

**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**

**31/03/2024**

<b>Organi Societari e di Controllo .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive Gruppo IGD.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. // Il Gruppo IGD .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2. // Analisi economica .....</b>	<b>7</b>
<b>1.3. // Analisi patrimoniale e finanziaria .....</b>	<b>16</b>
<b>1.4. // Eventi rilevanti al 31 marzo 2024 .....</b>	<b>20</b>
<b>1.5. // Eventi successivi alla chiusura del primo trimestre .....</b>	<b>21</b>
<b>1.6. // Prospettive per l'esercizio in corso .....</b>	<b>22</b>
<b>2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 31 MARZO 2024.....</b>	<b>23</b>
<b>2.1 // Conto economico consolidato .....</b>	<b>24</b>
<b>2.2 // Conto economico complessivo consolidato.....</b>	<b>25</b>
<b>2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata .....</b>	<b>26</b>
<b>2.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato.....</b>	<b>27</b>
<b>2.5 // Rendiconto finanziario consolidato .....</b>	<b>28</b>
<b>2.6 // Posizione finanziaria netta .....</b>	<b>29</b>
<b>2.7 // Criteri di redazione e area di consolidamento .....</b>	<b>30</b>
<b>2.8 //Attestazione sulle Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ai sensi dell'art.154 bis comma 2, D.LGS 58/98 .....</b>	<b>33</b>

## 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	Comitato di indirizzo strategico
Antonio Rizzi	Presidente			X			X	X
Edy Gambetti	Vice Presidente		X					X
Roberto Zoia	Amministratore Delegato	X						X
Antonello Cestelli	Consigliere		X					X
Antonio Cerulli	Consigliere		X					X
Alessia Savino	Consigliere		X					
Daniela Delfrate	Consigliere			X	X	X	X	
Francesca Mencuccini	Consigliere		X					
Laura Ceccotti	Consigliere		X					
Mirella Pellegrini	Consigliere			X	X	X		
Simonetta Cocchi	Consigliere			X	X	X	X	

Collegio sindacale *	Carica	Effettivo	Supplente
Iacopo Lisi	Presidente	X	
Barbara Idranti	Sindaco	X	
Massimo Scarafuggi	Sindaco	X	
Juri Scardigli	Sindaco		X
Laura Macri	Sindaco		X
Pierluigi Brandolini	Sindaco		X

\* Nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2024

## 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

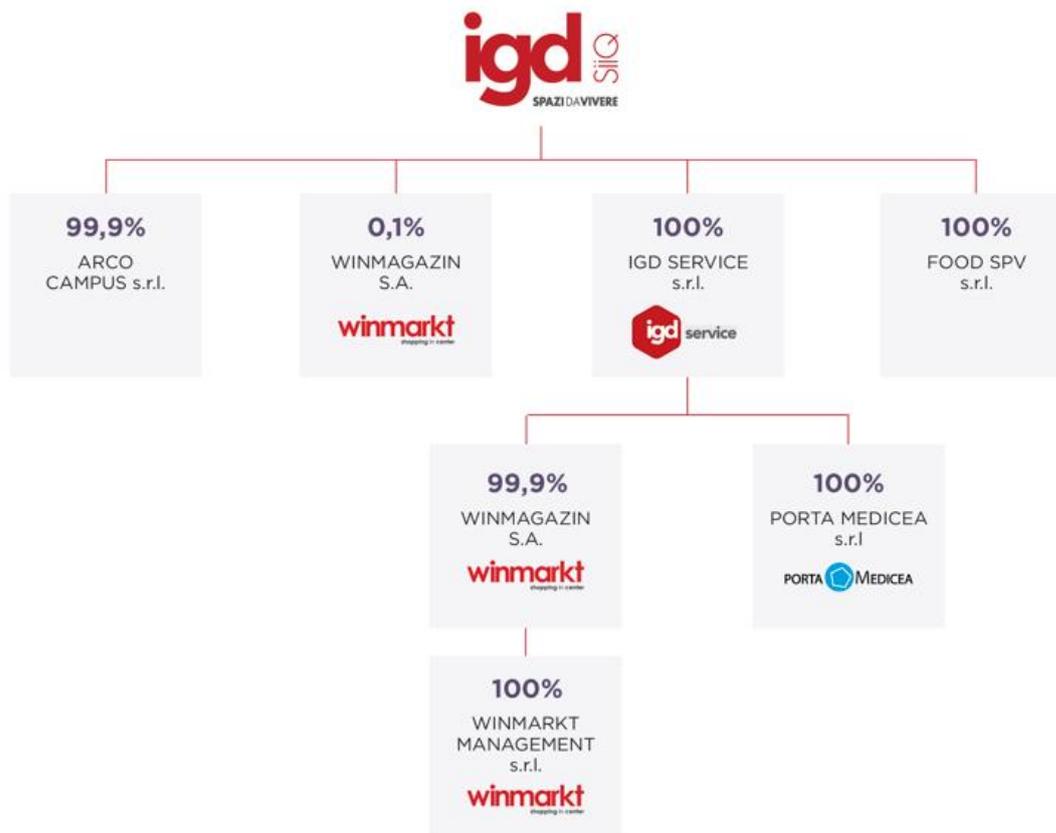
# **1. Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive**

## **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 93,8% in Italia. Il portafoglio estero, che pesa per il residuo 6,2%, è invece rappresentato dagli asset di Winmarkt, la catena di centri commerciali rumeni che IGD controlla attraverso la partecipazione in Win Magazin SA.



