



SPAFID
CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0746-1-2022	Data/Ora Ricezione 24 Febbraio 2022 13:11:55	Euronext Star Milan
---	--	---------------------

Societa' : IGD - Immobiliare Grande Distribuzione
Identificativo : 157721
Informazione
Regolamentata
Nome utilizzatore : IGDN01 - Di Donato
Tipologia : 1.1
Data/Ora Ricezione : 24 Febbraio 2022 13:11:55
Data/Ora Inizio : 24 Febbraio 2022 13:11:56
Diffusione presunta
Oggetto : Risultati 2021: poste solide basi per la
realizzazione del nuovo piano al 2024

Testo del comunicato

Vedi allegato.

COMUNICATO STAMPA
RISULTATI 2021: POSTE SOLIDE BASI
PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PIANO AL 2024

BUONE PERFORMANCE OPERATIVE

- Nei 7 mesi senza restrizioni (giugno – dicembre), fatturato operatori sostanzialmente in linea con il 2019, scontrino medio +24,4% e recuperato ca. l'84% degli ingressi
- Fatturato netto 2021 incassato: in Italia c. 94%; in Romania c. 96%
- Financial occupancy in crescita vs FY2020: Italia 95,2%, +124bps¹; Romania 94,6%, +105bps

INDICATORI FINANZIARI IN SIGNIFICATIVA CRESCITA

- Ricavi locativi netti: 118,5 milioni di euro (+8,2%); Risultato netto ricorrente (FFO): 64,7 milioni di euro (+9,2%). Entrambi includono 7,2 milioni di euro di impatti diretti netti da Covid-19²

STRUTTURA PATRIMONIALE RAFFORZATA

- Loan to Value in calo al 44,8% (da 49,9% nel 2020)
- Stabilizzazione delle valutazioni: market value del portafoglio di proprietà: 2.140,5 milioni di euro (Like for Like: +0,64% vs 2020)
- EPRA NAV e NRV pari a 10,85€ p.a. (+4,5%)

FATTORI ESG PARTE INTEGRANTE DEL CORE BUSINESS

- Approvato il dodicesimo Bilancio di Sostenibilità
- Impact reporting su scope 1, 2, 3 in ottica Science Based Targets

REDDITTIVITA' IN FORTE AUMENTO

- Proposto un dividendo pari a 0,35 centesimi di euro per azione con un dividend yield pari a 8,6%³
- Outlook FFO 2022: +9/10%

Bologna, 24 febbraio 2022. Il Consiglio di Amministrazione di IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ("IGD" o la "Società"), riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di Rossella Saoncella, ha esaminato e approvato il progetto di bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2021.

¹ Il dato al 31/12/2020 (pari a 94,3%) è stato ripesato per tenere conto della cessione del pacchetto di ipermercati e supermercati completata a novembre 2021.

² Include sconti temporanei per 0,3 € mln, perdite su crediti per 7,4 € mln, al netto di minori locazioni passive

³ Calcolato sul prezzo di chiusura al 23/02/2022

Messaggio dell'Amministratore Delegato, Claudio Albertini

L'esercizio 2021 si chiude con risultati in crescita particolarmente soddisfacenti e ci consegna diverse certezze ed elementi di fiducia da cui partirà il percorso del nuovo Piano Industriale 2022 – 2024. Innanzitutto, la concretezza delle performance operative dei nostri asset, che hanno visto vendite operatori nelle gallerie italiane in linea con il 2019 nel periodo di allentamento delle restrizioni, un tasso di occupancy superiore al 95% e un fatturato netto di IGD incassato per circa il 94%. La struttura patrimoniale del Gruppo, grazie alle operazioni di asset management completate e alla stabilizzazione dei valori immobiliari, è tornata in linea con i target che ci eravamo prefissati, in particolare sul Loan to Value; questo, insieme con il significativo incremento dell'utile ricorrente, anche oltre la nostra guidance, ci consente di tornare ad offrire ai nostri azionisti un dividendo attraente e sostenibile.

ANDAMENTI OPERATIVI: BUONE RISPOSTE DAI VISITATORI NEI 7 MESI SENZA RESTRIZIONI

Italia

Anche nel 2021 le performance di IGD hanno risentito delle misure restrittive adottate per far fronte all'emergenza sanitaria da Covid-19.

In Italia nei primi 5 mesi dell'anno, infatti, l'operatività dei centri commerciali del Gruppo è stata fortemente limitata con il divieto di consumazione sul posto per le attività di ristorazione e la chiusura nelle giornate festive e prefestive degli esercizi commerciali cosiddetti "non essenziali" presenti all'interno delle gallerie. Tutto ciò ha impattato sui livelli di ingressi e fatturati registrati dagli operatori nella prima parte dell'anno, poi, a partire dal 17 maggio con il ritorno alla piena operatività dei centri commerciali, gli andamenti operativi hanno mostrato forti segnali di recupero con ingressi che, nel periodo giugno – dicembre, sono risultati in incremento del +8,8%, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, e fatturati che hanno registrato un aumento ancora più marcato, pari a +23,5%. Le performance della seconda parte dell'anno risultano particolarmente interessanti anche se confrontate con il medesimo periodo del 2019 (ultimo anno non intaccato dalla pandemia): a fronte di ingressi ancora in calo di circa il 16%, **le vendite degli operatori sono infatti risultate essere sostanzialmente in linea.** Tutto ciò conferma il trend già riscontrato nel 2020, di un'affluenza divenuta più selettiva, ma caratterizzata da una maggior propensione all'acquisto: **lo scontrino medio del 2021, pari a 28,8€ risulta infatti in incremento del 24,4% rispetto a quello registrato nel 2019.**

Tra le varie categorie merceologiche è importante sottolineare l'ottimo andamento fatto registrare da elettronica e beni per la casa che risultano in incremento rispetto a quanto fatto nel 2019 sia analizzando il periodo giugno-dicembre che l'intero anno. Tra le categorie che hanno avuto più difficoltà c'è invece la ristorazione sulle cui performance ovviamente pesano le misure restrittive imposte nella prima parte dell'anno.

