

COMUNICATO STAMPA  
**RISULTATI 1° SEMESTRE 2023**

**CONFERMATE LE SOLIDE PERFORMANCE OPERATIVE DEL PORTAFOGLIO**

- Significativo incremento di vendite operatori gallerie Italia (+8,5%) e ingressi (+6,6%) rispetto al 1H2022; superato il livello di vendite 2019 (+7,6%)
- Occupancy elevata (stabile vs 1Q 2023): Italia 95,2%; Romania 96,8%

**RISULTATI ECONOMICI SUPERIORI ALLE ATTESE: OUTLOOK FFO MIGLIORATO**

- Ricavi locativi netti: 59,1 milioni di euro (+3,4% vs 2022; +7,8% *like-for-like*)
- Ebitda gestione caratteristica: 53,8 milioni di euro (+3,8% vs 2022); Ebitda margin 72,8% (+150bps vs 2022)
- Risultato netto ricorrente (FFO): 30,9 milioni di euro (-9,0% vs 2022, per incremento costi gestione finanziaria)
- Guidance FFO 2023 rivista al rialzo in un range 54/55 € mln

**EFFETTI FINANZIARI E PATRIMONIALI DERIVANTI DALL'INCREMENTO DEI TASSI DI INTERESSE**

- Market Value patrimonio immobiliare di proprietà -3,64% a 2.005,12 € mln
- Net Initial Yield *topped up*: Italia 6,3% (+40bps); Romania 7,0% (+50bps)
- Loan to Value al 47,7% per effetto delle variazioni negative di fair value
- EPRA NRV pari a 9,54€ p.a. (-7,1%)

**Bologna, 2 agosto 2023.** Il Consiglio di Amministrazione di IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ("IGD" o la "Società"), riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di Rossella Saoncella, ha esaminato e approvato il progetto di bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato al 30 giugno 2023.

*"I risultati di questi primi sei mesi dell'anno hanno confermato i buoni andamenti del nostro portafoglio, con i fatturati degli operatori delle gallerie in Italia in crescita sia rispetto allo scorso anno che al 2019, così come gli andamenti delle ancove alimentari; possiamo quindi affermare che gli impatti della pandemia sono ormai pienamente superati.*

*Nonostante uno scenario di inflazione e tassi di interesse elevati, la propensione all'acquisto dei visitatori è rimasta positiva e questo ci consente di guardare con fiducia al prosieguo dell'anno e di rivedere al rialzo le previsioni sul FFO.*

*Nei prossimi mesi ci concentreremo sul portare a termine il processo di rifinanziamento delle scadenze con congruo anticipo, in linea con la nostra strategia di mantenere un profilo investment grade. Dopo aver già ottenuto oltre 480 milioni di prestiti nell'ultimo anno, alla fine del percorso avremo quasi per intero rifinanziato la nostra PFN, in una situazione di mercati finanziari sfidante.*

*Superata questa fase, e tenuto conto della solidità del nostro business, siamo fiduciosi che potremo beneficiare di uno scenario più favorevole con tassi in progressivo ribasso."* **ha dichiarato Claudio Albertini, Amministratore Delegato di IGD SIIQ.**

## **LE PERFORMANCE OPERATIVE SI CONFERMANO MOLTO BUONE**

### ***Italia***

Nel primo semestre del 2023 **le gallerie hanno fatto registrare solidi andamenti operativi**, nonostante un contesto esterno sfidante per i consumatori con inflazione e tassi di interesse che si sono mantenuti elevati per tutto il periodo, oltre al perdurare del conflitto tra Ucraina e Russia e i relativi risvolti macroeconomici.

Rispetto ai primi 6 mesi dello scorso anno **gli ingressi risultano in incremento del +6,6%, mentre ancora più marcato è l'incremento dei fatturati degli operatori delle gallerie, pari al +8,5%**.

