

## COMUNICATO STAMPA

### RISULTATI AL 31 DICEMBRE 2020: L'ANNO PIU' DIFFICILE, MA CON DIVERSI PUNTI FERMI POSITIVI

- **Confermato l'apprezzamento del format IGD: nei periodi di allentamento delle restrizioni, scontrino medio + 17%, vendite operatori superiori al 2019, +0,3%<sup>1</sup>**
- **Incassato su fatturato netto 2020: in Italia c. 91%; in Romania c. 94%**
- **Financial occupancy mantenuta su livelli elevati: Italia 94,3%; Romania 93,6%**
- **Ricavi locativi netti: 109,5 milioni di euro (-19,8%); Risultato netto ricorrente (FFO): 59,3 milioni di euro (-28,8%). Entrambi includono 18,5 milioni di euro di impatti diretti netti da Covid-19<sup>2</sup>, per c. 1,7 mensilità di canoni concesse, interamente spesi nell'anno**
- **Disponibilità di cassa a fine periodo pari a c. 117 milioni di euro, oltre a linee di credito committed per 60 milioni di euro e non committed per c. 151 milioni di euro**
- **EPRA NAV e NRV pari a 10,38€ p.a. (-8,9%)**
  
- **Nell'ottica di consolidare la struttura finanziaria e il profilo investment grade e, in considerazione del mancato obbligo di distribuzione conseguente al risultato d'esercizio negativo, il CdA ha proposto all'Assemblea di non erogare dividendi per l'anno 2020;**
- **Conferito incarico a CBRE, primario advisor internazionale, per la cessione di un portafoglio di ipermercati/supermercati stand alone per circa 185 milioni di euro**
  
- **Approvato il Bilancio di Sostenibilità**

**Bologna, 25 febbraio 2021. 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 il progetto di bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2020.**

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

*"Il 2020 è stato sicuramente l'anno più difficile della storia del Gruppo, con pesanti ripercussioni della pandemia sul settore retail e di conseguenza sulle property company come la nostra.*

*Non siamo però rimasti inermi di fronte alla situazione, anzi, con ancora maggior determinazione abbiamo lavorato su tutti i fronti. Abbiamo mantenuto operativi, per quanto consentito dalle normative e salvaguardando gli aspetti di salute e sicurezza, tutti i nostri centri commerciali, che si sono confermati un punto di riferimento per le comunità servite e che hanno dimostrato una forte resilienza e velocità di reazione nei mesi di allentamento delle restrizioni. Abbiamo portato avanti una puntuale e capillare attività commerciale con i tenants, fornendo loro soluzioni di supporto che hanno consentito di mantenere un alto livello di occupancy e di incassato. Abbiamo inoltre voluto confermare nei fatti una struttura finanziaria allineata al profilo investment grade, salvaguardando i cash flow e conservando le risorse per coprire le esigenze finanziarie*

<sup>1</sup> Dati riferiti al periodo agosto – ottobre 2020

<sup>2</sup> Include sconti temporanei per 4,4 € mln, perdite su crediti per 16,4 € mln, al netto di minori locazioni passive per 2,3 € mln

*del 2021. A questo proposito, la procedura avviata di dismissione di un portafoglio di iper e super stand alone consentirà di dotare la Società di risorse finanziarie per ridurre significativamente il LTV. Anche la difficile decisione di non proporre la distribuzione del dividendo quest'anno segue la stessa logica, consapevoli che si tratta di una scelta contingente e che, non appena le condizioni esterne miglioreranno, IGD tornerà ad offrire ai propri azionisti come in passato un'attraente e sostenibile remunerazione".*

## **ANDAMENTI OPERATIVI: CONFERMATA LA VALIDITA' DEL POSIZIONAMENTO DEL PORTAFOGLIO IGD**

### **Italia**

Nel corso del 2020 le performance di IGD sono state duramente impattate dalle varie misure restrittive adottate dal Governo italiano nel corso del 2020 e tuttora in vigore per far fronte all'emergenza sanitaria da Covid-19.

Gli andamenti fatti registrare dai centri commerciali del Gruppo nei primi due mesi dell'anno erano stati positivi (vendite operatori a fine febbraio +2,0%) ma, in seguito al propagarsi dell'epidemia, l'operatività dei centri commerciali è stata fortemente limitata con le sole merceologie considerate "essenziali" (quali ad esempio vendita di prodotti alimentari, farmaceutici, parafarmaceutici, ecc) autorizzate ad operare nel periodo 12 marzo – 18 maggio (66 giorni complessivi di limitazioni e chiusure).

I mesi centrali dell'anno tra giugno ed ottobre hanno coinciso con un allentamento progressivo delle restrizioni ed un ritorno alla quasi piena operatività (fatto salvo il mantenimento di tutte le misure di distanziamento sociale e prevenzione dei contagi applicate nei centri commerciali, le limitazioni agli eventi e a molte attività leisure): in questo periodo gli andamenti dei centri commerciali hanno mostrato forti segnali di recupero con le vendite degli operatori che, nel trimestre agosto – ottobre, sono tornate in territorio positivo (+0,3%) a fronte di un'affluenza divenuta molto più selettiva ma caratterizzata da una maggior propensione all'acquisto e un deciso incremento dello scontrino medio (+17%).

Queste dinamiche confermano che i centri commerciali sono rimasti al centro dell'attenzione dei consumatori, evidenziando una significativa capacità di pronta reazione non appena vengono consentite le aperture e gli accessi. Hanno inoltre dimostrato la validità del format IGD: asset di dimensioni coerenti e dominanti nei propri bacini di riferimento, vissuti come luoghi ideali per uno shopping sicuro, pratico e conveniente; **IGD ha mostrato performance migliori del mercato godendo principalmente di un portafoglio composto da centri urbani, con una àncora alimentare attrattiva, capaci di proporre sotto uno stesso tetto una gamma completa di offerta di beni e servizi che permettono di godere di ampia scelta ottimizzando i tempi.**

A partire dal 6 novembre però, a seguito del nuovo incremento dei contagi, il Governo ha varato nuovi provvedimenti restrittivi prevedendo tra l'altro la chiusura di tutti i centri commerciali nei weekend e nei giorni festivi e prefestivi (per un totale di 21 giorni di chiusura tra novembre e dicembre), ad eccezione delle sole merceologie "essenziali" autorizzate ad operare. Queste restrizioni, unitamente alle limitazioni agli spostamenti delle persone tra comuni periodicamente in essere a seconda dell'evoluzione dei contagi, hanno inciso in maniera significativa sulle performance dei nostri centri in un periodo dell'anno solitamente molto positivo per gli acquisti.