Nel corso del 2021 **sono state portate a termine le trattative con gli operatori per la gestione del periodo di restrizioni relativo ai primi mesi dell'anno;** sono state effettuate 932 contrattazioni che, in generale, non hanno comportato la modifica dei contratti in essere, ma la rimodulazione dei pagamenti nel corso dell'anno e la concessione di sconti temporanei. Questa attività ha permesso ad IGD di ottenere **ottimi risultati in termini di fatturato 2021 totale incassato** (al netto degli sconti concessi), **che alla data del 16 febbraio 2022 era pari a ca. il 94%.**

Parallelamente a queste negoziazioni **è proseguita un'intensa attività di commercializzazione** volta a recuperare la maggior vacancy venutasi creare a causa della pandemia; il lavoro svolto è stato efficace e ha portato risultati significativi: sono ca. **25mila i metri quadrati ricommercializzati** nel corso dell'anno a fronte di ca. 23mila metri quadrati di chiusure dettate dagli effetti della pandemia, con **34 brand che hanno fatto il loro ingresso per la prima volta all'interno**

delle gallerie commerciali del Gruppo come ad esempio Portobello (beni per la casa), Cliniche Dyadea (servizi), Mi Store (elettronica).

Sono 243 i contratti sottoscritti nel corso dell'anno tra rinnovi (135) e turnover (124 di cui 108 a rete omogenea), con una sostanziale stabilità dei canoni (-0,2%) a rete omogenea.

Grazie a queste attività, il **tasso di occupancy del portafoglio italiano, pari al 95,2%**, si è mantenuto su livelli elevati ed è in crescita rispetto al 31 dicembre 2020 quando era risultato pari al 93,9%⁴.

Romania

Anche in Romania, l'economia nel corso del 2021 ha ripreso a correre, con il PIL che, a fine anno, risultava in aumento del 7,1%, superando così il livello pre-pandemico. La crescita, guidata principalmente dai consumi privati e dagli investimenti, è attesa proseguire anche nel 2022.⁵ Tutto ciò, nonostante il perdurare di alcune restrizioni decise dal Governo che hanno richiesto un ulteriore sforzo della società controllata Winmarkt in termini di sconti temporanei concessi, ha permesso alle gallerie commerciali in portafoglio di ottenere buone performance operative: **il tasso di occupancy al 31 dicembre 2021 è pari al 94,6%**, in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2020 quando era risultato pari a 93,6%, e ottimi riscontri si hanno anche in termini di **fatturato incassato al netto degli sconti concessi, pari a circa il 96%**. Nel corso dell'anno è proseguita la normale attività di commercializzazione che ha portato alla firma di **480 contratti tra rinnovi (353) e turnover (127), facendo registrare un lieve incremento dei canoni pari a circa +0,4%**.

RISULTATI ECONOMICO – FINANZIARI: INDICATORI IN SIGNIFICATIVA CRESCITA

Nel 2021 i **ricavi lordi da attività locativa, pari a 145,1 milioni di euro, hanno registrato un lieve decremento del -0,4%**, con una variazione dovuta alle seguenti componenti:

- per ca. -1,6 milioni di euro, a minori ricavi sul perimetro non omogeneo;
- per ca. -2,3 milioni di euro, a minori ricavi like for like Italia. Il decremento è interamente imputabile alla categoria gallerie sulla quale pesano gli effetti della maggiore vacancy venutasi a creare con il Covid (ca. 23mila mq), più che compensata dalle ri-commercializzazioni effettuate (ca. 25mila mq), che hanno però effetti economici diluiti nel tempo; in leggero incremento gli ipermercati;
- per ca. -0,1 milioni di euro, alla riduzione dei ricavi like for like della Romania.

Il **Net rental income è pari a 118,5 milioni di euro, in incremento del +8,2 %** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno; la variazione è da imputare principalmente alla riduzione per 11,3 milioni di euro degli impatti diretti Covid registrati nel 2021 rispetto al 2020.

L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 107,3 milioni di euro, in incremento del +7,9 % con un margine pari al 70,8%, mentre la marginalità dell'Ebitda caratteristico Freehold (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) si attesta al 72,4%.

⁴ Il dato al 31/12/2020 (pari a 94,3%) è stato ripesato per tenere conto della cessione del pacchetto di ipermercati e supermercati completata a novembre 2021

⁵ Fonte: Commissione Europea – *Autumn Economic Forecast*, novembre 2021

La **gestione finanziaria** complessiva è pari 33,3 milioni di euro; il dato, depurato da partite contabili relative a IFRS 16 e oneri non ricorrenti, **è in miglioramento del 7,2% rispetto al 31 dicembre 2020**.

L'Utile netto ricorrente (FFO) è pari a 64,7 milioni di euro, in incremento del +9,2% rispetto al 31 dicembre 2020. L'incremento fatto registrare dall'FFO è superiore anche alla guidance che era stata comunicata al mercato che prevedeva una crescita intorno al +7/8%.

Per effetto, in particolare, delle minori variazioni di fair value, il Gruppo chiude con un **utile netto pari a 52,8 milioni di euro** (-74,3 milioni di euro la perdita nel 2020).