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

In data 29 febbraio 2024 IGD SIIQ S.p.A. ha costituito una nuova società denominata FOOD SPV S.r.l., controllata al 100%, con capitale sociale interamente versato pari ad Euro 10 migliaia.

Al 31 marzo 2024 il Gruppo IGD, oltre alla capogruppo, è formato dalle seguenti società:

- 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;
  - il 100% di **FOOD SPV S.r.l.** che al 31 marzo 2024 risultava non operativa.

## 1.2.// Analisi economica

Al 31 marzo 2024 l'utile netto consolidato di Gruppo risulta pari a 4.328 migliaia di Euro, in decremento rispetto al 31 marzo 2023.

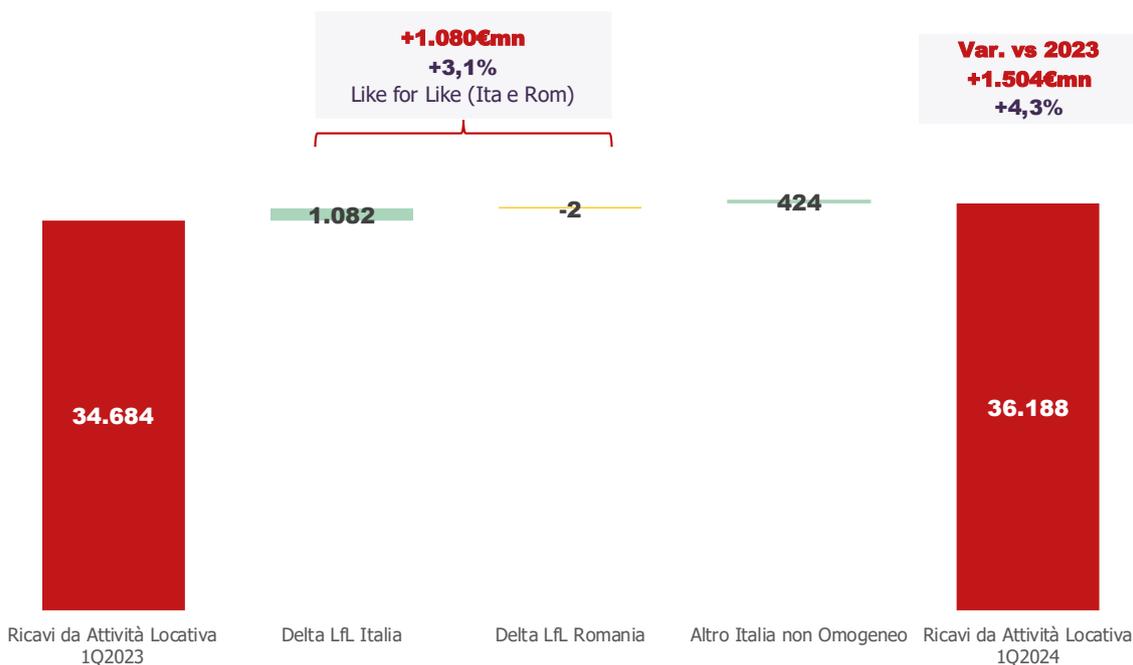
Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

<b>CONSOLIDATO GRUPPO</b>	<b>(a)</b> <b>31/03/2024</b>	<b>(b)</b> <b>31/03/2023</b>	<b>Δ</b> <b>(a)/(b)</b>
Ricavi da attività locativa freehold	33.837	32.457	4,3%
Ricavi da attività locativa leasehold	2.351	2.227	5,6%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>36.188</b>	<b>34.684</b>	<b>4,3%</b>
Locazioni passive	-3	-1	n.a.
Costi diretti da attività locativa	-5.041	-5.616	-10,2%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>31.144</b>	<b>29.067</b>	<b>7,1%</b>
Ricavi da servizi	1.862	1.906	-2,3%
Costi diretti da servizi	-1.478	-1.380	7,1%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>384</b>	<b>526</b>	<b>-27,0%</b>
Personale di sede	-1.966	-1.915	2,7%
Spese generali	-1.003	-880	14,0%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>28.559</b>	<b>26.798</b>	<b>6,6%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>75,1%</i>	<i>73,2%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0	4.190	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	98	-4.275	n.a.
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>98</b>	<b>-85</b>	<b>n.a.</b>
<b>EBITDA</b>	<b>28.657</b>	<b>26.713</b>	<b>7,3%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>75,3%</i>	<i>65,5%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-5.432	-2.029	167,7%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-472	-320	47,5%
<b>EBIT</b>	<b>22.753</b>	<b>24.364</b>	<b>-6,6%</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-18.513	-9.157	102,2%
RISULTATO GESTIONE PARTECIPAZIONI/CESSIONE ASSETS	0	0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>4.240</b>	<b>15.207</b>	<b>-72,1%</b>
Imposte	88	-403	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>	<b>4.328</b>	<b>14.804</b>	<b>-70,8%</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL GRUPPO</b>	<b>4.328</b>	<b>14.804</b>	<b>-70,8%</b>

