran Rondò di Crema avvenuta a maggio 2018, parzialmente compensati dalla *vacancy strategica* per lavori di fit out (Cinema Sarca e Super Aquileia);
- per ca. 0,4 milioni di euro, ai maggiori ricavi like for like Italia (+0,3%). Incremento delle gallerie (+0,4%), mentre sono sostanzialmente in linea con l'anno precedente gli ipermercati (+0,1%);
- per ca. 0,3 milioni di euro, ai maggiori ricavi like for like della Romania (+3,2%).

**Il Net rental income è pari a 136,6 milioni di euro in crescita del +10,1%** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (126,3 milioni di euro il dato adj ex IFRS16; +1,8%).

I ricavi netti da servizi si attestano a 0,9 milioni di euro, in lieve calo rispetto all'anno precedente.

Sono stati registrati ricavi da trading sul progetto Porta a Mare per 0,4 milioni di euro, relativi alla vendita di una unità residenziale.

**L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 125,2 milioni di euro** (114,9 milioni di euro il dato adj ex IFRS16), **in crescita del 10,1%** rispetto al 31 dicembre 2018. **L'Ebitda Margin della gestione caratteristica si attesta al 77,5%**, mentre **l'Ebitda caratteristico Freehold** (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) **raggiunge il 79,7%**.

**La gestione finanziaria complessiva è pari 36,8 milioni di euro;** il dato, depurato da partite contabili relative all'ultima operazione di emissione del bond e riesposto ex IFRS16 (31,4 milioni di euro), è in miglioramento del 3,4% rispetto al 2018; da considerare che incidono anche ca. 0,3 milioni di euro di negative carry per aver rifinanziato in anticipo future scadenze.

**L'Utile Netto di competenza del Gruppo nel periodo ammonta a 12,6 milioni di euro,** in calo rispetto allo stesso periodo del 2018, impattato principalmente dall'andamento della voce svalutazioni e adeguamento fair value, negativo nel periodo in corso per oltre 72,8 milioni di euro mentre nel 2018 fu negativo per 30,3 milioni di euro.

**L'Utile netto ricorrente (FFO) è pari a 83,3 milioni di euro, in crescita del 4,5%** rispetto al 31 dicembre 2018.

## **ATTIVITÀ DI ASSET MANAGEMENT E PIPELINE DI SVILUPPO**

Nel corso dell'anno IGD ha proseguito intensamente nelle sue attività operative di asset management in linea con il Piano Strategico 2019-2021: in autunno sono stati inaugurati i restyling presso i centri commerciali **Casilino** a Roma e **Fonti del Corallo** a Livorno: in entrambi i casi gli interventi hanno riguardato l'interno e l'esterno del centro commerciale con l'obiettivo di renderli sempre più attrattivi, accoglienti e confortevoli per i visitatori, infondendogli una nuova vitalità. Sono inoltre terminati i lavori di rimodulazione degli ipermercati all'interno dei centri commerciali **Le Maioliche** (Faenza), **Conè** (Conegliano Veneto) e **Porto Grande** (San Benedetto del Tronto) mentre proseguono i lavori per la creazione di nuove unità retail rivenienti dalla riduzione degli ipermercati sulle quali la Società sta procedendo alla commercializzazione; a Porto Grande inoltre verrà completato anche il restyling del centro.

È stato inoltre terminato il restyling interno ed esterno del centro commerciale Gran Rondò (Crema) ed è in corso un ampliamento per creare una media superficie.

Nell'ambito del progetto **Porta a Mare**, il più importante progetto di sviluppo polifunzionale nella pipeline di IGD, a settembre è stata perfezionata la cessione di Palazzo Orlando (immobile uso uffici facente parte del sub ambito Mazzini). Proseguono i lavori relativi al comparto **Officine Storiche**, il cuore del progetto, un'area di circa 20.000 mq, di cui 15.000 saranno destinati al retail dove troveranno spazio 30 negozi, 10 ristoranti e 1 fitness center; il completamento dei lavori è previsto entro la fine del 2020.

Si può ritenere ultimato il sub-ambito **Piazza Mazzini**: nella porzione residenziale, 72 unità su 73 risultano essere vendute/impegnate. Prosegue inoltre la definizione, **per gli altri 3 sub-ambiti**, del progetto di valorizzazione delle aree, nelle quali il focus sarà su proposte destinate **all'entertainment, tempo libero, sevizi e turistico-alberghiero** (previsto un hotel a 4 stelle).