**Le vendite degli operatori sono in incremento anche se confrontate con il 2019** (ultimo anno non intaccato dalla pandemia): il dato progressivo del semestre è pari a **+7,6%**, mentre gli ingressi sono pari a ca. l'87% rispetto ai primi 6 mesi del 2019, confermando la ormai consolidata tendenza di un'affluenza divenuta più selettiva ma allo stesso tempo più propensa all'acquisto (+24,5% lo scontrino medio del primo semestre 2023 rispetto allo stesso periodo del 2019).

Analizzando le vendite per categorie merceologiche è importante sottolineare che tutte risultano in incremento rispetto allo scorso anno; particolarmente positivo è l'andamento della ristorazione, che fa registrare un incremento del 20,7% rispetto al primo semestre del 2022 e risulta in crescita anche rispetto allo stesso periodo del 2019 (+7,4%) a dimostrazione del pieno superamento delle difficoltà vissute dal settore durante il periodo pandemico. Molto positivo anche l'abbigliamento (+8,3% vs 2022), categoria che rappresenta il 48% del monte canoni gallerie Italia.

Gli **ipermercati e supermercati di proprietà del Gruppo** hanno fatto registrare andamenti in crescita sia rispetto al 2022 (**+4,6%**), che rispetto al 2019 (**+1,8%**).

**Questi ottimi riscontri dimostrano la vivacità del settore retail fisico, con gli impatti della pandemia ormai pienamente superati e confermano ancora una volta la validità del modello di business di IGD, focalizzato su centri commerciali dominanti urbani caratterizzati dalla presenza di primari "anchor tenants" (alimentari e non) e dal giusto mix di prodotti e servizi pensato per soddisfare i bisogni, anche quotidiani, dei consumatori.** Inoltre, si conferma **la centralità che il retail fisico continua ad avere per i consumatori**. Secondo i dati più recenti, infatti, il tasso di penetrazione del commercio elettronico sull'acquisto di prodotti nel 2023 si è mantenuto stabile attorno all'11% per il terzo anno consecutivo, mentre cresce sull'acquisto di servizi.<sup>1</sup> **Shopping online e fisico risultano sempre più integrati e non in contrapposizione tra loro**, con le categorie maggiormente in crescita che sono le stesse per entrambi i canali.

Nel corso del semestre è proseguita l'attività commerciale di IGD: i nuovi contratti sottoscritti nel periodo sono 87 tra rinnovi (60) e turnover (27). Su questi contratti (pari a ca. il 4% del montecanoni del Gruppo) è stato registrato un downside del -4,4% (-2% la proiezione del dato a fine anno sulla base delle trattative in essere), ma va tenuto conto che nel periodo l'effetto medio dell'indicizzazione all'inflazione dei contratti gallerie Italia è stato pari a +7,2%.

Grazie a queste attività, **il tasso di occupancy del portafoglio italiano, pari al 95,2%, si è mantenuto pressochè stabile su livelli elevati rispetto al 31 marzo 2023.**

---

<sup>1</sup> Fonte: Osservatorio eCommerce B2c 2023, Politecnico di Milano

**Buoni riscontri sono stati ottenuti anche in termini di fatturato totale incassato che alla data del 1 agosto 2023 era pari a circa il 92%.**

### **Romania**

**Al 30 giugno 2023 il tasso di occupancy delle gallerie commerciali Winmarkt è risultato pari al 96,8%**, mantenendosi pressoché stabile su livelli elevati rispetto al 31 marzo 2023.

Nel corso del primo semestre **sono stati sottoscritti 311 contratti tra rinnovi (212) e turnover (99), facendo registrare un incremento dei canoni sui rinnovi pari a circa +2,3%**, a conferma della vivacità del settore retail anche in Romania.