Alla luce di quanto descritto sopra, nel 2020 le vendite fatte registrare dagli operatori delle gallerie sono risultate in calo di circa il 28% rispetto all'anno precedente, un dato comunque migliore rispetto alla media del mercato (fonte CNCC); al contrario, nonostante le inevitabili ripercussioni derivanti dalle misure restrittive poste in essere (quali ad esempio la chiusura dei comparti non-food e le limitazioni agli spostamenti sopra descritte), le vendite fatte registrare da ipermercati e supermercati di proprietà del Gruppo sono risultate solo in lieve calo rispetto al 2019 (-2,8%).

Fin dall'inizio della pandemia la Società ha messo in campo una serie di iniziative in linea con le proprie politiche di sostenibilità, a partire dalla salvaguardia e sicurezza dei visitatori, dei lavoratori dei centri commerciali e dei propri dipendenti. Per quanto riguarda gli operatori delle gallerie, sicuramente una delle categorie più colpite da questa crisi, la Società ha improntato un dialogo diretto volto alla individuazione delle migliori modalità di supporto per gestire i periodi di chiusura forzata e compensare la perdita di fatturato (anche tenendo conto dei meccanismi di ristoro implementati dal Governo italiano).

Ad oggi **sono pressochè concluse le trattative con i tenants relative al primo lockdown e stanno iniziando ora le trattative relative alle restrizioni di novembre dicembre.**

Le trattative non hanno comportato modifiche alla struttura dei contratti in essere (salvo rare eccezioni) ma, a seconda della specifica situazione, è stata prevista la rimodulazione dei pagamenti nel corso dell'anno, la possibilità di prorogare la scadenza dei contratti e la concessione di sconti temporanei.

**Queste misure hanno prodotto risultati tangibili e incoraggianti.**

Innanzitutto, **il tasso di occupancy del portafoglio italiano, pari al 94,3%, si è mantenuto su livelli elevati**, seppur in calo rispetto al 31 dicembre 2019 quando era risultato pari al 96,9%.

Inoltre, **sono stati ottenuti ottimi risultati in termini di fatturato incassato al netto degli sconti concessi, che al 31 dicembre era pari a oltre il 91%<sup>3</sup>.**

Parallelamente a queste negoziazioni è proseguita la normale attività di commercializzazione che, seppur impattata dal difficile contesto, è stata efficace e ha portato buoni risultati: nel corso dell'anno **sono stati sottoscritti, infatti, 101 contratti tra rinnovi (55) e turnover (46) con una sostanziale stabilità dei canoni (-0,38%).**

Nel portafoglio di IGD non sono stati registrati fallimenti di retailer di dimensioni importanti, se non per un paio di eccezioni. Nel complesso, solo cinque operatori hanno iniziato la fase procedurale.

È stata tuttavia **rilevata una sensibile differenza nelle performance a seconda delle merceologie**, con un'elevata domanda su soluzioni che migliorano il comfort della casa, l'elettronica di consumo e prodotti per la cura della persona. Restano invece al momento particolarmente penalizzate le insegne della ristorazione, l'entertainment e l'abbigliamento /calzature.

### **Romania**

Anche in Romania i provvedimenti governativi adottati hanno limitato l'operatività delle gallerie Winmarkt: tra marzo e maggio erano autorizzate ad operare le sole attività destinate alla vendita delle merceologie cosiddette essenziali (alimentari, prodotti farmaceutici, veterinari,...), poi con l'arrivo dell'estate si è avuto un allentamento delle restrizioni, mentre ad oggi permangono limitazioni soprattutto sulle attività di ristorazione e di *entertainment* applicate a livello locale a seconda dell'evoluzione degli indicatori di contagio.

Tutto ciò ha avuto effetto sulle performance operative dei centri commerciali Winmarkt: il tasso di occupancy pari al 93,6%, pur confermandosi su ottimi livelli, è in calo rispetto al 97,6% fatto registrare a fine 2019, anche a causa dell'uscita di un tenant che operava su più punti vendita.

In merito alla gestione del periodo di *lockdown*, IGD ha optato per la concessione agli operatori di riduzioni temporanee limitate ai due mesi di chiusura forzata; questa attività di supporto ha facilitato la gestione degli incassi dai tenant, pertanto al 31 dicembre il fatturato incassato al netto degli sconti concessi relativo all'intero anno 2020 era pari a oltre il 94%. Nel

---

<sup>3</sup> Calcolato su fatturato al netto di sconti temporanei e note di credito concessi

corso dell'anno è comunque proseguita la normale attività di commercializzazione che ha portato alla firma di 370 contratti tra rinnovi (290) e turnover (80), con una sostanziale stabilità dei canoni (-0,47%).

### **RISULTATI ECONOMICO – FINANZIARI: LA PANDEMIA SEGNA LE PERFORMANCE DELL'ESERCIZIO**

Nel 2020 i **ricavi lordi da attività locativa, pari a 150,0 milioni di euro, hanno registrato un decremento del -3,4%**, con una variazione dovuta alle seguenti componenti:

- per ca. -0,8 milioni di euro, a minori ricavi sul perimetro non omogeneo;
- per ca. -4,0 milioni di euro, a minori ricavi like for like Italia. Il decremento è interamente imputabile alla categoria gallerie soprattutto per la riduzione di ricavi variabili e temporanei legata al periodo di lockdown e alle restrizioni successive; in leggero incremento gli ipermercati;
- per ca. -0,5 milioni di euro, alla riduzione dei ricavi like for like della Romania dovuta a minori variabili e all'uscita di un tenant che operava in più punti vendita.

