

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

31/03/2023

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 2023	19
1.5. // Eventi successivi alla chiusura del primo trimestre	21
1.6. // Prospettive per l'esercizio in corso	21
2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 31 MARZO 2023	22
2.1 // Conto economico consolidato	23
2.2 // Conto economico complessivo consolidato.....	24
2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata	25
2.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato.....	26
2.5 // Rendiconto finanziario consolidato	27
2.6 // Posizione finanziaria netta	28
2.7 // Criteri di redazione e area di consolidamento	29
2.8 //Attestazione sulle Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ai sensi dell'art.154 bis comma 2, D.LGS 58/98	32

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

Deloitte & Touche S.p.A.

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari

Carlo Barban

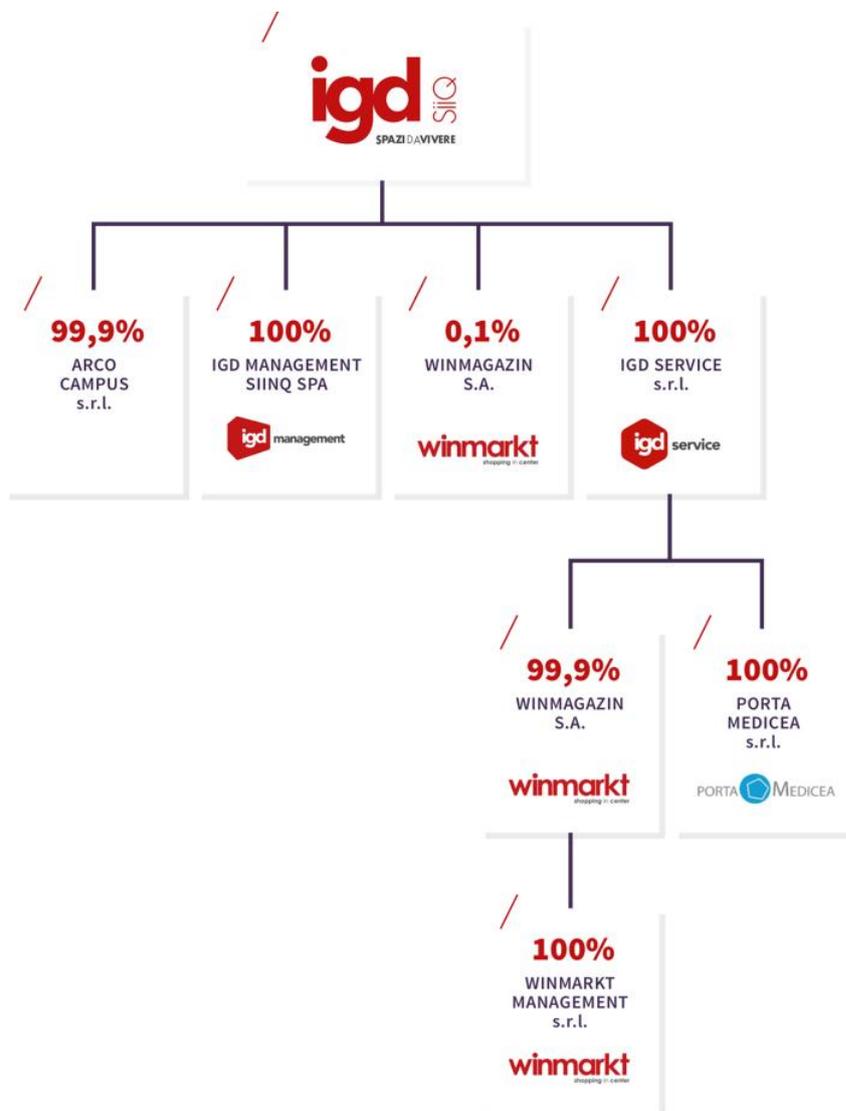
1. Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive

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.

Al 31 marzo 2023 il Gruppo IGD, oltre alla capogruppo, è formato dalle seguenti società:

- il 100% di **IGD Management SIIQ 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, gestisce gli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova), le attività di servizi, fra le quali i mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi e 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.

1.2. // Analisi economica

Al 31 marzo 2023 l'utile netto consolidato di Gruppo risulta pari a 14.804 migliaia di Euro, in incremento rispetto al 31 marzo 2022.

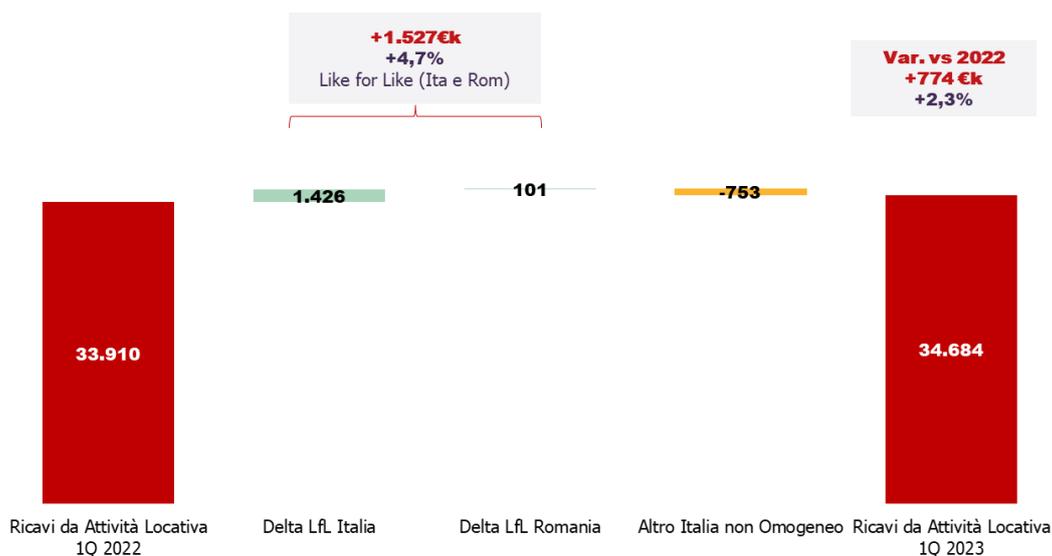
Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 31/03/2023	(b) 31/03/2022	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	32.457	31.641	2,6%
Ricavi da attività locativa leasehold	2.227	2.269	-1,9%
Totale Ricavi da attività locativa	34.684	33.910	2,3%
Locazioni passive	-1	-1	1,4%
Costi diretti da attività locativa	-5.616	-5.220	7,6%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	29.067	28.689	1,3%
Ricavi da servizi	1.906	1.787	6,7%
Costi diretti da servizi	-1.380	-1.338	3,1%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	526	449	17,2%
Personale di sede	-1.915	-1.893	1,1%
Spese generali	-880	-1.104	-20,3%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	26.798	26.141	2,5%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>73,2%</i>	<i>73,2%</i>	
Ricavi da vendita immobili	4.190	0	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-4.275	-110	n.a.
Risultato operativo da trading	-85	-110	-22,5%
EBITDA	26.713	26.031	2,6%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>65,5%</i>	<i>72,9%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-2.029	-3.507	-42,1%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-320	-344	-6,9%
EBIT	24.364	22.180	9,8%
GESTIONE FINANZIARIA	-9.157	-7.575	20,9%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0	427	-100,0%
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	15.207	15.032	1,2%
Imposte	-403	-581	-30,7%
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	14.804	14.451	2,4%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	14.804	14.451	2,4%