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). Si precisa che i risultati intermedi esposti nel conto economico riclassificato, ed in particolare l'EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA, L'EBITDA e l'EBIT non sono identificati come una misura contabile nell'ambito dei Principi contabili internazionali e, pertanto, non devono essere considerati una misura sostitutiva per la valutazione dell'andamento del risultato della Società. Si segnala inoltre che il criterio di determinazione dei risultati intermedi applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi del settore e, pertanto, che tali dati potrebbero non essere comparabili.

## Ricavi netti da attività locativa (Net rental income)

Al 31/03/2024 i **ricavi da attività locativa** ammontano a 36.188 migliaia di Euro e registrano un incremento del 4,3%.

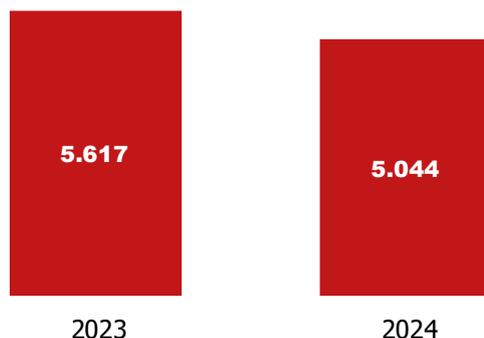


L'incremento rispetto al 2023, pari a 1.504 migliaia di Euro, è dovuto:

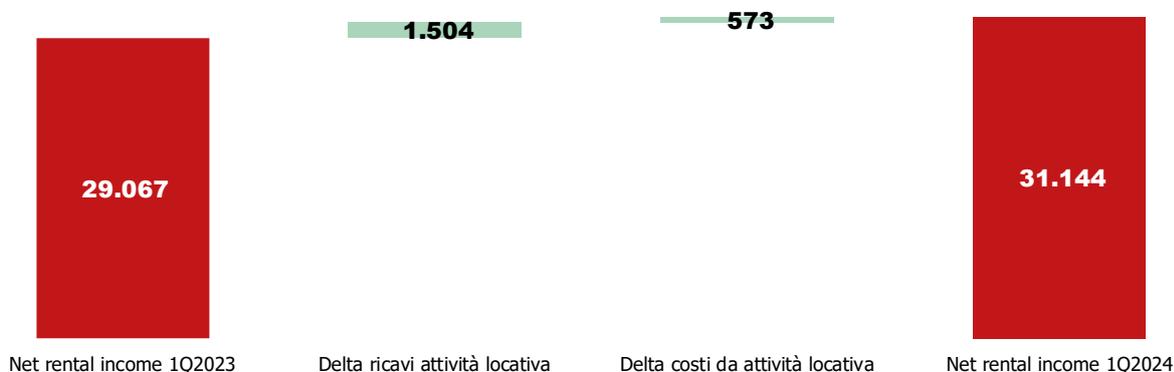
- ai ricavi like for like Italia (gallerie +2,6% e iper +6,5%) per effetto dell'adeguamento ISTAT (circa Euro 0,5 milioni le gallerie, +2,1%) e minori sconti i cui effetti sono ridotti da alcuni turnover di tenants. Sostanzialmente in linea i ricavi per spazi temporanei e in lieve decremento i ricavi variabili. Sono stati sottoscritti 52 contratti (di cui 29 rinnovi e 23 turnover) con un downside del -3,7% dovuto principalmente a significativi incrementi di indicizzazione registrati dai canoni nel 2023;
- Ai maggiori ricavi per 424 migliaia di Euro sul perimetro non omogeneo relativi all'apertura di Officine storiche, e alla rimodulazione Catania e Lungo savio (oggetto di alluvione in maggio 2023).
- Ai ricavi della controllata rumena che risultano in linea.

Complessivamente il perimetro omogeneo (like for like) aumenta del 3,1% pari a Euro 1,1 milioni, rispetto a un ammontare complessivo di Euro 35,6 milioni, che rappresenta circa il 98,3% dei ricavi da attività locativa 2024.

**Costi diretti da attività locativa** ammontano a 5.044 migliaia di Euro. Il decremento dei costi è dovuto a minori spese condominiali (soprattutto per sfiti in Italia e decremento in Romania per rinegoziazione dei contratti di fornitura oltre agli effetti della politica di ribilanciamento dei canoni/spese). Maggiori accantonamenti per svalutazione crediti per ca. (+0,1€mn).