## **PORTAFOGLIO E VALORE PATRIMONIALE**

**Il patrimonio immobiliare** del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato pari a **2.381,41 milioni di euro, in decremento del -1,27%** rispetto a dicembre 2018. La variazione è la seguente:

- **le gallerie** segnano un decremento del -1,16% (- 18,3 milioni di euro), e un **gross initial yield pari 6,52%**. Il differenziale deriva per ca. 50% da variazioni nelle assumption DCF (tassi, inflazione, ERV) e per ca. 50% per variazioni nei cash flow, in particolare alle voci ricavi variabili e cap per spese gestionali;
- **gli ipermercati** sono sostanzialmente invariati con un lieve decremento (- 2,0 milioni di euro), e un **gross initial yield pari a 6,06%**.

**In Romania** il valore del patrimonio immobiliare **al 31 dicembre 2019 è pari a 150,3 milioni di euro**, in calo dai 154,8 milioni di euro al 31 dicembre 2018, **con un *gross initial yield* pari al 7,09%**.

**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 6,1% per il portafoglio Romania (6,3% *topped up*).**

**L'EPRA NNAV è pari a 1.205,4 milioni di euro, ovvero 10,92 euro per azione. Il dato è in decremento del -4,6%** rispetto al 31 dicembre 2018. Sul risultato hanno influito le variazioni negative di fair value degli immobili e del debito.

### **STRUTTURA FINANZIARIA**

Nel 2019 si è lavorato intensamente anche sulla struttura finanziaria del Gruppo: a gennaio IGD ha rimborsato un bond di 125 milioni di euro (cedola 3,875%), grazie al contratto di finanziamento senior unsecured del valore di 200 milioni di euro (cedola 2,1%) sottoscritto a fine 2018. IGD ha ottenuto inoltre due rating in area *investment grade* da altrettante agenzie: ad aprile l'agenzia S&P Global Ratings ha assegnato ad IGD un rating "BBB-" (attualmente con outlook negativo), cui ha fatto seguito l'agenzia Fitch Ratings Ltd, che, ad ottobre, ha assegnato ad IGD un rating "BBB-" con outlook stabile. Nel mese di novembre, infine, IGD ha emesso nuove obbligazioni per €400.000.000 con scadenza 28 novembre 2024, tasso fisso 2,125% annuo. I proventi dell'emissione sono stati destinati in parte al riacquisto parziale delle obbligazioni da €300 milioni e €162 milioni, che scadono rispettivamente nel 2021 e nel 2022, ed in parte saranno destinati al rimborso integrale del bond con scadenza 2021 e alla gestione operativa generale. L'emissione è stata accolta con favore dal mercato, con una domanda superiore alla *size* iniziale e la presenza tra i sottoscrittori di qualificati e importanti investitori nazionali e internazionali. La finalità dell'operazione di cui sopra è stata principalmente quella di ridurre il costo del debito e allungare le scadenze finanziarie in essere. A fine 2019 **il costo medio del debito si è attestato al 2,35%** rispetto al 2,65% di fine 2018, **il tasso di copertura degli oneri finanziari**, o ICR, si è attestato a **3,8x<sup>4</sup>** contro il 3,5x di fine 2018.

La Posizione Finanziaria Netta del Gruppo IGD al 31 dicembre 2019, negativa per -1.162,6 milioni di euro (-1.108,1 milioni di euro il dato adj ex IFRS16), è in aumento rispetto a dicembre 2018 (-1.108 milioni di euro) esclusivamente per effetto dell'introduzione del nuovo principio contabile IFRS16. Il Loan

---

<sup>4</sup> Escludendo gli effetti contabili dell'ultima operazione finanziaria di emissione del bond; includendo tali effetti sarebbe 3,4X (adj. IFRS16 c.3,3X)

to Value si attesta a 47,6% (46,4% il dato adj ex IFRS16), mentre il Gearing Ratio è pari 0,95x (0,91x il dato adj ex IFRS16). Anche su questi indicatori incide la variazione negativa di fair value degli immobili.

### **DIVIDENDO**

Il Consiglio di Amministrazione ha proposto all'Assemblea dei Soci, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione, **un dividendo unitario per azione di Euro 50 centesimi (con un ammontare totale distribuito pari a 55,2 milioni di euro ovvero il 66,3% del FFO)**

Il livello di rendimento di tale dividendo è pari a circa l'8,6% rispetto al prezzo di chiusura del 26 febbraio 2020.

### **OUTLOOK 2020**

La Società per l'esercizio 2020 prosegue con fiducia l'attuazione del piano di investimenti previsto. Il 2020 sarà l'anno dell'inaugurazione di Officine Storiche a Livorno; il cuore del più importante progetto di sviluppo in Pipeline. Tale investimento porterà nuovi ricavi che sosterranno la crescita di FFO prevista dal Piano e che la Società attualmente stima nell'ordine di circa il +2% per il 2020.

Alla luce degli eventi degli ultimi giorni relativi all'emergenza Coronavirus, la Società sta attentamente monitorando l'evolversi della situazione, nel più assoluto rispetto delle ordinanze emesse dagli organismi preposti, sia a livello nazionale che locale.