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 31/03/2023 i ricavi da attività locativa ammontano a 34.684 migliaia di Euro e registrano un incremento del 2,3%.

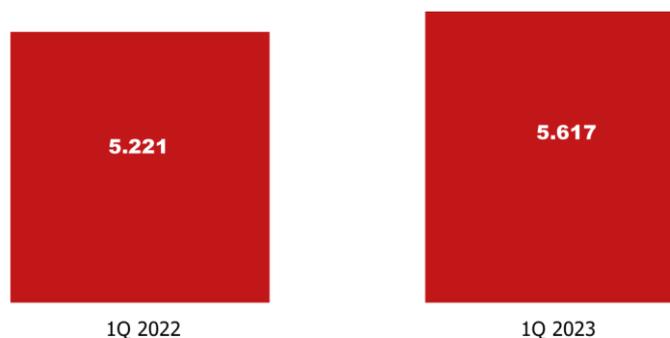


L'incremento rispetto al 2022, pari a 774 migliaia di Euro, è dovuto:

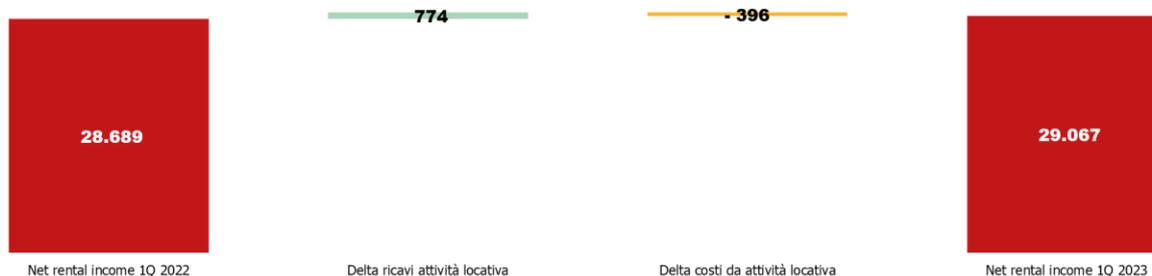
- ai ricavi like for like Italia (gallerie +4,7% e iper +4,5%) per effetto delle commercializzazioni e adeguamento ISTAT (circa Euro 1,9 milioni le gallerie, +7,7%, e circa Euro 0,3 milioni gli iper, +4,3%) ridotti da maggiori sconti temporanei per circa Euro 0,4 milioni e da un lieve incremento della vacancy nel periodo. In incremento i ricavi per spazi temporanei (Euro 0,1 milioni) e in linea i ricavi variabili. Nel periodo le attività di leasing hanno riguardato 54 contratti (di cui 39 rinnovi e 15 turnover), che rappresentano l'2,4% del totale canoni del Gruppo. È stato registrato un down side medio pari al -4,5% ma va considerato che poco prima della scadenza buona parte di questi contratti erano stati indicizzati al +9%;
- a minori ricavi per 753 migliaia di Euro sul perimetro non omogeneo (rimodulazioni Palermo, Catania, Conegliano, Casilino, Porto Grande, Tiburtino e Leonardo).
- ai maggiori ricavi della controllata rumena per 101 migliaia di Euro, dovuti a minori sconti concessi ed all'effetto inflazione. Nel periodo sono stati sottoscritti 180 contratti (di cui 68 turnover e 112 rinnovi), con canoni sostanzialmente stabili.

I costi diretti da attività locativa ammontano a 5.617 migliaia di Euro. L'incremento dei costi è dovuto a maggiori spese condominiali (soprattutto per sfiti e incremento tariffe energetiche in Romania), compensati in parte da minori accantonamenti per svalutazioni crediti.

Costi diretti attività locativa



Il Net rental income è pari a Euro 29.067 migliaia, in incremento del 1,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente con un like for like del +4,9%.



Il Net rental income freehold è pari a 26.980 migliaia di Euro, in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari al 83,1% in linea rispetto all'anno precedente.

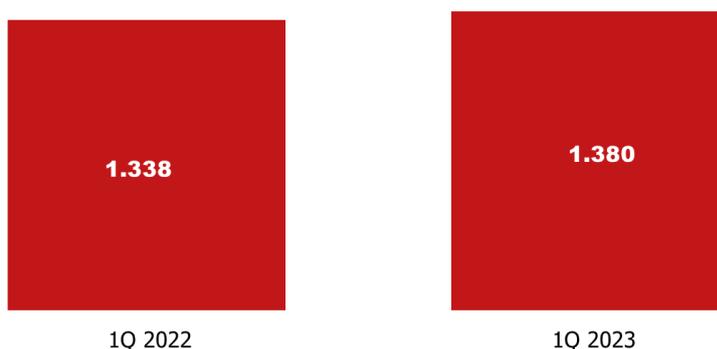
Il Net rental income leasehold è pari a 2.087 migliaia di Euro, in decremento del 2,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Ricavi netti da servizi (Net services income)