Il Net rental income è pari a Euro 31.144 migliaia, in incremento del 7,1 % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente con un like for like del +6,5%.

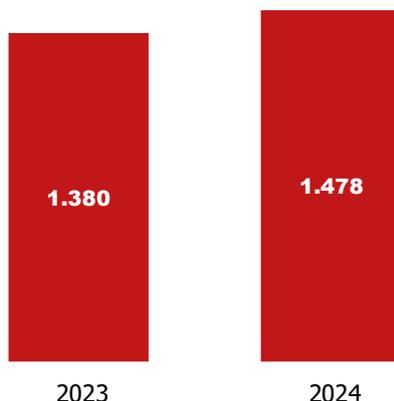


Il Net rental income freehold è pari a 28.828 migliaia di Euro, in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari al 85,2% in incremento rispetto all'anno precedente. Il Net rental income leasehold è pari a 2.316 migliaia di Euro, in incremento del 11,0% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

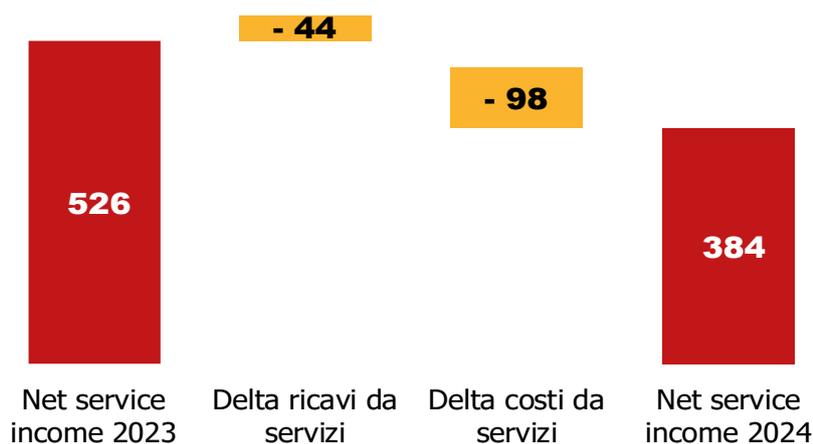
### Ricavi netti da servizi (Net services income)

I ricavi da servizi sono in lieve decremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (87,2% del totale per un importo pari a 1.621 migliaia di Euro), in incremento rispetto al precedente periodo. In decremento i ricavi da pilotage in parte compensati da maggiori altri ricavi da servizi (ricavi da outsourcing services).

**I costi diretti da servizi** ammontano a 1.478 migliaia di Euro, in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

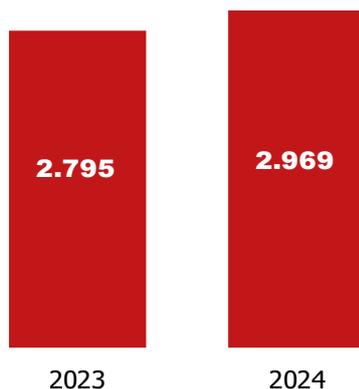


Il **Net services income** è pari a 384 migliaia di Euro, in decremento del -27,0% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 20,5%, in decremento rispetto al 27,6 % del corrispondente periodo dell'anno precedente.



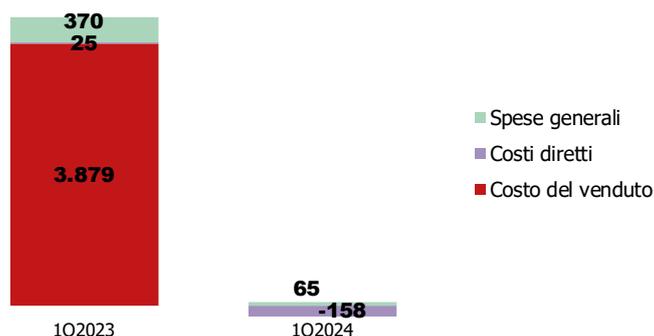
### Spese Generali della gestione caratteristica

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 2.969 migliaia di Euro, in incremento del 6,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, per effetto principalmente di maggiori spese per il personale di sede (anche per consolidamento della struttura organizzativa) e per maggiori spese di outsourcing services. L'incidenza delle spese generali della gestione caratteristica sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 7,8%.