Gli organi direttivi del Gruppo stanno scrupolosamente valutando i relativi potenziali impatti in termini di performance aziendali e si impegnano a fornire un aggiornamento della guidance FFO per l'intero 2020 in occasione dei risultati del 1Q (7 maggio p.v.).

### **APPROVATO IL DECIMO BILANCIO DI SOSTENIBILITÀ**

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato anche il Bilancio di Sostenibilità che è sottoposto a Limited Assurance da PricewaterhouseCoopers per certificarne la conformità al più importante standard a livello internazionale (GRI Standards).

Questo Bilancio presenta un approfondimento sulla strategia di sostenibilità, con riferimento ai tre pilastri che la compongono: i temi material, i rischi specifici di sostenibilità e gli obiettivi di breve-medio periodo. Con particolare riferimento, invece, al climate change ed ai rischi ad esso collegati, dal 2019 IGD ha

deciso di rispondere nel Bilancio di Sostenibilità alle raccomandazioni della Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).

Nel 2017 la Società ha lanciato la strategia «Becoming Great», che sintetizza l'impegno aziendale a crescere costantemente in un'ottica «Green, Responsible, Ethical, Attractive, Together». Questi stessi ambiti rappresentano anche i capitoli del Bilancio di Sostenibilità, che riporta le performance realizzate dall'azienda nel corso dell'anno:

- **Green:** ridotti del 7,1% i consumi energetici, anche in virtù del contributo degli impianti fotovoltaici installati (attivi in 7 Centri Commerciali) e dei sistemi di illuminazione a led inseriti (presenti in 19 Centri Commerciali); certificati BREEAM IN USE ulteriori 2 key asset (Esp a Ravenna e Puntadiferro a Forlì) per un totale di 5 Centri Commerciali certificati; proseguito iter per la certificazione ambientale UNI EN ISO 14001 (20 i Centri certificati, oltre alla sede, 88% del portafoglio IGD); utilizzata, dal 2017, esclusivamente energia da fonti rinnovabili; impegno sulla mobilità sostenibile, con l'inserimento di 10 colonnine per la ricarica auto elettriche in 5 Centri Commerciali (saranno 32 in 18 Centri Commerciali alla fine del 2020) e di una stazione di ricarica bici elettriche alimentata con il fotovoltaico a Clodi Retail Park.
- **Responsible:** cresciuto del 3,1% il numero dei dipendenti, con l'inserimento del nuovo ruolo del Digital Strategist; terzo anno del Piano Welfare aziendale, con la partecipazione della totalità dei dipendenti; proseguiti i piani di intervento di natura volontaria con attenzione alla sicurezza nei Centri Commerciali riguardanti il miglioramento sismico e l'inserimento di dissuasori anti sfondamento in Italia e l'antincendio in Romania.
- **Ethical:** dopo l'ottenimento della certificazione UNI ISO 37001 in Romania nel 2018, avviato l'iter per ottenere la medesima certificazione anche in Italia; adottata la procedura di segnalazione c.d. «whistleblowing»; aggiornata la Politica di Remunerazione.
- **Attractive:** terminati i lavori di restyling del Centro Casilino di Roma, di Fonti del Corallo di Livorno e di Gran Rondò a Crema (CR), con interventi volti ad incrementare l'attrattività della struttura e la sostenibilità degli edifici; organizzati nell'anno 716 eventi gratuiti, inclusivi ed esclusivi, con un investimento complessivo da parte dei Centri Commerciali di 3,8 milioni di euro; proseguito il progetto innovazione con l'utilizzo strutturato di Instagram e l'inserimento di Amazon Lockers in 21 Centri Commerciali.
- **Together:** avviato il progetto "Social Borgo" presso il Centro Borgo a Bologna per individuare, con modalità partecipativa, i bisogni del territorio e dare risposte a questi ultimi in una logica di co-progettazione all'interno del Centro Commerciale; confermato il ruolo sociale di IGD nei territori di riferimento, in virtù di oltre 16.600 posti di lavoro offerti, una collaborazione con circa 895 fornitori locali, la presenza del 43% delle insegne locali sul totale di quelle presenti nelle Gallerie ed il coinvolgimento di 367 associazioni del territorio.