Ottimi riscontri, inoltre, si hanno anche in termini di **fatturato incassato che per i primi 6 mesi del 2023 è risultato pari a circa il 95%.**

### **RISULTATI ECONOMICO – FINANZIARI: MARGINI OPERATIVI IN CRESCITA**

Nel primo semestre 2023 i **ricavi lordi da attività locativa, pari a 70,1 milioni di euro**, hanno registrato un incremento del +1,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Più in dettaglio, tale incremento è dovuto alle seguenti componenti:

- per ca. 3,2 milioni di euro a maggiori ricavi *like for like* Italia. Tale variazione si deve ai positivi effetti delle commercializzazioni e adeguamento all'inflazione (pari a +7,2% ovvero +3,5 milioni di euro per le gallerie e +5,2% ovvero +0,6 milioni di euro per gli ipermercati), in parte compensati da maggiori sconti temporanei per ca. 0,8 milione di euro. Crescono i ricavi per spazi temporanei (0,1 €mln).
- per ca. 0,3 milioni di euro ai maggiori ricavi *like for like* Romania (+5,7%) grazie a indicizzazione e minori sconti.
- per ca. -2,3 milioni di euro a minori ricavi sul perimetro non omogeneo soprattutto per lavori di rimodulazione e restyling in corso con creazione di vacancy strategica.

Il **Net rental income è pari a 59,1 milioni di euro, in incremento del +3,4%** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, mentre **a perimetro omogeneo il dato risulta in incremento del +7,8%.**

**L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 53,8 milioni di euro (+3,8%)**, con un margine in crescita pari al 72,8%, mentre la marginalità dell'Ebitda caratteristico Freehold (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) si attesta al 75,1% (anch'essa in crescita).

La **gestione finanziaria complessiva è pari a -19,2 milioni di euro**; il dato, depurato da partite contabili relative a IFRS 16 e oneri non ricorrenti, è in peggioramento del 35,6% rispetto al 30 giugno 2022, per l'incremento del costo medio degli ultimi finanziamenti ottenuti.

**L'Utile netto ricorrente (FFO) è pari a 30,9 milioni di euro, in decremento del -9,0% rispetto al 30 giugno 2022**, per effetto dei maggiori oneri finanziari.

Le variazioni negative di fair value, portano il Gruppo a chiudere il semestre con una **perdita netta pari a -47,0 milioni di euro**.

### **ATTIVITÀ DI ASSET MANAGEMENT**

**Nel corso del primo semestre del 2023 IGD ha consuntivato complessivamente investimenti e capex per circa 7,6 milioni di euro.**

Sono proseguiti i lavori nell'ambito del **progetto mixed-use Porta a Mare a Livorno**, dove è in corso lo sviluppo del comparto **Officine Storiche**, la cui inaugurazione è prevista a settembre 2023. **Si tratta di una destinazione iconica per lo shopping e l'intrattenimento**, con oltre 16.000 mq di GLA che ospiteranno 16 negozi, 11 spazi destinati alla ristorazione, 1 area dedicata all'entertainment e 1 centro fitness; gli spazi sono quasi interamente commercializzati, con alcuni marchi di elevato *standing*, come la catena di caffetteria americana Starbucks che aprirà ad Officine il primo punto vendita nella provincia di Livorno, Pandora, JD Sport, e altri.

Oltre al comparto retail, il progetto comprende anche 42 appartamenti destinati alla vendita, di cui 29 unità già vendute e 3 con proposte vincolanti ricevute e un **cash in atteso entro l'anno di ca. 7 milioni di euro**.

In linea con le previsioni del Piano Industriale sono proseguiti i lavori per il **restyling del centro commerciale Porto Grande (Ap)** ed ha preso il via il cantiere per il **restyling completo del centro commerciale Leonardo (Bo)**; entrambi i progetti includono attività di revamping impiantistico ed efficientamento energetico quali ad esempio l'installazione di un impianto fotovoltaico a copertura dei parcheggi a Porto Grande.

Tra gli eventi del periodo, va segnalato che, tra il 15 e il 17 maggio 2023 un'importante alluvione ha interessato una vasta area dell'Emilia-Romagna in cui sono localizzati 6 centri commerciali di proprietà del gruppo<sup>2</sup>: 5 di questi non hanno riportato problemi, sono aperti ed in regolare attività. L'unico centro ad aver riportato danni è Lungo Savio a Cesena, dove sono in corso i lavori di ripristino e i negozi in galleria sono ancora temporaneamente chiusi, mentre il 24 giugno l'ipermercato ha riaperto parzialmente al pubblico; sono state attivate le coperture assicurative in essere.

