

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE
SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A.

Sede legale in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n.13,
n. Iscrizione al Registro Imprese di Ravenna e Partita IVA 00397420399
REA di Bologna 458582
Capitale Sociale sottoscritto e versato Euro 650.000.000,00

INFORMAZIONI FINANZIARIE
PERIODICHE AGGIUNTIVE

31/03/2022

| | |
|---|-----------|
| Organi Societari e di Controllo | 3 |
| 1. Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive Gruppo IGD..... | 4 |
| 1.1. // Il Gruppo IGD | 5 |
| 1.2. // Analisi economica | 7 |
| 1.3. // Analisi patrimoniale e finanziaria | 16 |
| 1.4. // Eventi rilevanti al 31 marzo 2022 | 21 |
| 1.5. // Eventi successivi alla chiusura del primo trimestre | 24 |
| 1.6. // Prospettive per l'esercizio in corso | 24 |
| 2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 31 MARZO 2022..... | 25 |
| 2.1 // Conto economico consolidato | 26 |
| 2.2 // Conto economico complessivo consolidato..... | 27 |
| 2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata | 28 |
| 2.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato..... | 29 |
| 2.5 // Rendiconto finanziario consolidato | 30 |
| 2.6 // Posizione finanziaria netta | 31 |
| 2.7 // Criteri di redazione e area di consolidamento | 32 |
| 2.8 //Attestazione sulle Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ai sensi dell'art.154 bis comma 2, D.LGS 58/98 | 35 |

Organi Societari e di Controllo

| Consiglio di Amministrazione | Carica | Esecutivo | Non esecutivo | Indipendente | Comitato Controllo e Rischi | Comitato per le Nomine e per la Remunerazione | Comitato Parti Correlate |
|------------------------------|-------------------------|-----------|---------------|--------------|-----------------------------|---|--------------------------|
| Rossella Saoncella | Presidente | | | X | | | |
| Stefano Dall'Ara | Vice Presidente | | X | | | | |
| Claudio Albertini | Amministratore Delegato | X | | | | | |
| Edy Gambetti | Consigliere | | X | | | | |
| Antonio Rizzi | Consigliere | | | X | X | | X |
| Silvia Benzi | Consigliere | | | X | | X | X |
| Rossella Schiavini | Consigliere | | | X | X | X | |
| Alessia Savino | Consigliere | | X | | | | |
| Timothy Guy Michele Santini | Consigliere | | | X | | X | |
| Rosa Cipriotti | Consigliere | | | X | X | | |
| Gèry Robert-Ambroix | Consigliere | | | X | | | X |

| Collegio sindacale | Carica | Effettivo | Supplente |
|-----------------------|------------|-----------|-----------|
| Gian Marco Committeri | Presidente | X | |
| Massimo Scarafuggi | Sindaco | X | |
| Daniela Preite | Sindaco | X | |
| Daniela Del Frate | Sindaco | | X |
| Aldo Marco Maggi | Sindaco | | X |
| Ines Gandini | Sindaco | | X |

Organismo di Vigilanza

Gilberto Coffari (Presidente), Alessandra De Martino, Paolo Maestri.

Società di Revisione

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari

Carlo Barban

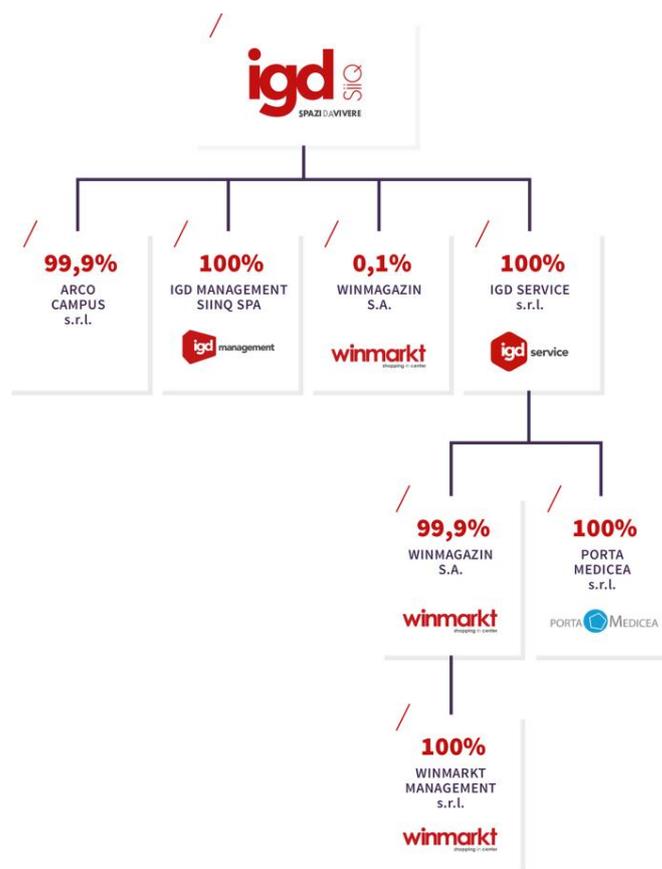
1. Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive

Gruppo IGD

1.1. // Il Gruppo IGD

Entrata nel regime SIIQ come prima società immobiliare italiana nel 2008, IGD è ancora oggi l'unica realtà del segmento retail che possa vantare tale status.

Il patrimonio immobiliare del Gruppo è concentrato per il 93,7% in Italia. Il portafoglio estero, che pesa per il residuo 6,3%, è invece rappresentato dagli asset di Winmarkt, la catena di centri commerciali rumeni che IGD controlla attraverso la partecipazione in Win Magazin SA.



In IGD SIIQ, all'interno del perimetro della gestione "esente", rientrano gli immobili del portafoglio di proprietà siti in Italia.

In data 21 luglio 2021 le assemblee dei soci delle società controllate IGD Management S.r.l., Millennium Gallery S.r.l., RGD Ferrara S.r.l. e IGD Service S.r.l. hanno approvato un progetto unico di fusione e scissione che prevede: (i) fusione per incorporazione di RGD Ferrara 2013 S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l. in IGD Management S.r.l. e (ii) scissione parziale e proporzionale di IGD Management post-fusione a favore della Società IGD Service S.r.l.. In data 22 settembre 2021 sono stati depositati gli atti di fusione e scissione.

Le operazioni di fusione e scissione hanno avuto effetti civilistici dal 1 ottobre 2021, gli effetti contabili e fiscali della fusione sono stati retroattivi con decorrenza a partire dal 1 gennaio 2021 mentre quelli della scissione hanno avuto decorrenza coincidente con gli effetti civilistici.

A seguito della riorganizzazione, gli immobili relativi ai Centri commerciali Centro Sarca e Millennium Center (prima rispettivamente di proprietà di IGD Management S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l.) sono stati allocati in IGD Management, mentre i rami d'azienda relativi a licenze

concernenti i Centri Commerciali Centro Sarca, Centro Nova, Centro Piave, Millennium Center, Gran Rondò e Darsena, la gestione delle partecipazioni, la gestione dei centri commerciali e del personale di rete sono stati allocati in IGD Service S.r.l..

Al 31 marzo 2022 il Gruppo IGD, oltre alla capogruppo, è formato dalle seguenti società:

- il 100% di **IGD Management SIINQ S.p.A.**, proprietaria della galleria commerciale CentroSarca di Milano e di parte della galleria commerciale di Rovereto;
- il 99,9% di **Arco Campus S.r.l.**, società dedicata alla vendita, locazione e gestione di immobili da destinare ad attività sportive, oltre che allo sviluppo e diffusione di attività sportive;
- il 100% di **IGD Service S.r.l.**, che, oltre a essere titolare dei rami d'azienda relativi a licenze concernenti i Centri Commerciali Centro Sarca, Millennium Center, Gran Rondò e Darsena, controlla a sua volta la maggior parte delle attività che non rientrano nel perimetro SIIQ;
 - il 99,9% di **Win Magazin S.A.**, la controllata rumena, che a sua volta detiene il 100% di **WinMarkt Management S.r.l.**, cui fa capo la squadra di manager rumeni;
 - il 100% di **Porta Medicea S.r.l.**, che ha per oggetto la realizzazione del progetto multifunzionale di riqualificazione e sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno;
 - la gestione degli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova e Centro Piave);
 - le attività di servizi, fra le quali i mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi.

1.2. // Analisi economica

Al 31 marzo 2022 l'utile netto consolidato di Gruppo risulta pari a 14.451 migliaia di Euro, in incremento del 40,4% rispetto al 31 marzo 2021.

L'FFO (Funds From Operations) è positivo, pari a 16.714 migliaia di Euro, in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (+20,7%).

Si fa presente che nel primo trimestre 2022 non vi è alcuna assunzione di impatto Covid, mentre nel primo trimestre 2021 era stato stimato un impatto Covid pari ad Euro 5,4 milioni, di cui Euro 5,2 milioni registrato nei costi diretti ed Euro 0,2 milioni negli sconti in riduzione dei ricavi da locazione.