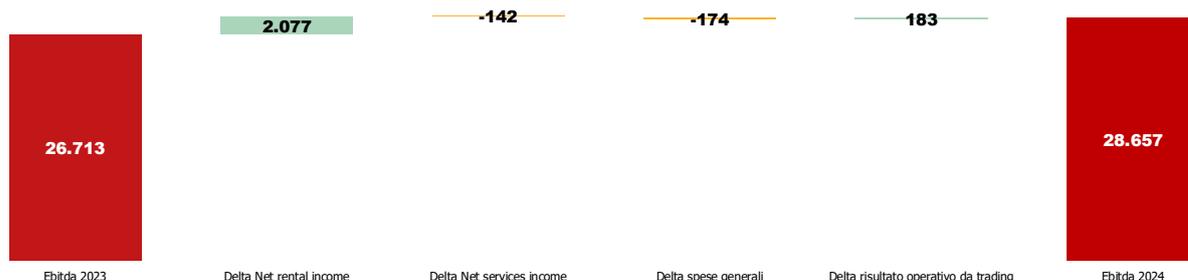
### Risultato operativo da trading

Il risultato operativo da trading (comprensivo di Imu, costi diretti e spese generali) è pari a Euro 98 migliaia influenzato dalle sopravvenienze attive del primo trimestre (per minori costi di lavori rispetto alle previsioni registrate nel 2023). Nel trimestre non sono avvenuti rogiti. In Officine Storiche, su un totale di 42 appartamenti, sono stati già effettuati 30 rogiti e ricevute 5 proposte vincolanti con rogito atteso nei prossimi mesi del 2024. Di seguito la scomposizione dei costi del Progetto Porta a Mare:

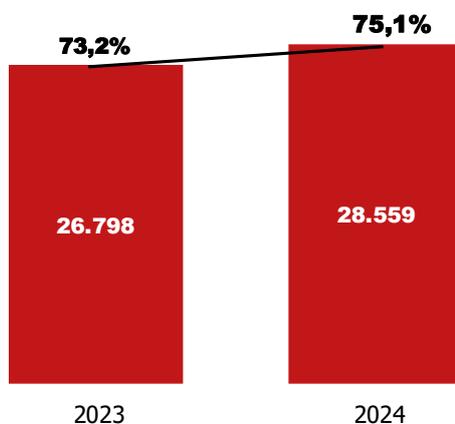


### EBITDA

L'EBITDA della gestione caratteristica 2024 è pari a 28.559 migliaia di Euro, in incremento del 6,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'EBITDA complessivo è pari a 28.657 migliaia di Euro e registra un incremento del 7,3%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso del 2024 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo:



L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari al 75,1% in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



### Adeguamento del fair value

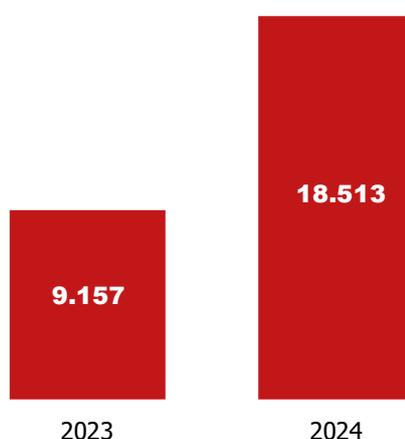
La voce adeguamento al fair value, al 31 marzo 2024, risulta negativa per Euro 5.432 migliaia, in incremento rispetto ad Euro 2.029 migliaia del 31 marzo 2023. La svalutazione da fair value è così formata:

- Euro 1.696 migliaia relativi ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- Euro 3.671 migliaia relativi alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- Euro 65 migliaia relativi a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin S.a..

### EBIT

L'**EBIT** si è attestato a 22.753 migliaia di Euro, con un decremento del -6,6% 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 9.157 migliaia di Euro del 31 marzo 2023 a 18.513 migliaia di Euro al 31 marzo 2024. L’incremento, pari a circa Euro 9.356 migliaia, è dovuto principalmente:

- all’incremento degli interessi su mutui a seguito della sottoscrizione, nel mese di maggio 2023 di un nuovo finanziamento dell’importo nominale complessivo di Euro 250 milioni;
- ai maggiori oneri finanziari per prestiti obbligazionari a seguito dell’operazione di emissione di un nuovo prestito obbligazionario da 400 milioni e scambio parziale con il prestito obbligazionario in scadenza nel mese di novembre 2024 conclusa nel mese di novembre 2023;
- ai minori oneri per IRS anche per effetto della diminuzione dei nozionali.

Al 31 marzo 2024 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 6,04% in incremento rispetto al 3,86% del 31 dicembre 2023, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 7,52% in incremento rispetto al 4,71% del 31 dicembre 2023.

L’indice di interest coverage ratio (ICR) calcolato come rapporto tra Ebitda e “Gestione finanziaria” è pari a 1,5x, in riduzione rispetto al 2,22x del 31 dicembre 2023.

### Imposte

	31/03/2024	31/03/2023	Variazione
Imposte correnti	312	293	19
Imposte differite	(402)	110	(512)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	2	0	2
<b>Imposte sul reddito</b>	<b>(88)</b>	<b>403</b>	<b>(491)</b>

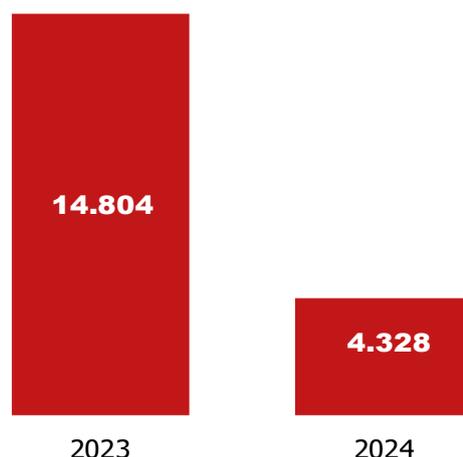
L’effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta positivo per 88 migliaia di Euro al 31 marzo 2024 in miglioramento di Euro 491 migliaia rispetto al dato negativo del 31 marzo 2023.