Per il secondo semestre 2023 gli investimenti previsti ammontano a ca. 21 milioni di euro, di cui 18 milioni di euro *committed*. La pipeline investimenti annunciata nel Piano Industriale 2022-2024, pari a ca. 82 milioni di euro, sarà pertanto eseguita per la maggior parte entro la fine dell'anno, mentre per il 2024 è prevista una quota residua di investimenti (pari a ca. 19 milioni di euro) interamente non *committed*, senza ulteriori progetti di sviluppo attualmente allo studio.

---

<sup>2</sup> Centro Leonardo (Imola), Le Maioliche (Faenza), Esp (Ravenna), Puntadiferro (Forlì), Lungo Savio (Cesena) e i Malatesta (Rimini)

## **PORTAFOGLIO**

**Il patrimonio immobiliare di proprietà** del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato pari a **2.005,12 milioni di euro, in decremento del -3,64%** rispetto a dicembre 2022. In generale, sulle valutazioni ha impattato il rialzo delle curve dei tassi di interesse applicati ai modelli valutativi.

Più in dettaglio, le principali categorie di immobili da cui è costituito il Portafoglio immobiliare del Gruppo hanno evidenziato le seguenti variazioni:

- **Gallerie commerciali e retail park** risultano in decremento del -4,11% (-60,2 milioni di euro) rispetto al 31 dicembre 2022. Tale calo è imputabile principalmente all'incremento sia dei tassi di attualizzazione sia di uscita utilizzati nei modelli valutativi (actual yield 8,43%; net exit yield 6,95%);
- **Iper e Super** segnano un calo del -0,63% (-2,5 milioni di euro) rispetto al 31 dicembre 2022. Sul decremento hanno inciso l'incremento sia dei tassi di attualizzazione sia di uscita utilizzati nei modelli valutativi (actual yield 7,30%; net exit yield 5,99%), nonché, le operazioni di rimodulazione portate a termine che hanno ridotto il perimetro oggetto di valutazione;
- **Romania**, in diminuzione del -1,14% (-1,5 milioni di euro) rispetto al 31 dicembre 2022 (actual yield 9,65%; net exit yield 7,15%);

**Il Net Initial Yield, calcolato secondo i criteri definiti da EPRA, è pari al 6,0% per il portafoglio Italia (6,3% il topped up) e pari al 6,5% per il portafoglio Romania (7,0% topped up).**

Includendo anche gli immobili in leasehold e la partecipazione al Fondo Juice, il **portafoglio del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato pari a 2.052,4 milioni di euro.**

**L'EPRA NAV e EPRA NRV sono pari a 1.052.989 migliaia di euro, ovvero 9,54 euro per azione. Il dato è in decremento del -7,1%** rispetto al 31 dicembre 2022. **La variazione è dovuta soprattutto al pagamento per intero del dividendo, avvenuto a maggio, e alla variazione negativa del fair value degli immobili** sopra descritta.

L'EPRA NTA è pari 9,47 euro per azione, in decremento del -7,2% rispetto al 31 dicembre 2022.

L'EPRA NDV è pari a 9,76 euro per azione, in decremento del -2,9% rispetto al 31 dicembre 2022.

## **STRUTTURA FINANZIARIA**

Al 30 giugno 2023 **il costo medio del debito si è attestato a 3,22%** in crescita rispetto al 2,26% di fine 2022, mentre il tasso di copertura degli oneri finanziari, o **ICR, è pari a 2,9X** e **il rapporto Loan to Value al 47,7%** (45,7% fine 2022) per effetto della variazione negativa di fair value descritta in precedenza e del pagamento dei dividendi interamente avvenuto a maggio.

Nel corso del secondo trimestre IGD ha ottenuto un **finanziamento di tipo Green secured per un importo pari a 250 milioni di euro** (durata 5 anni) come comunicato in data 9 maggio u.s. (cfr. comunicato stampa relativo per maggiori dettagli), di cui al momento è stata tirata la prima tranche pari a 130 milioni di euro.

Tenuto conto di questa operazione, nell'ultimo anno IGD ha reperito risorse per ca. 486 milioni di euro con i quali ha rifinanziato tutte le scadenze fino al 1° semestre 2024.