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

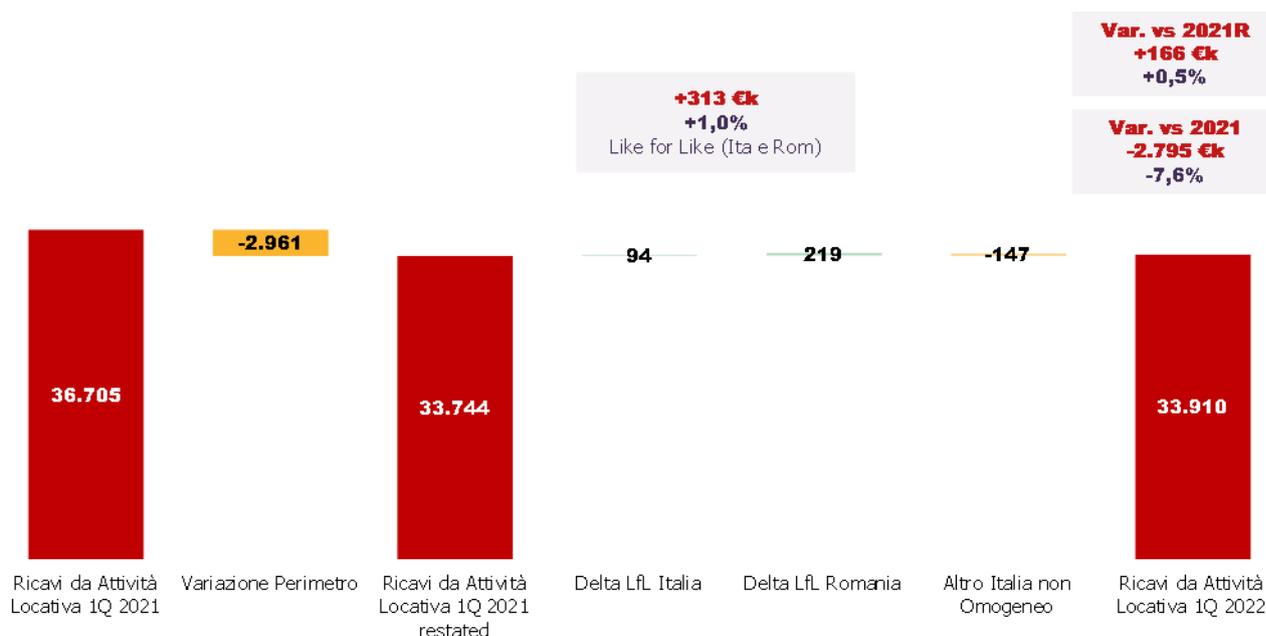
| CONSOLIDATO GRUPPO | (a) 31/03/2022 | (b) 31/03/2021 | Δ (a)/(b) |
|--|-------------------|-------------------|---------------|
| Ricavi da attività locativa freehold | 31.641 | 33.591 | -5,8% |
| Ricavi da attività locativa leasehold | 2.269 | 3.114 | -27,1% |
| Totale Ricavi da attività locativa | 33.910 | 36.705 | -7,6% |
| Locazioni passive | -1 | -1 | 0,0% |
| Costi diretti da attività locativa | -5.220 | -10.519 | -50,4% |
| Ricavi da attività locativa netti (Net rental income) | 28.689 | 26.185 | 9,6% |
| Ricavi da servizi | 1.787 | 1.736 | 2,9% |
| Costi diretti da servizi | -1.338 | -1.357 | -1,4% |
| Ricavi netti da servizi (Net services income) | 449 | 379 | 18,5% |
| Personale di sede | -1.893 | -1.736 | 9,0% |
| Spese generali | -1.104 | -1.062 | 4,0% |
| EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income) | 26.141 | 23.766 | 10,0% |
| <i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i> | <i>73,2%</i> | <i>61,8%</i> | |
| Ricavi da vendita immobili | 0 | 30 | -100,0% |
| Costo del venduto e altri costi da trading | -110 | -159 | -30,8% |
| Risultato operativo da trading | -110 | -129 | -14,7% |
| EBITDA | 26.031 | 23.637 | 10,1% |
| <i>Ebitda Margin</i> | <i>72,9%</i> | <i>61,5%</i> | |
| Svalutazioni e adeguamento fair value | -3.507 | -4.137 | -15,2% |
| Ammortamenti e altri accantonamenti | -344 | -259 | 32,8% |
| EBIT | 22.180 | 19.241 | 15,3% |
| GESTIONE FINANZIARIA | -7.575 | -8.812 | -14,0% |
| GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA | 427 | 0 | n.a. |
| UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE | 15.032 | 10.429 | 44,1% |
| Imposte | -581 | -139 | n.a. |
| UTILE/PERDITA DEL PERIODO | 14.451 | 10.290 | 40,4% |
| Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi | 0 | 0 | n.a. |
| UTILE/PERDITA DEL GRUPPO | 14.451 | 10.290 | 40,4% |

Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e di ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili (si rimanda all'informativa per settori operativi).

Ricavi netti da attività locativa (Net rental income)

Al 31 marzo 2022, i ricavi da attività locativa ammontano a 33.910 migliaia di Euro, e registrano un decremento del -7,6%.

Per un più corretto confronto, a seguito della cessione del pacchetto iper avvenuta a fine 2021 e della conclusione del masterlease del centro commerciale Centro Piave da gennaio 2022, sono stati calcolati i ricavi locativi 2021 restated che tengono conto della variazione di perimetro, pari a 33.743 migliaia di Euro.

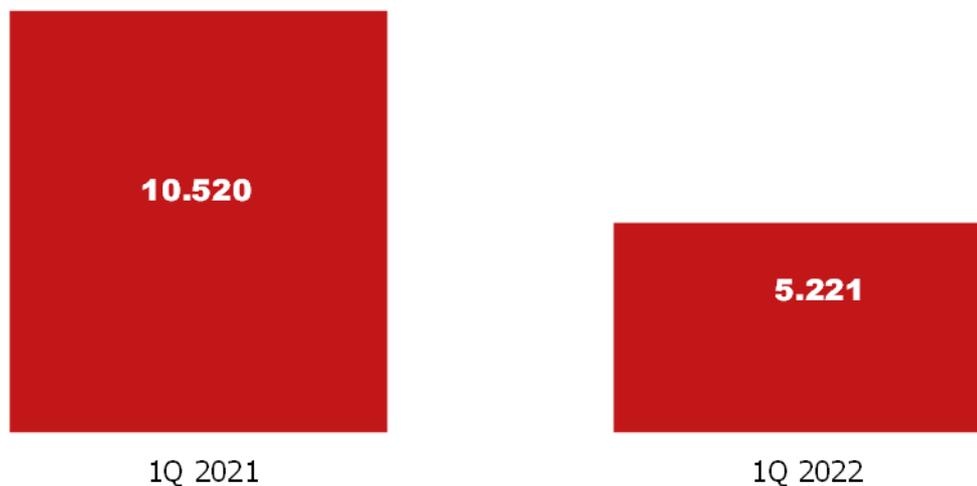


L'incremento, pari a 166 migliaia di Euro rispetto al 2021 restated, è dovuto:

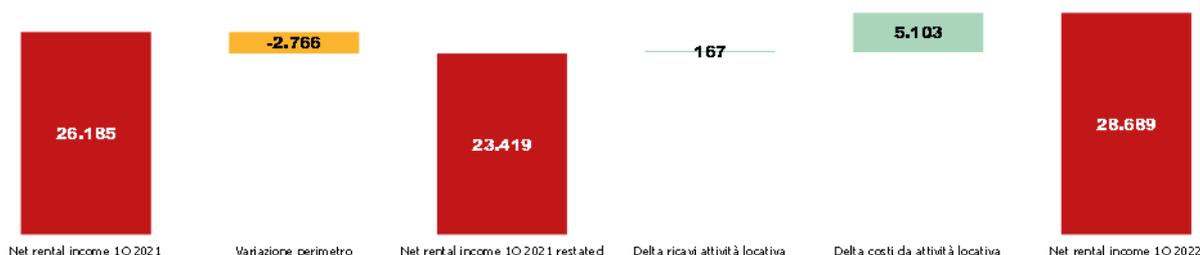
- ai ricavi like for like Italia (gallerie +0,3% e iper +0,2%) per ricommercializzazioni e nuove aperture avvenute nel quarto trimestre 2021 oltre ad adeguamento ISTAT per circa 560 bp (per Euro 0,4 milioni), in parte impattati dall'effetto negativo di sconti commerciali per circa Euro 0,5 milioni (non presenti nel 2021). In incremento gli spazi temporanei e i ricavi variabili. Sono stati sottoscritti 37 contratti (di cui 17 rinnovi e 20 turnover) con un downside medio sul canone del 3%;
- per -147 migliaia di Euro per minori ricavi sul perimetro non omogeneo (rimodulazioni nei centri commerciali di Casilino e Conegliano).
- per 219 migliaia di Euro ai maggiori ricavi like for like della controllata rumena, dovuti a minori sconti concessi. Nel periodo sono stati sottoscritti 104 contratti (di cui 57 turnover e 47 rinnovi), con un downside medio di -3,45% sui rinnovi.

I costi diretti da attività locativa ammontano a 5.221 migliaia di Euro. Il decremento dei costi è dovuto sostanzialmente alla mancanza di impatti diretti Covid nel 2022 tra le perdite su crediti (ammontavano a 5,2 milioni di Euro nell'esercizio 2021). Al netto di tali effetti, sono in decremento i costi per IMU, manutenzioni, risarcimenti e altre voci minori, mentre risultano in incremento le spese condominiali rispetto al primo trimestre 2021.

Costi diretti attività locativa



Il Net rental income è pari a Euro 28.689 migliaia, in incremento del 9,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Il Net rental income freehold è pari a 26.549 migliaia di Euro, in incremento del 14,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari al 83,9% in incremento rispetto all'anno precedente, per minori costi diretti.

