

## **RISULTATI 1H 2020 RESILIENTI A FRONTE DELLO "STRESS TEST" CAUSATO DALLA PANDEMIA**

- **Recuperato c. 80% ingressi (ultima settimana 85%); vendite operatori -13,6% nel mese di giugno vs 2019**
- **Definito il 70% delle trattative in essere con i tenants in Italia; il 98% in Romania. Previste dilazioni e riduzioni temporanee il cui effetto sarà interamente imputato all'esercizio in corso (senza trascinamenti negli esercizi successivi)**
- **Risultato più che soddisfacente per il totale incassato (al netto delle dilazioni) nel 1 semestre: c. 87%**
- **Ricavi da attività locativa netti: 56,3 milioni di euro (-17,9%), includono stima impatto one-off da Covid-19 sul primo semestre senza ulteriori effetti nei prossimi esercizi**
- **Risultato netto ricorrente (FFO): 32,9 milioni di euro (-21,4%), che include anch'esso stima impatto one-off da Covid-19 sul primo semestre senza ulteriori effetti nei prossimi esercizi**
- **Disponibilità di cassa a fine periodo pari a c. 103 milioni di euro, linee di credito committed per 60 milioni di euro e non committed per c 160 milioni di euro**
- **Nuovi indicatori patrimoniali EPRA: NAV e NRV pari a 10,81€ p.a. (-5,1%); NTA pari a 10,70€ p.a. (-5,2%); NDV pari a 11,35€ p.a. (+5,0%)**
- **Nuova guidance FFO 2020: -25%/-28% vs 2019 pari a ca. 0,54€ / 0,57€ p.a. (include stima impatto one-off da Covid-19 per l'intero anno senza ulteriori effetti nei prossimi esercizi )**

**Bologna, 6 agosto 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 **relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2020**

### **Messaggio dell'Amministratore Delegato, Claudio Albertini**

"Il portafoglio immobiliare di IGD, con centri commerciali di prossimità, dominanti e punto di riferimento nei rispettivi territori, non solo ha garantito il suo ruolo di servizio alle comunità locali durante il lockdown (rimanendo aperto in Italia con le attività di vendita di beni alimentari ed essenziali) ma sta dimostrando un elevato grado di resilienza rispetto alle considerevoli problematiche poste dal COVID-19. L'occupancy è rimasta sostanzialmente invariata e gli ingressi, dalla piena ripresa delle attività, si sono attestati a un buon livello, pari a circa l'85% rispetto allo scorso anno, con i visitatori che hanno dichiarato di apprezzare le iniziative messe in atto per garantire salute e sicurezza all'interno dei centri commerciali; bisogna tenere conto che pesano ancora diversi fattori di limitazione, come l'impossibilità di organizzare eventi aggregativi e le contingenti difficoltà di ristorazione ed entertainment. Ma soprattutto il segnale positivo più significativo viene dalle vendite degli operatori, ridotte in proporzione minore rispetto al calo degli ingressi, che evidenziano un incremento della propensione all'acquisto e testimoniano che lo shopping fisico resta al centro dell'attenzione dei consumatori. L'attività commerciale con i tenants, per definire insieme le modalità di gestione di questo periodo straordinario, sta inoltre proseguendo a pieno regime e con soddisfazione.

Siamo consapevoli che le sfide nel settore (non solo derivanti dalla pandemia) continueranno ad essere significative ma siamo partiti con il piede giusto nella fase di rientro dall'emergenza e ritorno alla normalità e per affrontarle continueremo a fare leva sulla nostra capacità di lettura del contesto, sul modello di business e privilegiando il mantenimento di uno stretto rapporto con i nostri tenants in un'ottica di reciproca sostenibilità di medio/lungo periodo".

## **ANDAMENTI OPERATIVI**

### ***Italia***

Nel 1H 2020 il business di IGD è stato severamente impattato dalle misure restrittive adottate dal Governo italiano per far fronte all'emergenza sanitaria legata alla diffusione del virus Covid-19. A partire dal 12 marzo infatti, e fino al 18 maggio, l'operatività dei centri commerciali del Gruppo è stata fortemente limitata, con i soli negozi di merceologie considerate "essenziali" (quali ad esempio vendita di prodotti alimentari, farmaceutici, parafarmaceutici, ecc) autorizzati ad operare. Queste limitazioni unitamente alle restrizioni sugli spostamenti delle persone, alle riduzioni degli orari di apertura e agli ingressi contingentati, hanno impattato negativamente sul numero di visitatori e sul livello di fatturato degli operatori registrati nel periodo di *lockdown*, che non sono pertanto confrontabili con quelli dell'analogo periodo del 2019.