La successiva scadenza significativa da rifinanziare è il bond da 400 milioni di euro (novembre 2024) sulla quale la Società ha già allo studio diverse ipotesi di lavoro; proseguirà inoltre il programma di dismissioni asset, precedentemente considerate opzionali nel Piano Industriale e ora parte integrante della strategia finanziaria del Gruppo per i prossimi trimestri.

## **IGD CONTINUA IL PROPRIO PERCORSO IN AMBITO ESG**

**Prosegue il percorso di sostenibilità delineato nel Piano Industriale 2022 – 2024:** lo stato di avanzamento al 30 giugno 2023 è stimabile di poco inferiore al 50%, **in linea con le previsioni**, e molte attività propedeutiche al pieno raggiungimento dei target ESG sono state avviate. In particolare, prosegue il trend di diminuzione dei consumi elettrici, in calo del 20% nei primi 6 mesi 2023 rispetto allo scorso anno.

E' inoltre in corso di definizione un target di riduzione delle emissioni Scope 3, con l'obiettivo di sottoporlo, unitamente ai target relativi a Scope 1 e 2, a SBTi (*Science Based Target Initiative*) ed ottenerne la validazione.

E' da segnalare che ad oggi **10 gallerie commerciali** del portafoglio IGD (che corrispondono ad oltre il 60% del market value gallerie Italia) sono **certificate Bream**, uno dei più riconosciuti standard internazionali di certificazione delle performance ambientali degli immobili non residenziali, con l'intenzione di ampliare ulteriormente il perimetro immobiliare certificato "green".

A conferma dell'impegno del Gruppo in ambito ESG e in particolare nella riduzione dell'impatto ambientale delle proprie attività, di particolare rilievo e soddisfazione il fatto che per il secondo anno consecutivo IGD è stata inclusa nella lista **"Europe's Climate Leaders 2023"**, stilata da Financial Times e Statista, che mostra le aziende europee focalizzate sul cambiamento climatico e sull'impegno a ridurre le emissioni. La Società è risultata, inoltre, tra le 200 grandi imprese italiane e le 3 società del settore Asset Manager che hanno ottenuto il riconoscimento **"Leader della Sostenibilità 2023"** de Il Sole 24Ore e Statista.

Si ricorda infine che la Società è attualmente oggetto di rating ESG unsolicited da parte di dodici agenzie internazionali specializzate tra cui **Morningstar Sustainalytics**, il cui ultimo ESG Risk Rating Score è risultato **"negligible"**, **MSCI**, che ha attribuito a IGD un **rating A**, e **ISS ESG** che recentemente ha assegnato per la prima volta il proprio corporate ESG rating con lo **status di "Prime"**, grazie al raggiungimento dei severi requisiti richiesti in materia di prestazioni di sostenibilità nel settore di appartenenza.

## **OUTLOOK 2023**

Le solide performance operative e i risultati economici del 1° semestre consentono di guardare con fiducia alla seconda parte dell'anno.

La Società, sulla base dello scenario macroeconomico e operativo corrente, prevede un **FFO per l'intero 2023 in un range 54-55 milioni di euro**, in incremento rispetto a quanto annunciato il 23 febbraio u.s.. Tale stima non include impatti economici derivanti da eventuali operazioni di rifinanziamento anticipato e dismissioni che potrebbero essere portate a termine nel secondo semestre 2023.

