

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

31/03/2021

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	15
1.4. // Eventi rilevanti al 31 marzo 2021	19
1.5. // Eventi successivi alla chiusura del primo trimestre	22
1.6. // Prospettive per l'esercizio in corso	22
2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 31 MARZO 2021	24
2.1 // Conto economico consolidato	25
2.2 // Conto economico complessivo consolidato.....	26
2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata	27
2.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato.....	28
2.5 // Rendiconto finanziario consolidato	29
2.6 // Posizione finanziaria netta	30
2.7 // Criteri di redazione e area di consolidamento	31
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

* Nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 15 aprile 2021

Organismo di Vigilanza (Nominato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021)

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

Società di Revisione

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari

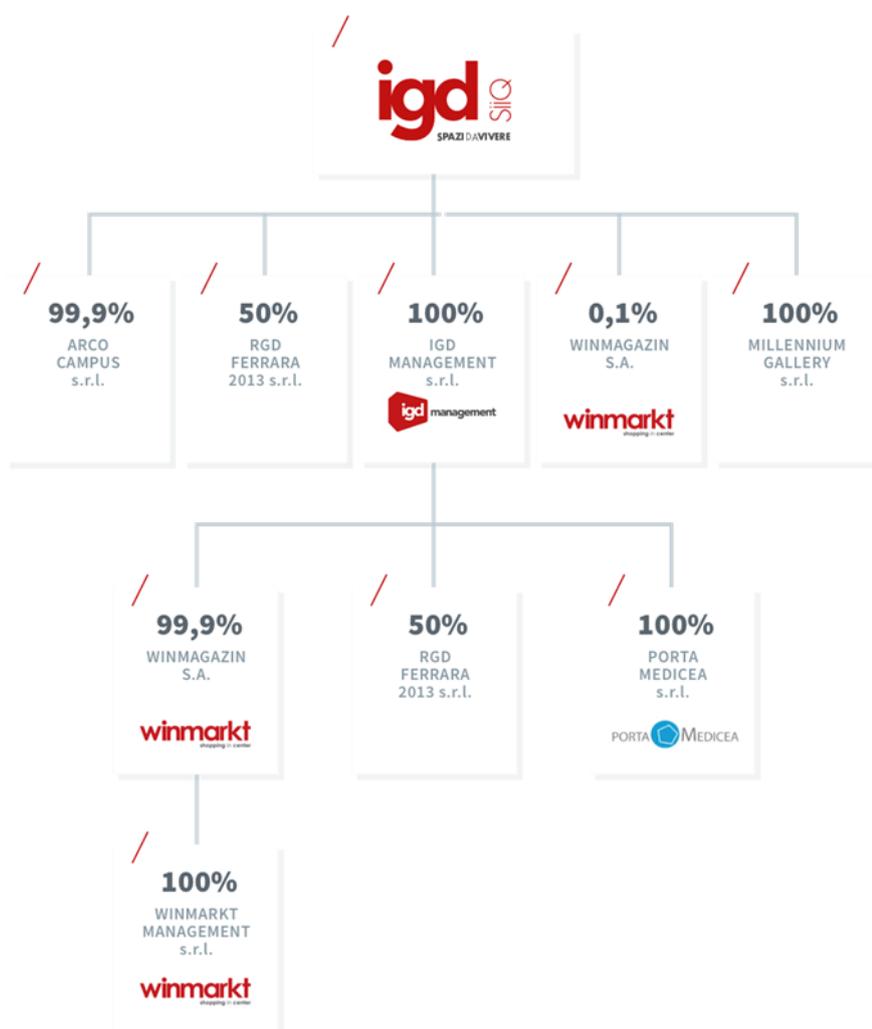
Carlo Barban

1. Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive

Gruppo IGD

1.1. // Il Gruppo IGD

IGD è stata la prima realtà in Italia a divenire SIIQ, nel 2008, ed è tuttora l'unica società del comparto della grande distribuzione che sia stata ammessa a tale regime fiscale. La parte prevalente del patrimonio immobiliare del Gruppo si trova in Italia, pari a circa il 93,8%. La parte restante degli asset è in Romania, pari a circa il 6,2%, dove IGD controlla la catena di centri commerciali Winmarkt, attraverso la società Win Magazin S.a..



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

Al 31 marzo 2021 il Gruppo IGD, oltre alla capogruppo, è formato dalle seguenti società:

- il 100% di **Millennium Gallery S.r.l.** (proprietaria di parte della galleria commerciale di Rovereto e del ramo d'azienda del centro commerciale di Crema);
- il 100% di **RGD Ferrara 2013 S.r.l.**, costituita il 30 settembre 2013, per la gestione del ramo d'azienda del centro commerciale Darsena City di Ferrara;
- il 99,98% 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 Management S.r.l.**, che, oltre a essere titolare della Galleria CentroSarca di Milano, controlla a sua volta la maggior parte delle attività che non rientrano nel perimetro SIIQ;
 - il 100% 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

Le restrizioni per limitare la diffusione del Covid-19, già in essere alla fine del 2020 sono state confermate dal Governo anche nel primo trimestre 2021. Le attività non essenziali nelle gallerie IGD sono state chiuse tutti i fine settimana e mediamente per il 48% dei giorni possibili (con differenze in base alla location) nel primo trimestre 2021 mentre nei primi tre mesi del 2020 le misure di contenimento eccezionali erano state adottate in Italia e Romania a partire dalla fine del mese di febbraio.

Al 31 marzo 2021 l'utile netto consolidato di Gruppo risulta pari a 10.290 migliaia di Euro, in calo del 31,1% rispetto al 31 marzo 2020.

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 31/03/2021	(b) 31/03/2020	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	33.591	35.345	-5,0%
Ricavi da attività locativa leasehold	3.114	3.055	1,9%
Totale Ricavi da attività locativa	36.705	38.400	-4,4%
Locazioni passive	-1	-1	0,0%
Costi diretti da attività locativa	-10.519	-5.378	95,6%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	26.185	33.021	-20,7%
Ricavi da servizi	1.736	1.618	7,3%
Costi diretti da servizi	-1.357	-1.391	-2,4%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	379	227	67,2%
Personale di sede	-1.736	-1.674	3,7%
Spese generali	-1.062	-1.245	-14,7%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	23.766	30.329	-21,6%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>61,8%</i>	<i>75,8%</i>	
Ricavi da vendita immobili	30	0	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-159	-129	22,9%
Risultato operativo da trading	-129	-129	-0,4%
EBITDA	23.637	30.200	-21,7%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>61,5%</i>	<i>75,5%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-4.137	-5.856	-29,4%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-259	-251	3,3%
EBIT	19.241	24.093	-20,1%
GESTIONE FINANZIARIA	-8.812	-9.031	-2,4%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0	0	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	10.429	15.062	-30,8%
Imposte	-139	-118	17,5%
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	10.290	14.944	-31,1%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	10.290	14.944	-31,1%