Il **Net rental income è pari a 109,5 milioni di euro, in calo del -19,8%** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno; la variazione è da imputare principalmente alla decisione di appostare impatti diretti da Covid-19 (*one-off* e senza ulteriori effetti sui prossimi esercizi) per 18,5 milioni di Euro (tra sconti e perdite su crediti, al netto di risparmi su locazioni passive), corrispondenti a ca. 1,7 mensilità di canoni.

**L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 99,4 milioni di euro, in calo del -20,6%** con un margine pari al 65,4%, mentre la marginalità dell'Ebitda caratteristico Freehold (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) si attesta al 65,3%.

La **gestione finanziaria** complessiva è pari -36,2 milioni di euro; il dato, depurato da partite contabili relative all'ultima operazione di emissione obbligazionaria conclusa nel novembre 2019 e senza considerare ca. 3,8 milioni di euro di *negative carry* (per aver rifinanziato in anticipo future scadenze), **è in miglioramento del 4,7% rispetto al 31 dicembre 2019.**

**L'Utile netto ricorrente (FFO) è pari a 59,3 milioni di euro, in riduzione (-28,8%) rispetto al 31 dicembre 2019, includendo la stima di impatto one-off da Covid-19.**

### **ATTIVITÀ DI ASSET MANAGEMENT E PROGETTI**

Stante il difficile contesto esterno, nel corso dell'anno IGD ha ritenuto opportuno rinviare o cancellare alcune capex ed investimenti, per un minor *cash out* pari a ca. 40 milioni di Euro rispetto alle previsioni di budget. Tale decisione è stata presa al fine di mitigare gli effetti della pandemia sui flussi di cassa e mantenere una solida ed equilibrata struttura finanziaria. Sono stati pertanto posticipati i restyling presso i centri commerciali Porto Grande (San Benedetto del Tronto) e La Favorita (Mantova). I lavori relativi a questi due progetti, assieme ad un altro intervento di restyling e remodeling dell'ipermercato presso il centro commerciale Casilino (Roma), riprenderanno nel corso del 2021 per terminare poi il prossimo anno.

Inoltre, è stata ridotta l'attività nel cantiere di Porta a Mare a Livorno, nel comparto Officine Storiche in sviluppo, i cui lavori sono ripresi nel secondo semestre 2020 e sono attualmente previsti in conclusione entro la fine del primo semestre 2022.

## **DISMISSIONI**

In linea con l'obiettivo strategico di mantenere un profilo *investment grade*, IGD ha dato mandato a CBRE, primario advisor internazionale, di avviare una procedura per la **cessione di un portafoglio composto da ipermercati e supermercati stand-alone**, per un valore di circa **185 milioni di euro**.

Si tratta di un portafoglio che in questo momento di mercato risulta particolarmente interessante: è composto infatti da una asset class che attualmente gode di un buon *appeal*, offrendo attraenti rendimenti agli investitori, con contratti di lunga durata e stabilità dei canoni.

I proventi dell'operazione saranno destinati alla riduzione del Loan to Value, con l'intenzione di portare questo rapporto il più velocemente possibile in area 45% o inferiore.

## **PORTAFOGLIO E VALORE PATRIMONIALE**

**Il patrimonio immobiliare** del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato pari a **2.265,69 milioni di euro, in decremento del -4,86%** rispetto a dicembre 2019. La variazione è la seguente:

- **le gallerie** segnano un decremento del -6,43% (- 101,2 milioni di euro), e un **gross initial yield pari 6,53%**. Il differenziale deriva per ca. 29% da variazioni nelle assumption DCF (tassi, inflazione, ERV) e per ca. 71% per variazioni nei cash flow, in particolare alle voci ricavi variabili, temporary e cap per spese gestionali;
- **gli ipermercati** sono sostanzialmente invariati con un lieve decremento (- 0,99%), e un **gross initial yield pari a 6,02%**;
- in **Romania** il valore del patrimonio immobiliare **al 31 dicembre 2020 è pari a 138,6 milioni di euro**, in calo dai 150,3 milioni di euro al 31 dicembre 2019, con un **gross initial yield pari al 7,35%**.

Includendo anche gli immobili in leasehold, il patrimonio immobiliare del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato pari a 2.309,01 milioni di euro.

**Il Net Initial Yield, calcolato secondo i criteri definiti da EPRA, è pari al 5,3% per il portafoglio Italia (5,4% 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 1.145,8 milioni di euro, ovvero 10,38 euro per azione. Il dato è in decremento del -8,9%** 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 10,31 euro per azione, in decremento del 8,7% rispetto al 31 dicembre 2019

L'EPRA NDV è pari a 10,42 euro per azione, in decremento del 3,6% rispetto al 31 dicembre 2019.

## **STRUTTURA FINANZIARIA: NESSUNA ESIGENZA PER IL 2021 E FINO AD APRILE 2022**

Nel 2020 la Società ha lavorato soprattutto a garantire la sostenibilità della propria struttura finanziaria e ad assicurarsi le risorse per coprire le esigenze finanziarie del 2021.

In quest'ottica, nel corso del primo semestre sono state rinnovate le linee di credito committed concesse al Gruppo per un ammontare pari a 60 milioni di Euro; è stato inoltre sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena un finanziamento per

36,3 milioni di Euro durata fino a 6 anni, assistito da garanzia SACE nell'ambito del programma Garanzia Italia (ad un tasso, inclusivo del costo della garanzia statale, in linea con il costo medio del debito del gruppo).

In merito ai rating attribuiti ad IGD, nel corso dell'anno, alla luce degli impatti derivanti dall'epidemia Covid-19, S&P Global Ratings ha ridotto il rating portandolo da BBB- a BB+ con outlook negativo, mentre Fitch Ratings ha confermato il proprio rating *investment grade* BBB- portando l'outlook a negativo; con questa conferma sono rimaste inalterate le condizioni economiche dei prestiti obbligazionari emessi.