Le peculiarità del portafoglio di IGD, composto da centri commerciali prevalentemente di prossimità e non distanti dai centri urbani, dominanti nelle catchment area di riferimento e con forte ancora alimentare, ha fatto sì che tutti i centri commerciali del Gruppo siano rimasti aperti e operativi a servizio delle comunità e territori circostanti con le attività consentite, che rappresentavano circa il 33% del totale monte canoni di IGD. Tutti gli ipermercati del portafoglio (pari a ca. il 25% dei canoni annualizzati) hanno continuato ad operare.

A partire dal 18 maggio, con l'allentamento delle limitazioni, i centri commerciali hanno recuperato la piena operatività e le performance registrate mostrano un trend in costante miglioramento con gli ingressi che recuperano circa l'80% del flusso rilevato nel medesimo periodo dell'anno precedente (settimana dal 27 luglio al 2 agosto recuperato l'85%) e un tasso di crescita cagr settimana dopo settimana pari al 2,8% (dal 18 maggio al 2 agosto). Il dato è da considerare positivo anche perché sugli ingressi continuano ad influire diversi fattori contingenti, quali l'impossibilità temporanea di organizzare eventi aggregativi, l'utilizzo tuttora diffuso dello *smart working* che comporta una minore frequentazione dei centri negli orari di pausa pranzo e post lavoro e la non riapertura delle sale cinematografiche dovuta anche alla mancanza di un calendario più nutrito di nuove uscite. Un segnale positivo ancora più significativo viene dalle vendite degli operatori che hanno fatto registrare nel mese di giugno un calo pari a ca. -13,6% inferiore a quello degli ingressi, evidenziando quindi un incremento della propensione agli acquisti e dello **scontrino medio (+18,1%)** a conferma di come i punti vendita fisici restino al centro dell'attenzione dei consumatori. Tra le varie categorie merceologiche si segnalano i positivi andamenti di beni per la casa, bricolage, elettronica e articoli sportivi.

Nonostante le difficoltà del periodo, il **tasso di occupancy del portafoglio italiano**, pari al **95,6%**, si è mantenuto su livelli elevati, anche se in leggero calo rispetto al 31 marzo 2020 quando era risultato pari al 96,2%. Questo dato testimonia come la quasi totalità degli operatori abbia deciso di riaprire una volta terminate le misure restrittive.

### ***Romania***

Anche in Romania i provvedimenti restrittivi che ha adottato il Governo a partire dal 22 marzo hanno limitato l'operatività delle gallerie Winmarkt: nei centri commerciali infatti erano consentite solamente le attività di vendita di prodotti alimentari, farmaceutici, veterinari ed alcuni servizi alla persona; tali categorie rappresentavano circa il 21% del totale monte canoni di Winmarkt.

Un primo allentamento di tali restrizioni si è avuto dal 15 maggio ma rimangono ancora impossibilitate ad operare alcune categorie quali ad esempio i ristoranti privi di dehors all'aperto e le attività di *entertainment* tra cui principalmente i cinema. Tutto ciò ha avuto effetto sulle performance operative fatte registrare dagli asset del Gruppo come ingressi post *lockdown* (-25%) e **occupancy**, pari al **94,6%** che risulta in calo rispetto al 31 marzo 2020 a causa soprattutto dell'uscita di un tenant che operava in più punti vendita.

Nonostante il quadro complesso, le attività di commercializzazione e rinegoziazione concluse durante il semestre hanno fatto registrare un **upside significativo pari al 4,83%**, un dato incoraggiante per il prosieguo dell'esercizio.