ATTIVITÀ DI ASSET MANAGEMENT, CAPITAL RECYCLING E PROGETTI DI SVILUPPO

A novembre la Società ha portato a termine l'operazione più rilevante dell'anno: si tratta della **cessione** a Intermediate Capital Group ("ICG", società globale di asset management, quotata al London Stock Exchange) **di un portafoglio immobiliare composto da 5 ipermercati e 1 supermercato "stand alone"** per un valore pari a 140 milioni di euro, in linea con il book value al 30 giugno. L'operazione si è realizzata mediante apporto dell'intero portafoglio immobiliare nel "Fondo Juice" - fondo di investimento immobiliare alternativo (AIF di diritto italiano), del quale ICG ha acquisito il 60% e IGD mantenuto il 40%. Per effetto della transazione descritta, **IGD ha incassato circa 115 milioni di euro**, al netto della quota mantenuta nel Fondo Juice, che ha consentito al Gruppo di ridurre in maniera significativa l'indebitamento finanziario. Questa operazione era già stata prevista nel precedente Piano Industriale e certifica ancora una volta la coerenza tra le strategie comunicate e i risultati ottenuti, al netto delle problematiche non prevedibili poste dalla pandemia.

Nel corso del 2021 IGD ha proseguito, inoltre, i lavori nel cantiere di Porta a Mare a Livorno, dove è in corso lo sviluppo del comparto Officine Storiche, il cui completamento è previsto nel secondo semestre del 2022. Il progetto comprende oltre 15.000 mq di retail e 42 appartamenti destinati alla vendita, di cui 22 con proposte vincolanti già ricevute (18 contatti preliminari già firmati con rogiti previsti nel 2022), a testimonianza dell'appeal sul mercato e della qualità della parte residenziale del progetto. L'inaugurazione del retail è prevista nel 3° trimestre 2022.

Inoltre, sono proseguiti altri investimenti e capex per un totale pari a circa 13,7 milioni di euro consolidati, che includono, oltre a manutenzioni straordinarie, attività di fit-out commerciali e progetti di rimodulazione presso i centri Casilino (Roma) e Porto Grande (Ascoli Piceno) dove è stato ridotto l'ipermercato e sono stati creati nuovi spazi commerciali.

PORTAFOGLIO: SI STABILIZZANO LE VALUTAZIONI

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato pari a **2.140,5 milioni di euro, in incremento del +0,64%** rispetto a dicembre 2020 a perimetro omogeneo. La variazione è la seguente:

- **le gallerie** segnano un incremento del +0,35% (+4,9 milioni di euro), e un **gross initial yield pari 6,57%**. La variazione in aumento della stima dell'inflazione utilizzata nei modelli valutativi è stata la variabile che ha maggiormente influito sul risultato;
- **gli ipermercati** segnano un incremento del +1,74% (+7,2 milioni di euro), e un **gross initial yield pari a 6,06%**;
- in **Romania** il valore del patrimonio immobiliare **al 31 dicembre 2021 è pari a 135,8 milioni di euro**, in calo dai 138,6 milioni di euro al 31 dicembre 2020, con un **gross initial yield pari al 7,61%**.

Includendo anche gli immobili in leasehold e la partecipazione al Fondo Juice, gli investimenti immobiliari del Gruppo IGD hanno raggiunto un valore di mercato pari a 2.198,6 milioni di euro.

Il *Net Initial Yield*, calcolato secondo i criteri definiti da EPRA, è pari al 5,3% per il portafoglio Italia (5,3% il topped up) e pari al 6,2% per il portafoglio Romania (6,6% topped up).

L'EPRA NAV e EPRA NRV sono pari a 1.197.354 milioni di euro, ovvero 10,85 euro per azione. Il dato è in incremento del +4,5% rispetto al 31 dicembre 2020. La variazione è dovuta al positivo contributo del FFO compensato, in parte, dal delta fair value negativo sul portafoglio immobiliare.

L'EPRA NTA è pari 10,78 euro per azione, in incremento del 4,6% rispetto al 31 dicembre 2020

L'EPRA NDV è pari a 10,43 euro per azione, in incremento del 0,1% rispetto al 31 dicembre 2020.

STRUTTURA FINANZIARIA RAFFORZATA E IN LINEA CON I TARGET PREFISSATI

Sfruttando la dotazione di cassa a inizio anno, a marzo IGD ha rimborsato anticipatamente la quota residuale pari a circa 70 milioni di Euro del prestito obbligazionario in scadenza a maggio 2021.

In seguito, grazie all'operazione di dismissione descritta in precedenza e al cash flow generato nel periodo pari a circa 54 milioni di euro, la Società ha ottenuto importanti risultati: la Posizione Finanziaria Netta a fine anno pari a -987 milioni di euro è in miglioramento rispetto a fine 2020 quando era pari a -1.155,5 milioni di euro e il rapporto **Loan to Value si è attestato a 44,8%**, in netto calo rispetto al 49,9% fatto registrare a fine 2020, centrando così l'obiettivo del Piano Strategico 2019-2021.

Inoltre, le risorse finanziarie incassate, unitamente alla cassa già disponibile, hanno dato modo al Gruppo di chiudere l'anno con circa **158 milioni di euro di liquidità** e di avere quindi già **quasi interamente coperte le scadenze finanziarie per l'intero 2022**.

La Società sta quindi lavorando con congruo anticipo al rifinanziamento delle scadenze 2023.

Un ulteriore elemento positivo è il **miglioramento dell'outlook a Stable nei rating assegnati ad IGD** da parte delle agenzie Fitch Ratings e S&P Global Ratings, avvenuto rispettivamente a settembre e dicembre, a testimonianza della solidità del Gruppo e dei concreti miglioramenti operativi emersi nel corso del 2021.