La voce **imposte correnti** risulta sostanzialmente allineato al dato dello stesso periodo all’esercizio precedente.

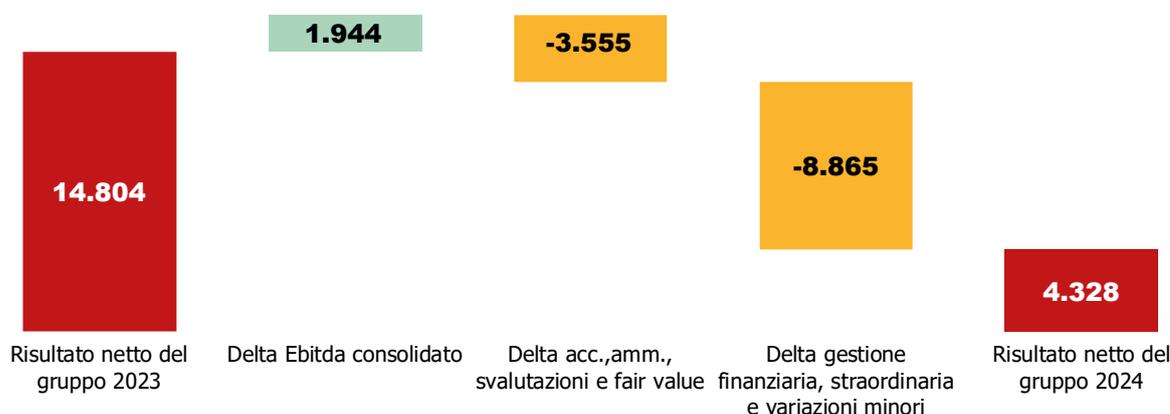
La variazione delle **imposte differite** rispetto allo stesso periodo dell’esercizio precedente, positiva per Euro 512 migliaia, è dovuta principalmente (i) all’adeguamento delle stesse in relazione alla variazione al fair value degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata Win Magazin S.A. in regime fiscale ordinario (ii) e agli effetti della contabilizzazione, secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 16, del contratto di affitto della galleria commerciale sita all’interno del Centro Commerciale «Centro Nova».

### Utile Netto del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile netto del Gruppo di 4.328 migliaia di Euro, in decremento di 10.476 migliaia di Euro rispetto all’utile registrato al 31 marzo 2023.



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

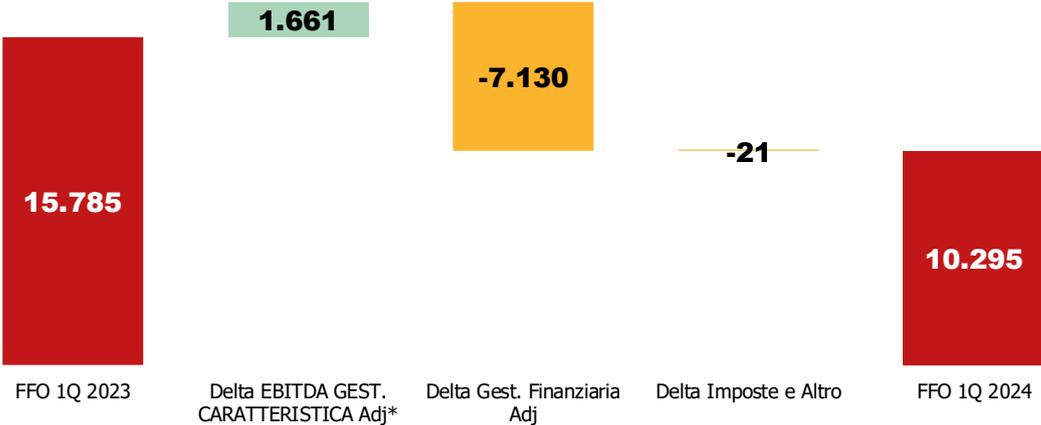


### FFO gestione caratteristica

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 2024 risulta pari ad Euro 10.295 migliaia (-34,8%), in decremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per un peggioramento della gestione finanziaria c.d. "adjusted" (al netto di oneri di scambio non ricorrenti che includono la quota parte del previsto rimborso sopra la pari dei bond) e indicizzazione delle locazioni passive.