## Conto economico gestionale al 30 giugno 2023

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) CONS_1H 2022	(c) CONS_1H 2023	Δ (c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	64,5	65,6	1,6%
Ricavi da attività locativa leasehold	4,4	4,5	1,8%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>69,0</b>	<b>70,1</b>	<b>1,6%</b>
Locazioni passive	0,0	0,0	-48,7%
Costi diretti da attività locativa	-11,9	-11,0	-6,9%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>57,1</b>	<b>59,0</b>	<b>3,4%</b>
Ricavi da servizi	3,7	3,8	2,5%
Costi diretti da servizi	-2,8	-2,8	2,5%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>2,6%</b>
Personale di sede	-3,7	-3,9	4,5%
Spese generali	-2,5	-2,3	-7,6%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>51,8</b>	<b>53,8</b>	<b>3,8%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>71,3%</i>	<i>72,8%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,4	5,6	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-0,6	-5,7	n.a.
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-13,8%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>51,6</b>	<b>53,6</b>	<b>3,9%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>70,6%</i>	<i>67,5%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-9,8	-80,3	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-0,8	-0,9	16,6%
<b>EBIT</b>	<b>41,0</b>	<b>-27,5</b>	<b>n.a.</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-14,3	-19,2	34,2%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,4	0,0	-100,0%
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>27,1</b>	<b>-46,7</b>	<b>n.a.</b>
Imposte	-0,7	-0,3	-51,7%
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>	<b>26,5</b>	<b>-47,1</b>	<b>n.a.</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL GRUPPO</b>	<b>26,5</b>	<b>-47,1</b>	<b>n.a.</b>

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

IGD presenterà i risultati durante una conference call che si terrà il **2 agosto 2023** alle **ore 14.30** (ora Italiana). La presentazione sarà pubblicata sul sito web della società (<https://www.gruppoigd.it/investor-relations/presentazioni/>)

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



*"Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, dottor Carlo Barban, dichiara ai sensi dell'articolo 154-bis, comma 2, del D. Lgs. n. 58/1998 ("Testo Unico della Finanza") che l'informativa contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili".*

*Si evidenzia inoltre che nel presente comunicato, in aggiunta agli indicatori finanziari convenzionali previsti dagli IFRS, sono presentati alcuni indicatori alternativi di performance (ad esempio EBITDA) al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento della gestione economico-finanziaria. Tali indicatori sono calcolati secondo le usuali prassi di mercato.*



## **IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.**

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. è uno dei principali player in Italia nel settore immobiliare retail: sviluppa e gestisce centri commerciali su tutto il territorio nazionale e vanta una presenza importante nella distribuzione retail in Romania. La società è quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana ed è stata la prima ad entrare nel regime SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel nostro Paese. Il patrimonio immobiliare di IGD, valutato in circa 2.005,1 milioni di euro al 30 giugno 2023 comprende in Italia: 19 tra ipermercati e supermercati, 27 tra gallerie commerciali e retail park, 1 terreno oggetto di sviluppo diretto, 1 immobile per trading e 6 ulteriori proprietà immobiliari. Dall'acquisizione di Winmarkt Magazine SA, nel 2008, il Gruppo può contare su 14 centri commerciali e un edificio a uso ufficio ubicati in 13 città rumene. Presenza capillare sul territorio, solidità patrimoniale, capacità di elaborazione, controllo e gestione di tutte le fasi del ciclo di vita dei centri, leadership nel settore immobiliare retail: questi, in sintesi, i punti di forza IGD.

[www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)

### **CONTATTI INVESTOR RELATIONS**

#### **CLAUDIA CONTARINI**

Investor Relations

+39 051 509213

[claudia.contarini@gruppoigd.it](mailto:claudia.contarini@gruppoigd.it)

### **CONTATTI MEDIA RELATIONS**

#### **IMAGE BUILDING**

Cristina Fossati,

+39 02 89011300

[igd@imagebuilding.it](mailto:igd@imagebuilding.it)

*Il comunicato è disponibile anche sul sito [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it), nella sezione Investor Relations, e sul sito [www.imagebuilding.it](http://www.imagebuilding.it), della sezione Sala Stampa.*



**Si riportano di seguito gli schemi di conto economico, situazione patrimoniale-finanziaria, rendiconto finanziario e posizione finanziaria netta consolidata al 30 giugno 2023.**