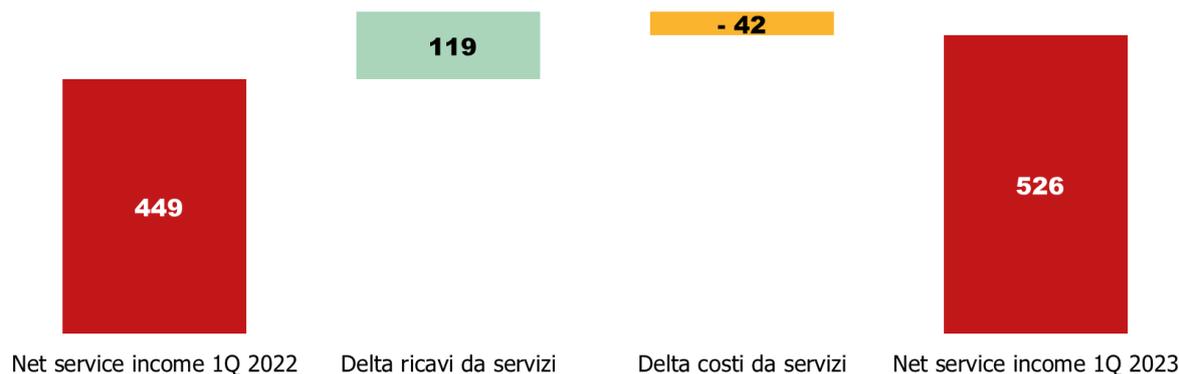
I ricavi da servizi sono in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (83,4% del totale per un importo pari a 1.589 migliaia di Euro), in incremento rispetto al precedente periodo. In incremento i ricavi da pilotage compensati da minori ricavi da agency e altri ricavi da servizi (ricavi da outsourcing services).

I costi diretti da servizi ammontano a 1.380 migliaia di Euro, in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Costi diretti da servizi



Il **Net services income** è pari a 526 migliaia di Euro, in incremento del 17,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 27,6%, in incremento rispetto al 25,1% del corrispondente periodo dell'anno precedente.

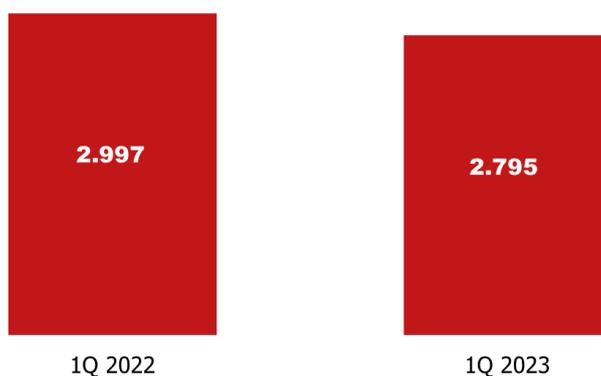


Spese Generali della gestione caratteristica

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 2.795 migliaia di Euro, in decremento del 6,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, principalmente per minori spese di sede e gestione societaria.

L'incidenza delle spese generali della gestione caratteristica sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 7,6%.

Spese generali gestione caratteristica

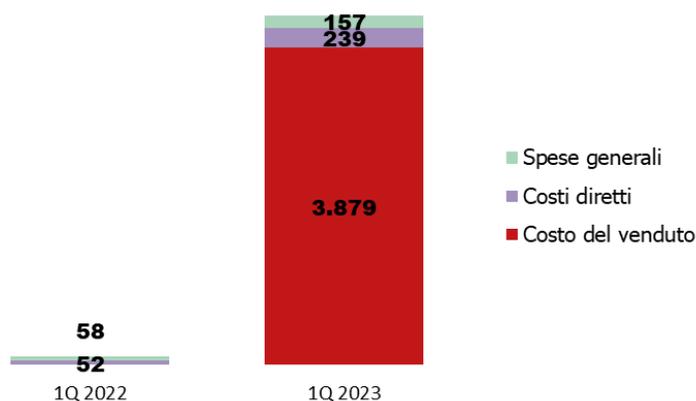


Risultato operativo da trading

Il risultato operativo da trading, negativo per Euro 85 migliaia, risulta in miglioramento rispetto al 2022.

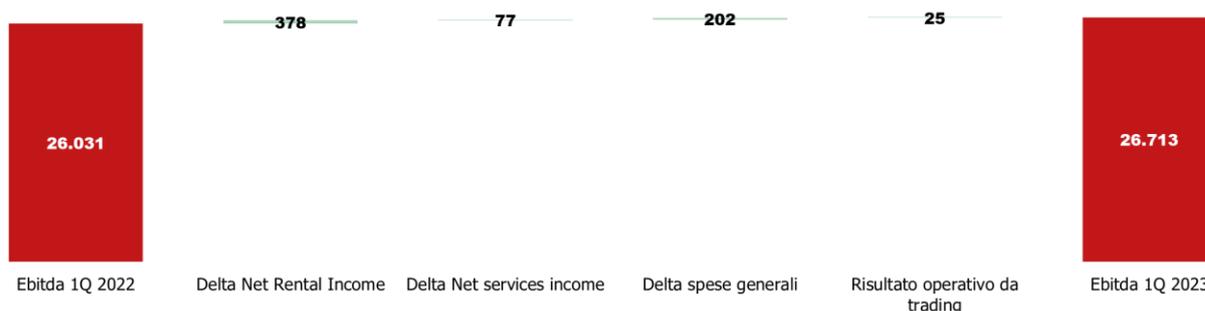
Nel 2023 si sono registrati ricavi da trading sul progetto Porta a Mare per 4.190 migliaia di Euro (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 1.4), relativi a rogiti di 8 unità del comparto Officine e di 1 unità nel comparto Mazzini. Con queste vendite tale comparto risulta completato mentre per il comparto Officine Storiche sono stati effettuati complessivamente 25 rogiti e raccolte 7 proposte vincolanti su un totale di 42 appartamenti.