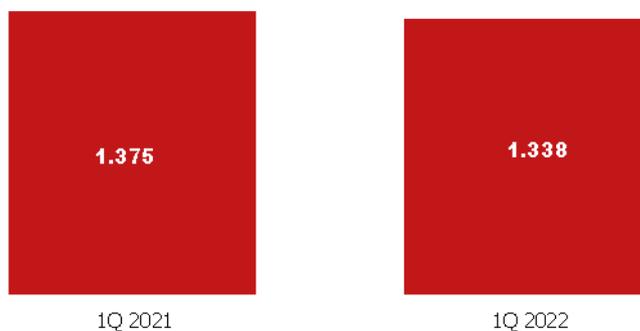
Il Net rental income leasehold è pari a 2.140 migliaia di Euro, in decremento del 27,0% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Ricavi netti da servizi (Net services income)

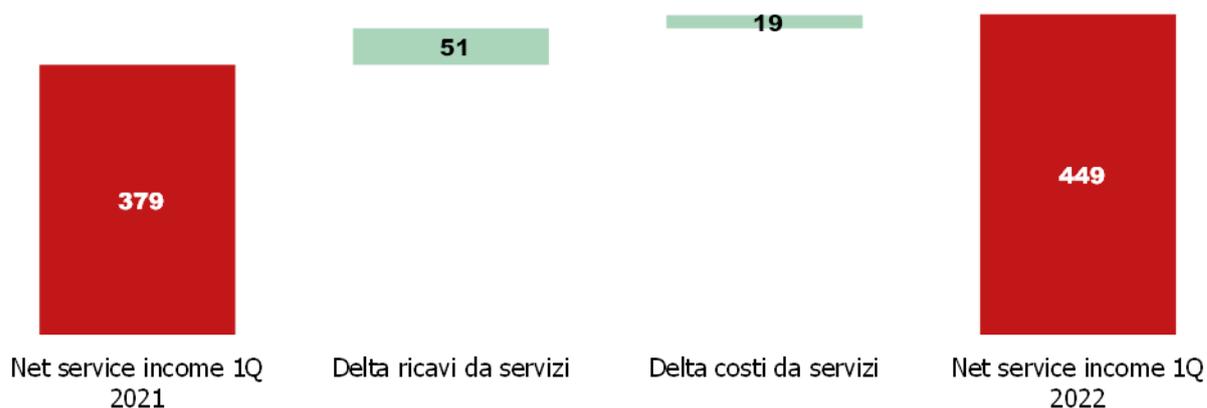
I ricavi da servizi, sono in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (80,9% del totale per un importo pari a 1.446 migliaia di Euro), in linea rispetto al precedente periodo. Sostanzialmente in linea i ricavi da pilotage e in incremento i ricavi da agency e gli altri ricavi da servizi (ricavi da outsourcing services).

I costi diretti da servizi ammontano a 1.338 migliaia di Euro, in decremento di 37 migliaia di Euro (-1,4%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Costi diretti da servizi



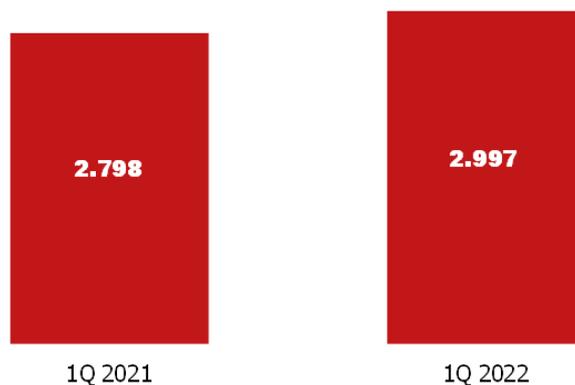
Il **Net services income** è pari a 449 migliaia di Euro, in incremento del 18,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 25,1%, in incremento rispetto al 21,8% del corrispondente periodo dell'anno precedente.



Spese Generali della gestione caratteristica

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 2.997 migliaia di Euro, in incremento (+7,1%) rispetto ai 2.798 migliaia di Euro del primo trimestre 2021, dovuto principalmente a incrementi sul personale di sede, maggior accantonamento variabile e altri costi.

L'incidenza delle spese generali della gestione sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 8,4%.

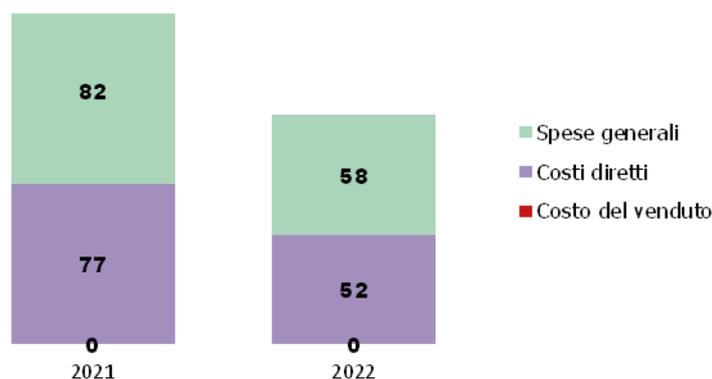


Risultato operativo da trading

Il risultato operativo da trading, negativo per Euro 110 migliaia, risulta in leggero incremento rispetto al primo trimestre 2021.

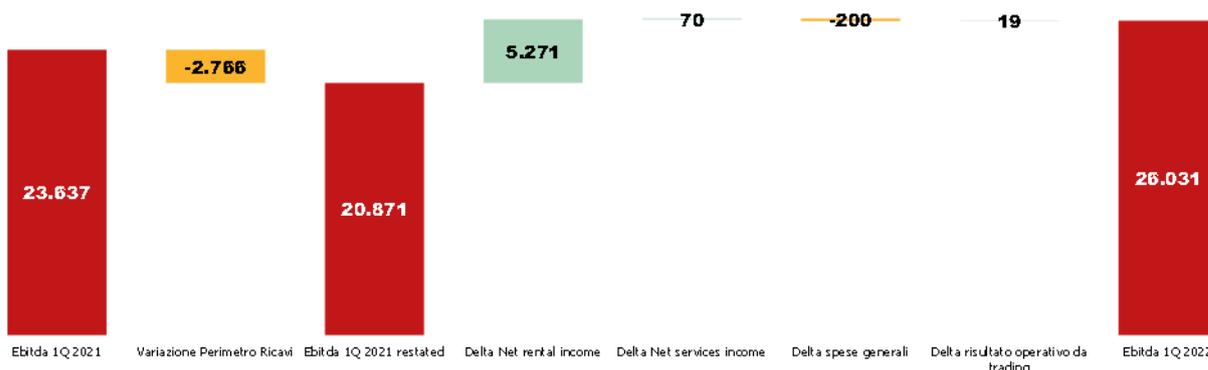
In questo primo trimestre non si sono registrati ricavi da trading sul progetto Porta a Mare (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 1.4), inoltre si fa presente che in Officine Storiche sono state definite 23 proposte vincolanti su 42 appartamenti il cui rogito dipenderà dalle conclusioni dei lavori.

Di seguito la scomposizione dei costi del Progetto Porta a Mare:

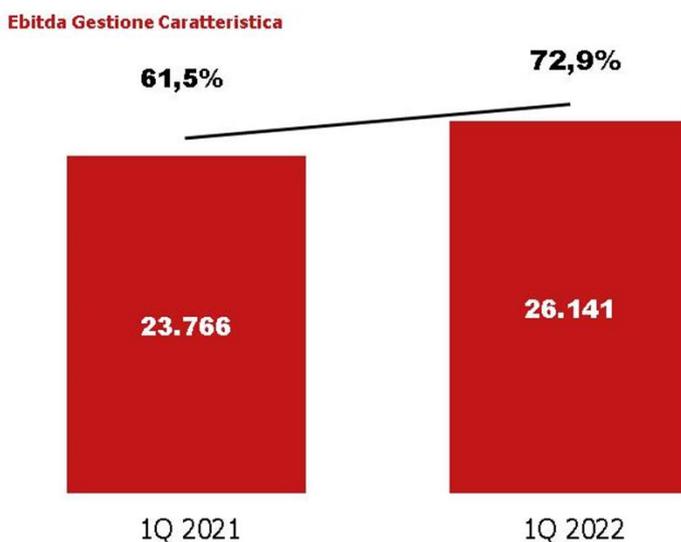


EBITDA

L'EBITDA della gestione caratteristica del primo trimestre 2022 è pari a 26.141 migliaia di Euro, in incremento del 10,0% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'EBITDA complessivo è pari a 26.031 migliaia di Euro e registra un incremento del 10,1%. Se si considera l'EBITDA restated 2021, l'incremento sarebbe di 5.160 migliaia di Euro, pari a +24,7%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso dei primi tre mesi del 2022 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.



L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari al 72,9% in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Adeguamento del fair value

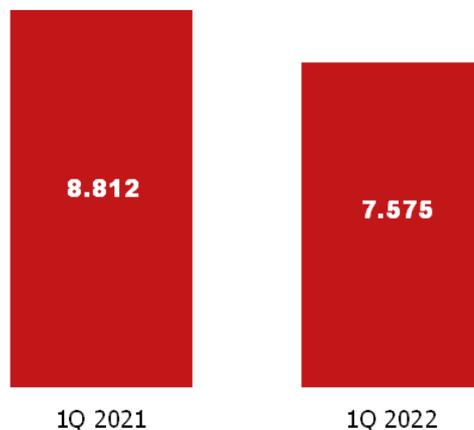
La voce adeguamento al fair value, al 31 marzo 2022, risulta negativa per Euro 3.507 migliaia, in decremento rispetto ad Euro 4.137 migliaia del 31 marzo 2021. La svalutazione da fair value è così formata:

- Euro 1.470 migliaia relativi ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- Euro 1.913 migliaia relativi alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- Euro 124 migliaia relativi a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin S.a..

EBIT

L'**EBIT** si è attestato a 22.180 migliaia di Euro, con un incremento del 15,3%; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

Gestione finanziaria



Il saldo della voce "gestione finanziaria" è passato da 8.812 migliaia di Euro del 31 marzo 2021 a 7.575 migliaia di Euro al 31 marzo 2022. Il decremento, pari a circa Euro 1.237 migliaia, è dovuto principalmente:

- ai minori oneri finanziari su mutui per effetto della diminuzione del nozionale;
- ai minori oneri per IRS anche per effetto della diminuzione dei nozionali;
- ai minori oneri finanziari per IFRS 16 anche per la cessazione del contratto relativo all'affitto della galleria commerciale «Centro Piave»;
- ai minori oneri finanziari per prestiti obbligazionari.

Al 31 marzo 2022 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,16% in leggero decremento rispetto al 2,20% del 31 dicembre 2021, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 2,58%, rispetto al 2,66% del 31 dicembre 2021.

L'indice di interest coverage ratio (ICR) calcolato come rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria" è pari a 3,43x, in aumento rispetto al 3,20x del 31 dicembre 2021.