## Conto economico gestionale al 31 dicembre 2019

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) FY_CONS_2018	(b) FY_CONS_2019	(c) FY_CONS_Adj_2019	Δ (b)/(a)	Δ (c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	139,3	142,7	142,7	2,4%	2,4%
Ricavi da attività locativa leasehold	12,5	12,6	12,6	0,8%	0,8%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>151,8</b>	<b>155,3</b>	<b>155,3</b>	<b>2,3%</b>	<b>2,3%</b>
Locazioni passive	-10,3	0,0	-10,3	-100,0%	0,4%
Costi diretti da attività locativa	-17,5	-18,7	-18,7	7,0%	7,0%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>124,0</b>	<b>136,6</b>	<b>126,3</b>	<b>10,1%</b>	<b>1,8%</b>
Ricavi da servizi	6,3	6,4	6,4	1,2%	1,2%
Costi diretti da servizi	-5,2	-5,5	-5,5	6,4%	6,4%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>1,1</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>-22,2%</b>	<b>-22,2%</b>
Personale di sede	-6,7	-6,8	-6,8	1,6%	1,6%
Spese generali	-4,7	-5,5	-5,5	14,9%	14,9%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>113,7</b>	<b>125,2</b>	<b>114,9</b>	<b>10,1%</b>	<b>1,0%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>71,9%</i>	<i>77,5%</i>	<i>71,1%</i>		
Ricavi da vendita immobili	4,4	0,4	0,4	-90,9%	-90,9%
Costo del venduto e altri costi da trading	-5,5	-1,0	-1,0	-81,1%	-81,1%
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,6</b>	<b>-41,5%</b>	<b>-41,4%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>112,6</b>	<b>124,6</b>	<b>114,3</b>	<b>10,6%</b>	<b>1,4%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>69,3%</i>	<i>76,9%</i>	<i>70,5%</i>		
Svalutazioni e adeguamento fair value	-30,3	-72,8	-60,9	n.a.	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1,1	-1,4	-1,7	28,9%	57,0%
<b>EBIT</b>	<b>81,2</b>	<b>50,3</b>	<b>51,6</b>	<b>-38,0%</b>	<b>-36,5%</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-32,5	-36,8	-34,8	13,1%	7,1%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-0,1	0,0	0,0	n.a.	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>48,7</b>	<b>13,6</b>	<b>16,8</b>	<b>-72,0%</b>	<b>-65,5%</b>
Imposte	-2,3	-1,0	-1,8	-55,6%	-19,0%
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>46,4</b>	<b>12,6</b>	<b>14,9</b>	<b>-72,9%</b>	<b>-67,8%</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	0,0	n.a.	n.a.
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>46,4</b>	<b>12,6</b>	<b>14,9</b>	<b>-72,9%</b>	<b>-67,8%</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

### Convocazione dell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti

Il Consiglio di Amministrazione di IGD ha inoltre deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti della Società per il giorno 9 aprile 2020 (in prima convocazione) e, occorrendo, per il giorno 10 aprile 2020 (in seconda convocazione), con il seguente ordine del giorno:

1. Bilancio di esercizio al 31.12.2019; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2019; deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. Destinazione dell'utile di esercizio e distribuzione del dividendo agli Azionisti; deliberazioni inerenti e conseguenti.
3. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-ter e 6, del D. Lgs. 58/98:
  - 3.1 Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Delibera vincolante
  - 3.2 Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Delibera non vincolante



4. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Il Consiglio di Amministrazione di IGD proporrà all'Assemblea Ordinaria degli Azionisti il pagamento di un dividendo pari a 0,50 euro per azione. Il livello di rendimento di tale dividendo, considerando le quotazioni più recenti di circa euro, si attesta a circa l% (*dividend yield*).

La prima data utile per lo stacco della cedola n. 4 sarà il 4 maggio 2020, con pagamento a decorrere dal 6 maggio 2020. Ai sensi dell'art. 83-*terdecies* del D.Lgs. del 24 febbraio 1998 n. 58, avranno diritto al dividendo coloro che risulteranno Azionisti di IGD al termine della giornata contabile del 5 maggio 2020 (c.d. record date).

#### **Approvazione della proposta di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie**

Il Consiglio ha deliberato di presentare all'Assemblea una proposta di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, previa revoca di quella conferita dall'Assemblea del 10 aprile 2019, secondo le seguenti modalità:

**Motivazioni:** (i) effettuare attività di sostegno della liquidità del titolo; (ii) effettuare operazioni d'investimento di liquidità; (iii) consentire l'utilizzo delle azioni proprie nell'ambito di operazioni connesse alla gestione corrente e di progetti industriali o finanziari coerenti con le linee strategiche che la Società intende perseguire o altre operazioni straordinarie di interesse della Società, in relazione ai quali si concretizzi l'opportunità di scambio, permuta, conferimento, cessione o altri atti di disposizione delle azioni.

**Numero massimo di azioni proprie acquistabili:** gli acquisti potranno essere effettuati in una o più volte sino al massimo consentito per legge.

**Periodo di validità dell'autorizzazione assembleare:** l'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie è richiesta per un periodo di 18 mesi a far data dalla delibera assembleare di autorizzazione; l'autorizzazione alla disposizione è richiesta senza limiti temporali.