Al 31 dicembre 2021 il **costo medio del debito si è attestato al 2,20%** rispetto al 2,30% di fine 2020, mentre il tasso di copertura degli oneri finanziari, o **ICR si è attestato a 3,3X** (era 3,2x al 31 dicembre 2020). Il rapporto PFN/Ebitda è pari a 9,2X, in decremento rispetto al 31 dicembre 2020 quando era risultato pari a 11,7X.

FATTORI ESG PARTE INTEGRANTE DEL CORE BUSINESS

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Bilancio di Sostenibilità 2021, sottoposto a Limited Assurance da PricewaterhouseCoopers per certificare la conformità al più importante standard sulla rendicontazione a livello internazionale (GRI Standards). Nel corso dell'anno l'azienda è stata impegnata sia a raggiungere gli obiettivi prefissati all'interno della pianificazione 2019-2021, che a definire i contenuti della nuova pianificazione di sostenibilità, integrata, così come avviene dal 2014, all'interno del Business Plan. Nel Bilancio viene rendicontato inoltre il livello di raggiungimento degli obiettivi del Piano triennale, sul quale ha influito la situazione sanitaria, che ha reso differibili alcuni investimenti e ridotto la capacità aggregativa dei Centri Commerciali.

In sintesi, questi sono i principali risultati raggiunti nel 2021:

- **Green:** investiti complessivamente 1,2 milioni di euro per migliorare l'efficienza energetica degli edifici in Italia e 620.000 euro in Romania; rendicontato per il primo anno lo Scope 3, relativo agli impatti ambientali indiretti dell'azienda, in modo da poter procedere, nel corso del 2022, a definire target science based; rinnovata la certificazione di 2 asset certificati Breeam In Use, con un miglioramento della loro valutazione; mantenuti i consumi energetici a livelli significativamente inferiori rispetto al 2019, anche nei mesi non caratterizzati da restrizioni alle aperture; terminato il piano di roll out per l'inserimento di colonnine per la ricarica elettrica a 22 kw. Sono adesso 20 i Centri Commerciali con questo tipo di ricarica e 35 le colonnine installate; realizzati interventi sulla mobilità: completata la pista ciclabile per raggiungere il Parco Commerciale Clodi e realizzata fermata dell'autobus in prossimità del Centro Commerciale Katanè.
- **Responsible:** stabile il dato occupazionale; cresciuto l'investimento in formazione (focus su soft skills e digitale); siglato accordo per smart working e, per accelerare il processo vaccinale, data ai dipendenti la possibilità di effettuare la vaccinazione in un hub convenzionato con il sistema sanitario nazionale; utilizzato dal 100% dei dipendenti il welfare aziendale; ottenuta la certificazione Bio Safety Certification su 7 Centri Commerciali, oltre alla sede, per prevenire e mitigare il propagarsi delle infezioni a tutela della salute delle persone da agenti biologici, quali in particolar modo quelle legate all'attuale contingenza dettata dal Covid-19.
- **Ethical:** introdotto obiettivo ESG per i Dirigenti aziendali; realizzato audit e modificate procedure per certificazione ISO37001; ottenuti riconoscimenti alla governance da ISS Governance Qualityscore (massima valutazione) e Integrated Governance Index.
- **Attractive:** realizzati due hub vaccinali in altrettanti Centri Commerciali di proprietà, contribuendo alla vaccinazione di oltre 400.000 persone dalla loro apertura; proseguita l'azione di scouting di nuove insegne, con l'introduzione di 34 nuovi tenant nelle Gallerie Commerciali italiane. Inserita anche la prima clinica medica in un Centro Commerciale IGD; seppur ridotta, ripresa l'attività di marketing, con focus su experience, omnicanalità e loyalty. Crescita delle iniziative a carattere socio-ambientale e locale; sviluppato il Piano Digitale, che ha integrato gli strumenti digitali già presenti con i nuovi realizzati nell'anno, in modo da dare al visitatore la possibilità di entrare in contatto con il Centro Commerciale sia in maniera digitale che fisica durante tutte le tappe che ne caratterizzano il viaggio (c.d. customer journey).
- **Together:** realizzato coinvolgimento strutturato di tutti gli stakeholder al fine di comprendere le loro aspettative; svolta attività di coinvolgimento di circa 17.000 visitatori e non delle Gallerie Commerciali e di 5.000 studenti fra i 12 ed i 19 anni in collaborazione con Nomisma; mantenute forme di collaborazione con 201 realtà associative e no profit a livello locale; confermato il ruolo sociale di IGD nei territori di riferimento, in virtù di oltre 16.600 posti di lavoro offerti, una collaborazione con 820 fornitori locali e la presenza oltre il 40% delle insegne locali sul totale di quelle presenti nelle Gallerie.

DIVIDENDO: IGD TORNA A DISTRIBUIRE UN DIVIDENDO AI SUOI AZIONISTI

In linea con quanto annunciato in occasione dell'approvazione del nuovo Piano Industriale, nel 2022 IGD tornerà ad essere, come sempre in passato, una "dividend company", dopo un solo anno in cui si era deciso di non distribuire il dividendo per privilegiare il mantenimento di una struttura patrimoniale solida.

Il Consiglio di Amministrazione ha proposto all'Assemblea dei Soci, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione, **un dividendo unitario per azione di euro 0,35 (con un ammontare totale distribuito pari a 38,6 milioni di euro ovvero il 59,7% del FFO).**

Il livello di rendimento di tale dividendo è pari a circa l'8,6% rispetto al prezzo di chiusura del 23 febbraio 2022.