La Società inoltre, anche grazie alle attività effettuate di contenimento dei *cash out*, **ha chiuso l'anno con 117 milioni di Euro di cassa** che, come comunicato in data 13 gennaio u.s., consentiranno il rimborso anticipato della quota residuale pari a ca. 70 milioni di Euro del prestito obbligazionario denominato "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021". Alla dotazione di cassa e alle **linee di credito committed per 60 milioni di euro sopra citate, si aggiungono c. 151 milioni di euro di linee di credito non committed disponibili.**

Al 31 dicembre 2020 il **costo medio del debito si è attestato al 2,30%** rispetto al 2,35% di fine 2019, mentre il tasso di copertura degli oneri finanziari, o **ICR, si è attestato a 3,2x<sup>4</sup>** (era 3,8x al 31 dicembre 2019).

Il Loan to Value, pari al 49,9%, è in incremento rispetto al 47,6% fatto registrare a fine 2019, e risente della variazione negativa del Fair Value per 146 milioni di Euro. La Posizione Finanziaria Netta (negativa per -1.155,5 milioni di euro) è rimasta pressoché stabile rispetto a fine 2019 (-1.162,6 milioni di euro).

#### **DIVIDENDO: NO OBBLIGO DI DISTRIBUZIONE SIIQ**

In considerazione del risultato d'esercizio negativo registrato dalla capogruppo IGD SIIQ SpA (che fa decadere l'obbligo di distribuzione) e nell'ottica di salvaguardare l'equilibrio finanziario e il profilo investment grade, il Consiglio di Amministrazione ha proposto all'Assemblea dei Soci, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione, **di non erogare dividendi per l'anno 2020.**

Questa difficile decisione è da considerarsi straordinaria e contingente, legata all'eccezionalità del contesto della crisi originata dalla pandemia; non appena le condizioni esterne lo permetteranno, è intenzione della Società riprendere a distribuire dividendi offrendo un'attraente remunerazione ai propri azionisti.

#### **OUTLOOK 2021**

I primi mesi del 2021 saranno sicuramente ancora caratterizzati da difficoltà operative per i centri commerciali, derivanti dalle restrizioni tuttora in essere, ed è quindi verosimile che la Società sarà ancora impattata direttamente e indirettamente dalla pandemia.

Assumendo però l'implementazione di un efficace piano vaccinale (che dovrebbe portare ad una sensibile riduzione dei contagi e della pericolosità del virus e quindi a un progressivo allentamento delle misure restrittive) e ipotizzando uno scenario di graduale ripresa economica e dei consumi nel corso del 2021, in particolare a partire dal secondo semestre, la Società stima una crescita dell'FFO per l'intero 2021 in un intervallo compreso tra +3% e +4%.

Tale outlook non tiene conto degli impatti della potenziale cessione sopra citata.

---

<sup>4</sup> Escludendo gli effetti dell'ultima emissione obbligazionaria; al 31/12/2020 includendo tali effetti sarebbe 2,7X

## Conto economico gestionale al 31 dicembre 2020

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) FY_CONS_2019	(b) FY_CONS_2020	Δ (b)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	142,7	133,8	-6,3%
Ricavi da attività locativa leasehold	12,6	11,9	-5,6%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>155,3</b>	<b>145,6</b>	<b>-6,2%</b>
Locazioni passive	0,0	0,0	-27,1%
Costi diretti da attività locativa	-18,7	-36,1	93,3%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>136,6</b>	<b>109,5</b>	<b>-19,8%</b>
Ricavi da servizi	6,4	6,3	-0,8%
Costi diretti da servizi	-5,5	-5,2	-5,0%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>0,9</b>	<b>1,1</b>	<b>25,4%</b>
Personale di sede	-6,8	-6,3	-7,8%
Spese generali	-5,5	-4,9	-10,0%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>125,2</b>	<b>99,4</b>	<b>-20,6%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>77,5%</i>	<i>65,4%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,4	0,7	74,4%
Costo del venduto e altri costi da trading	-1,0	-1,4	38,1%
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,7</b>	<b>15,1%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>124,6</b>	<b>98,7</b>	<b>-20,8%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>76,9%</i>	<i>64,7%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-72,8	-146,0	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1,4	-5,0	n.a.
<b>EBIT</b>	<b>50,3</b>	<b>-52,3</b>	<b>n.a.</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-36,8	-36,2	-1,5%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,0	-0,1	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>13,6</b>	<b>-88,6</b>	<b>n.a.</b>
Imposte	-1,0	14,2	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>	<b>12,6</b>	<b>-74,3</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>12,6</b>	<b>-74,3</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.

### APPROVATO L'UNDICESIMO BILANCIO DI SOSTENIBILITÀ

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Bilancio di Sostenibilità 2020, sottoposto a Limited Assurance da PricewaterhouseCoopers per certificare la conformità al più importante standard sulla rendicontazione a livello internazionale (GRI Standards). Il Bilancio approvato tiene conto dell'impatto che la pandemia da Covid-19 ha avuto sia sulla strategia che sulle performance di sostenibilità. Se la strategia, nel suo complesso, non è mutata, parziali adattamenti sono stati apportati ai 3 elementi che la compongono: i temi material, i rischi di sostenibilità e gli obiettivi di breve, medio e lungo termine. Inoltre, a causa delle restrizioni messe in atto dalle Autorità, con impatto sull'operatività dei Centri Commerciali, gli indicatori che misurano le performance di sostenibilità 2020 risultano talvolta difficilmente confrontabili con gli anni precedenti.

Nel 2020 IGD ha formalizzato l'adesione al Global Compact delle Nazioni Unite, la più rilevante iniziativa di sostenibilità delle organizzazioni a livello mondiale. Per questa ragione, a partire dal Bilancio di Sostenibilità 2020 rendiconta le proprie politiche e performance per supportare i Dieci Principi del Global Compact inerenti Diritti Umani, Lavoro, Ambiente ed Anti-corruzione. Nel Bilancio, inoltre, IGD risponde alle raccomandazioni della Task Force sulle comunicazioni di informazioni di carattere finanziario relative al clima (TCFD), con particolare riferimento al climate change ed ai rischi ad esso collegati.