#### **Modalità e prezzo di acquisto delle azioni proprie:**

Le operazioni di acquisto saranno effettuate, in conformità a quanto previsto all'art. 132 del TUF, all'art. 144-bis del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 ("Regolamento Emittenti") ed in ogni altra normativa applicabile, nonché, ove applicabili, alle prassi di mercato riconosciute dalla Consob pro tempore vigenti.

In particolare, gli acquisti di azioni proprie dovranno essere realizzati nel rispetto delle modalità operative di cui all'art. 144-bis, comma 1, lettere a), b), c) e d-ter) del Regolamento Emittenti. Gli acquisti potranno avvenire con modalità diverse da quelle sopra indicate ove consentito dall'art. 132, comma 3, del TUF o da altre disposizioni di volta in volta applicabili al momento dell'operazione.

Le disposizioni delle azioni potranno essere effettuate, in una o più volte, anche prima di avere esaurito il quantitativo di azioni proprie che può essere acquistato. La disposizione può avvenire, nel rispetto della normativa vigente nonché, ove applicabili, delle prassi di mercato ammesse pro tempore vigenti

### **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, dell'art. 3 del Codice di Autodisciplina promosso da Borsa Italiana e dell'art. 16 del Regolamento Consob n. 20249/2017 – in capo ai 7 (sette) Amministratori qualificati come Indipendenti: Luca Dondi dall'Orologio, Elisabetta Gualandri, Sergio Lugaresi, Livia Salvini, Rossella Saoncella, Timothy Guy Michele Santini ed Eric Jean Véron.

### **Approvazione della Relazione sul Governo societario e gli Assetti proprietari e della Relazione sulla Politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti**

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 Politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti 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 3-ter del TUF, al voto vincolante della prossima Assemblea degli Azionisti, mentre la Seconda Sezione – contenente l'indicazione dei compensi corrisposti – sarà sottoposta, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6 del TUF al voto consultivo della medesima riunione assembleare.

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, 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 2.381,41 milioni di euro al 31 dicembre 2019 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](http://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](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 e lo schema di conto economico gestionale del Gruppo IGD al 31 dicembre 2019 e il progetto di conto economico, della situazione patrimoniale finanziaria e il rendiconto finanziario della capogruppo IGD al 31 dicembre 2019.**

## Conto economico consolidato al 31 dicembre 2019

(importi in migliaia di euro)	31/12/2019 (A)	31/12/2018 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>Ricavi</b>	<b>155.259</b>	<b>151.760</b>	<b>3.499</b>
Ricavi verso terzi	113.375	109.105	4.270
Ricavi verso parti correlate	41.884	42.655	(771)
<b>Altri proventi</b>	<b>6.383</b>	<b>6.309</b>	<b>74</b>
Altri proventi verso terzi	3.791	3.869	(78)
Altri proventi verso parti correlate	2.592	2.440	152
<b>Ricavi vendita immobili da trading</b>	<b>406</b>	<b>4.445</b>	<b>(4.039)</b>
<b>Ricavi e proventi operativi</b>	<b>162.048</b>	<b>162.514</b>	<b>(466)</b>
Variazione delle rimanenze	1.288	(4.365)	5.653
<b>Ricavi e variazioni delle rimanenze</b>	<b>163.336</b>	<b>158.149</b>	<b>5.187</b>
Costi di realizzazione	1.729	564	1.165
Costi per servizi	15.847	23.889	(8.042)
Costi per servizi verso terzi	12.587	20.684	(8.097)
Costi per servizi verso parti correlate	3.260	3.205	55
Costi del personale	10.217	9.810	407
Altri costi operativi	10.823	10.372	451
<b>Costi operativi</b>	<b>38.616</b>	<b>44.635</b>	<b>(6.019)</b>
Ammortamenti e Accantonamenti	(1.026)	(1.104)	78
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(992)	(234)	(758)
Svalutazione crediti	(561)	(884)	323
Variazione del fair value	(71.796)	(42.902)	(28.894)
Rivalutazione netta acquisizione	-	12.857	(12.857)
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(74.375)</b>	<b>(32.267)</b>	<b>(42.108)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>50.345</b>	<b>81.247</b>	<b>(30.902)</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>11</b>	<b>(85)</b>	<b>96</b>
<b>Proventi finanziari</b>	<b>86</b>	<b>92</b>	<b>(6)</b>
Proventi finanziari verso terzi	84	89	(5)
Proventi finanziari verso parti correlate	2	3	(1)
<b>Oneri finanziari</b>	<b>36.840</b>	<b>32.590</b>	<b>4.250</b>
Interessi e altri oneri finanziari verso terzi	36.736	32.554	4.182
Interessi e altri oneri finanziari verso parti correlate	104	36	68
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>(36.754)</b>	<b>(32.498)</b>	<b>(4.256)</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>13.602</b>	<b>48.664</b>	<b>(35.062)</b>
Imposte sul reddito	1.011	2.276	(1.265)
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>12.591</b>	<b>46.388</b>	<b>(33.797)</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	-	-	-
<b>Utile/Perdita del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>12.591</b>	<b>46.388</b>	<b>(33.797)</b>
- utile base per azione	0,114	0,459	(0,345)
- utile diluito per azione	0,114	0,459	(0,345)

## Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2019

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
(importi in migliaia di euro)	(A)	(B)	(A)-(B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
Attività immateriali a vita definita	50	34	16
Avviamento	12.485	12.662	(177)
	<b>12.535</b>	<b>12.696</b>	<b>(161)</b>
<b>Attività materiali</b>			
Investimenti immobiliari	2.365.214	2.346.527	18.687
Fabbricato	7.643	7.887	(244)
Impianti e macchinari	161	213	(52)
Attrezzature e altri beni	1.166	968	198
Migliorie su beni di terzi	-	547	(547)
Immobilizzazioni in corso e acconti	40.827	36.563	4.264
	<b>2.415.011</b>	<b>2.392.705</b>	<b>22.306</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Crediti vari e altre attività non correnti	118	111	7
Partecipazioni	223	277	(54)
Attività finanziarie non correnti	174	243	(69)
	<b>515</b>	<b>631</b>	<b>(116)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>2.428.061</b>	<b>2.406.032</b>	<b>22.029</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Rimanenze e acconti	33.602	33.213	389
Crediti commerciali e altri crediti	11.114	12.916	(1.802)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	921	2.024	(1.103)
Altre attività correnti	3.084	5.438	(2.354)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	-	96	(96)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	128.677	2.472	126.205
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>177.398</b>	<b>56.159</b>	<b>121.239</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>	<b>2.605.459</b>	<b>2.462.191</b>	<b>143.268</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>			
Capitale sociale	749.738	749.738	-
Riserva sovrapprezzo azioni	30.058	31.504	(1.446)
Azioni proprie in portafoglio	(198)	(492)	294
Altre riserve	416.263	410.601	5.662
Utile (perdita) dell'esercizio	15.153	60.987	(45.834)
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>	<b>1.211.014</b>	<b>1.252.338</b>	<b>(41.324)</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	-	-	-
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>1.211.014</b>	<b>1.252.338</b>	<b>(41.324)</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività per strumenti derivati	17.365	17.364	1
Passività finanziarie non correnti	1.232.669	884.197	348.472
Fondo trattamento di fine rapporto	3.057	2.567	490
Passività per imposte differite	26.313	26.340	(27)
Fondi per rischi e oneri futuri	4.068	5.597	(1.529)
Debiti vari e altre passività non correnti	8.152	7.850	302
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	13.721	11.892	1.829
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>1.305.345</b>	<b>955.807</b>	<b>349.538</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie correnti	58.820	226.475	(167.655)
Debiti commerciali e altri debiti	15.960	14.301	1.659
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	1.031	736	295
Passività per imposte	2.601	2.373	228
Altre passività correnti	10.688	10.161	527
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>89.100</b>	<b>254.046</b>	<b>(164.946)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)</b>	<b>1.394.445</b>	<b>1.209.853</b>	<b>184.592</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)</b>	<b>2.605.459</b>	<b>2.462.191</b>	<b>143.268</b>

## Rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2019

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:</b>		
Risultato prima delle Imposte	<b>13,602</b>	<b>48,664</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Oneri/(proventi) finanziari	36,752	32,590
Ammortamenti e accantonamenti	1,026	1,104
Svalutazione crediti	561	884
Svalutazione/(Ripristini) valori immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	992	234
Variazioni del fair value - (incrementi)/decrementi	71,796	42,902
(Rivalutazione) netta acquisizione 4 rami d'azienda	0	(12,857)
Gestione di partecipazioni	0	85
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>124,729</b>	<b>113,606</b>
Oneri finanziari pagati	(35,385)	(30,040)
Imposte sul reddito	(1,476)	(1,429)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b>87,868</b>	<b>82,137</b>
Variazione delle rimanenze	(1,309)	4,176
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	7,343	(4,160)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(1,368)	(1,188)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (A)</b>	<b>92,534</b>	<b>80,965</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(40,236)	(20,279)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	12,800	36
(Investimento) in 4 rami d'azienda	0	(104,640)
(Investimenti) in Partecipazioni	(59)	0
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>(27,495)</b>	<b>(124,883)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	69	(8)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	0	42
Vendita/(acquisto) azioni proprie	294	(366)
(Rettifica)/ costi aumento di capitale	23	147,339
Distribuzione dividendi	(55,153)	(55,171)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(177,391)	(7,271)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	293,379	(40,674)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>	<b>61,221</b>	<b>43,891</b>
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(133)	(10)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)</b>	<b>126,127</b>	<b>(37)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>2,472</b>	<b>2,509</b>
<b>Disponibilità liquide RGD Ferrara</b>	<b>78</b>	<b>0</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>128,677</b>	<b>2,472</b>