Il dividendo di 35 centesimi di euro risulta così composto:

- per 0,287588 centesimi di euro (c. 31,7 euro milioni), dalla quota obbligatoria maturata nel perimetro SIIQ
- per euro 0,062412 centesimi di euro (c. 6,9 euro milioni), da una quota di riserve liberatesi in occasione della operazione di dismissione sopracitata. Nell'ambito di queste riserve restano quindi da distribuire obbligatoriamente nel 2023 10,2 milioni di euro

OUTLOOK 2022

In considerazione dei segnali positivi che arrivano dalle performance commerciali e operative e ipotizzando che nell'anno in corso non vi siano impatti diretti da Covid-19 sugli indicatori finanziari, **la Società stima una crescita dell'FFO per l'intero 2022 in un intervallo compreso tra +9% e +10%.**

È doveroso sottolineare che tale outlook si basa sull'attuale consensus di mercato che prevede la crescita dei principali indicatori macroeconomici quali PIL e consumi, nonché sull'assunto che non vi siano recrudescenze della pandemia a partire dalla prossima stagione autunnale tali da indurre l'introduzione di nuove misure restrittive od oggettive limitazioni alle attività dei centri commerciali.

Conto economico gestionale al 31 dicembre 2021

CONSOLIDATO GRUPPO	(a)	(c)	Δ
	FY_CONS_2020	FY_CONS_2021	(c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	133,8	132,7	-0,8%
Ricavi da attività locativa leasehold	11,9	12,4	4,0%
Totale Ricavi da attività locativa	145,6	145,1	-0,4%
Locazioni passive	0,0	0,0	n.a.
Costi diretti da attività locativa	-36,1	-26,6	-26,3%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	109,5	118,5	8,2%
Ricavi da servizi	6,3	6,4	1,7%
Costi diretti da servizi	-5,2	-5,5	5,8%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	1,1	0,9	-17,4%
Personale di sede	-6,3	-7,2	13,8%
Spese generali	-4,9	-5,0	1,4%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	99,4	107,3	7,9%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>65,4%</i>	<i>70,8%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,7	0,4	-37,8%
Costo del venduto e altri costi da trading	-1,4	-0,9	-38,1%
Risultato operativo da trading	-0,7	-0,5	-38,3%
EBITDA	98,7	106,8	8,2%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>64,7%</i>	<i>70,3%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-146,0	-16,3	-88,8%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-5,0	-0,6	-87,2%
EBIT	-52,3	89,9	n.a.
GESTIONE FINANZIARIA	-36,2	-33,3	-8,0%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-0,1	-0,8	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	-88,6	55,8	n.a.
Imposte	14,2	-3,0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	-74,3	52,8	n.a.
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	-74,3	52,8	n.a.

N.B.: Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili.

IGD presenterà i risultati durante una conference call che si terrà il **24 febbraio 2022** alle **ore 14.30** (ora Italiana). La presentazione sarà pubblicata sul sito web della società (<https://www.gruppoigd.it/investor-relations/presentazioni/>)

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

ALTRE DELIBERE

Convocazione dell'Assemblea degli Azionisti

Il Consiglio di Amministrazione di IGD ha inoltre deliberato di convocare l'Assemblea degli Azionisti della Società per il giorno 14 aprile 2022 (in prima convocazione) e, occorrendo, per il giorno 15 aprile 2022 (in seconda convocazione), con il seguente ordine del giorno:

Parte ordinaria

1. Bilancio di esercizio al 31.12.2021; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2021; 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. Conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2022-2030 e determinazione del relativo corrispettivo; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Parte straordinaria

1. Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, ad aumentare il capitale sociale a pagamento ed in via scindibile, in una o più volte, nei limiti del 10% del capitale preesistente, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, del codice civile. Conseguente modifica dell'art. 6 dello Statuto Sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. Attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega, ai sensi del 2443 del codice civile, ad aumentare il capitale sociale a pagamento ed in via scindibile, in una o più volte, con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, primo periodo, del codice civile. Conseguente modifica dell'art. 6 dello Statuto Sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
3. Proposte di modifica degli articoli 10 e 20 dello Statuto Sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Con riferimento ai primi due punti all'ordine del giorno dell'Assemblea Straordinaria, si precisa che:

- la delega *sub* 1), specularmente a quella in scadenza in data 12 aprile 2022, attribuita dall'Assemblea Straordinaria della Società in data 12 aprile 2017, ha ad oggetto la facoltà – da esercitarsi entro cinque anni dalla data dell'Assemblea e dunque entro il 14 aprile 2027 – di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale a pagamento ed in via scindibile nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, mediante emissione di nuove azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, da riservare in sottoscrizione ai soggetti che saranno individuati dal Consiglio di Amministrazione (ivi compresi investitori qualificati e/o industriali e/o finanziari italiani ed esteri ovvero soci della Società) con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, del codice civile, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione legale. Il ricorso a questo tipo di delega ha lo scopo di dotare il Consiglio di Amministrazione di uno strumento idoneo per eseguire con tempestività e flessibilità operazioni sul capitale sociale, cogliendo sollecitamente le opportunità che si dovessero presentare, con vantaggi in termini di rapidità e ottimizzazione degli esiti delle operazioni, derivanti dalla riduzione dei tempi e dei

costi altrimenti necessari per adempiere alla procedura di convocazione dell'organo assembleare in occasione di ciascuna operazione.