Imposte

| | 31/03/2022 | 31/03/2021 | Variazione |
|-------------------------------|------------|------------|------------|
| Imposte correnti | 390 | 296 | 94 |
| Imposte differite | 203 | (157) | 360 |
| Sopravvenienze attive/passive | (12) | 0 | (12) |
| Imposte sul reddito | 581 | 139 | 442 |

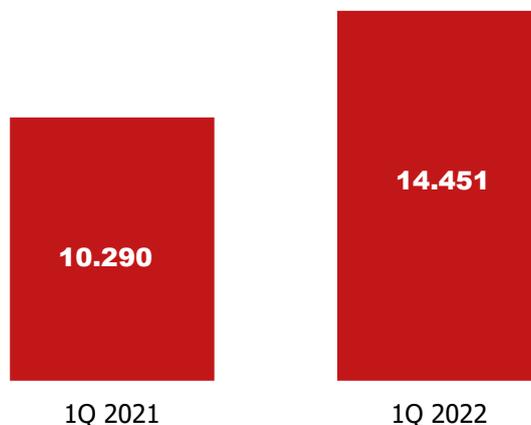
L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 581 migliaia di Euro al 31 marzo 2022 in incremento di Euro 442 migliaia rispetto al dato del 31 marzo 2021.

Al 31 marzo 2022 risultano stanziate imposte anticipate, pari ad Euro 613 migliaia, sulle perdite pregresse derivanti dal consolidato fiscale.

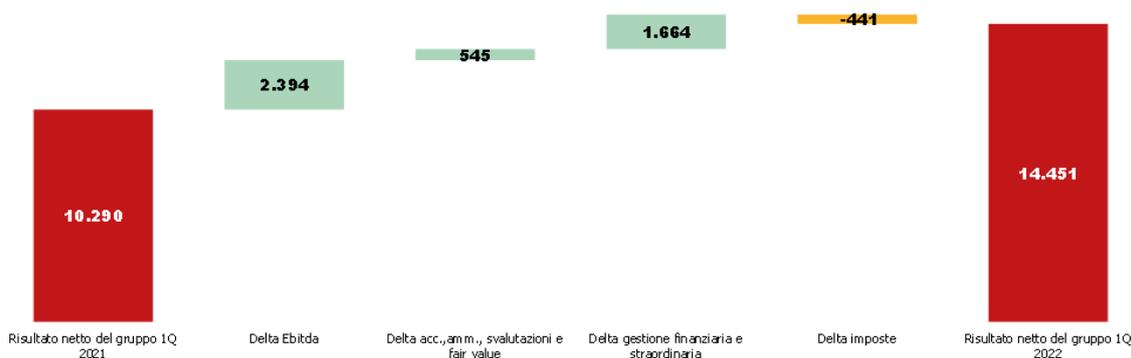
La voce imposte correnti risulta in incremento rispetto allo stesso periodo all'esercizio precedente per Euro 94 migliaia principalmente per effetto del miglioramento della redditività delle società del Gruppo.

Utile Netto del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile netto del Gruppo di 14.451 migliaia di Euro, in incremento del 40,4% rispetto ai 10.290 migliaia di Euro del 31 marzo 2021.



Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell'utile rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

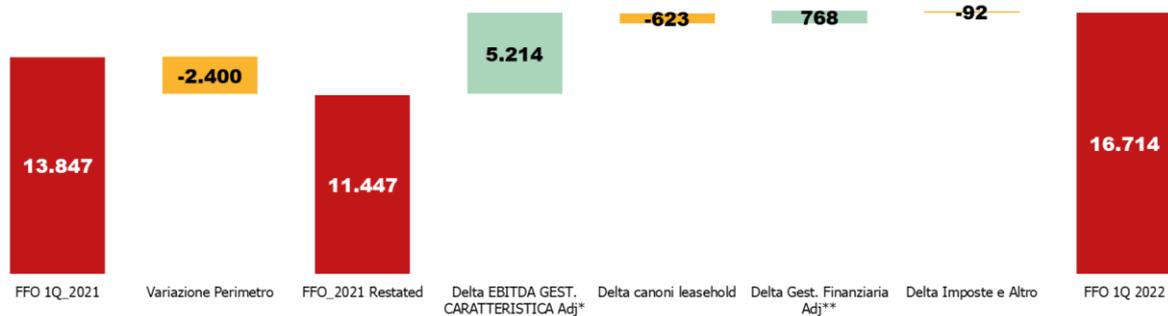


FFO gestione caratteristica

L'FFO (Funds From Operations), indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS), che definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente, al 31 marzo 2022 risulta pari ad Euro 16.714 migliaia (+20,7%), in incremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per un miglioramento dell'EBITDA e della gestione finanziaria adjusted, che comprende gli effetti del *negative carry* registrati nell'anno 2021, compensato in parte da un incremento delle spese per locazioni passive e delle imposte. L'incremento rispetto all'FFO 2021 restated è pari a Euro 5.267 migliaia (+46%).

| Funds from Operations | 1Q 2022 | 1Q 2021 | Δ | Δ% |
|--|---------------|---------------|--------------|-------|
| EBITDA Gestione Caratteristica* | 26.197 | 23.770 | 2.427 | 10,2% |
| Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive) | (1.978) | (1.742) | (236) | 13,5% |
| Gest. Finanziaria Adj** | (7.116) | (7.884) | 768 | -9,7% |
| Imposte correnti del periodo Adj | (389) | (296) | (93) | 31,5% |
| FFO | 16.714 | 13.847 | 2.866 | 20,7% |

*Al netto di spese non ricorrenti del 2021



1.3. // Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 marzo 2022, è così sintetizzata:

| (importi in migliaia di euro) | 31/03/2022 | 31/12/2021 | ▲ | % |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------|
| Investimenti immobiliari | 2.091.707 | 2.093.176 | (1.469) | -0,07% |
| Immobilizzazioni in corso e acconti | 45.178 | 44.095 | 1.083 | 2,40% |
| Attività immateriali | 7.868 | 7.888 | (20) | -0,25% |
| Altre attività materiali | 8.945 | 9.030 | (85) | -0,95% |
| Crediti vari e altre attività non correnti | 127 | 127 | 0 | 0,26% |
| Partecipazioni | 25.765 | 25.765 | 0 | 0,00% |
| Attività destinate alla vendita | 0 | 1.801 | (1.801) | na |
| Capitale Circolante Netto | 31.098 | 24.504 | 6.594 | 21,20% |
| Fondi | (7.906) | (7.521) | (385) | 4,87% |
| Debiti e altre passività non correnti | (19.869) | (19.945) | 76 | -0,38% |
| Imposte differite passive/(attive) nette | (13.046) | (11.702) | (1.344) | 10,30% |
| Totale impieghi | 2.169.867 | 2.167.218 | 2.649 | 0,12% |
| Totale patrimonio netto di gruppo | 1.190.103 | 1.171.758 | 18.345 | 1,54% |
| (Attività) e Passività nette per strumenti derivati | 3.425 | 8.435 | (5.010) | -146,28% |
| Posizione finanziaria netta | 976.339 | 987.025 | (10.686) | -1,09% |
| Totale Fonti | 2.169.867 | 2.167.218 | 2.649 | 0,12% |

Le principali variazioni del primo trimestre 2022, rispetto al 31 dicembre 2021, hanno riguardato:

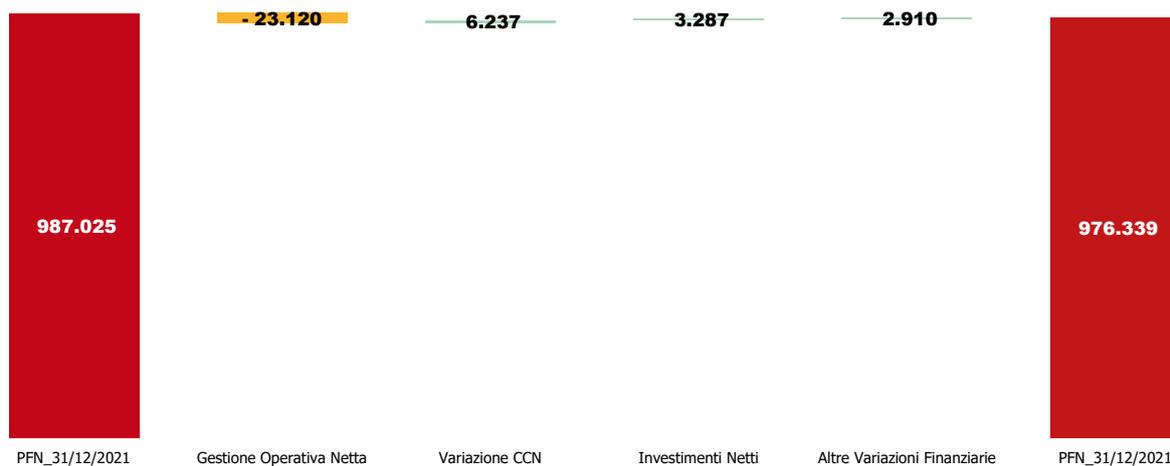
- ✓ Gli **investimenti immobiliari** che hanno registrato un decremento pari a Euro 1.469 migliaia dovuto:
 - al proseguimento dei lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 981 migliaia, relativi principalmente a interventi di efficientamento energetico degli impianti nei centri commerciali Tiburtino, Casilino, Maremà, Centro d’Abruzzo e su alcuni centri commerciali rumeni;
 - alla riclassifica dalla voce immobilizzazioni in corso ed acconti dei lavori ultimati nel periodo relativi alla realizzazione di medie superfici presso il centro commerciale Casilino di Roma per Euro 1.056 migliaia;
 - alla svalutazione, in base agli ultimi dati disponibili in termini di fair value degli investimenti immobiliari (valutazioni al 31 dicembre 2021), dei valori delle manutenzioni straordinarie;
 - alla svalutazione dei diritti d’uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali “Centro Nova” e “Fonti del Corallo” in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un terzo indipendente.