### Posizione finanziaria netta consolidata al 31 dicembre 2019

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(128.677)	(2.472)	(126.205)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	0	(96)	96
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(128.677)</b>	<b>(2.568)</b>	<b>(126.109)</b>
Passività finanziarie correnti	0	42.763	(42.763)
Quota corrente mutui	44.090	45.340	(1.250)
Passività per leasing finanziari quota corrente	9.070	334	8.736
Prestiti obbligazionari quota corrente	5.660	138.038	(132.378)
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>58.820</b>	<b>226.475</b>	<b>(167.655)</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>(69.857)</b>	<b>223.907</b>	<b>(293.764)</b>
Attività finanziarie non correnti	(174)	(243)	69
Passività per leasing finanziari quota non corrente	49.074	3.594	45.480
Passività finanziarie non correnti	473.289	323.298	149.991
Prestiti obbligazionari	710.306	557.304	153.002
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>1.232.495</b>	<b>883.953</b>	<b>348.542</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>1.162.638</b>	<b>1.107.860</b>	<b>54.778</b>

## Progetto di conto economico della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2019

(importi in Euro)	31/12/2019 (A)	31/12/2018 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>Ricavi</b>	<b>127.633.926</b>	<b>123.743.501</b>	<b>3.890.425</b>
Ricavi verso terzi	82.451.366	78.140.522	4.310.844
Ricavi verso parti correlate	45.182.560	45.602.979	(420.419)
<b>Altri proventi</b>	<b>874.580</b>	<b>1.145.188</b>	<b>(270.608)</b>
Altri proventi verso terzi	421.399	547.182	(125.783)
Altri proventi verso parti correlate	453.181	598.006	(144.825)
<b>Ricavi e proventi operativi</b>	<b>128.508.506</b>	<b>124.888.689</b>	<b>3.619.817</b>
<b>Ricavi e variazioni delle rimanenze</b>	<b>128.508.506</b>	<b>124.888.689</b>	<b>3.619.817</b>
Costi per servizi	11.845.204	13.221.587	(1.376.383)
Costi per servizi verso terzi	9.194.428	10.442.195	(1.247.767)
Costi per servizi verso parti correlate	2.650.776	2.779.392	(128.616)
Costi del personale	5.693.735	5.324.283	369.452
Altri costi operativi	9.228.998	8.828.144	400.854
<b>Costi operativi</b>	<b>26.767.937</b>	<b>27.374.014</b>	<b>(606.077)</b>
Ammortamenti e Accantonamenti	(928.607)	(693.226)	(235.381)
Svalutazioni/ripristini di valore delle immobilizzazioni in corso	(71.710)	(189.526)	117.816
Svalutazione crediti	(465.857)	(666.137)	200.280
Variazioni del fair value	(56.226.719)	(35.557.460)	(20.669.259)
Rivalutazione netta acquisizione	0	12.857.270	(12.857.270)
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(57.692.893)</b>	<b>(24.249.079)</b>	<b>(33.443.814)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>44.047.676</b>	<b>73.265.596</b>	<b>(29.217.920)</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>4.539</b>	<b>(76.738)</b>	<b>81.277</b>
<b>Proventi finanziari</b>	<b>139.245</b>	<b>197.947</b>	<b>(58.702)</b>
Proventi finanziari verso terzi	14.417	21.917	(7.500)
Proventi finanziari verso parti correlate	124.828	176.030	(51.202)
<b>Oneri finanziari</b>	<b>34.753.258</b>	<b>31.697.182</b>	<b>3.056.076</b>
Interessi e altri oneri finanziari verso terzi	34.646.059	31.659.035	2.987.024
Interessi e altri oneri finanziari verso parti correlate	107.199	38.147	69.052
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>(34.614.013)</b>	<b>(31.499.235)</b>	<b>(3.114.778)</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>9.438.202</b>	<b>41.689.623</b>	<b>(32.251.421)</b>
Imposte sul reddito	(32.366)	447.459	(479.825)
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>9.470.568</b>	<b>41.242.164</b>	<b>(31.771.596)</b>