- la delega *sub 2*) ha ad oggetto la facoltà – da esercitarsi entro cinque anni dalla data dell'Assemblea e dunque entro il 14 aprile 2027 – di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale per un importo massimo di Euro 65.000.000,00 (sessantacinquemilioni/00), comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, a pagamento, in via scindibile, mediante emissione di nuove azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, primo periodo, del codice civile, da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura ai sensi dell'art. 2440 del codice civile, purché afferenti l'oggetto sociale della Società (quali, a mero titolo esemplificativo, beni immobili, partecipazioni, aziende e/o rami di aziende), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter codice civile. Il ricorso a questo tipo di delega ha lo scopo di dotare il Consiglio di Amministrazione della facoltà di realizzare tempestivamente operazioni di acquisizione "carta contro carta", ossia acquisizioni il cui corrispettivo sarebbe costituito da azioni IGD di nuova emissione. A tale riguardo, si evidenzia che, oltre al beneficio derivante dalle suddette operazioni, sotto profili strettamente di *business*, per il loro contributo allo sviluppo e alla crescita di IGD, le relative modalità di realizzazione determinerebbero altresì un rafforzamento patrimoniale della Società e, di converso, preserverebbero la liquidità disponibile. La delega prevede che i conferimenti in natura possano avere ad oggetto beni in natura, purché afferenti l'oggetto sociale della Società quali, a mero titolo esemplificativo, beni immobili, partecipazioni, aziende e/o rami di aziende, coerentemente con le linee guida di Piano Industriale 2022-2024 che individuano in IGD una piattaforma di aggregazione volta ad accrescere il proprio valore facendo leva sul consolidato know-how e su maggiori economie di scala.

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 15 marzo 2022.

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 della 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: Rossella Saoncella, Antonio Rizzi, Silvia Benzi, Rossella Schiavini, Timothy Guy Michele Santini, Rosa Cipriotti e Géry Robert-Ambroix.

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 sul sito internet della Società <http://www.gruppoigd.it/Governance> e presso la sede legale della stessa, nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com, nei termini e con le modalità previsti dalla normativa di legge e regolamentare applicabile.

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.

ㄱㄱㄱ

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 2.140,5 milioni di euro al 31 dicembre 2021 comprende in Italia: 19 tra ipermercati e supermercati, 27 tra gallerie commerciali e retail park, 1 terreno oggetto di sviluppo diretto, 1 immobile per trading e 6 ulteriori proprietà immobiliari. Dall'acquisizione di 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

ㄱ CONTATTI INVESTOR RELATIONS

CLAUDIA CONTARINI

Investor Relations

+39 051 509213

claudia.contarini@gruppoigd.it

ㄱ CONTATTI MEDIA RELATIONS

IMAGE BUILDING

Cristina Fossati,

+39 02 89011300

igd@imagebuilding.it

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

ㄱㄱㄱ

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 2021 e il progetto di conto economico, della situazione patrimoniale finanziaria e il rendiconto finanziario della capogruppo IGD al 31 dicembre 2021.

Conto economico consolidato al 31 dicembre 2021

(importi in migliaia di euro)	31/12/2021 (A)	31/12/2020 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	145.095	145.578	(483)
Ricavi verso terzi	106.974	105.674	1.300
Ricavi verso parti correlate	38.121	39.904	(1.783)
Altri proventi	6.443	6.388	55
Altri proventi verso terzi	3.842	3.763	79
Altri proventi verso parti correlate	2.601	2.625	(24)
Ricavi vendita immobili da trading	440	708	(268)
Ricavi e proventi operativi	151.978	152.674	(696)
Variazione delle rimanenze	2.771	2.594	177
Ricavi e variazioni delle rimanenze	154.749	155.268	(519)
Costi di realizzazione	(3.182)	(3.509)	327
Costi per servizi	(14.688)	(13.409)	(1.279)
Costi per servizi verso terzi	(10.294)	(9.087)	(1.207)
Costi per servizi verso parti correlate	(4.394)	(4.322)	(72)
Costi del personale	(10.603)	(9.618)	(985)
Altri costi operativi	(17.129)	(19.423)	2.294
Costi operativi	(45.602)	(45.959)	357
Ammortamenti e Accantonamenti	(682)	(4.563)	3.881
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	516	(3.152)	3.668
Svalutazione crediti	(3.430)	(11.003)	7.573
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(16.850)	(142.866)	126.016
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(20.446)	(161.584)	141.138
Risultato operativo	88.701	(52.275)	140.976
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	908	(72)	980
Proventi finanziari	87	126	(39)
Proventi finanziari verso terzi	87	126	(39)
Oneri finanziari	(33.925)	(36.329)	2.404
Oneri finanziari verso terzi	(33.924)	(36.322)	2.398
Oneri finanziari verso parti correlate	(1)	(7)	6
Gestione finanziaria	(33.838)	(36.203)	2.365
Risultato prima delle imposte	55.771	(88.550)	144.321
Imposte sul reddito	(3.002)	14.229	(17.231)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	52.769	(74.321)	127.090
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0
Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di pertinenza della Capogruppo	52.769	(74.321)	127.090
- utile base per azione	0,478	(0,672)	1,150
- utile diluito per azione	0,478	(0,672)	1,150