- ✓ Le **immobilizzazioni in corso e acconti**, che hanno subito un incremento netto pari ad Euro 1.083 migliaia, a seguito:
 - della prosecuzione dei lavori del sub-ambito Officine Storiche per un importo pari ad Euro 842 migliaia;
 - delle attività di restyling presso il centro commerciale La Favorita di Mantova per Euro 75 migliaia;

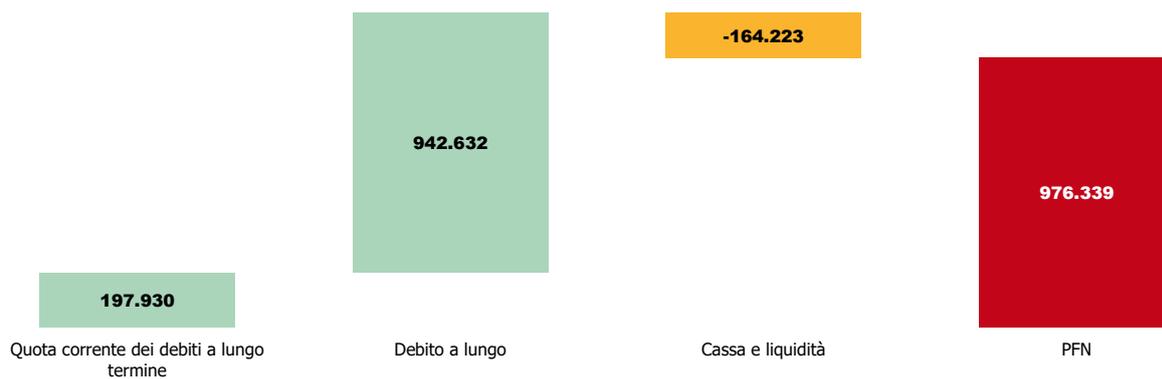
- delle attività di rimodulazione degli spazi rinvenienti dalle riduzioni, concluse nel 2020, delle superfici degli ipermercati con conseguente incremento delle gallerie commerciali, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0, presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 285 migliaia;
 - delle attività di restyling presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 569 migliaia;
 - delle attività per la realizzazione di medie superfici presso il centro commerciale Casilino di Roma per Euro 227 migliaia;
 - dell'avvio delle attività di progettazione del restyling del centro commerciale Leonardo di Imola per Euro 36 migliaia;
 - della riclassifica nella voce investimenti immobiliari dei lavori ultimati nel periodo pari ad Euro 1.056 migliaia relativi alla realizzazione di medie superfici presso il centro commerciale Casilino di Roma;
 - dell'incremento degli acconti per Euro 105 migliaia.
- ✓ Le **Altre attività materiali** che hanno subito una variazione riconducibile agli ammortamenti del periodo;
- ✓ La voce **Attività immateriali** che ha subito una variazione negativa, pari ad Euro 20 migliaia, riconducibile principalmente:
- alla riduzione, pari a Euro 125 migliaia, della differenza di consolidamento relativa alla controllata rumena Win Magazin SA per l'adeguamento cambi;
 - alla contabilizzazione tra le immobilizzazioni immateriali in corso dei costi per il passaggio al nuovo software contabile e gestionale;
 - agli ammortamenti del periodo.
- ✓ Il **capitale circolante netto** risulta in incremento rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2021 per Euro 6.594 migliaia, principalmente per effetto:
- dell'incremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari ad Euro 642 migliaia;
 - dell'incremento delle rimanenze, la cui variazione del periodo pari ad Euro 286 migliaia è stata determinata dai lavori effettuati nel periodo;
 - dell'incremento della voce altre attività correnti per Euro 544 migliaia principalmente per maggiori risconti attivi relativi ad assicurazioni e altri costi di competenza dell'anno ma versati nel trimestre 2022;
 - dell'incremento delle passività per imposte, pari a circa Euro 1.922 migliaia, relativo principalmente al debito maturato nel primo trimestre per IMU;
 - del decremento dei debiti verso fornitori per Euro 6.587 migliaia principalmente a seguito di una diversa tempistica dei pagamenti rispetto all'anno precedente.

| (importi in migliaia di euro) | 31/03/2022 | 31/12/2021 | ▲ | % |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------|
| Rimanenze e acconti | 37.661 | 37.375 | 286 | 0,76% |
| Crediti commerciali vs terzi | 15.903 | 15.415 | 488 | 3,07% |
| Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate | 870 | 716 | 154 | 17,70% |
| Altre attività correnti | 6.261 | 5.717 | 544 | 8,69% |
| Debiti commerciali e altri debiti | 10.100 | 16.062 | (5.962) | -59,03% |
| Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate | 325 | 950 | (625) | -192,31% |
| Passività per imposte | 4.889 | 2.967 | 1.922 | 39,31% |
| Altre passività | 14.283 | 14.740 | (457) | -3,20% |
| Capitale Circolante Netto | 31.098 | 24.504 | 6.594 | 21,20% |

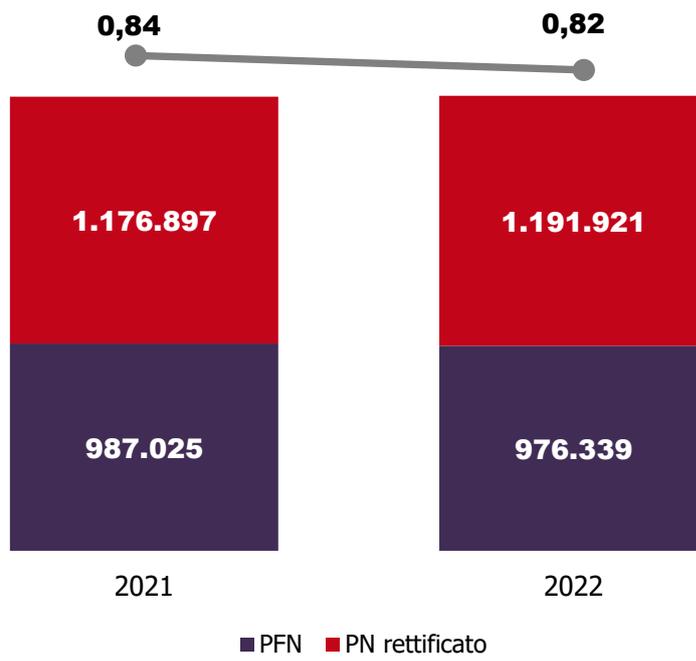
- ✓ I **Fondi rischi ed oneri** il cui incremento pari ad Euro 385 migliaia è dovuto (i) all'accantonamento del salario variabile di competenza 2022 che sarà erogato ai dipendenti nel 2023, (ii) agli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna) e La Torre (Palermo), e (iii) a lavori di adeguamento sismico, a carico di IGD, da realizzarsi presso alcuni dei supermercati ed ipermercati oggetto di cessione nel corso dell'anno precedente.
- ✓ Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 31 marzo 2022, si è attestato ad Euro 1.190.103 migliaia e la variazione positiva pari ad Euro 18.345 migliaia è dovuta principalmente:
 - all'adeguamento positivo della riserva Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa 2.131 migliaia di Euro per la Capogruppo;
 - all'adeguamento positivo della riserva Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa 1.887 migliaia di Euro per una società controllata;
 - alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del Gruppo, per un importo negativo pari a circa Euro 124 migliaia;
 - all'utile del periodo di competenza del Gruppo per Euro 14.451 migliaia.
- ✓ Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati** risultano in decremento rispetto al dato dell'esercizio precedente. La valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 31 marzo 2022 ha determinato una variazione positiva rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 5.010 migliaia.
- ✓ La **Posizione finanziaria netta** al 31 marzo 2022 risulta in miglioramento rispetto all'esercizio precedente e presenta una variazione di circa Euro 10,7 milioni analiticamente dettagliata nella tabella che segue:



La posizione finanziaria netta riportata nel grafico evidenzia, nella voce quote a breve dei debiti a lungo, le quote relative alla parte corrente dei mutui, dei finanziamenti verso società di leasing e per locazioni finanziarie e del rateo cedola verso obbligazionisti.



Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Il dato registrato al 31 marzo 2022, pari a 0,82, risulta in lieve miglioramento rispetto allo 0,84 del 31 dicembre 2021.



1.4. // Eventi rilevanti al 31 marzo 2022

Eventi societari

Il 24 febbraio 2022 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2021. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato la Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari, inserita all'interno del fascicolo di Bilancio nonché la Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti. Il Consiglio di Amministrazione ha anche approvato il dodicesimo bilancio di sostenibilità.

In data 23 marzo 2022 IGD ha deliberato l'emissione di un prestito obbligazionario senior green non subordinato e non convertibile, fino all'importo massimo di Euro 500.000.000,00, da emettersi, in base alle condizioni di mercato, entro il 31 luglio 2022, e da offrire a investitori istituzionali in Italia e all'estero

In data 28 marzo 2022 IGD, in attesa di migliori condizioni di mercato, ha rinviato l'emissione obbligazionaria senior green non subordinata e non convertibile, dell'importo massimo di Euro 500.000.000,00, deliberata dal Consiglio di Amministrazione in data 23 marzo 2022.

Investimenti

Al 31 marzo 2022 il Gruppo ha proseguito l'attività di sviluppo del Progetto Porta a Mare – Officine, i lavori dei restyling presso i centri commerciali La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto oltre alle attività di manutenzione straordinaria. Inoltre, nel periodo, ha concluso i lavori per la realizzazione delle nuove superfici all'interno degli spazi rivenienti dalla riduzione ipermercato contestualmente al restyling del primo piano del centro commerciale Casilino di Roma.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 31 marzo 2022:

| | 31/03/2022 |
|--|-------------------|
| | Euro/mln |
| Progetti di sviluppo: | |
| Progetto Porta a Mare Sub ambito Officine Storiche retail (in corso) | 0,84 |
| Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso) | 0,29 |
| Interventi di restyling in corso | 0,97 |
| Interventi di restyling conclusi nel 2022 | 0,23 |
| Manutenzioni straordinarie | 0,98 |
| Altri | 0,27 |
| Totale investimenti effettuati | 3,58 |

Progetti di sviluppo

Progetto "Porta a Mare"

Nel corso del primo trimestre si sono svolti lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche per un importo complessivo pari a circa Euro 286 migliaia, relativo alla destinazione residenziale e opere di urbanizzazione relative ai sub ambiti Molo, Lips ed Arsenale, mentre i lavori relativi al comparto commerciale, la cui ultimazione è prevista nel secondo semestre 2022, sono risultati pari

a circa Euro 842 migliaia. Al 31 marzo 2022 sono stati sottoscritti complessivamente 23 preliminari di vendita/offerte irrevocabili di acquisto, di cui 3 nel primo trimestre 2022, relativamente alle unità residenziali del sub ambito Officine Storiche.