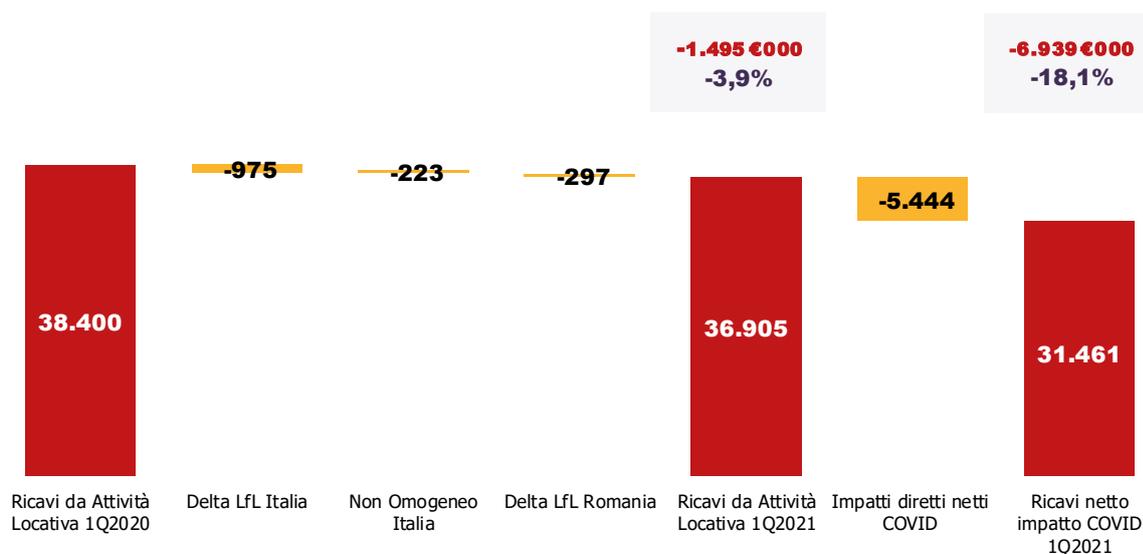
L'FFO (Found From Operation) è positivo, pari a 13.847 migliaia di Euro, anche se in riduzione (-33,3%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, includendo gli impatti diretti netti da Covid-19 per un ammontare complessivo di 5.444 migliaia di Euro; tali impatti includono 200 migliaia di Euro relativi a sconti temporanei già accordati e registrati in diminuzione dei ricavi e 5.244 migliaia di Euro relativi ad altri costi Covid-19.

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 31/03/2021, i ricavi da attività locativa ammontano a 36.705 migliaia di Euro, e registrano un decremento del -4,4%.

Nel grafico seguente vengono evidenziati i ricavi lordi da attività locativa pari a 36.905 migliaia di Euro (-3,9%; -1.495 migliaia di Euro). Tale valore è al lordo degli sconti COVID già accordati per 200 migliaia di Euro.

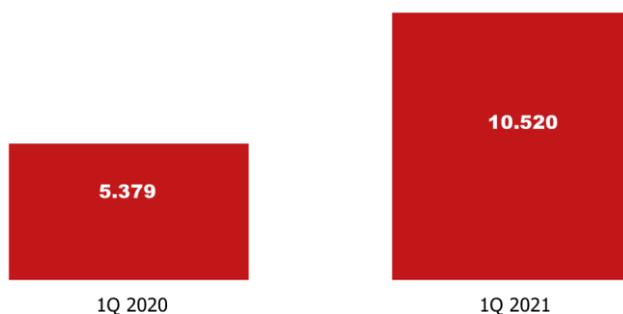


Il decremento, pari a 1.495 migliaia di Euro, è dovuto:

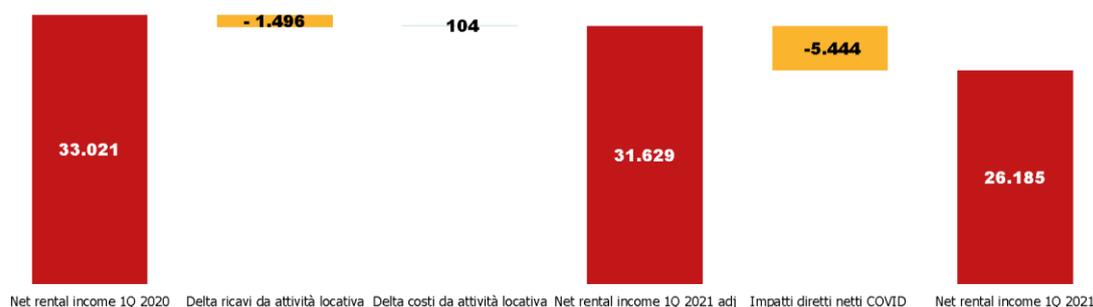
- ai ricavi like for like Italia, in calo rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente a seguito di una flessione sulle gallerie (-4,0% dovuto minori affitti spazi temporanei legati al periodo di restrizioni oltre a sfiti per turnover). Incrementano gli ipermercati (+1,1%). Nel primo trimestre 2021 sono stati sottoscritti 72 contratti con un downside medio sul canone del 3,9%;
- per 223 migliaia di Euro ai minori ricavi sul perimetro non omogeneo: rimodulazioni Iper Maioliche, Porto Grande, Conegliano e Casilino;
- per 297
- migliaia di Euro ai maggiori ricavi like for like della controllata rumena, dovuti a maggiori sconti già contrattualizzati relativi alla gestione del lockdown, minori variabili e all’uscita di un tenant che operava in più punti vendita. Nel periodo sono stati sottoscritti 75 contratti, con un upside medio di +0,14% sui rinnovi.

I costi diretti da attività locativa ammontano a 10.520 migliaia di Euro. L’incremento dei costi è dovuto principalmente agli impatti diretti netti della pandemia da Covid-19 (5.444 migliaia di Euro inclusi nelle perdite su crediti). Al netto di tali effetti i costi sono in decremento per IMU, contributi e indennizzi, assicurazioni e manutenzioni, compensati da maggiori accantonamenti a fondo svalutazione crediti. Le spese condominiali risultano sostanzialmente in linea rispetto al primo trimestre 2020.

Costi diretti attività locativa



Il Net rental income, inclusi gli impatti diretti netti Covid-19, è pari a Euro 26.185 migliaia, in decremento del 20,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Il Net rental income freehold è pari a 23.250 migliaia di Euro, in decremento del 22,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari al 69,2% in calo rispetto all'anno precedente, per minori ricavi e per l'aumento dei costi diretti.

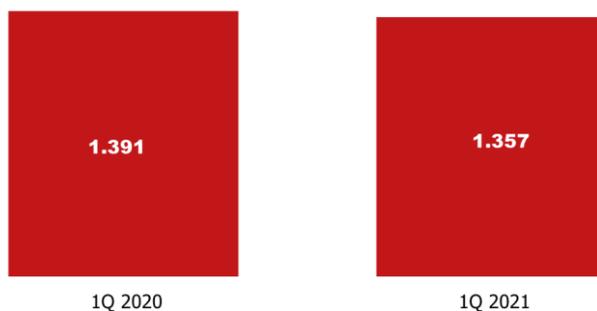
Il Net rental income leasehold è pari a 2.935 migliaia di Euro, in decremento del 1,0% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Ricavi netti da servizi (Net services income)

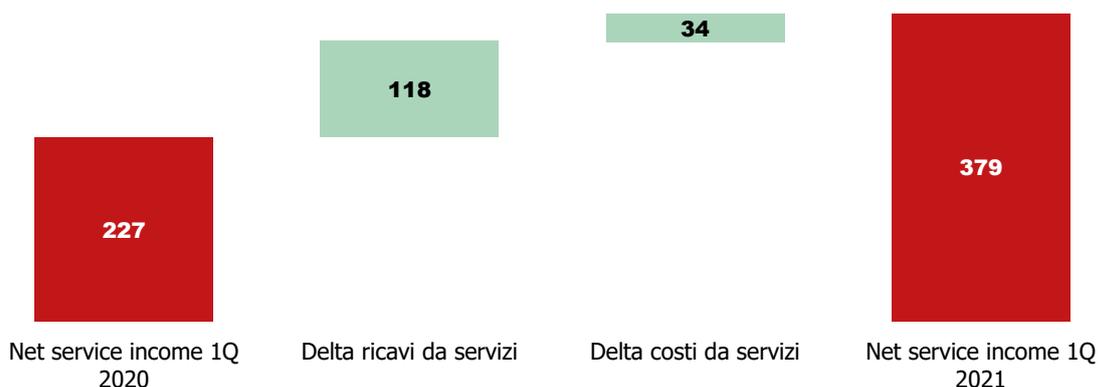
I ricavi da servizi, sono in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (83,8% del totale per un importo pari a 1.454 migliaia di Euro), in linea rispetto al precedente periodo. Risultano in linea anche i ricavi da pilotage e i ricavi da agency mentre sono in incremento gli altri ricavi da servizi (ricavi da outsourcing services).