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2021

(importi in migliaia di euro)	31/12/2021 (A)	31/12/2020 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	303	35	268
Avviamento	7.585	8.533	(948)
	7.888	8.568	(680)
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	2.093.176	2.234.484	(141.308)
Fabbricato	7.174	7.414	(240)
Impianti e macchinari	115	143	(28)
Attrezzature e altri beni	1.741	969	772
Immobilizzazioni in corso e acconti	44.095	42.674	1.421
	2.146.301	2.285.684	(139.383)
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate nette	6.173	7.995	(1.822)
Crediti vari e altre attività non correnti	127	129	(2)
Partecipazioni	25.765	151	25.614
Attività finanziarie non correnti	174	174	0
	32.239	8.449	23.790
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.186.428	2.302.701	(116.273)
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze e acconti	37.375	33.843	3.532
Crediti commerciali e altri crediti	15.490	18.260	(2.770)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	716	775	(59)
Altre attività correnti	5.717	3.736	1.981
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	158.080	117.341	40.739
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	217.378	173.955	43.423
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)	1.801	0	1.801
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	2.405.607	2.476.656	(71.049)
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Riserva sovrapprezzo azioni	0	30.058	(30.058)
Altre riserve	467.300	499.131	(31.831)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	1.689	9.574	(7.885)
Utile (perdita) dell'esercizio	52.769	(74.321)	127.090
Patrimonio netto di gruppo	1.171.758	1.114.442	57.316
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	1.171.758	1.114.442	57.316
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti finanziari derivati	8.435	14.396	(5.961)
Passività finanziarie	951.408	1.135.707	(184.299)
Fondo trattamento di fine rapporto	3.391	3.267	124
Passività per imposte differite	17.875	18.281	(406)
Fondi per rischi e oneri futuri	4.130	3.793	337
Debiti vari e altre passività	9.504	9.849	(345)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	10.441	13.462	(3.021)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	1.005.184	1.198.755	(193.571)
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie	192.643	137.266	55.377
Debiti commerciali e altri debiti	16.137	12.091	4.046
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	950	499	451
Passività per imposte	2.967	1.814	1.153
Altre passività	14.740	11.789	2.951
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	227.437	163.459	63.978
PASSIVITA' COLLEGATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)	1.228	0	1.228
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F+G)	1.233.849	1.362.214	(128.365)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)	2.405.607	2.476.656	(71.049)

Rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2021

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	31/12/2021	31/12/2020
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DELL'ESERCIZIO:		
Risultato del periodo	52.769	(74.321)
Rettifiche per riconciliare l'utile dell'esercizio al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Imposte dell'esercizio	3.002	(14.229)
Oneri/(proventi) finanziari	33.838	36.203
Ammortamenti e accantonamenti	682	611
Svalutazioni avviamenti	0	3.952
Svalutazione crediti	3.430	11.003
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	(516)	3.152
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	16.850	142.866
(Plusvalenze)/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni e cessione immobili	(908)	72
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	1.454	1.389
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	110.601	110.698
Oneri finanziari netti pagati	(27.400)	(29.344)
TFR, TFM e salario variabile	(787)	(1.233)
Imposte sul reddito pagate	(991)	(788)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	81.423	79.333
Variazione delle rimanenze	(3.051)	(2.594)
Variazione dei crediti commerciali	(526)	(18.003)
Variazione altre attività	(1.979)	(8.658)
Variazione debiti commerciali	4.422	(4.401)
Variazione altre passività	(1.608)	8.357
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)	78.681	54.034
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(302)	(8)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
Effetto dismissione investimenti immobiliari	113.819	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(18.414)	(14.837)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	36
(Investimenti) in Partecipazioni	52	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	95.155	(14.809)
Vendita/(acquisto) azioni proprie	0	198
Plus/(minus) vendita azioni proprie	0	(200)
Distribuzione dividendi	0	(25.150)
Canoni pagati per locazioni operative	(8.925)	(7.991)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	0	34.682
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(124.083)	(52.003)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(133.008)	(50.464)
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(89)	(97)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	40.739	(11.336)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	117.341	128.677
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	158.080	117.341

Posizione finanziaria netta consolidata al 31 dicembre 2021

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>			
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(158.080)	(117.341)	(40.739)
LIQUIDITA'	(158.080)	(117.341)	(40.739)
Quota corrente mutui	27.328	51.418	(24.090)
Passività per leasing quota corrente	7.355	9.448	(2.093)
Prestiti obbligazionari quota corrente	157.960	76.400	81.560
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	192.643	137.266	55.377
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE CORRELATO AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA	1.228	0	1.228
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	35.791	19.925	15.866
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	0
Passività per leasing quota non corrente	31.043	39.626	(8.583)
Passività finanziarie non correnti	427.579	453.199	(25.620)
Prestiti obbligazionari	492.786	642.882	(150.096)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	951.234	1.135.533	(184.299)
TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	987.025	1.155.458	(168.433)

Progetto di conto economico della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2021

(Importi in Euro)	31/12/2021 (A)	31/12/2020 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	119.318.137	120.737.180	(1.419.043)
Ricavi verso terzi	77.497.362	76.855.048	642.314
Ricavi verso parti correlate	41.820.775	43.882.132	(2.061.357)
Altri proventi	1.148.121	913.777	234.344
Altri proventi verso terzi	691.395	433.850	257.545
Altri proventi verso parti correlate	456.726	479.927	(23.201)
Ricavi e proventi operativi	120.466.258	121.650.957	(1.184.699)
Costi per servizi	(11.594.663)	(10.750.671)	(843.992)
Costi per servizi verso terzi	(7.941.002)	(7.360.992)	(580.010)
Costi per servizi verso parti correlate	(3.653.661)	(3.389.679)	(263.982)
Costi del personale	(6.057.004)	(5.331.729)	(725.275)
Altri costi operativi	(14.155.033)	(16.507.482)	2.352.449
Costi operativi	(31.806.700)	(32.589.882)	783.182
Ammortamenti e Accantonamenti	(639.897)	(532.724)	(107.173)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	35.119	(256.958)	292.077
Svalutazione crediti	(2.645.653)	(9.017.400)	6.371.747
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(378.704)	(111.212.086)	110.833.382
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(3.629.135)	(121.019.168)	117.390.033
Risultato operativo	85.030.423	(31.958.093)	116.988.516
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	912.648	4.000	908.648
Proventi finanziari	80.087	171.909	(91.822)
Proventi finanziari verso terzi	51.220	81.614	(30.394)
Proventi finanziari verso parti correlate	28.867	90.295	(61.428)
Oneri finanziari	(32.384.326)	(34.539.232)	2.154.906
Oneri finanziari verso terzi	(32.379.247)	(34.526.756)	2.147.509
Oneri finanziari verso parti correlate	(5.079)	(12.476)	7.397
Gestione finanziaria	(32.304.239)	(34.367.323)	2.063.084
Risultato prima delle imposte	53.638.832	(66.321.416)	119.960.248
Imposte sul reddito	454.569	(115.624)	570.193
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	54.093.401	(66.437.040)	120.530.441