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

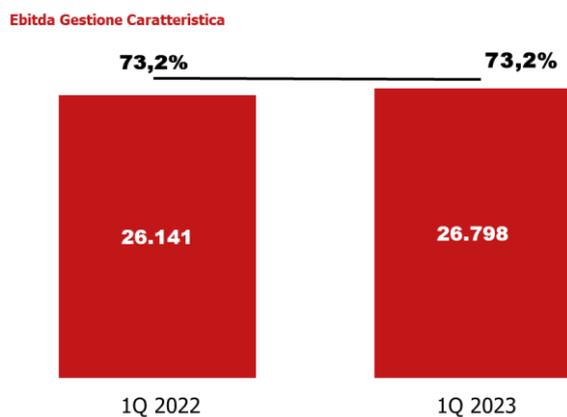


EBITDA

L'EBITDA della gestione caratteristica 2023 è pari a 26.798 migliaia di Euro, in incremento del 2,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'EBITDA complessivo è pari a 26.713 migliaia di Euro e registra un incremento del 2,6%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso del 2023 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo:



L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari al 73,2% in linea rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Adeguamento del fair value

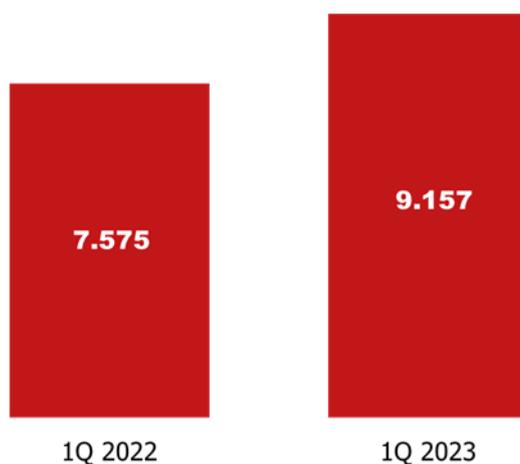
La voce adeguamento al fair value, al 31 marzo 2023, risulta negativa per Euro 2.029 migliaia, in decremento rispetto ad Euro 3.507 migliaia del 31 marzo 2022. La svalutazione da fair value è così formata:

- Euro 1.243 migliaia relativi ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- Euro 629 migliaia relativi alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- Euro 157 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 24.364 migliaia di Euro, con un incremento del 9,8% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

Gestione finanziaria



Il saldo della voce "gestione finanziaria" è passato da 7.575 migliaia di Euro del 31 marzo 2022 a 9.157 migliaia di Euro al 31 marzo 2023. L'incremento, pari a circa Euro 1.582 migliaia, è dovuto principalmente:

- all'incremento degli interessi su mutui a seguito della sottoscrizione, nel mese di agosto 2022, di un nuovo finanziamento green dell'importo nominale di Euro 215 milioni e dell'incremento dei tassi di interesse;
- ai minori oneri per IRS anche per effetto della diminuzione dei nozionali;
- ai minori oneri finanziari per prestiti obbligazionari anche per effetto del rimborso di un prestito obbligazionario avvenuto nel 2° trimestre 2022.

Al 31 marzo 2023 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 3,18% in incremento rispetto al 2,26% del 31 dicembre 2022, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 3,57%, rispetto al 2,71% del 31 dicembre 2022.

L'indice di interest coverage ratio (ICR) calcolato come rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria" è pari a 3,00x, in decremento rispetto al 3,6x del 31 dicembre 2022.

Imposte

	31/03/2023	31/03/2022	Variazione
Imposte correnti	293	390	(97)
Imposte differite passive	76	(84)	160
Imposte anticipate	34	287	(253)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	0	(12)	12
Imposte sul reddito	403	581	(178)

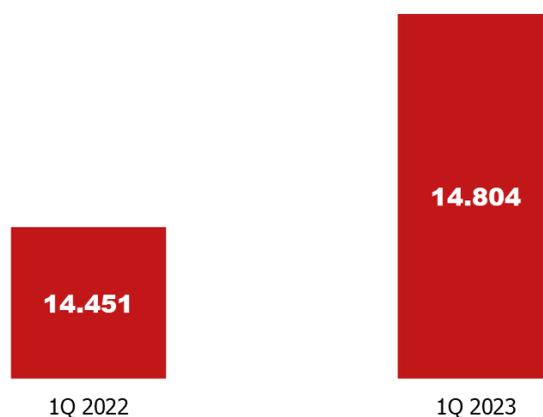
L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 403 migliaia di Euro al 31 marzo 2023, in decremento di Euro 178 migliaia rispetto al dato del 31 marzo 2022.

La voce **imposte correnti** risulta in decremento rispetto allo stesso periodo all'esercizio precedente per Euro 97 migliaia principalmente per effetto dalla diversa determinazione della base imponibile della società IGD Management SIINQ S.p.A. riconducibile prevalentemente all'accesso al regime speciale delle SIINQ a decorrere dal periodo d'imposta che ha avuto inizio il 1° gennaio 2022.

Utile Netto del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile netto del Gruppo di 14.804 migliaia di Euro, in incremento del 2,4% rispetto all'utile registrato al 31 marzo 2022.

Utile /Perdita del Gruppo



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 2023 risulta pari ad Euro 15.785 migliaia (-5,6%), in decremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per un peggioramento della gestione finanziaria adjusted, che comprende gli effetti del *negative carry* registrati nell'anno 2022 e delle locazioni passive.

Funds from Operations	1Q 2023	1Q 2022	Δ	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica*	26.802	26.197	605	2,3%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(2.096)	(1.978)	(118)	6,0%
Gest. Finanziaria Adj**	(8.628)	(7.116)	(1.512)	21,2%
Imposte correnti del periodo Adj	(293)	(389)	96	-24,7%
FFO	15.785	16.714	(929)	-5,6%

*Al netto di spese non ricorrenti del 2021

** Gest Finanziaria Adj è relativa alla gestione finanziaria al netto dell'IFRS16 e IFRS9, oneri di scambio non ricorrenti e negative carry



1.3. // Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 marzo 2023, è così sintetizzata:

(Importi in migliaia di euro)	31/03/2023	31/12/2022	▲	%
Investimenti immobiliari	2.040.137	2.041.330	(1.193)	-0,06%
Immobilizzazioni in corso e acconti	40.284	36.662	3.622	8,99%
Attività immateriali	7.823	7.881	(58)	-0,74%
Altre attività materiali	9.254	9.424	(170)	-1,84%
Crediti vari e altre attività non correnti	123	121	2	1,90%
Partecipazioni	25.765	25.765	0	0,00%
Capitale Circolante Netto	15.372	12.770	2.602	16,93%
Fondi	(8.105)	(7.400)	(705)	8,70%
Debiti e altre passività non correnti	(19.904)	(19.828)	(76)	0,38%
Imposte differite passive/(attive) nette	(13.868)	(14.099)	231	-1,67%
Totale impieghi	2.096.881	2.092.626	4.255	0,20%
Totale patrimonio netto di gruppo	1.135.390	1.121.800	13.590	1,20%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(4.846)	(6.115)	1.269	-26,19%
Posizione finanziaria netta	966.337	976.941	(10.604)	-1,10%
Totale Fonti	2.096.881	2.092.626	4.255	0,20%

Le principali variazioni del primo trimestre 2023, rispetto al 31 dicembre 2022, hanno riguardato:

- ✓ Gli **investimenti immobiliari** che hanno registrato un decremento pari a Euro 1.193 migliaia dovuto:
 - al proseguimento dei lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 835 migliaia, relativi principalmente a interventi di impermeabilizzazione presso il centro commerciale Leonardo e di efficientamento energetico nei centri commerciali Punta di Ferro, Centro d'Abruzzo, Tiburtino e 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 2022), 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 3.622 migliaia, a seguito:
 - della prosecuzione dei lavori del sub-ambito Officine Storiche per un importo pari ad Euro 3.178 migliaia;
 - del restyling - secondo lotto - presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 337 migliaia;
 - del restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola per Euro 105 migliaia;
 - dell'incremento degli acconti per Euro 2 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 58 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;
 - ai costi, pari ad Euro 145 migliaia, per l'implementazione del nuovo software contabile e gestionale integrato;
 - agli ammortamenti del periodo pari ad Euro 78 migliaia.

- ✓ Il **capitale circolante netto** risulta in incremento rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2022 per Euro 2.602 migliaia, principalmente per effetto:
 - del decremento dei debiti verso fornitori per Euro 8.937 migliaia principalmente a seguito di una diversa tempistica dei pagamenti rispetto all'anno precedente;
 - dell'incremento della voce altre attività correnti per Euro 470 migliaia principalmente per maggiori risconti attivi relativi ad assicurazioni e altri costi di competenza dell'anno ma versati nel trimestre 2023;
 - del decremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari ad Euro 1.264 migliaia;
 - del decremento delle rimanenze, la cui variazione del trimestre, pari ad Euro 3.821 migliaia è stata determinata (i) dai lavori effettuati pari a 58 migliaia, e (ii) dalla vendita di 1 unità residenziale e 1 box auto relativamente al sub ambito Mazzini e 9 unità residenziali, 8 box auto e 1 posto auto relativamente al sub ambito Officine per un importo pari a circa Euro 3.879 migliaia;
 - dell'incremento delle passività per imposte, pari a circa Euro 1.844 migliaia, relativo principalmente al debito maturato nel primo trimestre per IMU.

(importi in migliaia di euro)	31/03/2023	31/12/2022	▲	%
Rimanenze e acconti	25.476	29.297	(3.821)	-15,00%
Crediti commerciali vs terzi	13.600	15.212	(1.612)	-11,85%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.590	1.242	348	21,89%
Altre attività correnti	8.056	7.586	470	5,83%
Debiti commerciali e altri debiti	(13.809)	(22.746)	8.937	-64,72%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	(2.176)	(1.845)	(331)	15,21%
Passività per imposte	(3.657)	(1.813)	(1.844)	50,42%
Altre passività	(13.708)	(14.163)	455	-3,32%
Capitale Circolante Netto	15.372	12.770	2.602	16,93%

- ✓ I **Fondi rischi ed oneri** il cui incremento pari ad Euro 705 migliaia è dovuto (i) all'accantonamento del salario variabile di competenza 2023 che sarà erogato ai dipendenti nel 2024, (ii) agli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna), La Torre (Palermo) e Tiburtino (Guidonia), (iii) a lavori di adeguamento sismico, a carico di IGD, da realizzarsi presso alcuni dei supermercati ed ipermercati oggetto di cessione nel corso del 2020 (iv) all'accantonamento per un contenzioso amministrativo che riguarda la società controllata Win Magazin S.a., (v) all'adeguamento del fondo TFR.

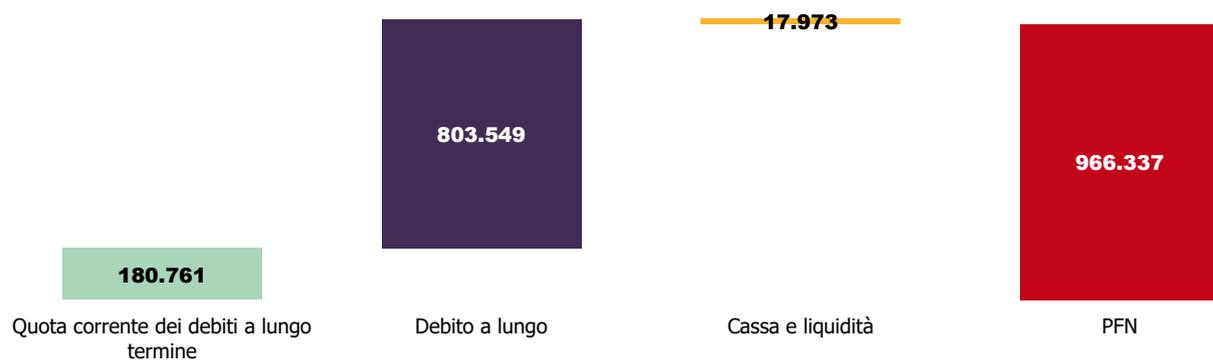
- ✓ Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 31 marzo 2023, si è attestato ad Euro 1.135.390 migliaia e la variazione positiva pari ad Euro 13.590 migliaia è dovuta principalmente:
 - all’adeguamento negativo della riserva Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa 490 migliaia di Euro per la Capogruppo;
 - all’adeguamento negativo della riserva Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa 592 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 132 migliaia;
 - all’utile del periodo di competenza del Gruppo per Euro 14.804 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 2023 ha determinato una variazione negativa rispetto all’esercizio precedente per un importo pari ad Euro 1.269 migliaia.