I costi diretti da servizi ammontano a 1.357 migliaia di Euro, in decremento di 34 migliaia di Euro (-2,4%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Costi diretti da servizi



Il **Net services income** è pari a 379 migliaia di Euro, in incremento del 67,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 21,9%, in incremento rispetto al 14,0% del corrispondente periodo dell'anno precedente.

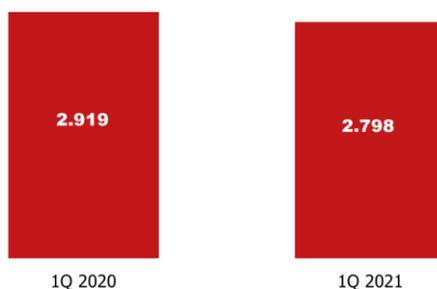


Spese Generali della gestione caratteristica

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 2.798 migliaia di Euro, in decremento (-4,2%) rispetto ai 2.919 migliaia di Euro del primo trimestre 2020, dovuto principalmente ai risparmi in consulenze e altri costi.

L'incidenza delle spese generali della gestione sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 7,3%.

Spese generali gestione caratteristica

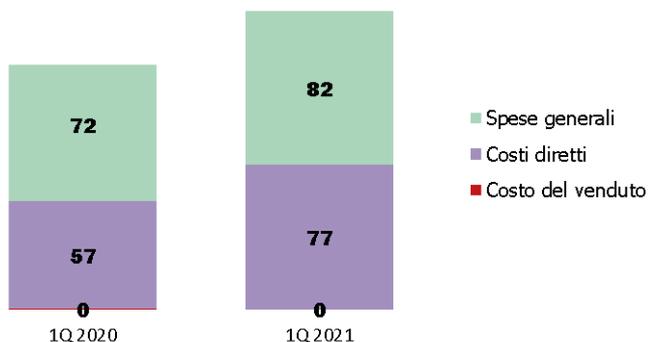


Risultato operativo da trading

Il risultato operativo da trading, negativo per Euro 129 migliaia, risulta sostanzialmente in linea rispetto al primo trimestre 2020.

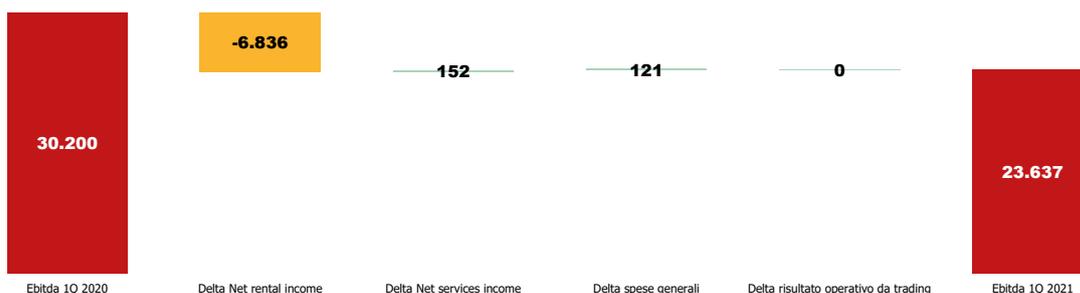
In questo primo trimestre si sono registrati ricavi da trading sul progetto Porta a Mare per 30 migliaia di Euro relativi alla vendita di un box, in incremento rispetto all'anno precedente (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 1.4).

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

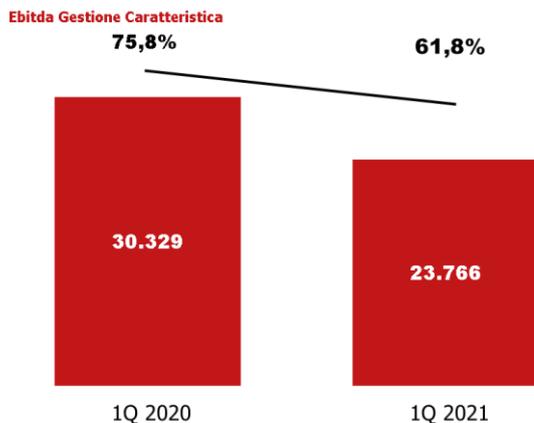


EBITDA

L'EBITDA della gestione caratteristica del primo trimestre 2021 è pari a 23.766 migliaia di Euro, in calo del 21,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'EBITDA complessivo è pari a 23.637 migliaia di Euro e registra un decremento del 21,7%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso dei primi tre mesi del 2021 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.



L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari al 61,8% in calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Adeguamento del fair value

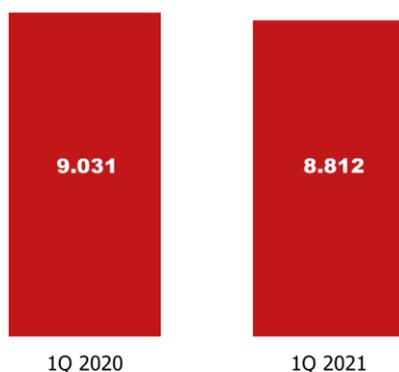
La voce adeguamento al fair value, al 31 marzo 2021, risulta negativa per Euro 4.137 migliaia, in decremento rispetto ad Euro 5.856 migliaia del 31 marzo 2020. La svalutazione da fair value è così formata:

- Euro 3.260 migliaia relativi ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- Euro 796 migliaia relativi alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- Euro 81 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 19.241 migliaia di Euro, con un decremento del 20,1%; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

Gestione finanziaria



Il saldo della voce "gestione finanziaria" è passato da 9.031 migliaia di Euro del 31 marzo 2020 a 8.812 migliaia di Euro al 31 marzo 2021. Il decremento, pari a circa Euro 219 migliaia, è dovuto principalmente:

- ai minori oneri finanziari su mutui per effetto della diminuzione del nozionale, in parte compensati da maggiori oneri relativi al finanziamento MPS- SACE;
- ai minori oneri finanziari per IFRS 16;
- ai minori oneri finanziari per prestiti obbligazionari a seguito del rimborso del Bond denominato “€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021” (ISIN: XS1425959316) di importo residuo pari a 70,8 milioni di Euro avvenuto il 1 marzo 2021.

Al 31 marzo 2021 il **Costo medio del debito**, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,32% in leggero incremento rispetto al 2,30% del 31 dicembre 2020, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 2,78%, rispetto al 2,70% del 31 dicembre 2020.

L'indice di **Interest coverage ratio (ICR)** calcolato come rapporto tra Ebitda e “Gestione finanziaria” è pari a 2,68x, in calo rispetto al 2,73x del 31 dicembre 2020.

Imposte

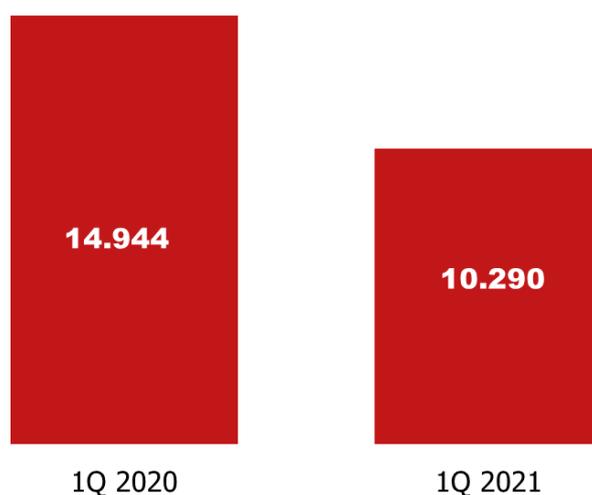
	31/03/2021	31/03/2020	Variazione
Imposte correnti	296	377	(81)
Imposte differite passive	(187)	(260)	73
Imposte anticipate	30	1	29
Imposte sul reddito	139	118	21

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 139 migliaia di Euro al 31 marzo 2021 in incremento di Euro 21 migliaia rispetto al dato del 31 marzo 2020.