Progetto della situazione patrimoniale-finanziaria della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2021

(Importi in Euro)	31/12/2021 (A)	31/12/2020 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	289.625	25.079	264.546
Avviamento	1.000.000	1.000.000	0
	1.289.625	1.025.079	264.546
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	1.781.635.133	1.912.265.817	(130.630.684)
Fabbricato	7.173.012	7.413.703	(240.691)
Impianti e macchinari	112.046	138.018	(25.972)
Attrezzature e altri beni	1.124.574	329.415	795.159
Immobilizzazioni in corso e acconti	27.882.640	26.044.757	1.837.883
	1.817.927.405	1.946.191.710	(128.264.305)
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate nette	2.769.448	4.320.495	(1.551.047)
Crediti vari e altre attività non correnti	83.542	82.562	980
Partecipazioni	212.097.920	186.473.918	25.624.002
	214.950.910	190.876.975	24.073.935
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.034.167.940	2.138.093.764	(103.925.824)
ATTIVITA' CORRENTI:			
Crediti commerciali e altri crediti	10.956.842	13.463.549	(2.506.707)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	397.100	325.324	71.776
Altre attività correnti	1.740.323	1.333.339	406.984
Altre attività correnti verso parti correlate	1.349.743	63.518	1.286.225
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	94.072.500	93.208.810	863.690
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	146.380.092	110.733.403	35.646.689
	254.896.600	219.127.943	35.768.657
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	254.896.600	219.127.943	35.768.657
TOTALE ATTIVITA' (A+B)	2.289.064.540	2.357.221.707	(68.157.167)
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale sociale	650.000.000	650.000.000	0
Riserva sovrapprezzo azioni	0	30.058.205	(30.058.205)
Altre riserve	470.563.790	502.945.601	(32.381.811)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	3.892.862	3.892.525	337
Utii (perdite) netto esercizio	54.093.401	(66.437.040)	120.530.441
	1.178.550.053	1.120.459.291	58.090.762
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti finanziari derivati	6.736.621	11.202.543	(4.465.922)
Passività finanziarie	880.022.871	1.056.269.785	(176.246.914)
Fondo trattamento di fine rapporto	1.975.548	1.929.299	46.249
Fondi per rischi e oneri futuri	3.692.680	3.537.916	154.764
Debiti vari e altre passività non correnti	1.597.367	2.393.411	(796.044)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	10.441.685	13.462.013	(3.020.328)
	904.466.772	1.088.794.967	(184.328.195)
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie	185.792.213	128.176.484	57.615.729
Passività finanziarie verso parti correlate	30.843	3.828.409	(3.797.566)
Debiti commerciali e altri debiti	8.048.114	5.568.887	2.479.227
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	901.671	515.237	386.434
Passività per imposte	671.923	709.260	(37.337)
Altre passività	10.383.459	9.052.177	1.331.282
Altre passività verso parti correlate	219.492	116.995	102.497
	206.047.715	147.967.449	58.080.266
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	206.047.715	147.967.449	58.080.266
TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)	1.110.514.487	1.236.762.416	(126.247.929)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)	2.289.064.540	2.357.221.707	(68.157.167)

Rendiconto finanziario della capogruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2021

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	31/12/2021	31/12/2020
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DELL'ESERCIZIO:		
Risultato dell'esercizio	54.093	(66.437)
Rettifiche per riconciliare l'utile dell'esercizio al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
imposte dell'esercizio	(455)	116
Oneri/(proventi) finanziari	32.304	34.368
Ammortamenti e accantonamenti	640	533
Svalutazione crediti	2.646	9.017
Svalutazione/(Ripristini) valori immobilizzazioni in corso	(35)	257
Variazioni del fair value - (incrementi)/decrementi	378	111.212
(Plusvalenze)/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni e cessione immobili	(908)	0
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	931	999
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	89.594	90.065
Oneri finanziari netti pagati	(26.790)	(27.563)
TFR, TFM e salario variabile	(471)	(807)
Imposte sul reddito pagate	(153)	0
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	62.180	61.695
Variazione dei crediti commerciali	(212)	(14.477)
Variazione altre attività	(1.694)	1.508
Variazione debiti commerciali	2.866	(6.200)
Variazione altre passività	(1.704)	(734)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (A)	61.436	41.792
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(293)	(7)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
Effetto dismissione investimenti immobiliari	113.819	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(11.679)	(7.079)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
(Investimenti) in Partecipazioni	42	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	101.889	(7.086)
Variazione di attività finanziarie correnti	(864)	(1.285)
Vendita/(acquisto) azioni proprie	0	198
Plus/(minus) vendita azioni proprie	0	(200)
Distribuzione dividendi	0	(25.150)
Canoni pagati per locazioni operative	(2.923)	(2.615)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	0	34.682
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(123.891)	(54.142)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(127.678)	(48.512)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C)	35.647	(13.806)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	110.733	124.539
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	146.380	110.733

Fine Comunicato n.0746-1

Numero di Pagine: 20