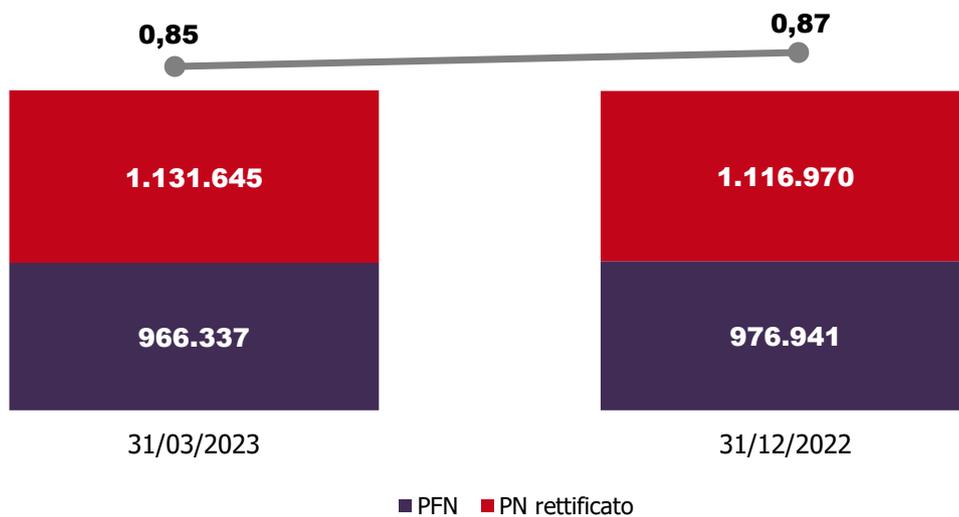
- ✓ La **Posizione finanziaria netta** al 31 marzo 2023 risulta in miglioramento rispetto all’esercizio precedente e presenta una variazione di circa Euro 10,6 milioni analiticamente dettagliata nella tabella che segue:



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 2023, pari a 0,85, risulta in lieve decremento rispetto allo 0,87 del 31 dicembre 2022.



1.4. // Eventi rilevanti al 31 marzo 2023

Eventi societari

Il 23 febbraio 2023 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2022. 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 tredicesimo bilancio di sostenibilità.

In fine il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di fusione per incorporazione della società interamente controllata IGD MANAGEMENT SIINQ, il cui organo amministrativo ha, a sua volta, approvato il relativo Progetto. Gli effetti giuridici della fusione decorreranno dal 1° ottobre 2023 mentre gli effetti civili e fiscali decorreranno dal 1° gennaio 2023.

Investimenti

Al 31 marzo 2023 il Gruppo ha proseguito l'attività di sviluppo del Progetto Porta a Mare – Officine, i lavori dei restyling presso i centri commerciali Leonardo di Imola e Porto Grande di San Benedetto del Tronto oltre alle attività di manutenzione straordinaria.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 31 marzo 2023:

	31/03/2023
	Euro/mln
Progetti di sviluppo:	
Progetto Porta a Mare Sub ambito Officine Storiche retail (in corso)	3,18
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	0,06
Interventi di restyling in corso	0,44
Manutenzioni straordinarie	0,86
Altri	0,01
Progetto IT	0,14
Totale investimenti effettuati	4,69

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 58 migliaia, relativo alla destinazione residenziale mentre i lavori relativi al comparto commerciale, la cui ultimazione è prevista nel corso del 2023, sono risultati pari a circa Euro 3.178 migliaia. Al 31 marzo 2023 sono state perfezionate le vendite di 8 unità residenziali, 8 box e 1 posto auto, a seguito delle quali per il sub ambito Officine Storiche sono stati completati 25 rogiti e stipulate 7 proposte vincolati su un totale di 42 unità residenziali. Infine, nel corso del primo trimestre 2023, è stata perfezionata la vendita dell'ultima unità residenziale e un box auto relativo al comparto Mazzini.



Interventi di restyling

Inoltre, al 31 marzo 2023 sono in corso i lavori di:

- restyling - secondo lotto - presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto. La conclusione dei lavori è prevista per il 2023. I lavori eseguiti nel trimestre ammontano ad Euro 337 migliaia;
- ampliamento del centro commerciale Gran Rondò di Crema;
- restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola. La conclusione dei lavori è prevista per il 2023. I lavori eseguiti nel trimestre ammontano ad Euro 105 migliaia.



Porto Grande – San Benedetto del Tronto – Ingresso principale

Manutenzioni straordinarie

Nel corso del primo trimestre 2023 sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 835 migliaia, relativi principalmente a interventi di impermeabilizzazione presso il centro commerciale Leonardo e di efficientamento energetico nei centri commerciali Punta di Ferro, Centro d’Abruzzo, Tiburtino e su alcuni centri commerciali rumeni. Al 31 marzo 2023, 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 13 aprile 2023 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 2023, che ha chiuso con una perdita netta pari ad Euro 5.027.925,94. Inoltre, ha deliberato la distribuzione di un dividendo per azione pari ad Euro 0,30. Il dividendo complessivo sulla base delle azioni IGD in circolazione al 23 febbraio 2023, pari a numero 110.341.903 azioni ordinarie, ammonta a Euro 33.102.570,90, da prelevare:

- per Euro 16.259.872,48 dalle riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente;
- per Euro 6.578.584,26 da altre riserve di utili distribuibili della gestione esente;
- per Euro 10.264.114,16 da altre riserve di utili distribuibili della gestione esente liberatesi nel corso dell'esercizio 2021 per effetto della dismissione di 5 ipermercati e un supermercato.

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-economico ancora sfidante, si confermano le previsioni operative di crescita come da budget 2023 per i mesi a venire, così come la guidance FFO comunicata al mercato in data 23 febbraio 2023.