Funds from Operations	1Q 2024	1Q 2023	Δ	Δ%
<b>EBITDA Gestione Caratteristica</b>	<b>28.568</b>	<b>26.802</b>	<b>1.766</b>	<b>6,6%</b>
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(2.202)	(2.096)	(105)	5,0%
Gestione Finanziaria Adj*	(15.758)	(8.628)	(7.130)	82,6%
Imposte correnti del periodo	(314)	(293)	(21)	7,2%
<b>FFO</b>	<b>10.295</b>	<b>15.785</b>	<b>(5.490)</b>	<b>-34,8%</b>

\* Gestione Finanziaria Adj è relativa alla gestione finanziaria al netto dell'IFRS16 e IFRS9 e oneri di scambio non ricorrenti.



### 1.3. // Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 marzo 2024, è così sintetizzata:

(importi in migliaia di euro)	31/03/2024	31/12/2023	▲	%
Investimenti immobiliari	1.957.357	1.959.053	(1.696)	-0,09%
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.473	2.364	109	4,41%
Attività immateriali	7.594	7.660	(66)	-0,87%
Altre attività materiali	9.043	9.374	(331)	-3,66%
Crediti vari e altre attività non correnti	126	112	14	10,98%
Partecipazioni	25.715	25.715	-	0,00%
Capitale Circolante Netto	8.918	3.810	5.108	57,28%
Fondi	(9.770)	(9.235)	(535)	5,48%
Debiti e altre passività non correnti	(17.569)	(17.600)	31	-0,18%
Imposte differite passive/(attive) nette	(11.254)	(11.090)	(164)	1,46%
<b>Totale impieghi</b>	<b>1.972.633</b>	<b>1.970.163</b>	<b>2.470</b>	<b>0,13%</b>
Totale patrimonio netto di gruppo	1.006.505	1.000.533	5.972	0,59%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(1.169)	1.205	(2.374)	203,08%
Posizione finanziaria netta	967.297	968.425	(1.128)	-0,12%
<b>Totale Fonti</b>	<b>1.972.633</b>	<b>1.970.163</b>	<b>2.470</b>	<b>0,13%</b>

Le principali variazioni del primo trimestre 2024, rispetto al 31 dicembre 2023, hanno riguardato:

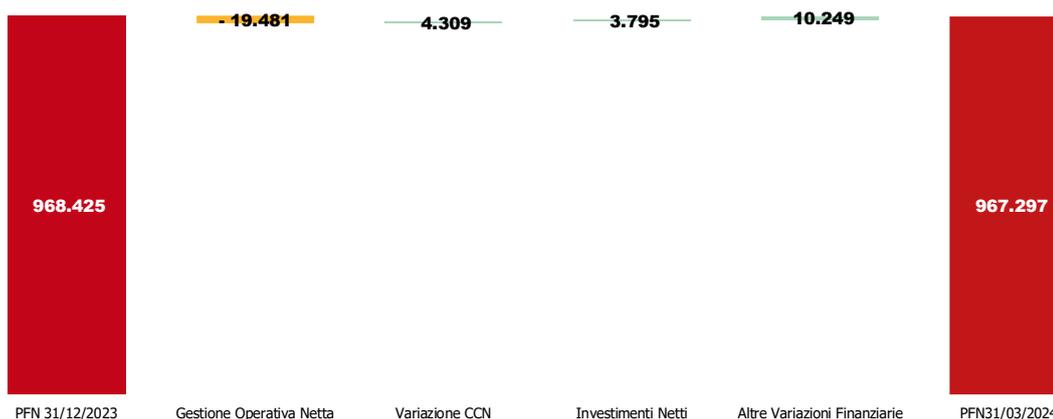
- ✓ Gli **investimenti immobiliari** che hanno subito un decremento pari a Euro 1.696 migliaia, determinato:
  - dal proseguimento dei lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 3.736 migliaia, relativi principalmente a interventi di restyling presso il centro commerciale Leonardo e di fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche;
  - dalla svalutazione, in base agli ultimi dati disponibili in termini di fair value degli investimenti immobiliari (valutazioni al 31 dicembre 2023), dei valori delle manutenzioni straordinarie;
  - dalla 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 pari a Euro 109 migliaia a seguito di acconti versati.
- ✓ Le **Altre attività materiali** che hanno subito una variazione riconducibile agli ammortamenti del periodo;
- ✓ La voce **Attività immateriali** che subito una variazione negativa, pari ad Euro 66 migliaia, riconducibile principalmente:
  - ai costi, pari ad Euro 59 migliaia, per l'implementazione del software contabile e gestionale integrato e del software di gestione del personale;
  - agli ammortamenti del periodo pari ad Euro 125 migliaia.