## Conto economico consolidato al 30 giugno 2023

	30/06/2023	30/06/2022	Variazione
(importi in migliaia di euro)	(A)	(B)	(A)-(B)
<b>Ricavi</b>	<b>70.085</b>	<b>68.961</b>	<b>1.124</b>
Ricavi verso terzi	57.363	53.279	4.084
Ricavi verso parti correlate	12.722	15.682	- 2.960
<b>Altri proventi</b>	<b>4.141</b>	<b>3.685</b>	<b>456</b>
Altri proventi verso terzi	2.413	2.248	165
Altri proventi verso parti correlate	1.728	1.437	291
<b>Ricavi vendita immobili da trading</b>	<b>5.572</b>	<b>432</b>	<b>5.140</b>
<b>Ricavi e proventi operativi</b>	<b>79.798</b>	<b>73.078</b>	<b>6.720</b>
Variazione delle rimanenze	- 4.840	667	- 5.507
<b>Ricavi e variazioni delle rimanenze</b>	<b>74.958</b>	<b>73.745</b>	<b>1.213</b>
Costi di realizzazione	- 559	- 1.038	479
Costi per servizi	- 9.874	- 9.694	180
Costi per servizi verso terzi	- 7.741	- 6.874	867
Costi per servizi verso parti correlate	- 2.133	- 2.820	687
Costi del personale	- 5.550	- 5.322	228
Altri costi operativi	- 4.813	- 4.789	24
<b>Costi operativi</b>	<b>- 20.796</b>	<b>- 20.843</b>	<b>47</b>
Ammortamenti e Accantonamenti	- 1.264	- 772	492
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	- 399	- 482	83
Svalutazione crediti	- 169	- 1.288	1.119
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	- 79.878	- 9.337	70.541
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>- 81.710</b>	<b>- 11.879</b>	<b>- 69.831</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>- 27.548</b>	<b>41.023</b>	<b>- 68.571</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>0</b>	<b>397</b>	<b>- 397</b>
<b>Proventi finanziari</b>	<b>79</b>	<b>62</b>	<b>17</b>
Proventi finanziari verso terzi	79	62	17
<b>Oneri finanziari</b>	<b>- 19.278</b>	<b>- 14.372</b>	<b>- 4.906</b>
Oneri finanziari verso terzi	- 19.031	- 14.306	- 4.725
Oneri finanziari verso parti correlate	- 247	- 66	- 181
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>- 19.199</b>	<b>- 14.310</b>	<b>- 4.889</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>- 46.747</b>	<b>27.110</b>	<b>- 73.857</b>
Imposte sul reddito	- 316	- 653	337
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>- 47.063</b>	<b>26.457</b>	<b>- 73.520</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0
<b>Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>- 47.063</b>	<b>26.457</b>	<b>- 73.520</b>
- utile base per azione	(0,427)	0,240	(0,667)
- utile diluito per azione	(0,427)	0,240	(0,667)

## Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 giugno 2023

(importi in migliaia di euro)	30/06/2023 (A)	31/12/2022 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
Attività immateriali a vita definita	857	796	61
Avviamento	6.835	7.085	- 250
	<b>7.692</b>	<b>7.881</b>	<b>- 189</b>
<b>Attività materiali</b>			
Investimenti immobiliari	1.969.733	2.041.330	- 71.597
Fabbricato	6.878	6.998	- 120
Impianti e macchinari	78	86	- 8
Attrezzature e altri beni	2.123	2.340	- 217
Immobilizzazioni in corso e acconti	35.223	36.662	- 1.439
	<b>2.014.035</b>	<b>2.087.416</b>	<b>- 73.381</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Attività per imposte anticipate nette	2.735	2.537	198
Crediti vari e altre attività non correnti	109	121	- 12
Partecipazioni	25.765	25.765	0
Attività finanziarie non correnti	174	174	0
Attività per strumenti derivati	5.493	6.314	- 821
	<b>34.276</b>	<b>34.911</b>	<b>- 635</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>2.056.003</b>	<b>2.130.208</b>	<b>- 74.205</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Rimanenze e acconti	24.337	29.297	- 4.960
Crediti commerciali e altri crediti	10.803	15.212	- 4.409
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.227	1.242	- 15
Altre attività correnti	8.381	7.748	633
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	16.311	27.069	- 10.758
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>61.059</b>	<b>80.568</b>	<b>- 19.509</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>	<b>2.117.062</b>	<b>2.210.776</b>	<b>- 93.714</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>			
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Altre riserve	458.675	477.948	- 19.273
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	- 20.814	16.167	- 36.981
Utile (perdita) dell'esercizio	- 47.063	22.315	- 24.748
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>	<b>1.040.798</b>	<b>1.121.800</b>	<b>- 81.002</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>	<b>1.040.798</b>	<b>1.121.800</b>	<b>- 81.002</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività per strumenti finanziari derivati	0	199	- 199
Passività finanziarie	864.001	905.350	- 41.349
Fondo trattamento di fine rapporto	2.774	2.756	18
Passività per imposte differite	16.394	16.636	- 242
Fondi per rischi e oneri futuri	5.231	4.644	587
Debiti vari e altre passività	7.843	9.387	- 1.544
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	10.475	10.441	34
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>	<b>906.718</b>	<b>949.413</b>	<b>- 42.695</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie	134.450	98.834	35.616
Debiti commerciali e altri debiti	14.115	22.746	- 8.631
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	1.469	1.845	- 376
Passività per imposte	3.183	1.975	1.208
Altre passività	16.329	14.163	2.166
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>	<b>169.546</b>	<b>139.563</b>	<b>29.983</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)</b>	<b>1.076.264</b>	<b>1.088.976</b>	<b>- 12.712</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)</b>	<b>2.117.062</b>	<b>2.210.776</b>	<b>- 93.714</b>