2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 31 MARZO 2023

2.1 // Conto economico consolidato

(importi in migliaia di euro)	31/03/2023 (A)	31/03/2022 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	34.684	33.910	774
Ricavi verso terzi	28.413	26.403	2.010
Ricavi verso parti correlate	6.271	7.507	(1.236)
Altri proventi	2.222	1.787	435
Altri proventi verso terzi	1.348	1.073	275
Altri proventi verso parti correlate	874	714	160
Ricavi vendita immobili da trading	4.190	0	4.190
Ricavi e proventi operativi	41.096	35.697	5.399
Variazione delle rimanenze	(3.821)	286	(4.107)
Ricavi e variazioni delle rimanenze	37.275	35.983	1.292
Costi di realizzazione	(272)	(286)	14
Costi per servizi	(4.629)	(4.046)	(583)
Costi per servizi verso terzi	(3.160)	(3.096)	(64)
Costi per servizi verso parti correlate	(1.469)	(950)	(519)
Costi del personale	(2.769)	(2.616)	(153)
Altri costi operativi	(2.387)	(2.404)	17
Costi operativi	(10.057)	(9.352)	(705)
Ammortamenti e Accantonamenti	(636)	(344)	(292)
Svalutazione crediti	(189)	(600)	411
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(2.029)	(3.507)	1.478
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(2.854)	(4.451)	1.597
Risultato operativo	24.364	22.180	2.184
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	427	(427)
Proventi finanziari	64	66	(2)
Proventi finanziari verso terzi	64	66	(2)
Oneri finanziari	(9.221)	(7.641)	(1.580)
Oneri finanziari verso terzi	(9.093)	(7.608)	(1.485)
Oneri finanziari verso parti correlate	(128)	(33)	(95)
Gestione finanziaria	(9.157)	(7.575)	(1.582)
Risultato prima delle imposte	15.207	15.032	175
Imposte sul reddito	(403)	(581)	178
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	14.804	14.451	353
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0
Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di pertinenza della Capogruppo	14.804	14.451	353

2.2 // Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)	31/03/2023	31/03/2022
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	14.804	14.451
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	0	0
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile/(perdita) dell'esercizio:		
Effetti degli strumenti finanziari derivati di copertura	(1.424)	5.162
Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura	342	(1.144)
Riserva di conversione	(132)	(124)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio	(1.214)	3.894
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DELL'ESERCIZIO	13.590	18.345
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO	13.590	18.345

2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

	31/03/2023	31/12/2022	Variazione
(importi in migliaia di euro)	(A)	(B)	(A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	863	796	67
Avviamento	6.960	7.085	(125)
	7.823	7.881	(58)
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	2.040.137	2.041.330	(1.193)
Fabbricato	6.938	6.998	(60)
Impianti e macchinari	84	86	(2)
Attrezzature e altri beni	2.232	2.340	(108)
Immobilizzazioni in corso e acconti	40.284	36.662	3.622
	2.089.675	2.087.416	2.259
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate nette	2.780	2.537	243
Crediti vari e altre attività non correnti	123	121	2
Partecipazioni	25.765	25.765	0
Attività finanziarie non correnti	176	174	2
Attività per strumenti derivati	5.443	6.314	(871)
	34.287	34.911	(624)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.131.785	2.130.208	1.577
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze e acconti	25.476	29.297	(3.821)
Crediti commerciali e altri crediti	13.600	15.212	(1.612)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.590	1.242	348
Altre attività correnti	8.056	7.748	308
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	17.973	27.069	(9.096)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	66.695	80.568	(13.873)
TOTALE ATTIVITA' (A+B)	2.198.480	2.210.776	(12.296)
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Altre riserve	476.734	477.948	(1.214)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(6.148)	16.167	(22.315)
Utile (perdita) dell'esercizio	14.804	(22.315)	37.119
Patrimonio netto di gruppo	1.135.390	1.121.800	13.590
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	1.135.390	1.121.800	13.590
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti finanziari derivati	597	199	398
Passività finanziarie	803.723	905.350	(101.627)
Fondo trattamento di fine rapporto	2.778	2.756	22
Passività per imposte differite	16.648	16.636	12
Fondi per rischi e oneri futuri	5.327	4.644	683
Debiti vari e altre passività	9.451	9.387	64
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	10.453	10.441	12
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	848.977	949.413	(100.436)
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie	180.763	98.834	81.929
Debiti commerciali e altri debiti	13.809	22.746	(8.937)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	2.176	1.845	331
Passività per imposte	3.657	1.975	1.682
Altre passività	13.708	14.163	(455)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	214.113	139.563	74.550
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)	1.063.090	1.088.976	(25.886)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)	2.198.480	2.210.776	(12.296)

2.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzi azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) del periodo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>								
Saldo al 1/01/2023	650.000	0	477.948	16.167	(22.315)	1.121.800	0	1.121.800
Utile/(perdita) del periodo	0	0	0	0	14.804	14.804	0	14.804
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	(1.082)	0	0	(1.082)	0	(1.082)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(132)	0	0	(132)	0	(132)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	(1.214)	0	14.804	13.590	0	13.590
<u>Ripartizione dell'utile 2022</u>								
Destinazione utile 2022	0	0	0	(22.315)	22.315	0	0	0
Saldo al 31/03/2023	650.000	0	476.734	(6.148)	14.804	1.135.390	0	1.135.390

	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

2.5 // Rendiconto finanziario consolidato

	31/03/2023	31/03/2022
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Risultato del periodo	14.804	14.451
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:		
Imposte del periodo	403	581
Oneri/(proventi) finanziari	9.157	7.575
Ammortamenti e accantonamenti	636	180
Svalutazione crediti	189	600
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	2.029	3.507
(Plusvalenze)/Minusvalenze da cessione asset	0	(427)
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	312	271
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	27.530	26.738
Oneri finanziari netti pagati	(6.256)	(3.420)
TFR, TFM e salario variabile	0	0
Imposte sul reddito pagate	(193)	(198)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	21.081	23.120
Variazione delle rimanenze	3.821	(286)
Variazione dei crediti commerciali	1.075	(1.242)
Variazione altre attività	(553)	779
Variazione debiti commerciali	(8.606)	(6.587)
Variazione altre passività	1.295	1.099
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)	18.113	16.883
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(145)	(109)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(4.457)	(3.178)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
(Investimenti) in Partecipazioni	0	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(4.602)	(3.287)
Distribuzione dividendi	0	0
Canoni pagati per locazioni operative	(2.097)	(1.963)
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(20.503)	(5.491)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(22.600)	(7.454)
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(7)	1
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	(9.096)	6.143
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	27.069	158.080
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	17.973	164.223

2.6 // Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 31 marzo 2023 e al 31 dicembre 2022. 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 2023 è in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2022 per circa Euro 10,6 milioni, per effetto principalmente:

- della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- della cassa generata nel primo trimestre 2023 al netto degli investimenti effettuati e dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui.