### **RISULTATI ECONOMICO - FINANZIARI**

Nel primo semestre dell'anno, i **ricavi lordi da attività locativa, pari a 74,6 milioni di euro, hanno registrato un decremento del -3,5%**, impattati solo parzialmente dalla situazione contingente, con una variazione dovuta alle seguenti componenti:

- per ca. -0,4 milioni di euro, a minori ricavi sul perimetro non omogeneo e per lavori di rimodulazione;
- per ca. -1,3 milioni di euro, a minori ricavi like for like Italia. Il decremento è quasi interamente imputabile alla categoria gallerie (-3%) soprattutto per la riduzione di ricavi variabili e temporanei legata al periodo di lockdown; stabili gli ipermercati (+0,2%) in coerenza con la piena operatività anche durante i periodi di limitazione;
- per ca. -1 milione di euro, alla riduzione dei ricavi like for like della Romania (-20,1%), dovuta alle riduzioni temporanee già contrattualizzate prima del 30 giugno oltre a minori variabili e all'uscita di un tenant che operava in più punti vendita.

**Sono in corso le trattative con gli operatori** per definire la gestione del periodo di lockdown e di ritorno alla piena operatività, in un'ottica di sostenibilità reciproca e di buona fede; **in generale non sono previste modifiche ai contratti in essere ma 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 il 70% delle trattative totali**, con una tempistica che è stata influenzata anche dalla definizione delle misure fiscali del governo a supporto di alcune categorie di operatori, relativamente agli affitti commerciali. In attesa di ottenere un quadro complessivo degli accordi e di verificare gli andamenti operativi, nella situazione semestrale consolidata la Società ha deciso di riflettere parte degli effetti stimati di tali accordi tramite **l'appostamento di un fondo specifico pari a 8,5 milioni di euro corrispondente a circa una mensilità di ricavi**. I ricavi complessivi, deducendo questo accantonamento, sarebbero in calo del -14,5%.

E' da segnalare che circa il 93% del fatturato **Italia** del primo trimestre è già stato incassato; la fatturazione del secondo trimestre è stata mensilizzata e i pagamenti posticipati: il mese di aprile con pagamento al 30 giugno (ricevuti pagamenti per circa il 50% dagli operatori gallerie ma il dato di incasso è atteso in positiva evoluzione nei prossimi mesi coerentemente con il buon numero di trattative già chiuse); il mese di maggio con pagamento al 10 settembre e il mese di giugno con scadenza il 10 novembre. Per quanto riguarda gli ipermercati, in coerenza con la loro piena operatività, l'incassato per i primi due trimestri è pari al 100%. Nel complesso **l'incassato del primo semestre, al netto delle dilazioni, per iper e gallerie, si è attestato all'87%, un dato più che soddisfacente.**

In **Romania** le trattative con gli operatori **già definite** sono pari al **98%** del totale. E' da segnalare che il **100% del fatturato del primo trimestre è già stato incassato** e che la fatturazione del secondo trimestre è stata mensilizzata con i pagamenti di aprile e maggio posticipati al 30 settembre mentre per il **mese di giugno** è previsto il pagamento come da contratto e al momento **è stato incassato circa il 66%**.

Il **Net rental income è pari a 56,3 milioni di euro, in calo del -17,9%** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, soprattutto **per incremento degli accantonamenti one-off del periodo** come sopra descritto e di spese condominiali.

L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 51,4 milioni di euro, in calo del -18,3% con un margine pari al 66,1%, mentre la marginalità dell'Ebitda caratteristico Freehold (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) raggiunge il 66,7%. Si segnala la riduzione delle spese generali -9,7% per effetto delle iniziative di contenimento costi attivate dal Gruppo

La **gestione finanziaria** complessiva è pari -18,0 milioni di euro; il dato, depurato da partite contabili relative all'ultima operazione di emissione obbligazionaria conclusa nel novembre 2019 e senza considerare ca. 2,7 milioni di euro di negative carry (per aver rifinanziato in anticipo future scadenze), **è in miglioramento del 9,8% rispetto al 1H 2019**.

L'Utile netto ricorrente (FFO) è pari a 32,9 milioni di euro, in riduzione (-21,4%) rispetto al 30 giugno 2019, includendo la stima di impatto one-off da Covid-19 sul primo semestre.

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

Al fine di mitigare gli effetti negativi derivanti dall'ipotizzata contrazione dei ricavi e dalle prevedibili maggiori difficoltà di incasso dei crediti, con l'obiettivo di mantenere una solida ed equilibrata struttura finanziaria, il Gruppo ha ritenuto opportuno adottare ulteriori misure straordinarie quali la sospensione/rinvio o cancellazione di alcune capex e investimenti previsti nell'anno, con un **minor cash out atteso pari a circa 40 milioni di Euro**.