Interventi di restyling

Nel primo trimestre 2022 si sono chiusi i lavori di realizzazione di medie superfici presso il centro commerciale Casilino di Roma. I lavori eseguiti nel trimestre ammontano ad Euro 228 migliaia.

Inoltre, al 31 marzo 2022 sono in corso i lavori di:

- restyling presso i centri commerciali La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto. La conclusione dei lavori è prevista per il secondo semestre 2022. I lavori eseguiti nel periodo ammontano rispettivamente ad Euro 75 migliaia e ad Euro 569 migliaia;
- rimodulazione degli spazi rinvenienti dalla riduzione, conclusa nel 2020, delle superfici dell'ipermercato con conseguente incremento della galleria commerciale, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0 presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto. La conclusione dei lavori di rimodulazione degli spazi, precedentemente adibiti a ipermercati, è prevista per il primo semestre 2022. Al 31 marzo 2022 i lavori eseguiti nell'anno ammontano ad Euro 285 migliaia;
- avvio della progettazione del restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola. La conclusione dei lavori è prevista nel 2023. I costi sostenuti nel periodo ammontano ad Euro 36 migliaia.





La Favorita (MN) – Piazza food



Porto Grande – San Benedetto del Tronto – Ingresso principale

Manutenzioni straordinarie

Nel corso del primo trimestre 2022 sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 981 migliaia, relativi principalmente a interventi di efficientamento energetico degli impianti nei centri commerciali Tiburtino, Casilino, Maremà, Centro d’Abruzzo e su alcuni centri commerciali rumeni. Al 31 marzo 2022, in base ai risultati della valutazione a fair value degli investimenti immobiliari, il valore di tali manutenzioni straordinarie è stato interamente svalutato.

1.5. // Eventi successivi alla chiusura del primo trimestre

In data 14 aprile 2022 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio di Esercizio 2022 di IGD SIIQ S.p.A., così come presentato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 24 febbraio 2022, che ha chiuso con un Utile netto pari ad Euro 54.093.401,45. Inoltre ha deliberato la distribuzione di un dividendo per azione pari ad Euro 0,35. Il dividendo complessivo sulla base delle azioni IGD in circolazione al 24 febbraio 2022, pari a numero 110.341.903 azioni ordinarie, ammonta a Euro 38.619.666,05, da prelevare:

- per Euro 31.733.007,20, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;
- per Euro 6.886.658,85, utilizzando parte delle riserve liberatesi per effetto della dismissione di 5 ipermercati e un supermercato perfezionata nell'anno.

Complessivamente, gli utili distribuiti dalla gestione esente sono pari ad Euro 38.619.666,05, corrispondenti ad Euro 0,35 per azione.

Infine, l'Assemblea degli Azionisti ha approvato il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2022-2030 alla società Deloitte & Touche S.p.A.

In data 21 aprile 2022 è stato rimborsato a scadenza, per un importo pari ad Euro 153,6 milioni di Euro oltre a cedola interessi, un bond del valore nominale originario pari a 162 milioni di Euro.

1.6.// Prospettive per l'esercizio in corso

In considerazione dei buoni risultati conseguiti, seppur con la massima prudenza a causa di un contesto macro particolarmente instabile e degli effetti della pandemia da Covid-19 (per quanto residuali), si conferma la guidance comunicata al mercato in occasione dell'approvazione del Piano Industriale 2022-2024 in data 14 dicembre 2021.

2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 31 MARZO 2022

2.1 // Conto economico consolidato

| (importi in migliaia di euro) | 31/03/2022 | 31/03/2021 | Variazione |
|--|----------------|-----------------|----------------|
| | (A) | (B) | (A)-(B) |
| Ricavi | 33.910 | 36.705 | (2.795) |
| Ricavi verso terzi | 26.403 | 26.789 | (386) |
| Ricavi verso parti correlate | 7.507 | 9.916 | (2.409) |
| Altri proventi | 1.787 | 1.736 | 51 |
| Altri proventi verso terzi | 1.073 | 1.092 | (19) |
| Altri proventi verso parti correlate | 714 | 644 | 70 |
| Ricavi vendita immobili da trading | 0 | 30 | (30) |
| Ricavi e proventi operativi | 35.697 | 38.471 | (2.774) |
| Variazione delle rimanenze | 286 | 774 | (488) |
| Ricavi e variazioni delle rimanenze | 35.983 | 39.245 | (3.262) |
| Costi di realizzazione | (286) | (792) | 506 |
| Costi per servizi | (4.046) | (3.134) | (912) |
| Costi per servizi verso terzi | (3.096) | (2.234) | (862) |
| Costi per servizi verso parti correlate | (950) | (900) | (50) |
| Costi del personale | (2.616) | (2.637) | 21 |
| Altri costi operativi | (2.404) | (2.617) | 213 |
| Costi operativi | (9.352) | (9.180) | (172) |
| Ammortamenti e Accantonamenti | (344) | (159) | (185) |
| Svalutazione crediti | (600) | (6.528) | 5.928 |
| Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso | (3.507) | (4.137) | 630 |
| Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value | (4.451) | (10.824) | 6.373 |
| Risultato operativo | 22.180 | 19.241 | 2.939 |
| Risultato cessione asset | 427 | 0 | 427 |
| Proventi finanziari | 66 | 31 | 35 |
| Proventi finanziari verso terzi | 66 | 31 | 35 |
| Oneri finanziari | (7.641) | (8.843) | 1.202 |
| Oneri finanziari verso terzi | (7.608) | (8.843) | 1.235 |
| Oneri finanziari verso parti correlate | (33) | 0 | (33) |
| Gestione finanziaria | (7.575) | (8.812) | 1.237 |
| Risultato prima delle imposte | 15.032 | 10.429 | 4.603 |
| Imposte sul reddito | (581) | (139) | (442) |
| RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO | 14.451 | 10.290 | 4.161 |
| Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi | 0 | 0 | 0 |
| Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di pertinenza della Capogruppo | 14.451 | 10.290 | 4.161 |

2.2 // Conto economico complessivo consolidato

| (importi in migliaia di Euro) | 31/03/2022 | 31/03/2021 |
|--|---------------|---------------|
| RISULTATO NETTO DEL PERIODO | 14.451 | 10.290 |
| Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile/(perdita) del periodo: | | |
| Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile/perdita del periodo, al netto degli effetti fiscali | 0 | 0 |
| Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile/(perdita) del periodo: | | |
| Effetti degli strumenti finanziari derivati di copertura | 5.162 | 2.111 |
| Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura | (1.144) | (472) |
| Riserva di conversione | (124) | (51) |
| Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita del periodo | 3.894 | 1.588 |
| TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO | 18.345 | 11.878 |
| (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi | 0 | 0 |
| TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO | 18.345 | 11.878 |

2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

| (importi in migliaia di euro) | 31/03/2022 (A) | 31/12/2021 (B) | Variazione (A)-(B) |
|---|-------------------|-------------------|-----------------------|
| ATTIVITA' NON CORRENTI: | | | |
| Attività immateriali | | | |
| Attività immateriali a vita definita | 408 | 303 | 105 |
| Avviamento | 7.460 | 7.585 | (125) |
| | 7.868 | 7.888 | (20) |
| Attività materiali | | | |
| Investimenti immobiliari | 2.091.707 | 2.093.176 | (1.469) |
| Fabbricato | 7.118 | 7.174 | (56) |
| Impianti e macchinari | 105 | 115 | (10) |
| Attrezzature e altri beni | 1.722 | 1.741 | (19) |
| Immobilizzazioni in corso e acconti | 45.178 | 44.095 | 1.083 |
| | 2.145.830 | 2.146.301 | (471) |
| Altre attività non correnti | | | |
| Attività per imposte anticipate nette | 4.850 | 6.173 | (1.323) |
| Crediti vari e altre attività non correnti | 127 | 127 | 0 |
| Partecipazioni | 25.765 | 25.765 | 0 |
| Attività finanziarie non correnti | 174 | 174 | 0 |
| | 30.916 | 32.239 | (1.323) |
| TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A) | 2.184.614 | 2.186.428 | (1.814) |
| ATTIVITA' CORRENTI: | | | |
| Rimanenze e acconti | 37.661 | 37.375 | 286 |
| Crediti commerciali e altri crediti | 15.903 | 15.490 | 413 |
| Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate | 870 | 716 | 154 |
| Altre attività correnti | 6.261 | 5.717 | 544 |
| Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti | 164.223 | 158.080 | 6.143 |
| TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B) | 224.918 | 217.378 | 7.540 |
| ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C) | 0 | 1.801 | (1.801) |
| TOTALE ATTIVITA' (A+B+C) | 2.409.532 | 2.405.607 | 3.925 |
| PATRIMONIO NETTO: | | | |
| Capitale sociale | 650.000 | 650.000 | 0 |
| Altre riserve | 471.194 | 467.300 | 3.894 |
| Utile (perdite) a nuovo del gruppo | 54.458 | 1.689 | 52.769 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 14.451 | 52.769 | (38.318) |
| Patrimonio netto di gruppo | 1.190.103 | 1.171.758 | 18.345 |
| Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO (D) | 1.190.103 | 1.171.758 | 18.345 |
| PASSIVITA' NON CORRENTI: | | | |
| Passività per strumenti finanziari derivati | 3.425 | 8.435 | (5.010) |
| Passività finanziarie | 942.806 | 951.408 | (8.602) |
| Fondo trattamento di fine rapporto | 3.365 | 3.391 | (26) |
| Passività per imposte differite | 17.896 | 17.875 | 21 |
| Fondi per rischi e oneri futuri | 4.541 | 4.130 | 411 |
| Debiti vari e altre passività | 9.428 | 9.504 | (76) |
| Debiti vari e altre passività verso parti correlate | 10.441 | 10.441 | 0 |
| TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E) | 991.902 | 1.005.184 | (13.282) |
| PASSIVITA' CORRENTI: | | | |
| Passività finanziarie | 197.930 | 192.643 | 5.287 |
| Debiti commerciali e altri debiti | 10.100 | 16.137 | (6.037) |
| Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate | 325 | 950 | (625) |
| Passività per imposte | 4.889 | 2.967 | 1.922 |
| Altre passività | 14.283 | 14.740 | (457) |
| TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F) | 227.527 | 227.437 | 90 |
| PASSIVITA' COLLEGATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G) | 0 | 1.228 | (1.228) |
| TOTALE PASSIVITA' (H=E+F+G) | 1.219.429 | 1.233.849 | (14.420) |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H) | 2.409.532 | 2.405.607 | 3.925 |