A partire dal 2017 la strategia di sostenibilità di IGD è sintetizzata in «Becoming Great», a testimonianza dell'obiettivo aziendale di operare nell'ottica di una crescita sostenibile che ponga attenzione alle tematiche ambientali (Green), alle persone (Responsible), in maniera etica (Ethical), in luoghi attrattivi (Attractive), insieme ai suoi stakeholder (Together). Questi stessi ambiti rappresentano anche i capitoli del Bilancio di Sostenibilità, che riporta le performance realizzate dall'azienda nel corso dell'anno:

- **Green:** investiti 1,2 milioni di euro per il miglioramento dell'efficienza energetica delle strutture, comprensivi dei costi sostenuti per il relamping di un Centro Commerciale (sono 19 complessivamente quelli con illuminazione a led); certificati BREEAM IN USE ulteriori 3 key asset (Conè a Conegliano-Tv, Leonardo ad Imola-Bo e Le Porte di Napoli ad Afragola-Na) per un totale di 8 Centri Commerciali certificati; raggiunto l'obiettivo di certificare UNI EN ISO 14001 il 95% delle Gallerie di piena proprietà (24 i Centri certificati, oltre alla sede); utilizzata, dal 2017, esclusivamente energia da fonti rinnovabili; inserite nell'anno 19 colonnine per la ricarica di auto elettriche in 10 Centri Commerciali (sono 34 in 17 Centri Commerciali quelle complessivamente inserite alla fine del 2020).
- **Responsible:** stabile il dato occupazionale; definite specifiche misure sia per evitare la diffusione del virus all'interno dei Centri Commerciali (con un investimento complessivo di circa 1,3 milioni), sia per permettere ai dipendenti di poter lavorare in sicurezza; confermato, per il quarto anno, il Piano di Welfare aziendale, con la partecipazione del 98% dei dipendenti; proseguita l'attività formativa, che ha coinvolto tutti i dipendenti.
- **Ethical:** ottenuta la certificazione UNI ISO 37001 ("Anti Bribery Management System") in Italia, standard internazionale di riferimento per i sistemi di gestione anticorruzione. La medesima certificazione era già stata ottenuta in Romania nel 2018; rinnovato il Rating di legalità con il massimo punteggio (3 stelle); aggiornato il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/2001, al fine di recepire l'introduzione di nuovi reati nonché di integrare lo stesso al Sistema di Gestione Anticorruzione; eseguita revisione della struttura e dei contenuti del Codice Etico, per adeguarlo a nuove politiche e procedure aziendali oltre che a leggi e regolamenti esterni.
- **Attractive:** Proseguita l'azione di scouting di nuove insegne, con l'introduzione di 18 nuovi tenant nelle Gallerie Commerciali italiane; modificata la strategia Marketing sulla base dei continui cambiamenti collegati all'evoluzione ed alla diffusione della pandemia, con l'obiettivo di mantenere i contatti con la propria community ed offrirle vantaggi commerciali; realizzata campagna di comunicazione per rassicurare i visitatori circa la sicurezza e l'offerta dei Centri Commerciali post lockdown; definito il primo Piano Digitale IGD che, a partire dal 2021, metterà a sistema gli strumenti web esistenti e ne identificherà altri, con l'obiettivo di utilizzare al meglio le opportunità offerte dal web per incrementare il contatto con i visitatori.
- **Together:** Realizzato coinvolgimento strutturato di tutti gli stakeholder al fine di comprendere le loro aspettative, specialmente in un anno complesso come il 2020; mantenute forme di collaborazione con 140 realtà associative e no profit a livello locale, nonostante l'impossibilità di organizzare momenti aggregativi; confermato il ruolo sociale di IGD nei territori di riferimento, in virtù di oltre 16.600 posti di lavoro offerti, una collaborazione con 882 fornitori locali e la presenza del 42% delle insegne locali sul totale di quelle presenti nelle Gallerie.

## **ALTRE DELIBERE**

### **Orientamento sulla composizione del nuovo Consiglio di Amministrazione**

Il Consiglio di Amministrazione uscente, in ottemperanza alle raccomandazioni del Codice di Corporate Governance e in vista del rinnovo degli organi sociali, tenuto conto degli esiti dell'autovalutazione 2020, ha elaborato il proprio orientamento sulla futura dimensione e composizione dell'organo, da sottoporre agli azionisti in vista dell'Assemblea.

L'orientamento comprende anche una indicazione sulle caratteristiche di professionalità, esperienza e competenze degli Amministratori, anche alla luce della dimensione e della complessità di IGD, dei suoi obiettivi di business e strategia.

L'orientamento è pubblicato a partire da oggi sul sito della Società al seguente <https://www.gruppoigd.it/governance/assemblea-degli-azionisti/>.

### **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 15 aprile 2021 (in prima convocazione) e, occorrendo, per il giorno 16 aprile 2021 (in seconda convocazione), con il seguente ordine del giorno:

1. Bilancio di esercizio al 31.12.2020; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2020; Destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. 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:
  - 2.1 Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Delibera vincolante;
  - 2.2 Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Delibera non vincolante.
3. Nomina del Consiglio di Amministrazione
  - 3.1 Determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione;
  - 3.2 Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;
  - 3.3 Nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione;
  - 3.4 Determinazione del compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione;
4. Nomina del Collegio Sindacale
  - 4.1 Nomina dei tre Sindaci Effettivi e dei tre Sindaci Supplenti;
  - 4.2 Nomina del Presidente del Collegio Sindacale;
  - 4.3 Determinazione del compenso dei componenti il Collegio Sindacale.