Nell'ambito del progetto **Porta a Mare**, il più importante progetto di sviluppo polifunzionale in pipeline, sono in corso alcuni lavori per proteggere le opere edificate e una revisione progettuale che tenga conto delle implicazioni post Covid, per una ripresa dei lavori effettiva a partire da ottobre 2020 con fine stimata dei lavori a ottobre 2021.

Per quanto riguarda i **restyling e rimodulazione spazi previsti presso i centri commerciali La Favorita (Mantova) e Porto Grande (San Benedetto del Tronto)**, al fine di avere una chiara visione dei costi, nel secondo semestre 2020 si completerà la progettazione esecutiva. Qualora si decidesse di proseguire con tali lavori gli stessi potranno iniziare nei primi mesi del 2021.

### **PORTAFOGLIO E VALORE PATRIMONIALE**

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato pari a **2.322,62 milioni di euro, in decremento del -2,47%** rispetto a dicembre 2019. La variazione è la seguente:

- **le gallerie** segnano un decremento del -2,71% (- 42,14 milioni di euro) e un **gross initial yield pari al 6,84%**. Il differenziale deriva da variazioni nelle *assumptions* applicate ai DCF (in particolare su tassi, con un'incidenza del 28% sul totale) e per variazioni nei cash flow (con un'incidenza del 72% sul totale) in particolare per calo dell'inflazione attesa, dei ricavi variabili e temporanei, per allungamento dei periodi di commercializzazione e per un'ulteriore stima di impatto COVID sui ricavi previsto nel primo periodo dei DCF;
- **gli ipermercati** segnano un lieve decremento del -1,35% (- 7,87milioni di euro) e un **gross initial yield pari al 6,12%**, con effetti derivanti principalmente dalla riduzione dell'inflazione attesa.

**In Romania** il valore del patrimonio immobiliare **al 30 giugno 2020 è pari a 142,22 milioni di euro, in calo del -5,37%** dai 150,29 milioni di euro al 31 dicembre 2019, **con un gross initial yield delle gallerie pari al 7,44%**.

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 **6,0%** per il portafoglio Romania (**6,2% topped up**).

**L'EPRA NAV e EPRA NRV sono pari a 1.193,3 milioni di euro, ovvero 10,81 euro per azione. Il dato è in decremento del -5,1%** rispetto al 31 dicembre 2019. La variazione è dovuta al positivo contributo del FFO più che compensato dalla riduzione per dividendo deliberato e per delta fair value negativo sul portafoglio immobiliare.

L'EPRA NTA è pari 10,7 euro per azione, in decremento del 5,2% rispetto al 31 dicembre 2019

L'EPRA NDV è pari a 11,35 euro per azione, in incremento del 5,0% rispetto al 31 dicembre 2019; sul risultato ha influito la variazione di fair value del debito.

### **STRUTTURA FINANZIARIA**

Nel corso del primo semestre 2020 sono state **rinnovate le linee di credito committed** concesse al Gruppo da 2 primari istituti bancari per un ammontare pari a **60 milioni di Euro** ed è stata allungata la relativa scadenza al 2023; la Società può contare anche su c. 160 milioni di euro di linee non committed.

Inoltre, è in corso di finalizzazione l'ottenimento di un finanziamento con garanzia statale fornita da Sace Spa per ca. 37 milioni di euro (con durata 6 anni, tasso, inclusivo del costo della garanzia statale, in linea con il costo medio del debito del Gruppo). Tutto ciò, unitamente ai 103 milioni di euro di cassa disponibile a fine periodo, consente al Gruppo di far fronte alle scadenze finanziarie dei prossimi 18 mesi.

In merito ai rating attribuiti a IGD, va segnalato che tutte le agenzie, sulla base di loro stime sugli impatti derivanti dalla straordinaria situazione in essere, hanno modificato i loro giudizi: S&P Global Ratings e Moody's hanno ridotto il rating di IGD portandolo rispettivamente da BBB- a BB+ con outlook negativo e da Ba1 a Ba2 con outlook *stable*; Fitch Ratings invece ha confermato il suo giudizio BBB- ma in condizione di Rating Watch Negative. Con la conferma del rating investment grade da parte di Fitch sono rimaste inalterate le condizioni economiche dei prestiti obbligazionari emessi.