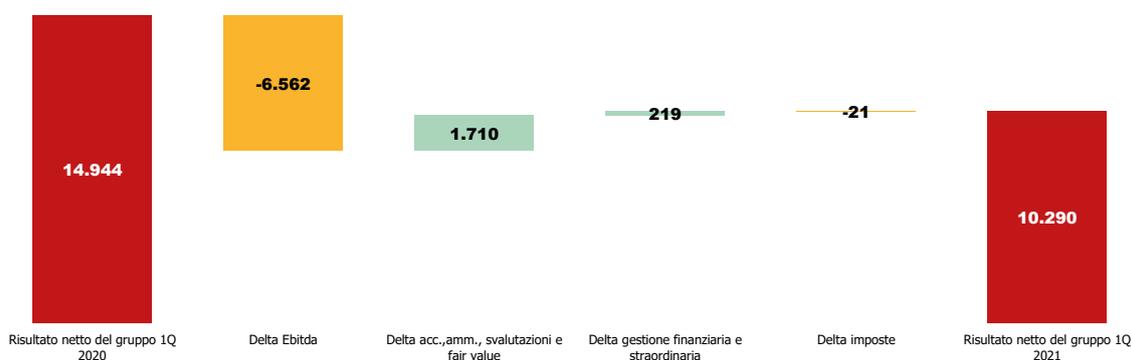
La voce imposte correnti risulta in decremento rispetto allo stesso periodo all'esercizio precedente per Euro 81 migliaia principalmente per effetto della riduzione dei ricavi dovuta ai periodi di chiusura a seguito delle disposizioni del Governo per il contenimento della pandemia da Covid-19.

Utile Netto del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile netto del Gruppo di 10.290 migliaia di Euro, in decremento del 31,1% rispetto ai 14.944 migliaia di Euro del 31 marzo 2020.



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

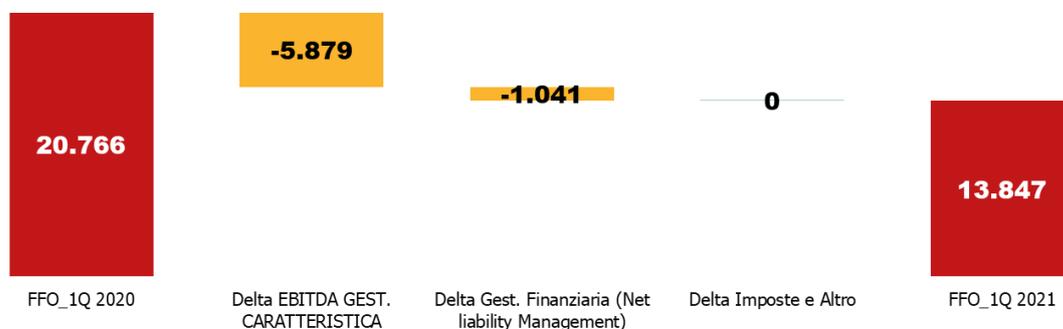


FFO gestione caratteristica

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 2021 risulta pari ad Euro 13.847 migliaia, in decremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente principalmente per gli effetti diretti della pandemia da Covid-19. Si evidenzia un peggioramento della gestione finanziaria adj che comprende gli effetti del *negative carry* registrati nell'anno 2020 dovuti all'operazione di emissione del prestito obbligazionario di 400 milioni di Euro e parziale riacquisto di bond in essere perfezionata a novembre 2019 e parzialmente compensato dalla riduzione delle spese per locazioni passive.

Funds from Operations	1Q 2021	1Q 2020	Δ	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica*	23.770	30.486	(6.716)	-22,0%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(1.742)	(2.576)	835	63,9%
Gest. Finanziaria Adj	(7.884)	(6.844)	(1.041)	15,2%
Imposte correnti del periodo Adj	(297)	(300)	3	-0,9%
FFO	13.847	20.766	(6.919)	-33,3%

*Al netto di spese non ricorrenti del 2020



1.3. // Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 marzo 2021, è così sintetizzata:

(importi in migliaia di euro)	31/03/2021	31/12/2020	▲	%
Investimenti immobiliari	2.231.246	2.234.484	(3.238)	-0,15%
Immobilizzazioni in corso e acconti	44.182	42.674	1.508	3,41%
Attività immateriali	8.626	8.568	58	0,67%
Altre attività materiali	9.101	8.526	575	6,32%
Crediti vari e altre attività non correnti	129	129	0	0,00%
Partecipazioni	99	151	(52)	-52,53%
Capitale Circolante Netto	32.434	30.421	2.013	6,21%
Fondi	(7.323)	(7.060)	(263)	3,59%
Debiti e altre passività non correnti	(23.323)	(23.311)	(12)	0,05%
Imposte differite passive/(attive) nette	(10.645)	(10.286)	(359)	3,37%
Totale impieghi	2.284.526	2.284.296	230	0,01%
Totale patrimonio netto di gruppo	1.126.320	1.114.442	11.878	1,05%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	12.827	14.396	(1.569)	-12,23%
Posizione finanziaria netta	1.145.379	1.155.458	(10.079)	-0,88%
Totale Fonti	2.284.526	2.284.296	230	0,01%

Le principali variazioni del primo trimestre 2021, rispetto al 31 dicembre 2020, hanno riguardato:

- ✓ Gli **investimenti immobiliari** che hanno registrato un decremento pari a Euro 3.238 migliaia dovuto:
 - al proseguimento dei lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 892 migliaia, relativi principalmente al miglioramento sismico, nei centri commerciali Centro d'Abruzzo, Porto Grande, ai lavori di impermeabilizzazione presso il centro commerciale La Favorita, ai lavori di fit-out presso il centro commerciale Darsena e per interventi di adeguamento a normativa antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni;
 - alla svalutazione, in base agli ultimi dati disponibili in termini di fair value degli investimenti immobiliari (valutazioni al 31 dicembre 2020), dei valori delle manutenzioni straordinarie;
 - alla svalutazione dei diritti d'uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali "Centro Nova", "Centro Piave" 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 1.508 migliaia, a seguito:
 - degli investimenti eseguiti nel corso del periodo principalmente per: (i) la progettazione del restyling presso il centro commerciale La Favorita di Mantova per Euro 32 migliaia, (ii) la rimodulazione degli spazi, presso il centro commerciale Conè di Conegliano a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0 per la riduzione della superficie dell'ipermercato e conseguente incremento della galleria commerciale per Euro 115 migliaia; (iii) e la prosecuzione dei lavori del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 1.379 migliaia;
 - del decremento netto degli acconti pari ad Euro 18 migliaia.