Si fa presente che il termine per il deposito delle liste per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale scadrà il 22 marzo 2021. Sono legittimati a presentare liste di candidati i soci che, da soli o insieme ad altri, rappresentino almeno il 4,5% del capitale sociale, così come stabilito dalla Consob con determinazione dirigenziale n. 44 del 29 gennaio 2021 relativa alla "Pubblicazione della quota di partecipazione richiesta per la presentazione delle liste dei candidati per l'elezione degli organi di amministrazione e controllo".

Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia all'Avviso di Convocazione che sarà reso disponibile al seguente link <https://www.gruppoigd.it/governance/assemblea-degli-azionisti/>, a partire dal 5 marzo 2021.

### **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, nonché raccomandazione 7 del Codice di Corporate Governance 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, Isabella Landi, 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 2.265,69 milioni di euro al 31 dicembre 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 6 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 2020 e il progetto di conto economico, della situazione patrimoniale finanziaria e il rendiconto finanziario della capogruppo IGD al 31 dicembre 2020.**

## Conto economico consolidato al 31 dicembre 2020

(importi in migliaia di euro)	31/12/2020 (A)	31/12/2019 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>Ricavi</b>	<b>145.578</b>	<b>155.259</b>	<b>(9.681)</b>
Ricavi verso terzi	105.674	113.375	(7.701)
Ricavi verso parti correlate	39.904	41.884	(1.980)
<b>Altri proventi</b>	<b>6.388</b>	<b>6.383</b>	<b>5</b>
Altri proventi verso terzi	3.763	3.791	(28)
Altri proventi verso parti correlate	2.625	2.592	33
<b>Ricavi vendita immobili da trading</b>	<b>708</b>	<b>406</b>	<b>302</b>
<b>Ricavi e proventi operativi</b>	<b>152.674</b>	<b>162.048</b>	<b>(9.374)</b>
Variazione delle rimanenze	2.594	1.288	1.306
<b>Ricavi e variazioni delle rimanenze</b>	<b>155.268</b>	<b>163.336</b>	<b>(8.068)</b>
Costi di realizzazione	(3.509)	(1.729)	(1.780)
Costi per servizi	(13.409)	(15.847)	2.438
Costi per servizi verso terzi	(9.087)	(12.587)	3.500
Costi per servizi verso parti correlate	(4.322)	(3.260)	(1.062)
Costi del personale	(9.618)	(10.217)	599
Altri costi operativi	(19.423)	(10.823)	(8.600)
<b>Costi operativi</b>	<b>(45.959)</b>	<b>(38.616)</b>	<b>(7.343)</b>
Ammortamenti, Accantonamenti e svalutazione altre immobilizzazioni	(4.563)	(1.026)	(3.537)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(3.152)	(992)	(2.160)
Svalutazione crediti	(11.003)	(561)	(10.442)
Variazione del fair value	(142.866)	(71.796)	(71.070)
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(161.584)</b>	<b>(74.375)</b>	<b>(87.209)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(52.275)</b>	<b>50.345</b>	<b>(102.620)</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni</b>	<b>(72)</b>	<b>11</b>	<b>(83)</b>
<b>Proventi finanziari</b>	<b>126</b>	<b>86</b>	<b>40</b>
Proventi finanziari verso terzi	126	84	42
Proventi finanziari verso parti correlate	0	2	(2)
<b>Oneri finanziari</b>	<b>(36.329)</b>	<b>(36.840)</b>	<b>511</b>
Interessi e altri oneri finanziari verso terzi	(36.322)	(36.736)	414
Interessi e altri oneri finanziari verso parti correlate	(7)	(104)	97
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>(36.203)</b>	<b>(36.754)</b>	<b>551</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(88.550)</b>	<b>13.602</b>	<b>(102.152)</b>
Imposte sul reddito	14.229	(1.011)	15.240
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(74.321)</b>	<b>12.591</b>	<b>(86.912)</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0
<b>Totale Utile/Perdita dell'esercizio di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>(74.321)</b>	<b>12.591</b>	<b>(86.912)</b>
- utile base per azione	(0,672)	0,114	(0,786)
- utile diluito per azione	(0,672)	0,114	(0,786)

## Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2020

(importi in migliaia di euro)	31/12/2020 (A)	31/12/2019 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
Attività immateriali a vita definita	35	50	(15)
Avviamento	8.533	12.485	(3.952)
	<b>8.568</b>	<b>12.535</b>	<b>(3.967)</b>
<b>Attività materiali</b>			
Investimenti immobiliari	2.234.484	2.365.214	(130.730)
Fabbricato	7.414	7.643	(229)
Impianti e macchinari	143	161	(18)
Attrezzature e altri beni	969	1.166	(197)
Immobilizzazioni in corso e acconti	42.674	40.827	1.847
	<b>2.285.684</b>	<b>2.415.011</b>	<b>(129.327)</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Attività per imposte anticipate nette	7.995	0	7.995
Crediti vari e altre attività non correnti	129	118	11
Partecipazioni	151	223	(72)
Attività finanziarie non correnti	174	174	0
	<b>8.449</b>	<b>515</b>	<b>7.934</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>2.302.701</b>	<b>2.428.061</b>	<b>(125.360)</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Rimanenze e acconti	33.843	33.602	241
Crediti commerciali e altri crediti	18.260	11.114	7.146
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	775	921	(146)
Altre attività correnti	3.736	3.084	652
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	117.341	128.677	(11.336)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>173.955</b>	<b>177.398</b>	<b>(3.443)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>	<b>2.476.656</b>	<b>2.605.459</b>	<b>(128.803)</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	0	(198)	198
Altre riserve	499.131	416.263	82.868
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	9.574	2.562	7.012
Utile (perdita) dell'esercizio	(74.321)	12.591	(86.912)
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>	<b>1.114.442</b>	<b>1.211.014</b>	<b>(96.572)</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>1.114.442</b>	<b>1.211.014</b>	<b>(96.572)</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività per strumenti derivati	14.396	17.365	(2.969)
Passività finanziarie non correnti	1.135.707	1.232.669	(96.962)
Fondo trattamento di fine rapporto	3.267	3.057	210
Passività per imposte differite	18.281	26.313	(8.032)
Fondi per rischi e oneri futuri	3.793	4.068	(275)
Debiti vari e altre passività non correnti	9.849	8.152	1.697
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	13.462	13.721	(259)
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>1.198.755</b>	<b>1.305.345</b>	<b>(106.590)</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie correnti	137.266	58.820	78.446
Debiti commerciali e altri debiti	12.091	15.960	(3.869)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	499	1.031	(532)
Passività per imposte	1.814	2.601	(787)
Altre passività correnti	11.789	10.688	1.101
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>163.459</b>	<b>89.100</b>	<b>74.359</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)</b>	<b>1.362.214</b>	<b>1.394.445</b>	<b>(32.231)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)</b>	<b>2.476.656</b>	<b>2.605.459</b>	<b>(128.803)</b>

## Rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2020

	31/12/2020	31/12/2019
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>		
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:</b>		
Risultato dell'esercizio	<b>(74.321)</b>	<b>12.591</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
imposte dell'esercizio	(14.229)	1.011
Oneri/(proventi) finanziari	36.203	36.752
Ammortamenti e accantonamenti	611	1.026
Svalutazione avviamenti	3.952	0
Svalutazione crediti	11.003	561
Svalutazione/(Ripristini) valori immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	3.152	926
Variazioni del fair value - (incrementi)/decrementi	142.866	71.862
Gestione di partecipazioni	72	0
Variazione fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	156	716
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>109.465</b>	<b>125.445</b>
Oneri finanziari netti pagati	(29.344)	(35.385)
Imposte sul reddito pagate	(788)	(1.476)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTA</b>	<b>79.333</b>	<b>88.584</b>
Variazione delle rimanenze	(2.594)	(1.309)
Variazione dei crediti commerciali	(18.003)	2.521
Variazione altre attività	(8.658)	2.347
Variazione debiti commerciali	(4.401)	1.786
Variazione altre passività	8.357	(1.378)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (A)</b>	<b>54.034</b>	<b>92.551</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(8)	(35)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(14.837)	(40.219)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	36	12.800
(Investimenti) in Partecipazioni	0	(59)
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>(14.809)</b>	<b>(27.513)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	69
Vendita/(acquisto) azioni proprie	198	294
Plus/(minus) vendita azioni proprie	(200)	23
(Rettifica)/ costi aumento di capitale	0	0
Distribuzione dividendi	(25.150)	(55.152)
Canoni pagati per locazioni finanziarie	(7.991)	(10.302)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	34.682	588.472
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(52.003)	(462.182)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>	<b>(50.464)</b>	<b>61.222</b>
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(97)	(133)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)</b>	<b>(11.336)</b>	<b>126.127</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>128.677</b>	<b>2.472</b>
<b>Disponibilità liquide RGD Ferrara</b>	<b>0</b>	<b>78</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>117.341</b>	<b>128.677</b>

## Posizione finanziaria netta consolidata al 31 dicembre 2020

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(117.341)	(128.677)	11.336
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(117.341)</b>	<b>(128.677)</b>	<b>11.336</b>
Quota corrente mutui	51.418	44.090	7.328
Passività per leasing finanziari quota corrente	9.448	9.070	378
Prestiti obbligazionari quota corrente	76.400	5.660	70.740
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>137.266</b>	<b>58.820</b>	<b>78.446</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>19.925</b>	<b>(69.857)</b>	<b>89.782</b>
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	0
Passività per leasing finanziari quota non corrente	39.626	49.074	(9.448)
Passività finanziarie non correnti	453.199	473.289	(20.090)
Prestiti obbligazionari	642.882	710.306	(67.424)
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>1.135.533</b>	<b>1.232.495</b>	<b>(96.962)</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>1.155.458</b>	<b>1.162.638</b>	<b>(7.180)</b>

## Progetto di conto economico della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2020

(importi in euro)	31/12/2020 (A)	31/12/2019 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>Ricavi</b>	<b>120.737.180</b>	<b>127.633.926</b>	<b>(6.896.746)</b>
Ricavi verso terzi	76.855.048	82.451.366	(5.596.318)
Ricavi verso parti correlate	43.882.132	45.182.560	(1.300.428)
<b>Altri proventi</b>	<b>913.777</b>	<b>874.580</b>	<b>39.197</b>
Altri proventi verso terzi	433.850	421.399	12.451
Altri proventi verso parti correlate	479.927	453.181	26.746
<b>Ricavi e proventi operativi</b>	<b>121.650.957</b>	<b>128.508.506</b>	<b>(6.857.549)</b>
Costi per servizi	(10.750.671)	(11.845.204)	1.094.533
Costi per servizi verso terzi	(7.360.992)	(9.194.428)	1.833.436
Costi per servizi verso parti correlate	(3.389.679)	(2.650.776)	(738.903)
Costi del personale	(5.331.729)	(5.693.735)	362.006
Altri costi operativi	(16.507.482)	(9.228.998)	(7.278.484)
<b>Costi operativi</b>	<b>(32.589.882)</b>	<b>(26.767.937)</b>	<b>(5.821.945)</b>
Ammortamenti e Accantonamenti	(532.724)	(928.607)	395.883
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(256.958)	(71.710)	(185.248)
Svalutazione crediti	(9.017.400)	(465.857)	(8.551.543)
Variazione del fair value	(111.212.086)	(56.226.719)	(54.985.367)
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(121.019.168)</b>	<b>(57.692.893)</b>	<b>(63.326.275)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(31.958.093)</b>	<b>44.047.676</b>	<b>(76.005.769)</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni</b>	<b>4.000</b>	<b>4.539</b>	<b>(539)</b>
<b>Proventi finanziari</b>	<b>171.909</b>	<b>139.245</b>	<b>32.664</b>
Proventi finanziari verso terzi	81.614	14.417	67.197
Proventi finanziari verso parti correlate	90.295	124.828	(34.533)
<b>Oneri finanziari</b>	<b>(34.539.232)</b>	<b>(34.753.258)</b>	<b>214.026</b>
Interessi e altri oneri finanziari verso terzi	(34.526.756)	(34.646.059)	119.303
Interessi e altri oneri finanziari verso parti correlate	(12.476)	(107.199)	94.723
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>(34.367.323)</b>	<b>(34.614.013)</b>	<b>246.690</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(66.321.416)</b>	<b>9.438.202</b>	<b>(75.759.618)</b>
Imposte sul reddito	(115.624)	32.366	(147.990)
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(66.437.040)</b>	<b>9.470.568</b>	<b>(75.907.608)</b>