## Progetto della situazione patrimoniale-finanziaria della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2019

(importi in Euro)	31/12/2019 (A)	31/12/2018 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
Attività immateriali a vita definita	31.464	24.648	6.816
Avviamento	1.000.000	1.300.000	(300.000)
	<b>1.031.464</b>	<b>1.324.648</b>	<b>(293.184)</b>
<b>Attività materiali</b>			
Investimenti immobiliari	2.016.326.762	2.019.215.281	(2.888.519)
Fabbricato	7.643.966	7.887.472	(243.506)
Impianti e macchinari	163.472	82.150	81.322
Attrezzature e altri beni	407.861	280.893	126.968
Migliorie su beni di terzi	-	35.025	(35.025)
Immobilizzazioni in corso e acconti	26.423.514	26.284.555	138.959
	<b>2.050.965.575</b>	<b>2.053.785.376</b>	<b>(2.819.801)</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Attività per imposte anticipate nette	5.300.362	5.191.614	108.748
Crediti vari e altre attività non correnti	75.116	71.978	3.138
Partecipazioni	186.473.918	186.473.918	0
	<b>191.849.396</b>	<b>191.737.510</b>	<b>111.886</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>2.243.846.435</b>	<b>2.246.847.534</b>	<b>(3.001.099)</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Crediti commerciali e altri crediti	8.091.691	8.022.046	69.645
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	237.239	1.439.057	(1.201.818)
Altre attività correnti	1.615.686	4.277.082	(2.661.396)
Altre attività correnti verso parti correlate	317.414	294.964	22.450
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	91.923.773	98.767.426	(6.843.653)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	124.539.213	1.461.534	123.077.679
	<b>226.725.016</b>	<b>114.262.109</b>	<b>112.462.907</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>2.470.571.451</b>	<b>2.361.109.643</b>	<b>109.461.808</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>			
Capitale sociale	749.738.139	749.738.139	0
Riserva sovrapprezzo azioni	30.058.205	31.504.094	(1.445.889)
Azioni proprie in portafoglio	(198.017)	(491.610)	293.593
Altre riserve	419.472.787	415.171.690	4.301.097
Utile (perdita) dell'esercizio	9.471.179	58.425.167	(48.953.988)
	<b>1.208.542.293</b>	<b>1.254.347.480</b>	<b>(45.805.187)</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività per strumenti finanziari derivati di copertura	14.835.796	17.110.619	(2.274.823)
Passività finanziarie non correnti	1.144.161.496	821.817.423	322.344.073
Fondo trattamento di fine rapporto	1.847.402	1.584.248	263.154
Fondi per rischi e oneri futuri	3.669.020	5.222.153	(1.553.133)
Debiti vari e altre passività non correnti	1.810.713	1.481.448	329.265
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	13.721.967	11.892.499	1.829.468
	<b>1.180.046.394</b>	<b>859.108.390</b>	<b>320.938.004</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie correnti	49.960.840	223.439.468	(173.478.628)
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	9.317.969	1.703.932	7.614.037
Debiti commerciali e altri debiti	11.272.157	11.611.986	(339.829)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	1.012.001	693.184	318.817
Passività per imposte	1.952.146	1.868.786	83.360
Altre passività correnti	8.415.441	7.975.772	439.669
Altre passività correnti verso parti correlate	52.210	360.645	(308.435)
	<b>81.982.764</b>	<b>247.653.773</b>	<b>(165.671.009)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>81.982.764</b>	<b>247.653.773</b>	<b>(165.671.009)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)</b>	<b>1.262.029.158</b>	<b>1.106.762.163</b>	<b>155.266.995</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)</b>	<b>2.470.571.451</b>	<b>2.361.109.643</b>	<b>109.461.808</b>

## Rendiconto finanziario della capogruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2019

	31/12/2019	31/12/2018
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>		
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:</b>		
Risultato prima delle Imposte	<b>9.438</b>	<b>41.690</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Oneri/(proventi) finanziari	34.612	30.644
Ammortamenti e accantonamenti	929	693
Svalutazione crediti	466	666
Svalutazione/(Ripristini) immobilizzazioni in corso e Lavori in corso di costruzione	72	190
Variazione del fair value - (incrementi)/decrementi	56.227	35.557
(Rivalutazione) netta acquisizione 4 rami d'azienda	0	(12.857)
Gestione di partecipazioni	0	81
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>101.744</b>	<b>96.664</b>
Oneri finanziari pagati	(34.505)	(27.851)
Imposte sul reddito	18	(447)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b>67.257</b>	<b>68.366</b>
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	2.370	(3.024)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso parti correlate	1.190	577
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	(2.840)	(1.155)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso parti correlate	1.829	1
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (A)</b>	<b>69.806</b>	<b>64.765</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(31.649)	(14.129)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	0	0
(Investimento) in 4 rami d'azienda	0	(104.640)
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>(31.649)</b>	<b>(118.769)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	(9)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	6.843	(8.237)
Vendita/(acquisto) azioni proprie	294	(366)
(Rettifica)/ costi aumento di capitale	24	147.339
Distribuzione dividendi	(55.153)	(55.171)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	(176.353)	10.500
Variazione indebitamento finanziario corrente verso parti correlate	7.615	216
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	302.746	(39.624)
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso parti correlate	(1.095)	(643)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>	<b>84.921</b>	<b>54.005</b>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C)</b>	<b>123.078</b>	<b>1</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>1.461</b>	<b>1.460</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>124.539</b>	<b>1.461</b>