- ✓ Le **Altre attività materiali** hanno registrato un incremento pari ad Euro 575 migliaia riconducibile principalmente all'acquisto di ledwall che saranno installati nelle gallerie commerciali, parzialmente compensato dagli ammortamenti del periodo;
- ✓ La voce **Attività immateriali** ha subito una variazione positiva, pari ad Euro 58 migliaia, riconducibile all'acquisto di software per l'area marketing, parzialmente compensato dagli ammortamenti del periodo;
- ✓ Il **capitale circolante netto** risulta in incremento rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2020 per Euro 2.013 migliaia, principalmente per effetto (i) dell'incremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari ad Euro 4.243 migliaia principalmente per gli effetti delle difficoltà di alcuni operatori a causa della pandemia e delle chiusure imposte dai DPCM che si sono susseguiti nel corso dell'anno, (ii) dell'incremento delle rimanenze, la cui variazione del periodo pari ad Euro 774 migliaia è stata determinata (i) dai lavori effettuati pari ad Euro 792 migliaia e (ii) dalla vendita di un box, (iii) dell'incremento della voce altre attività correnti per Euro 1.385 migliaia principalmente per maggiori risconti attivi relativi ad assicurazioni e altri costi di competenza dell'anno ma versati nel trimestre 2021, (iv) dell'incremento delle passività per imposte, pari a circa Euro 2.939 migliaia, relativo principalmente al debito maturato nel primo trimestre per IMU, (v) dell'incremento dei debiti verso fornitori per Euro 973 migliaia a seguito della sospensione dei pagamenti degli affitti, relativi al 1 trimestre 2021, di Fonti del Corallo, Centro Nova e Centro Piave in attesa della definizione degli sconti relativi ai periodi di chiusura;

(importi in migliaia di euro)	31/03/2021	31/12/2020	▲	%
Rimanenze e acconti	34.617	33.843	774	2,24%
Crediti commerciali vs terzi	21.843	18.260	3.583	16,40%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.435	775	660	45,99%
Altre attività correnti	5.121	3.736	1.385	27,05%
Debiti commerciali e altri debiti	(13.042)	(12.091)	(951)	7,29%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	(521)	(499)	(22)	4,22%
Passività per imposte	(4.753)	(1.814)	(2.939)	61,83%
Altre passività correnti	(12.266)	(11.789)	(477)	3,89%
Capitale Circolante Netto	32.434	30.421	2.013	6,21%

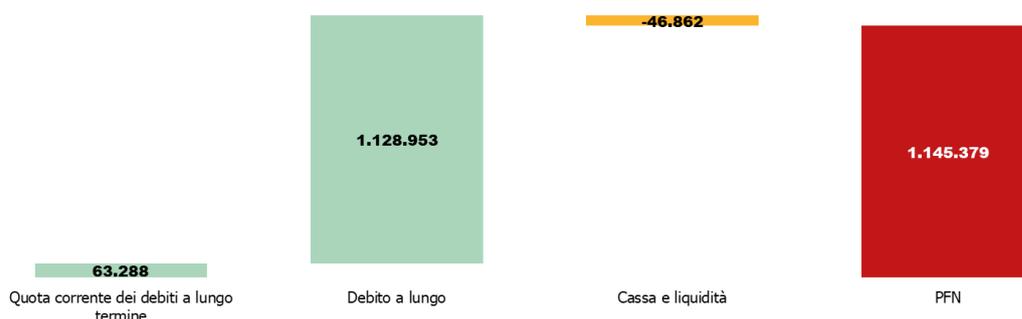
- ✓ I **Fondi rischi ed oneri** il cui incremento pari ad Euro 263 migliaia è dovuto (i) all'accantonamento del salario variabile di competenza 2021 che sarà erogato ai dipendenti nel 2022, (ii) agli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna) e La Torre (Palermo), e (iii) all'adeguamento del fondo TFR e TFM;
- ✓ Le **imposte differite passive al netto delle imposte anticipate**, che passano da Euro 23.311 migliaia ad Euro 23.323 migliaia per effetto dei disallineamenti fiscali relativi (i) agli investimenti immobiliari che non rientrano nel perimetro SIIQ, (ii) ai fondi tassati e (iii) agli strumenti finanziari di copertura (IRS);
- ✓ Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 31 marzo 2021, si è attestato ad Euro 1.126.320 migliaia e la variazione positiva pari ad Euro 11.878 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 1.292 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 347 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 51 migliaia;
 - all'utile del periodo di competenza del Gruppo per Euro 10.290 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 2021 ha determinato una variazione positiva rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 1.569 migliaia.

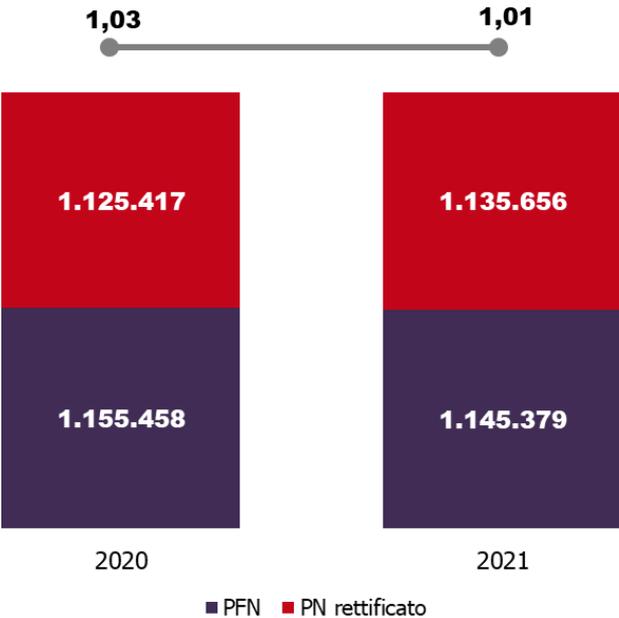
La Posizione finanziaria netta al 31 marzo 2021 risulta in miglioramento rispetto all'esercizio precedente e presenta una variazione di circa Euro 10,1 milioni analiticamente dettagliata nella tabella che segue:



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 2021, pari a 1,01, risulta in lieve miglioramento rispetto allo 1,03 del 31 dicembre 2020.



1.4. // Eventi rilevanti al 31 marzo 2021

Eventi societari

In data 13 gennaio 2021 IGD, ai sensi dell'articolo 7(c) (Redemption at the option of the Issuer) del regolamento del prestito obbligazionario denominato "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021" (ISIN: XS1425959316) (il "Prestito Obbligazionario" e le obbligazioni rappresentative dello stesso, le "Obbligazioni"), attualmente in circolazione per un importo in linea capitale complessivo pari ad Euro 70.793.000, ha pubblicato un avviso rivolto ai possessori delle Obbligazioni mediante il quale ha comunicato la volontà di esercitare l'opzione di rimborso anticipato delle Obbligazioni. In data 1 marzo 2021 ha rimborsato tali Obbligazioni.

Il 25 febbraio 2021 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020. 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 Remunerazione. Il Consiglio di Amministrazione ha anche approvato l'undicesimo bilancio di sostenibilità. Il Consiglio di Amministrazione, in linea con l'obiettivo strategico di mantenere un profilo investment grade, ha inoltre dato mandato a CBRE, primary advisor internazionale, di avviare una procedura per la cessione di un portafoglio composto da ipermercati e supermercati stand-alone, per un valore di circa 185 milioni di Euro. Si tratta di un portafoglio che in questo momento di mercato risulta particolarmente interessante: è composto infatti da una asset class che attualmente gode di un buon appeal, offrendo attraenti rendimenti agli investitori, con contratti di lunga durata e stabilità dei canoni.

Investimenti

Nel primo trimestre 2021 il Gruppo a seguito del prorogarsi dell'emergenza sanitaria Covid-19 ha continuato a tenere sospesi tutti i lavori in essere ad eccezione di quelli indifferibili.