## Progetto della situazione patrimoniale-finanziaria della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2020

(importi in euro)	31/12/2020 (A)	31/12/2019 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
Attività immateriali a vita definita	25.079	31.464	(6.385)
Avviamento	1.000.000	1.000.000	0
	<b>1.025.079</b>	<b>1.031.464</b>	<b>(6.385)</b>
<b>Attività materiali</b>			
Investimenti immobiliari	1.912.265.817	2.016.326.762	(104.060.945)
Fabbricato	7.413.703	7.643.966	(230.263)
Impianti e macchinari	138.018	163.472	(25.454)
Attrezzature e altri beni	329.415	407.861	(78.446)
Immobilizzazioni in corso e acconti	26.044.757	26.423.514	(378.757)
	<b>1.946.191.710</b>	<b>2.050.965.575</b>	<b>(104.773.865)</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Attività per imposte anticipate nette	4.320.495	5.300.362	(979.867)
Crediti vari e altre attività non correnti	82.562	75.116	7.446
Partecipazioni	186.473.918	186.473.918	0
	<b>190.876.975</b>	<b>191.849.396</b>	<b>(972.421)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>2.138.093.764</b>	<b>2.243.846.435</b>	<b>(105.752.671)</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Crediti commerciali e altri crediti	13.463.549	8.091.691	5.371.858
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	325.324	237.239	88.085
Altre attività correnti	1.333.339	1.615.686	(282.347)
Altre attività correnti verso parti correlate	63.518	317.414	(253.896)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	93.208.810	91.923.773	1.285.037
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	110.733.403	124.539.213	(13.805.810)
	<b>219.127.943</b>	<b>226.725.016</b>	<b>(7.597.073)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>	<b>2.357.221.707</b>	<b>2.470.571.451</b>	<b>(113.349.744)</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>			
Capitale sociale	650.000.000	749.738.139	(99.738.139)
Riserva sovrapprezzo azioni	30.058.205	30.058.205	0
Azioni proprie in portafoglio	0	(198.017)	198.017
Altre riserve	502.945.601	419.472.787	83.472.814
Utile (perdite) a nuovo	3.892.525	611	3.891.914
Utili (perdite) netto esercizio	(66.437.040)	9.470.568	(75.907.608)
	<b>1.120.459.291</b>	<b>1.208.542.293</b>	<b>(88.083.002)</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività per strumenti derivati	11.202.543	14.835.796	(3.633.253)
Passività finanziarie non correnti	1.056.269.785	1.144.161.496	(87.891.711)
Fondo trattamento di fine rapporto	1.929.299	1.847.402	81.897
Fondi per rischi e oneri futuri	3.537.916	3.669.020	(131.104)
Debiti vari e altre passività non correnti	2.393.411	1.810.713	582.698
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	13.462.013	13.721.967	(259.954)
	<b>1.088.794.967</b>	<b>1.180.046.394</b>	<b>(91.251.427)</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie correnti	128.176.484	49.960.840	78.215.644
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	3.828.409	9.317.969	(5.489.560)
Debiti commerciali e altri debiti	5.568.887	11.272.157	(5.703.270)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	515.237	1.012.001	(496.764)
Passività per imposte	709.260	1.952.146	(1.242.886)
Altre passività correnti	9.052.177	8.415.441	636.736
Altre passività correnti verso parti correlate	116.995	52.210	64.785
	<b>147.967.449</b>	<b>81.982.764</b>	<b>65.984.685</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)</b>	<b>1.236.762.416</b>	<b>1.262.029.158</b>	<b>(25.266.742)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)</b>	<b>2.357.221.707</b>	<b>2.470.571.451</b>	<b>(113.349.744)</b>

## Rendiconto finanziario della capogruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2020

	31/12/2020	31/12/2019
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>		
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:</b>		
Risultato dell'esercizio	<b>(66.437)</b>	<b>9.471</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
imposte dell'esercizio	116	(33)
Oneri/(proventi) finanziari	34.368	34.614
Ammortamenti e accantonamenti	533	929
Svalutazione crediti	9.017	466
Svalutazione/(Ripristini) valori immobilizzazioni in corso	257	72
Variazioni del fair value - (incrementi)/decrementi	111.212	56.227
Variazione fondi per benefici ai dipendenti e trattamento di fine mandato	192	602
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>89.258</b>	<b>102.348</b>
Oneri finanziari netti pagati	(27.563)	(34.505)
Imposte sul reddito pagate	0	18
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTA</b>	<b>61.695</b>	<b>67.861</b>
Variazione dei crediti commerciali	(14.477)	666
Variazione altre attività	1.508	2.529
Variazione debiti commerciali	(6.200)	(21)
Variazione altre passività	(734)	(1.299)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (A)</b>	<b>41.792</b>	<b>69.736</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(7)	(18)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(7.079)	(31.562)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>(7.086)</b>	<b>(31.580)</b>
Variazione di attività finanziarie correnti	(1.285)	6.843
Vendita/(acquisto) azioni proprie	198	294
Plus/(minus) vendita azioni proprie	(200)	0
(Rettifica)/ costi aumento di capitale	0	24
Distribuzione dividendi	(25.150)	(55.153)
Canoni pagati per locazioni finanziarie	(2.615)	(3.446)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	34.682	588.472
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(54.142)	(452.113)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>	<b>(48.512)</b>	<b>84.921</b>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C)</b>	<b>(13.806)</b>	<b>123.077</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>124.539</b>	<b>1.462</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>110.733</b>	<b>124.539</b>