2.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

| | Capitale sociale | Altre riserve | Utile (perdite) esercizi precedenti | Utile (perdita) dell'esercizio | Patrimonio netto del gruppo | Capitale e riserve di terzi | Totale patrimonio netto |
|---|------------------|----------------|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| <i>(Importi in migliaia di Euro)</i> | | | | | | | |
| Saldo al 1/01/2022 | 650.000 | 467.300 | 1.689 | 52.769 | 1.171.758 | 0 | 1.171.758 |
| Utile/(perdita) del periodo | 0 | 0 | 0 | 14.451 | 14.451 | 0 | 14.451 |
| Valutazione derivati cash flow hedge | 0 | 4.018 | 0 | 0 | 4.018 | 0 | 4.018 |
| Altri utili (perdite) complessivi | 0 | (124) | 0 | 0 | (124) | 0 | (124) |
| Totale utili (perdite) complessivo | 0 | 3.894 | 0 | 14.451 | 18.345 | 0 | 18.345 |
| <u>Ripartizione dell'utile 2021</u> | | | | | | | |
| Destinazione utile 2021 | 0 | 0 | 52.769 | (52.769) | 0 | 0 | 0 |
| Saldo al 31/03/2022 | 650.000 | 471.194 | 54.458 | 14.451 | 1.190.103 | 0 | 1.190.103 |

| | Capitale sociale | Riserva sovrapprezzo azioni | Altre riserve | Utile (perdite) esercizi precedenti | Utile (perdita) dell'esercizio | Patrimonio netto del gruppo | Capitale e riserve di terzi | Totale patrimonio netto |
|---|------------------|-----------------------------|----------------|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| <i>(Importi in migliaia di Euro)</i> | | | | | | | | |
| Saldo al 01/01/2021 | 650.000 | 30.058 | 499.131 | 9.574 | (74.321) | 1.114.442 | 0 | 1.114.442 |
| Utile/(perdita) dell'esercizio | 0 | 0 | 0 | 0 | 10.290 | 10.290 | 0 | 10.290 |
| Valutazione derivati cash flow hedge | 0 | 0 | 1.639 | 0 | 0 | 1.639 | 0 | 1.639 |
| Altri utili (perdite) complessivi | 0 | 0 | (51) | 0 | 0 | (51) | 0 | (51) |
| Totale utili (perdite) complessivo | 0 | 0 | 1.588 | 0 | 10.290 | 11.878 | 0 | 11.878 |
| <u>Ripartizione dell'utile 2020</u> | | | | | | | | |
| Distribuzione dividendi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Riclassifica riserva Fair Value | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Destinazione ad utili esercizi precedenti | 0 | 0 | 0 | (74.321) | 74.321 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo al 31/03/2021 | 650.000 | 30.058 | 500.719 | (64.747) | 10.290 | 1.126.320 | 0 | 1.126.320 |

2.5 // Rendiconto finanziario consolidato

| <i>(Importi in migliaia di Euro)</i> | 31/03/2022 | 31/03/2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO: | | |
| Risultato del periodo | 14.451 | 10.290 |
| Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo: | | |
| Imposte del periodo | 581 | 139 |
| Oneri/(proventi) finanziari | 7.575 | 8.812 |
| Ammortamenti e accantonamenti | 180 | 159 |
| Svalutazione crediti | 600 | 6.528 |
| Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi | 3.507 | 4.137 |
| (Plusvalenze)/Minusvalenze da cessione asset | (427) | 0 |
| Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato | 271 | 343 |
| TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO | 26.738 | 30.408 |
| Oneri finanziari netti pagati | (3.420) | (5.252) |
| Imposte sul reddito pagate | (198) | (188) |
| TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO | 23.120 | 24.968 |
| Variazione delle rimanenze | (286) | (774) |
| Variazione dei crediti commerciali | (1.242) | (10.771) |
| Variazione altre attività | 779 | (1.096) |
| Variazione debiti commerciali | (6.587) | 973 |
| Variazione altre passività | 1.099 | 3.433 |
| FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A) | 16.883 | 16.733 |
| (Investimenti) in immobilizzazioni immateriali | (109) | (64) |
| Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali | 0 | 0 |
| (Investimenti) in immobilizzazioni materiali | (3.178) | (3.101) |
| Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali | 0 | 0 |
| (Investimenti) in Partecipazioni | 0 | 52 |
| FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B) | (3.287) | (3.113) |
| Canoni pagati per locazioni operative | (1.963) | 0 |
| Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento | (5.491) | (84.048) |
| FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C) | (7.454) | (84.048) |
| Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D) | 1 | (51) |
| INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D) | 6.143 | (70.479) |
| DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO | 158.080 | 117.341 |
| DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO | 164.223 | 46.862 |

2.6 // Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 31 marzo 2022 e al 31 dicembre 2021. Si precisa inoltre che la posizione finanziaria netta, anche in termini comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura i quali, per loro natura, non rappresentano valori monetari.

La posizione finanziaria netta al 31 marzo 2022 è in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2021 per circa Euro 10,7 milioni, per effetto principalmente:

- della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- della cassa generata nel primo trimestre 2022 al netto degli investimenti effettuati e dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui.

Le linee di credito a revoca concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 151 milioni di Euro ed al 31 marzo 2022 risultano interamente non utilizzate.

Le linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) concesse dal sistema bancario ammontano ad Euro 60 milioni, inutilizzate al 31 marzo 2022.

Per maggiori commenti in merito alle variazioni della posizione finanziaria netta si rimanda al paragrafo "Analisi patrimoniale e finanziaria" e al rendiconto finanziario

| | 31/03/2022 | 31/12/2021 | Variazione |
|---|------------------|------------------|-----------------|
| Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti | (164.223) | (158.080) | (6.143) |
| LIQUIDITA' | (164.223) | (158.080) | (6.143) |
| Quota corrente mutui | 29.740 | 27.328 | 2.412 |
| Passività per leasing finanziari quota corrente | 7.435 | 7.355 | 80 |
| Prestiti obbligazionari quota corrente | 160.755 | 157.960 | 2.795 |
| INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE | 197.930 | 192.643 | 5.287 |
| INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE CORRELATO AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA | 0 | 1.228 | (1.228) |
| INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO | 33.707 | 35.791 | (2.084) |
| Attività finanziarie non correnti | (174) | (174) | 0 |
| Passività per leasing finanziari quota non corrente | 29.128 | 31.043 | (1.915) |
| Passività finanziarie non correnti | 420.351 | 427.579 | (7.228) |
| Prestiti obbligazionari | 493.327 | 492.786 | 541 |
| INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO | 942.632 | 951.234 | (8.602) |
| Posizione finanziaria netta | 976.339 | 987.025 | (10.686) |

2.7 // Criteri di redazione e area di consolidamento

2.7.1 Informazioni generali

Le Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 31 marzo 2022, sono state approvate ed autorizzate alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 5 maggio 2022.

IGD SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0. Soc. Coop.

2.7.2 Sintesi dei principi contabili

2.7.2.1 Criteri di redazione

Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali

Le Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive, non sottoposte a revisione contabile, sono state redatte ai sensi dell'art. 154 ter del D.Lgs. 58/1998, in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Per IFRS si intendono tutti gli International Financial Reporting Standards, tutti gli International Accounting Standards ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") incluse quelle precedentemente emesse dallo Standard Interpretation Committee ("SIC") che alla data del 31 marzo 2022 siano state oggetto di omologazione secondo la procedura prevista dal Regolamento CE 1606/2002.

I principi di consolidamento, i principi contabili, i criteri e le metodologie di stima e di valutazione adottati sono omogenei con quelli utilizzati in sede di redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 al quale si rimanda. Si precisa che la valutazione e la misurazione delle grandezze contabili esposte si basano sui Principi Contabili Internazionali e le relative interpretazioni attualmente in vigore; pertanto, tali dati potrebbero subire modifiche al fine di riflettere i cambiamenti che potrebbero intervenire sino al 31 dicembre 2022 per effetto di future omologazioni da parte della Commissione Europea di nuovi standard, di nuove interpretazioni, o di linee guida emerse dall'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC).

Le informazioni economiche sono fornite con riguardo al trimestre di riferimento e al periodo intercorrente tra l'inizio dell'esercizio e la data di chiusura del trimestre (progressivo); esse sono confrontate con i dati relativi agli analoghi periodi dell'esercizio precedente. Le informazioni patrimoniali sono fornite con riferimento al 31 marzo 2022 e al 31 dicembre 2021. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (31 marzo 2021), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto al 31 dicembre 2021.

Non sono stati utilizzati dati di natura stimata in misura significativamente diversa da quanto effettuato in sede di predisposizione dei conti annuali.