Il Gruppo ha quindi proseguito l'attività di sviluppo del Progetto Porta a Mare – Officine, la progettazione del restyling presso il centro commerciale e retail park La Favorita di Mantova, le attività di rimodulazione degli spazi presso il centro commerciale Conè di Conegliano, oltre alle attività di manutenzione straordinaria.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 31 marzo 2021:

	31/03/2021
	Euro / mln
Progetti di sviluppo:	
Progetto Porta a Mare Sub ambito Officine Storiche retail (in corso)	1,38
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	0,79
Interventi di restyling in corso	0,15
Manutenzioni straordinarie	0,89
Altri	0,81
Totale investimenti effettuati	4,02

Progetti di sviluppo

Progetto “Porta a Mare”

Nel corso dell’anno si sono svolti lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche per un importo complessivo pari a circa Euro 792 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, a causa della pandemia, è slittata al primo semestre 2022, sono risultati pari a circa Euro 1.379 migliaia. Al 31 marzo 2021 sono stati sottoscritti complessivamente 11 preliminari di vendita/offerte irrevocabili di acquisto, di cui 4 nel primo trimestre 2021, relativamente alle unità residenziali del sub ambito Officine Storiche (si segnala che tra la fine del trimestre e la data di approvazione della seguente relazione sono stati sottoscritti altri due contratti preliminari).

Infine, nel corso del primo trimestre 2021 è stata perfezionata la vendita di un box auto relativo al comparto Mazzini.



Interventi di restyling

Al 31 marzo 2021 sono in corso i lavori di:

- progettazione del restyling presso i centri commerciali e retail park La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto. I lavori di progettazione eseguiti nel trimestre relativi al restyling presso il centro commerciale e retail park La Favorita di Mantova ammontano ad Euro 32 migliaia;
- 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 i centri commerciali Conè di Conegliano e Porto Grande di San Benedetto del Tronto. La conclusione dei lavori di rimodulazione degli spazi, precedentemente adibiti a ipermercati è prevista per il 2021. I lavori eseguiti nel trimestre relativi al centro commerciale Conè di Conegliano ammontano ad Euro 115 migliaia;
- la realizzazione di nuove medie superfici presso il centro commerciale e retail park Gran Rondò di Crema è al momento sospesa. Nel corso del trimestre non sono stati eseguiti lavori.

Come descritto precedentemente, a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19 il Gruppo nel primo trimestre dell'anno ha continuato a tenere sospesi tutti i lavori in corso non indifferibili. La ripartenza degli interventi di restyling presso i centri commerciali La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto è prevista nel secondo semestre del 2021.



La Favorita (MN) – Piazza food



Galleria Gran Rondò - Crema

Manutenzioni straordinarie

Nel corso del primo trimestre 2021 sono proseguiti i lavori non differibili per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 892 migliaia, relativi principalmente al miglioramento sismico, nei centri commerciali La Favorita, Centro d'Abruzzo e Porto Grande, ai lavori di fit-out presso il centro commerciale Le Maioliche di Faenza e per interventi su impianti antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni. Al 31 marzo 2021, 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 15 aprile 2021 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio di Esercizio 2020 di IGD SIIQ S.p.A., così come presentato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 25 febbraio 2021, che ha chiuso con una Perdita Netta pari a 66,4 milioni di Euro.

L'Assemblea ha inoltre determinato in 11 il numero dei componenti del Consiglio d'Amministrazione e ha provveduto alla nomina dei membri per il triennio 2021-2023, fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023. Per lo stesso periodo l'assemblea ha nominato i nuovi componenti del collegio sindacale e ne ha stabilito il compenso.

Infine l'Assemblea ha votato in senso favorevole in merito alla prima sezione della "Relazione sulla Remunerazione", già approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 25 febbraio 2021, ai sensi dell'art. 123-ter del D.lgs. 58/98.

In data 20 aprile 2021 il Consiglio di Amministrazione ha nominato Rossella Saoncella Presidente del Consiglio di Amministrazione e ha confermato Claudio Albertini Amministratore Delegato. Inoltre, ha nominato quale Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione il Consigliere Stefano Dall'Ara. Il Consiglio di Amministrazione ha attribuito all'Amministratore Delegato deleghe analoghe a quelle assegnate nel precedente mandato, nonché le funzioni nell'ambito del sistema di controllo interno e gestione dei rischi. Inoltre, il Consiglio di Amministrazione ha nominato i Comitati endoconsiliari.

1.6.// Prospettive per l'esercizio in corso

Con riferimento all'emergenza sanitaria da Covid-19, alla luce del perdurare degli effetti della situazione epidemiologica nazionale e internazionale, confermata da una curva dei contagi che ancora impone la massima cautela per l'esercizio in corso, il Gruppo sta attentamente valutando i possibili ulteriori effetti sui risultati economico-finanziari e patrimoniali, con particolare attenzione a tre indicatori chiave: (i) redditività, (ii) valutazione degli investimenti immobiliari e (iii) liquidità.

Per quanto concerne la redditività attesa per l'esercizio in corso, il Gruppo ha simulato, come già avvenuto per il 2020, gli effetti di una contrazione dei ricavi da attività locativa relativi al solo comparto gallerie Italia e Romania (il comparto Ipermercati e Supermercati, oltre ad una serie di attività merceologiche «essenziali», non sono e non sono stati interessati da misure restrittive di contenimento varate dal Governo). Nei confronti degli operatori dei Centri Commerciali, la Società ha unilateralmente attivato iniziative di supporto volte a una rimodulazione straordinaria delle date di fatturazione dei canoni (per il primo e secondo trimestre 2021) e ha iniziato il dialogo negoziale con i singoli operatori commerciali al fine di riequilibrare il rapporto contrattuale, consolidandolo in un'ottica di buona fede.

Con riferimento alla valutazione degli investimenti immobiliari permangono significativi elementi di incertezza; pertanto, si ritiene prematuro fornire indicazioni. Ad ogni modo si valuta che il patrimonio netto del Gruppo sia più che adeguato a sopportare l'impatto di eventuali ulteriori adeguamenti del Fair Value che dovessero emergere al 31 dicembre 2021.

In relazione alle disponibilità liquide, il Gruppo, dopo aver rimborsato anticipatamente nel primo trimestre 2021 il prestito obbligazionario denominato "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021", per un importo residuo pari a circa Euro 70,8 milioni in scadenza a maggio 2021, al 31

marzo 2021 presenta disponibilità liquide pari ad Euro 46,9 milioni. Grazie a tali disponibilità, nonché a linee di credito disponibili anche committed recentemente rinnovate, il Gruppo, al momento, non presenta tensioni finanziarie.

In aggiunta a quanto sopra descritto, al fine di mitigare gli effetti negativi derivanti dalla contrazione dei ricavi e dalle maggiori difficoltà di incasso dei crediti, con l'obiettivo di mantenere una solida ed equilibrata struttura finanziaria, il Gruppo ha ritenuto opportuno adottare ulteriori misure straordinarie quali possibilità di sospensione/rinvio di alcune capex previste per il 2021 (risparmio potenziale pari a circa 15 milioni di Euro). Grazie anche agli effetti delle azioni appena descritte il Gruppo è in grado di far fronte a tutte le scadenze finanziarie almeno per i prossimi 12 mesi.

Assumendo il proseguo del piano vaccinale, il progressivo allentamento delle misure restrittive stabilito dal Governo e uno scenario di graduale ripresa economica e dei consumi nel corso del 2021, in particolare a partire dal secondo semestre, la Società stima una crescita dell'FFO per l'intero 2021 in un intervallo compreso tra +3% e +4%.

Tale stima non include gli impatti di una eventuale dismissione di un portafoglio di ipermercati e supermercati stand alone, per il quale è stato conferito un mandato per l'individuazione di una platea di soggetti interessati a un primario advisor internazionale e i cui proventi saranno destinati alla riduzione del Loan to Value.

È doveroso sottolineare, come indicato nelle premesse, che permangono significativi elementi di rischio e incertezza anche non controllabili dalla Società.