A fine giugno 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 3,5X<sup>1</sup>** contro il 3,8x di fine 2019.

La Posizione Finanziaria Netta è negativa per -1.165,6 milioni di euro (-1.111,9 milioni di euro il dato adj. ex IFRS16), il Loan to Value si attesta al 49,0%, mentre il Gearing Ratio è pari 1,003x.

### **OUTLOOK 2020**

Come comunicato il 7 maggio u.s., in occasione dell'approvazione dei risultati al 1Q 2020, gli inevitabili impatti economico-finanziari prodotti dall'emergenza sanitaria da Covid-19 hanno reso necessaria una revisione della guidance di FFO per l'anno in corso, inizialmente annunciata al mercato in data 27 febbraio.

In considerazione dei risultati conseguiti al 1H 2020, dell'evoluzione della situazione e tenuto conto degli effetti da Covid-19 stimati per l'anno in corso (one-off e quindi senza ipotizzare ulteriori implicazioni sugli esercizi successivi), **la nuova guidance FFO 2020 è pari a ca. 0,54€ - 0,57€ per azione, che rappresenta una riduzione pari a ca. -28%/-25% rispetto al FFO 2019.** Questo outlook è basato su diverse assunzioni e ipotesi coerenti con un quadro di graduale ripresa, tuttavia è doveroso sottolineare che permangono elementi di rischio e incertezza anche non controllabili dalla Società quali, ad esempio, le eventualità di una seconda "ondata" di contagi ovvero l'introduzione di nuove misure restrittive, così come sarà determinante il quadro che verrà a delinearsi al termine delle trattative in corso con i tenants per la gestione del periodo di lockdown.

---

<sup>1</sup> Escludendo gli effetti dell'ultima operazione finanziaria; al 30/06/2020 includendo tali effetti sarebbe 2,8X

Stante tale contesto, gli obiettivi al 2021 del Piano Strategico 2019-2021 (presentato il 7 novembre 2018) non sono più da considerarsi attuali, in quanto elaborati sulla base di ipotesi formulate prima della diffusione della pandemia e dell'insorgenza dell'emergenza da Covid-19, in uno scenario molto diverso da quello che va determinandosi di giorno in giorno. La Società predisporrà un aggiornamento del Piano Strategico quando il quadro complessivo sarà più definito e stabile, così da poterlo fondare su nuovi e più aggiornati presupposti macroeconomici e di settore.

### Conto economico gestionale al 30 giugno 2020

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 1H_CONS_2019	(b) 1H_CONS_2020	Δ (b)/(a)
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>77,3</b>	<b>74,6</b>	<b>-3,5%</b>
Locazioni passive	-0,1	0,0	-96,5%
Costi diretti da attività locativa	-8,7	-18,3	n.a.
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>68,6</b>	<b>56,3</b>	<b>-17,9%</b>
Ricavi da servizi	3,2	3,1	-1,6%
Costi diretti da servizi	-2,7	-2,5	-8,0%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>	<b>36,5%</b>
Personale di sede	-3,5	-3,1	-11,7%
Spese generali	-2,6	-2,4	-7,0%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>62,9</b>	<b>51,4</b>	<b>-18,3%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>78,2%</i>	<i>66,1%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,0	0,5	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,3	-0,8	n.a.
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>38,7%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>62,7</b>	<b>51,0</b>	<b>-18,5%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>77,8%</i>	<i>65,2%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-38,8	-73,6	89,5%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,5	-0,5	0,0%
<b>EBIT</b>	<b>23,3</b>	<b>-23,0</b>	<b>n.a.</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-16,4	-18,0	9,5%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,0	-0,1	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>6,9</b>	<b>-41,1</b>	<b>n.a.</b>
Imposte	0,2	2,2	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>	<b>7,1</b>	<b>-38,8</b>	<b>n.a.</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL GRUPPO</b>	<b>7,1</b>	<b>-38,8</b>	<b>n.a.</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.