Le linee di credito a revoca concesse al Gruppo ammontano a complessivi 118 milioni di Euro, di cui 68 milioni di Euro dal sistema bancario e 50 milioni di Euro dalla Controllante Coop Alleanza 3.0, ed al 31 marzo 2023 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 2023.

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

	31/03/2023	31/12/2022	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(17.973)	(27.069)	9.096
LIQUIDITA'	(17.973)	(27.069)	9.096
Passività finanziarie correnti	0	13.000	(13.000)
Quota corrente mutui	69.819	76.348	(6.529)
Passività per leasing finanziari quota corrente	7.655	7.674	(19)
Prestiti obbligazionari quota corrente	103.287	1.812	101.475
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	180.761	98.834	81.927
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	162.788	71.765	91.023
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	0
Passività per leasing finanziari quota non corrente	21.499	23.370	(1.871)
Passività finanziarie non correnti	386.355	386.757	(402)
Prestiti obbligazionari	395.869	495.223	(99.354)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	803.549	905.176	(101.627)
Posizione finanziaria netta	966.337	976.941	(10.604)

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 2023, sono state approvate ed autorizzate alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 4 maggio 2023.

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 2023 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 2022 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 2023 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 2023 e al 31 dicembre 2022. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (31 marzo 2022), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto al 31 dicembre 2022.

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 2023, 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	15.112.273,00	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

* IGD SIIQ detiene 25.224 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo

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-23	31-mar-22	31-mar-23	31-mar-22	31-mar-23	31-mar-22	31-mar-23	31-mar-22	31-mar-23	31-mar-22
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	34.684	33.910	1.906	1.787	4.190	0	0	0	40.780	35.697
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	(3.821)	286	0	0	(3.821)	286
Costi diretti (a)	(5.617)	(5.221)	(1.380)	(1.338)	(454)	(396)	0	0	(7.451)	(6.955)
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	(2.795)	(2.997)	(2.795)	(2.997)
Totale costi operativi (a)+(b)	(5.617)	(5.221)	(1.380)	(1.338)	(454)	(396)	(2.795)	(2.997)	(10.246)	(9.952)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(342)	(252)	316	(16)	0	(1)	(294)	(75)	(320)	(344)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(2.029)	(3.507)	0	0	0	0	0	0	(2.029)	(3.507)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(2.371)	(3.759)	316	(16)	0	(1)	(294)	(75)	(2.349)	(3.851)
RISULTATO OPERATIVO	26.696	24.930	842	433	(85)	(111)	(3.089)	(3.072)	24.364	22.180
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	0	0	0	0	0	0	427	0	427
Proventi finanziari:	0	0	0	0	0	0	64	66	64	66
Oneri finanziari:	0	0	0	0	0	0	(9.221)	(7.641)	(9.221)	(7.641)
Saldo della gestione finanziaria	0	0	0	0	0	0	(9.157)	(7.575)	(9.157)	(7.575)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	26.696	24.930	842	433	(85)	(111)	(12.246)	(10.220)	15.207	15.032
Imposte sul reddito Dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	(403)	(581)	(403)	(581)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	26.696	24.930	842	433	(85)	(111)	(12.649)	(10.801)	14.804	14.451
(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	26.696	24.930	842	433	(85)	(111)	(12.649)	(10.801)	14.804	14.451

STATO PATRIMONIALE	31-mar-23	31-mar-22	31-mar-23	31-mar-22	31-mar-23	31-mar-22	31-mar-23	31-mar-22	31-mar-23	31-mar-22
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	2.040.137	2.091.707	0	0	0	0	0	0	2.040.137	2.091.707
- Immobilizzazioni in corso	40.284	45.179	0	0	0	0	0	0	40.284	45.179
Attività immateriali	5.953	6.453	1.007	1.007	0	0	863	408	7.823	7.868
Altre attività Materiali	2.281	1.821	35	6	0	0	6.938	7.117	9.254	8.944
Attività non correnti destinate alla vendita	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	123	126	123	126
- Partecipazioni	25.693	25.693	0	0	0	0	72	72	25.765	25.765
CCN	(10.033)	(5.382)	2.542	1.040	22.865	35.435	0	0	15.374	31.093
Fondi	(6.555)	(5.964)	(1.500)	(1.929)	(51)	(12)	0	0	(8.106)	(7.905)
Debiti e altre passività non correnti	(13.987)	(13.951)	0	0	(5.917)	(5.918)	0	0	(19.904)	(19.869)
Imposte differite passivo/(attivo) nette	(16.430)	(15.610)	0	0	2.561	2.562	0	0	(13.869)	(13.048)
Passività collegate ad attività destinate alla vendita	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale impieghi	2.067.343	2.129.946	2.084	124	19.458	32.067	7.996	7.723	2.096.881	2.169.860
Totale patrimonio netto di gruppo	1.115.375	1.158.012	(493)	(923)	20.508	33.013	0	0	1.135.390	1.190.102
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(4.846)	3.424	0	0	0	0	0	0	(4.846)	3.424
PFN	956.814	968.510	2.577	1.047	(1.050)	(946)	7.996	7.723	966.337	976.334
Totale fonti	2.067.343	2.129.946	2.084	124	19.458	32.067	7.996	7.723	2.096.881	2.169.860

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	31-mar-23	31-mar-22	31-mar-23	31-mar-22	31-mar-23	31-mar-22	31-mar-23	31-mar-22
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
<i>RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI</i>	18.221	17.638	10.858	10.902	2.360	2.266	31.439	30.806
<i>RICAVI UNA TANTUM</i>	10	10	0	2	0	0	10	12
<i>AFFITTO SPAZI TEMPORANEI</i>	616	535	342	281	0	0	958	816
<i>ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA</i>	10	0	26	0	14	7	50	7
TOTALE	18.857	18.183	11.226	11.185	2.374	2.273	32.457	31.641

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 2023|corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 4 maggio 2023

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

Dott. Carlo Barban