I prospetti contabili consolidati e le tabelle di dettaglio sono espressi in migliaia di Euro, salvo laddove diversamente specificato.

2.7.2.2 Consolidamento

Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni infrannuali, al 31 marzo 2022, predisposte dagli organi amministrativi delle società incluse nell'area di consolidamento e rettificati, ove necessario, ai fini di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del gruppo conformi agli IFRS. Si segnala che, rispetto alla situazione al 31/12/2021, l'area di consolidamento non si è modificata. Ai sensi della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si espone l'elenco delle imprese del Gruppo con l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del capitale sociale nella valuta originaria e del metodo di consolidamento. Sono inoltre indicate le quote possedute direttamente o indirettamente dalla controllante e da ciascuna delle controllate.

| Ragione sociale | Sede Legale | Nazione | Capitale Sociale | Valuta | Quota % consolidata di Gruppo | Imprese partecipanti | % di partecipazione sul capitale | Attività Svolta |
|---|---|---------|------------------|--------|-------------------------------|--|----------------------------------|---|
| Capogruppo | | | | | | | | |
| IGD SIIQ S.p.A. | Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007 | Italia | 650.000.000,00 | Euro | | | | Gestione Centri Commerciali |
| Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale | | | | | | | | |
| IGD Management SIIQ S.p.A. | Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007 | Italia | 20.000.000,00 | Euro | 100% | IGD SIIQ S.p.A. | 100,00% | Gestione Centri Commerciali e servizi |
| IGD Service S.r.l. | Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007 | Italia | 60.000.000,00 | Euro | 100% | IGD SIIQ S.p.A. | 100,00% | Gestione Centri Commerciali e servizi |
| Porta Medicea S.r.l. | Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007 | Italia | 60.000.000,00 | Euro | 100% | IGD Service S.r.l. | 100,00% | Società di costruzione e commercializzazione |
| Win Magazin S.A. | Bucarest | Romania | 113.715,30 | Lei | 100% | IGD Service S.r.l. 99,9% IGD SIIQ S.p.A. 0,1% | 100,00% | Gestione Centri Commerciali |
| Winmarkt management S.r.l. | Bucarest | Romania | 1.001.000 | Lei | 100% | Win Magazin S.A. | 100,00% | Servizi Agency e facility management |
| Arco Campus S.r.l. | Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2 | Italia | 1.500.000,00 | Euro | 99,98 | IGD SIIQ S.p.A. | 99,98% | Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, costruzione, compravendita, locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive |
| Imprese collegate consolidate con il metodo del patrimonio netto | | | | | | | | |
| Fondo Juice | Milano, via San Paolo 7 | Italia | 64.165 | Euro | 40%* | IGD SIIQ S.p.A. | 40% | Proprietà Ipermercati/supermercati |

Si segnala che IGD SIIQ S.p.A., direttamente e indirettamente, detiene il controllo di alcuni Consorzi per la gestione dei Centri Commerciali (costi delle parti comuni e attività promozionale). Tali Consorzi non sono consolidati in relazione alla scarsa significatività degli stessi.

2.7.3 Informativa per segmenti operativi

Di seguito si riporta l'informativa economica e patrimoniale per settori operativi in conformità all'IFRS 8 e la suddivisione per area geografica dei ricavi derivanti dagli immobili di proprietà.

| CONTO ECONOMICO | 31-mar-22 | 31-mar-21 | 31-mar-22 | 31-mar-21 | 31-mar-22 | 31-mar-21 | 31-mar-22 | 31-mar-21 | 31-mar-22 | 31-mar-21 |
|---|--------------------------------------|-----------------|----------------------|----------------|-------------------------|--------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA | | ATTIVITA' DI SERVIZI | | PROGETTO "PORTA A MARE" | | INDIVISO | | TOTALE | |
| Totale ricavi e proventi operativi | 33.910 | 36.705 | 1.787 | 1.736 | 0 | 30 | 0 | 0 | 35.697 | 38.471 |
| Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione | 0 | 0 | 0 | 0 | 286 | 774 | 0 | 0 | 286 | 774 |
| Costi diretti (a) | (5.221) | (10.520) | (1.338) | (1.357) | (396) | (933) | 0 | 0 | (6.955) | (12.810) |
| Spese generali (b) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (2.997) | (2.798) | (2.997) | (2.798) |
| Totale costi operativi (a)+(b) | (5.221) | (10.520) | (1.338) | (1.357) | (396) | (933) | (2.997) | (2.798) | (9.952) | (15.608) |
| (Ammortamenti e accantonamenti) | (252) | (215) | (16) | 0 | (1) | (1) | (75) | (43) | (344) | (259) |
| (Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Variazione del fair value - incrementi / (decrementi) | (3.507) | (4.137) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (3.507) | (4.137) |
| Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value | (3.759) | (4.352) | (16) | 0 | (1) | (1) | (75) | (43) | (3.851) | (4.396) |
| RISULTATO OPERATIVO | 24.930 | 21.833 | 433 | 379 | (111) | (130) | (3.072) | (2.841) | 22.180 | 19.241 |
| Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 427 | 0 | 427 | 0 |
| Proventi finanziari: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 66 | 31 | 66 | 31 |
| Oneri finanziari: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (7.641) | (8.843) | (7.641) | (8.843) |
| Saldo della gestione finanziaria | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (7.575) | (8.812) | (7.575) | (8.812) |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE | 24.930 | 21.833 | 433 | 379 | (111) | (130) | (10.220) | (11.653) | 15.032 | 10.429 |
| Imposte sul reddito dell'esercizio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (581) | (139) | (581) | (139) |
| RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO | 24.930 | 21.833 | 433 | 379 | (111) | (130) | (10.801) | (11.792) | 14.451 | 10.290 |
| (Utile)/Perdita dell'esercizio di pertinenza di Azionisti Terzi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utile dell'esercizio di pertinenza della Capogruppo | 24.930 | 21.833 | 433 | 379 | (111) | (130) | (10.801) | (11.792) | 14.451 | 10.290 |

| STATO PATRIMONIALE | 31-mar-22 | 31-mar-21 | 31-mar-22 | 31-mar-21 | 31-mar-22 | 31-mar-21 | 31-mar-22 | 31-mar-21 | 31-mar-22 | 31-mar-21 |
|---|--------------------------------------|------------------|----------------------|--------------|-------------------------|---------------|---------------|--------------|------------------|------------------|
| | ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA | | ATTIVITA' DI SERVIZI | | PROGETTO "PORTA A MARE" | | INDIVISO | | TOTALE | |
| - Investimenti immobiliari | 2.091.707 | 2.231.246 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.091.707 | 2.231.246 |
| - Immobilizzazioni in corso | 45.179 | 44.182 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 45.179 | 44.182 |
| Attività immateriali | 6.453 | 7.526 | 1.007 | 1.007 | 0 | 0 | 408 | 93 | 7.868 | 8.626 |
| Altre attività Materiali | 1.821 | 1.603 | 6 | 149 | 0 | 0 | 7.117 | 7.349 | 8.944 | 9.101 |
| - Crediti vari e altre attività non correnti | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 126 | 129 | 126 | 129 |
| - Partecipazioni | 27 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25.738 | 99 | 25.765 | 99 |
| CCN | (5.382) | (2.223) | 1.040 | 2.223 | 35.435 | 32.434 | 0 | 0 | 31.093 | 32.434 |
| Fondi | (5.964) | (5.677) | (1.929) | (1.655) | (12) | 9 | 0 | 0 | (7.905) | (7.323) |
| Debiti e altre passività non correnti | (13.951) | (18.290) | 0 | 886 | (5.918) | (5.919) | 0 | 0 | (19.869) | (23.323) |
| Imposte differite passive/(attive) nette | (15.610) | (13.207) | 0 | 0 | 2.562 | 2.562 | 0 | 0 | (13.048) | (10.645) |
| Totale impieghi | 2.104.280 | 2.245.160 | 124 | 2.610 | 32.067 | 29.086 | 33.389 | 7.670 | 2.169.860 | 2.284.526 |
| Totale patrimonio netto di gruppo | 1.158.012 | 1.096.800 | (923) | 238 | 33.013 | 29.282 | 0 | 0 | 1.190.102 | 1.126.320 |
| (Attività) e Passività nette per strumenti derivati | 3.424 | 12.827 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.424 | 12.827 |
| PFN | 942.844 | 1.135.533 | 1.047 | 2.372 | (946) | (196) | 33.389 | 7.670 | 976.334 | 1.145.379 |
| Totale fonti | 2.104.280 | 2.245.160 | 124 | 2.610 | 32.067 | 29.086 | 33.389 | 7.670 | 2.169.860 | 2.284.526 |

| RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA' | 31-mar-22 | 31-mar-21 | 31-mar-22 | 31-mar-21 | 31-mar-22 | 31-mar-21 | 31-mar-22 | 31-mar-21 |
|---|---------------|---------------|------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | NORD | | CENTRO-SUD-ISOLE | | ESTERO | | TOTALE | |
| <i>RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI</i> | 17.638 | 18.375 | 10.902 | 12.662 | 2.266 | 2.038 | 30.806 | 33.075 |
| <i>RICAVI UNA TANTUM</i> | 10 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 12 | 0 |
| <i>AFFITTO SPAZI TEMPORANEI</i> | 535 | 210 | 281 | 170 | 0 | 0 | 816 | 380 |
| <i>ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA</i> | 0 | 0 | 0 | 134 | 7 | 2 | 7 | 136 |
| TOTALE | 18.183 | 18.585 | 11.185 | 12.966 | 2.273 | 2.040 | 31.641 | 33.591 |

2.8 //Attestazione sulle Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ai sensi dell'art.154 bis comma 2, D.LGS 58/98

Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari a norma delle disposizioni dell'art. 154-bis comma 2 del D.Lgs. 58/1998

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di IGD SIQ S.p.A. dichiara, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del Testo Unico della Finanza (D.Lgs.58/1998) che l'informativa contabile contenuta nelle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 31 marzo 2022 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 5 maggio 2022

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

Dott. Carlo Barban