ㄱㄱㄱ

"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 2.322,62 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](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 al 30 giugno 2020**

## Conto economico consolidato al 30 giugno 2020

(importi in migliaia di euro)	30/06/2020 (A)	30/06/2019 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>Ricavi</b>	<b>74.636</b>	<b>77.344</b>	<b>(2.708)</b>
Ricavi verso terzi	54.491	56.071	(1.580)
Ricavi verso parti correlate	20.145	21.273	(1.128)
<b>Altri proventi</b>	<b>3.139</b>	<b>3.188</b>	<b>(49)</b>
Altri proventi verso terzi	1.832	1.897	(65)
Altri proventi verso parti correlate	1.307	1.291	16
<b>Ricavi vendita immobili da trading</b>	<b>450</b>	<b>0</b>	<b>450</b>
<b>Ricavi e proventi operativi</b>	<b>78.225</b>	<b>80.532</b>	<b>(2.307)</b>
Variazione delle rimanenze	254	302	(48)
<b>Ricavi e variazioni delle rimanenze</b>	<b>78.479</b>	<b>80.834</b>	<b>(2.355)</b>
Costi di realizzazione	864	323	541
Costi per servizi	7.473	7.344	129
Costi per servizi verso terzi	5.451	5.710	(259)
Costi per servizi verso parti correlate	2.022	1.634	388
Costi del personale	4.715	5.101	(386)
Altri costi operativi	5.055	5.441	(386)
<b>Costi operativi</b>	<b>18.107</b>	<b>18.209</b>	<b>(102)</b>
Ammortamenti e Accantonamenti	(301)	(303)	2
Svalutazioni/ripristini di valore delle immobilizzazioni in corso e rimanenze	(2.159)	(141)	(2.018)
Svalutazione crediti	(9.532)	(163)	(9.369)
Variazioni di fair value	(71.418)	(38.675)	(32.743)
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(83.410)</b>	<b>(39.282)</b>	<b>(44.128)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(23.038)</b>	<b>23.343</b>	<b>(46.381)</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>(72)</b>	<b>3</b>	<b>(75)</b>
<b>Proventi finanziari</b>	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>1</b>
Proventi finanziari verso terzi	27	25	2
Proventi finanziari verso parti correlate	0	1	(1)
<b>Oneri finanziari</b>	<b>17.993</b>	<b>16.441</b>	<b>1.552</b>
Oneri finanziari verso terzi	17.990	16.391	1.599
Oneri finanziari verso parti correlate	3	50	(47)
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>(17.966)</b>	<b>(16.415)</b>	<b>(1.551)</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(41.076)</b>	<b>6.931</b>	<b>(48.007)</b>
Imposte sul reddito	(2.246)	(168)	(2.078)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>(38.830)</b>	<b>7.099</b>	<b>(45.929)</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0
<b>Utile/Perdita del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>(38.830)</b>	<b>7.099</b>	<b>(45.929)</b>
- utile base per azione	(0,352)	0,065	(0,417)
- utile diluito per azione	(0,352)	0,065	(0,417)

## Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2020

(importi in migliaia di euro)	30/06/2020 (A)	31/12/2019 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
Attività immateriali a vita definita	39	50	(11)
Avviamento	12.485	12.485	0
	<b>12.524</b>	<b>12.535</b>	<b>(11)</b>
<b>Attività materiali</b>			
Investimenti immobiliari	2.300.570	2.365.214	(64.644)
Fabbricato	7.535	7.643	(108)
Impianti e macchinari	157	161	(4)
Attrezzature e altri beni	1.058	1.166	(108)
Immobilizzazioni in corso e acconti	40.610	40.827	(217)
	<b>2.349.930</b>	<b>2.415.011</b>	<b>(65.081)</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Crediti vari e altre attività non correnti	127	118	9
Partecipazioni	151	223	(72)
Attività finanziarie non correnti	174	174	0
	<b>452</b>	<b>515</b>	<b>(63)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>2.362.906</b>	<b>2.428.061</b>	<b>(65.155)</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Rimanenze e acconti	32.433	33.602	(1.169)
Crediti commerciali e altri crediti	32.429	11.114	21.315
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	2.361	921	1.440
Altre attività correnti	4.576	3.084	1.492
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	102.958	128.677	(25.719)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>174.757</b>	<b>177.398</b>	<b>(2.641)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>	<b>2.537.663</b>	<b>2.605.459</b>	<b>(67.796)</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>			
Capitale sociale	650.000	749.738	(99.738)
Riserva sovrapprezzo azioni	30.058	30.058	0
Azioni proprie in portafoglio	(541)	(198)	(343)
Altre riserve	489.435	416.263	73.172
Utile (perdita) esercizi precedenti	17.962	5.682	12.280
Utile (perdita) del periodo	(38.830)	9.471	(48.301)
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>	<b>1.148.084</b>	<b>1.211.014</b>	<b>(62.930)</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>1.148.084</b>	<b>1.211.014</b>	<b>(62.930)</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività per strumenti finanziari derivati	15.830	17.365	(1.535)
Passività finanziarie non correnti	1.132.293	1.232.669	(100.376)
Fondo trattamento di fine rapporto	3.169	3.057	112
Passività per imposte differite	24.097	26.313	(2.216)
Fondi per rischi e oneri futuri	3.251	4.068	(817)
Debiti vari e altre passività non correnti	8.110	8.152	(42)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	13.721	13.721	0
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>1.200.471</b>	<b>1.305.345</b>	<b>(104.874)</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie correnti	136.403	58.820	77.583
Debiti commerciali e altri debiti	10.299	15.960	(5.661)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	1.309	1.031	278
Passività per imposte	4.542	2.601	1.941
Altre passività correnti	23.770	10.688	13.082
Altre passività correnti verso parti correlate	12.785	0	12.785
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>189.108</b>	<b>89.100</b>	<b>100.008</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)</b>	<b>1.389.579</b>	<b>1.394.445</b>	<b>(4.866)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)</b>	<b>2.537.663</b>	<b>2.605.459</b>	<b>(67.796)</b>

## Rendiconto finanziario consolidato al 30 giugno 2020

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:</b>		
Risultato prima delle Imposte	<b>(41.076)</b>	<b>6.931</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Oneri/(proventi) finanziari	17.966	16.415
Ammortamenti e accantonamenti	301	303
Svalutazione crediti	9.532	163
Svalutazione/(Ripristini) valori immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	2.159	141
Variazioni del fair value - (incrementi)/decrementi	71.418	38.675
Gestione di partecipazioni	72	(3)
Variatione fondi per benefici ai dipendenti e TFM	(402)	(152)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>59.970</b>	<b>62.473</b>
Oneri finanziari netti pagati	(13.354)	(25.517)
Imposte sul reddito pagate	(343)	(653)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTA</b>	<b>46.273</b>	<b>36.303</b>
Variatione delle rimanenze	(254)	(211)
Variatione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(36.502)	3.148
Variatione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(50)	221
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (A)</b>	<b>9.467</b>	<b>39.461</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(7.352)	(8.780)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	56	595
(Investimenti) in Partecipazioni	0	0
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>(7.296)</b>	<b>(8.185)</b>
Variatione di attività finanziarie non correnti	0	69
Vendita/(acquisto) azioni proprie	(343)	160
(Rettifica)/ costi aumento di capitale	0	0
Distribuzione dividendi	0	(55.153)
Canoni pagati per locazioni finanziarie	(2.576)	(5.096)
Variatione indebitamento finanziario corrente	(2.845)	(146.010)
Variatione indebitamento finanziario non corrente	(22.065)	175.109
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>	<b>(27.829)</b>	<b>(30.921)</b>
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(61)	(63)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)</b>	<b>(25.719)</b>	<b>292</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>128.677</b>	<b>2.472</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>102.958</b>	<b>2.764</b>

## Posizione finanziaria netta consolidata al 30 giugno 2020

	30/06/2020	31/12/2019	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(102.958)	(128.677)	25.719
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(102.958)</b>	<b>(128.677)</b>	<b>25.719</b>
Quota corrente mutui	49.480	44.090	5.390
Passività per leasing finanziari quota corrente	9.259	9.070	189
Prestiti obbligazionari quota corrente	77.664	5.660	72.004
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>136.403</b>	<b>58.820</b>	<b>77.583</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>33.445</b>	<b>(69.857)</b>	<b>103.302</b>
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	0
Passività per leasing finanziari quota non corrente	44.352	49.074	(4.722)
Passività finanziarie non correnti	446.729	473.289	(26.560)
Prestiti obbligazionari	641.212	710.306	(69.094)
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>1.132.119</b>	<b>1.232.495</b>	<b>(100.376)</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>1.165.564</b>	<b>1.162.638</b>	<b>2.926</b>