2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 31 MARZO 2021

2.1 // Conto economico consolidato

(importi in migliaia di euro)	31/03/2021	31/03/2020	Variazione
	(A)	(B)	(A)-(B)
Ricavi	36.705	38.400	(1.695)
Ricavi verso terzi	26.789	28.211	(1.422)
Ricavi verso parti correlate	9.916	10.189	(273)
Altri proventi	1.736	1.618	118
Altri proventi verso terzi	1.092	958	134
Altri proventi verso parti correlate	644	660	(16)
Ricavi vendita immobili da trading	30	0	30
Ricavi e proventi operativi	38.471	40.018	(1.547)
Variazione delle rimanenze	774	849	(75)
Ricavi e variazioni delle rimanenze	39.245	40.867	(1.622)
Costi di realizzazione	(792)	(849)	57
Costi per servizi	(3.134)	(3.831)	697
Costi per servizi verso terzi	(2.234)	(3.088)	854
Costi per servizi verso parti correlate	(900)	(743)	(157)
Costi del personale	(2.637)	(2.567)	(70)
Altri costi operativi	(2.617)	(2.769)	152
Costi operativi	(9.180)	(10.016)	836
Ammortamenti e Accantonamenti	(159)	(151)	(8)
Svalutazione crediti	(6.528)	(751)	(5.777)
Variazione del fair value	(4.137)	(5.856)	1.719
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(10.824)	(6.758)	(4.066)
Risultato operativo	19.241	24.093	(4.852)
Proventi finanziari	31	16	15
Proventi finanziari verso terzi	31	16	15
Oneri finanziari	(8.843)	(9.047)	204
Interessi e altri oneri finanziari verso terzi	(8.843)	(9.030)	187
Interessi e altri oneri finanziari verso parti correlate	0	(17)	17
Gestione finanziaria	(8.812)	(9.031)	219
Risultato prima delle imposte	10.429	15.062	(4.633)
Imposte sul reddito	(139)	(118)	(21)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	10.290	14.944	(4.654)
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0
Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di pertinenza della Capogruppo	10.290	14.944	(4.654)

2.2 // Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)	31/03/2021	31/03/2020
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	10.290	14.944
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	0	0
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:		
Effetti sul patrimonio dei derivati di copertura	2.111	926
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(472)	(203)
Riserva di conversione	(51)	(44)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio	1.588	679
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO	11.878	15.623
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO	11.878	15.623

2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

(importi in migliaia di euro)	31/03/2021 (A)	31/12/2020 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	93	35	58
Avviamento	8.533	8.533	0
	8.626	8.568	58
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	2.231.246	2.234.484	(3.238)
Fabbricato	7.354	7.414	(60)
Impianti e macchinari	139	143	(4)
Attrezzature e altri beni	1.608	969	639
Immobilizzazioni in corso e acconti	44.182	42.674	1.508
	2.284.529	2.285.684	(1.155)
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate nette	7.706	7.995	(289)
Crediti vari e altre attività non correnti	129	129	0
Partecipazioni	99	151	(52)
Attività finanziarie non correnti	174	174	0
	8.108	8.449	(341)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.301.263	2.302.701	(1.438)
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze e acconti	34.617	33.843	774
Crediti commerciali e altri crediti	21.843	18.260	3.583
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.435	775	660
Altre attività correnti	5.121	3.736	1.385
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	46.862	117.341	(70.479)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	109.878	173.955	(64.077)
TOTALE ATTIVITA' (A+B)	2.411.141	2.476.656	(65.515)
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Riserva sovrapprezzo azioni	30.058	30.058	0
Altre riserve	500.719	499.131	1.588
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(64.747)	9.574	(74.321)
Utile (perdita) dell'esercizio	10.290	(74.321)	84.611
Patrimonio netto di gruppo	1.126.320	1.114.442	11.878
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	-	-	-
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	1.126.320	1.114.442	11.878
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti derivati	12.827	14.396	(1.569)
Passività finanziarie non correnti	1.129.127	1.135.707	(6.580)
Fondo trattamento di fine rapporto	3.192	3.267	(75)
Passività per imposte differite	18.351	18.281	70
Fondi per rischi e oneri futuri	4.131	3.793	338
Debiti vari e altre passività non correnti	9.861	9.849	12
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	13.462	13.462	0
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	1.190.951	1.198.755	(7.804)
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	63.288	137.266	(73.978)
Debiti commerciali e altri debiti	13.042	12.091	951
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	521	499	22
Passività per imposte	4.753	1.814	2.939
Altre passività correnti	12.266	11.789	477
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	93.870	163.459	(69.589)
TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)	1.284.821	1.362.214	(77.393)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)	2.411.141	2.476.656	(65.515)

2.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

	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

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdite) del periodo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>								
Saldo al 01/01/2020	749.738	30.058	416.065	2.562	12.591	1.211.014	0	1.211.014
Utile del periodo	0	0	0	0	14.944	14.944	0	14.944
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	723	0	0	723	0	723
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(44)	0	0	(44)	0	(44)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	679	0	14.944	15.623	0	15.623
(Acquisto)/vendita azioni proprie	0	0	(327)	0	0	(327)	0	(327)
Riduzione di capitale	(99.738)	0	99.738	0	0	0	0	0
<u>Ripartizione dell'utile 2019</u>								
Destinazione ad utili esercizi precedenti	0	0	0	12.591	(12.591)	0	0	0
Saldo al 31/03/2020	650.000	30.058	516.155	15.153	14.944	1.226.310	0	1.226.310

2.5 // Rendiconto finanziario consolidato

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	31/03/2021	31/03/2020
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Risultato dell'esercizio	10.290	14.784
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
imposte dell'esercizio	139	118
Oneri/(proventi) finanziari	8.812	9.031
Ammortamenti e accantonamenti	159	151
Svalutazione crediti	6.528	751
Variazioni del fair value - (incrementi)/decrementi	4.137	5.856
Variazione fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	343	285
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	30.408	30.976
Oneri finanziari netti pagati	(5.252)	(3.864)
Imposte sul reddito pagate	(188)	(248)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTA	24.968	26.864
Variazione delle rimanenze	(774)	(850)
Variazione dei crediti commerciali	(10.771)	(3.434)
Variazione altre attività	(1.096)	(1.619)
Variazione debiti commerciali	973	(3.799)
Variazione altre passività	3.433	3.213
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (A)	16.733	20.375
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(64)	0
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(3.101)	(5.647)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
(Investimenti) in Partecipazioni	52	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(3.113)	(5.647)
Vendita/(acquisto) azioni proprie	0	(327)
Canoni pagati per locazioni finanziarie	0	(2.576)
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(84.048)	(10.362)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(84.048)	(13.265)
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(51)	(44)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	(70.479)	1.419
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	117.341	128.677
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	46.862	130.096

2.6 // Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 31 marzo 2021 e al 31 dicembre 2020. 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 2021 è in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2020 per circa Euro 10 milioni, per effetto principalmente:

- della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- della cassa generata nel primo trimestre 2021 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 2021 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 2021.

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

	31/03/2021	31/12/2020	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(46.862)	(117.341)	70.479
LIQUIDITA'	(46.862)	(117.341)	70.479
Quota corrente mutui	46.542	51.418	(4.876)
Passività per leasing finanziari quota corrente	9.538	9.448	90
Prestiti obbligazionari quota corrente	7.208	76.400	(69.192)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	63.288	137.266	(73.978)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	16.426	19.925	(3.499)
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	0
Passività per leasing finanziari quota non corrente	37.175	39.626	(2.451)
Passività finanziarie non correnti	448.339	453.199	(4.860)
Prestiti obbligazionari	643.613	642.882	731
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	1.128.953	1.135.533	(6.580)
Posizione finanziaria netta	1.145.379	1.155.458	(10.079)

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 2021, sono state approvate ed autorizzate alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 6 maggio 2021.