## Rendiconto finanziario consolidato al 30 giugno 2023

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:</b>		
Risultato del periodo	<b>(47.063)</b>	<b>26.457</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:</b>		
Imposte del periodo	316	653
Oneri/(proventi) finanziari	19.199	14.310
Ammortamenti e accantonamenti	1.264	772
Svalutazione crediti	169	1.288
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	399	482
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	79.878	9.337
(Plusvalenze)/Minusvalenze da cessione asset	0	(397)
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	707	699
<b>TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>54.869</b>	<b>53.601</b>
Oneri finanziari netti pagati	(11.283)	(10.072)
TFR, TFM e salario variabile	(909)	(1.373)
Imposte sul reddito pagate	(497)	(587)
<b>TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>42.180</b>	<b>41.569</b>
Variazione delle rimanenze	4.840	(666)
Variazione dei crediti commerciali	4.255	(1.721)
Variazione altre attività	(819)	1.326
Variazione debiti commerciali	(9.007)	(3.244)
Variazione altre passività	3.809	(2.137)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)</b>	<b>45.258</b>	<b>35.127</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(237)	(321)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(9.011)	(8.663)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
(Investimenti) in Partecipazioni	0	0
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>(9.248)</b>	<b>(8.984)</b>
Distribuzione dividendi	(33.103)	(37.850)
Canoni pagati per locazioni operative	(4.301)	(4.018)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	131.851	40.000
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(141.192)	(166.149)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>	<b>(46.745)</b>	<b>(168.017)</b>
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(23)	3
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)</b>	<b>(10.758)</b>	<b>(141.871)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO</b>	<b>27.069</b>	<b>158.080</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>16.311</b>	<b>16.209</b>

## Posizione finanziaria netta consolidata al 30 giugno 2023

	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	- 16.311	- 27.069	10.758
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>- 16.311</b>	<b>- 27.069</b>	<b>10.758</b>
Finanziamenti a breve	0	13.000	- 13.000
Quota corrente mutui	20.675	76.348	- 55.673
Passività per leasing finanziari quota corrente	7.776	7.674	102
Prestiti obbligazionari quota corrente	105.999	1.812	104.187
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>134.450</b>	<b>98.834</b>	<b>35.616</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>118.139</b>	<b>71.765</b>	<b>46.374</b>
Attività finanziarie non correnti	- 174	174	0
Passività per leasing finanziari quota non corrente	19.433	23.371	- 3.938
Passività finanziarie non correnti	448.110	386.756	61.354
Prestiti obbligazionari	396.458	495.223	- 98.765
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>863.827</b>	<b>905.176</b>	<b>- 41.349</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>981.966</b>	<b>976.941</b>	<b>5.025</b>