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 2021 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 2020 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 2021 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 2021 e al 31 dicembre 2020. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (31 marzo 2020), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto al 31 dicembre 2020.

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 2021, 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 31/12/2020, 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 S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	75.071.221,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Millennium Gallery S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	100.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Porta Medicea S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Euro	100%	IGD Management s.r.l.	100,00%	Società di costruzione e commercializzazione
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100%	IGD Management 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
RGD Ferrara 2013 S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	100.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A. 50% IGD Management s.r.l. 50%	100%	Gestione Centro Commerciale Darsena City

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.

Ragione sociale	Rapporto di controllo	% controllo	Sede Legale
Consorzio dei proprietari CC Leonardo	Controllata diretta	52,00%	VIA AMENDOLA 129, IMOLA (BO)
Consorzio dei proprietari CC I Bricchi	Controllata diretta	72,25%	VIA PRATO BOSCHIERO, ISOLA D'ASTI (LOC MOLINI)
Consorzio proprietari Centrolame	Controllata diretta	66,43%	VIA MARCO POLO 3, BOLOGNA (BO)
Consorzio del centro commerciale Katanè	Controllata diretta	53,00%	VIA QUASIMODO, GRAVINA DI CATANIA LOC SAN PAOLO
Consorzio del centro commerciale Conè	Controllata diretta	65,78%	VIA SAN GIUSEPPE SNC, QUARTIERE DELLO SPORT CONEGLIANO (TV)
Consorzio del centro commerciale La Torre-Palermo	Controllata diretta	55,04%	VIA TORRE INGASTONE, PALERMO LOC BORGONUOVO
Consorzio proprietari del centro commerciale Gran Rondò	Controllata diretta	48,69%	VIA G. LA PIRA n. 18. CREMA (CR)
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Fonti del Corallo	Controllata diretta	68,00%	VIA GINO GRAZIANI 6, LIVORNO
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Centrosarca	Controllata indiretta	62,50%	VIA MILANESE, SESTO SAN GIOVANNI (MI)
Consorzio Porta a Mare Mazzini	Controllata diretta	80,90%	VIA G. D'ALELIO, 2 - LIVORNO
Consorzio del parco commerciale Clodi	Controllata diretta	70,35%	S.S. ROMEA n. 510/B; CHIOGGIA (VE)
Consorzio Centro Le Maioliche	Controllata diretta	70,52%	VIA BISAURA N.13, FAENZA (RA)
Consorzio ESP	Controllata diretta	64,59%	VIA MARCO BUSSATO 74, RAVENNA (RA)
Consorzio Proprietari Puntadiferro	Controllata diretta	62,34%	Piazzale della Cooperazione 4, FORLI' (FC)
Consorzio dei proprietari del compendio commerciale del Commendone	Controllata diretta	52,60%	Via Ecuador snc, Grosseto
Consorzio centro commerciale Le Porte di Napoli	Controllata diretta	70,56%	Via S. Maria La Nuova, Afragola (NA)
Consorzio Darsena	Controllata diretta	77,12%	Via Darsena 75 - Ferrara (FE)
Consorzio Centro Commerciale Casilino	Controllata diretta	45,80%	Via Casilina 1011 - (Roma)

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-21	31-mar-20	31-mar-21	31-mar-20	31-mar-21	31-mar-20	31-mar-21	31-mar-20	31-mar-21	31-mar-20
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	36.705	38.400	1.736	1.618	30	0	0	0	38.471	40.018
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	774	849	0	0	774	849
Costi diretti (a) (escluso acc.to a fondo svalutazione cre	(10.520)	(4.728)	(1.357)	(1.391)	(933)	(978)	0	0	(12.810)	(7.097)
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	(2.798)	(2.919)	(2.798)	(2.919)
Totale costi operativi (a)+(b)	(10.520)	(4.728)	(1.357)	(1.391)	(933)	(978)	(2.798)	(2.919)	(15.608)	(10.016)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(215)	(857)	0	0	(1)	(1)	(43)	(44)	(259)	(902)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimane	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(4.137)	(5.856)	0	0	0	0	0	0	(4.137)	(5.856)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(4.352)	(6.713)	0	0	(1)	(1)	(43)	(44)	(4.396)	(6.758)
RISULTATO OPERATIVO	21.833	26.959	379	227	(130)	(130)	(2.841)	(2.963)	19.241	24.093
Risultato gestione partecipazioni e cessione immo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proventi finanziari:	0	0	0	0	0	0	31	16	31	16
Oneri finanziari:	0	0	0	0	0	0	(8.843)	(9.047)	(8.843)	(9.047)
Saldo della gestione finanziaria	0	0	0	0	0	0	(8.812)	(9.031)	(8.812)	(9.031)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	21.833	26.959	379	227	(130)	(130)	(11.653)	(11.994)	10.429	15.062
Imposte sul reddito del periodo	0	0	0	0	0	0	(139)	(118)	(139)	(118)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	21.833	26.959	379	227	(130)	(130)	(11.792)	(12.112)	10.290	14.944
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terza	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	21.833	26.959	379	227	(130)	(130)	(11.792)	(12.112)	10.290	14.944

STATO PATRIMONIALE	31-mar-21	31-mar-20	31-mar-21	31-mar-20	31-mar-21	31-mar-20	31-mar-21	31-mar-20	31-mar-21	31-mar-20
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	2.231.246	2.362.214	0	0	0	0	0	0	2.231.246	2.362.214
- Immobilizzazioni in corso	44.182	43.627	0	0	0	0	0	0	44.182	43.627
Attività immateriali	7.526	11.478	1.007	1.007	0	0	93	44	8.626	12.529
Altre attività Materiali	1.603	1.087	149	182	0	0	7.349	7.581	9.101	8.850
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	129	120	129	119
- Partecipazioni	0	0	0	0	0	0	99	223	99	223
CCN	(2.223)	(9.131)	2.223	1.350	32.434	32.228	0	0	32.434	24.447
Fondi	(5.677)	(5.847)	(1.655)	(1.635)	9	38	0	0	(7.323)	(7.444)
Debiti e altre passività non correnti	(18.290)	(15.948)	886	0	(5.919)	(5.921)	0	0	(23.323)	(21.869)
Imposte differite passive/(attive) nette	(13.207)	(28.857)	0	0	2.562	2.562	0	0	(10.645)	(26.295)
Totale impieghi	2.245.160	2.358.622	2.610	904	29.086	28.907	7.670	7.968	2.284.526	2.396.401
Totale patrimonio netto di gruppo	1.096.800	1.197.686	238	(628)	29.282	29.252	0	0	1.126.320	1.226.310
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	12.827	16.912	0	0	0	0	0	0	12.827	16.912
PFN	1.135.533	1.144.024	2.372	1.532	(196)	(345)	7.670	7.968	1.145.379	1.153.179
Totale fonti	2.245.160	2.358.622	2.610	904	29.086	28.907	7.670	7.968	2.284.526	2.396.401

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	31-mar-21	31-mar-20	31-mar-21	31-mar-20	31-mar-21	31-mar-20	31-mar-21	31-mar-20
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
<i>RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI</i>	18.375	19.014	12.662	12.895	2.038	2.491	33.075	34.400
<i>RICAVI UNA TANTUM</i>			0	0	0	0	0	0
<i>AFFITTO SPAZI TEMPORANEI</i>	210	604	170	259	0	0	380	863
<i>ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA</i>	0	5	134	48	2	29	136	82
TOTALE	18.585	19.623	12.966	13.202	2.040	2.520	33.591	35.345

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 SIIQ 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 2021 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 6 maggio 2021

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

Dott. Carlo Barban