- ✓ Il **capitale circolante netto**, risulta in incremento rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2023 per Euro 5.108 migliaia, principalmente per effetto:
- dell'incremento delle rimanenze, la cui variazione del trimestre, pari ad Euro 298 migliaia, è stata determinata dai lavori effettuati;
  - del decremento dei debiti verso fornitori per Euro 9.041 migliaia principalmente a seguito di una diversa tempistica dei pagamenti rispetto all'anno precedente;
  - del decremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari ad Euro 733 migliaia a seguito del miglioramento dei giorni medi di incasso;
  - del decremento della voce altre attività correnti per Euro 1.112 migliaia principalmente a seguito della riduzione del credito IVA della società IGD SIIQ per Euro 1,6 milioni solo parzialmente compensati dai maggiori risconti attivi relativi ad assicurazioni e altri costi di competenza dell'anno ma versati nel primo trimestre 2024;
  - dell'incremento delle passività per imposte, pari a circa Euro 1.886 migliaia, relativo principalmente al debito maturato nel primo trimestre per IMU;
  - dell'incremento delle altre passività, pari a Euro 500 migliaia, relativo principalmente ai maggiori risconti passivi.

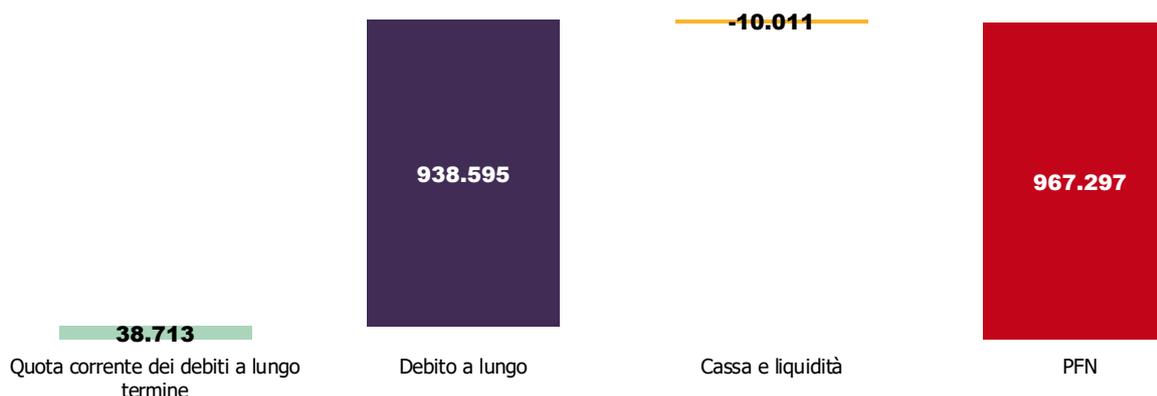
(importi in migliaia di euro)	31/03/2024	31/12/2023	▲	%
Rimanenze e acconti	24.325	24.027	298	1,23%
Crediti commerciali vs terzi	8.841	9.676	(835)	-9,44%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.168	1.066	102	8,73%
Altre attività correnti	7.222	8.334	(1.112)	-15,40%
Debiti commerciali e altri debiti	14.628	22.405	(7.777)	-53,17%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	939	2.203	(1.264)	-134,61%
Passività per imposte	3.239	1.353	1.886	58,23%
Altre passività	13.832	13.332	500	3,61%
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>8.918</b>	<b>3.810</b>	<b>5.108</b>	<b>57,28%</b>

- ✓ I **Fondi rischi ed oneri** il cui incremento, pari ad Euro 535 migliaia, è dovuto (i) all'accantonamento del salario variabile di competenza 2024 che sarà erogato ai dipendenti nel 2025, (ii) agli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna), La Torre (Palermo) e Tiburtino (Guidonia), (iii) all'adeguamento del fondo TFR.

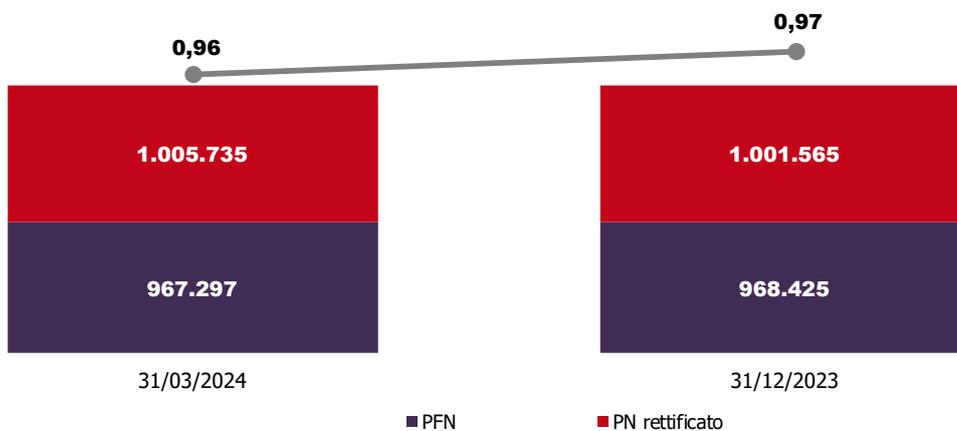
- ✓ Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 31 marzo 2024, si è attestato ad Euro 1.006.505 migliaia e la variazione positiva pari ad Euro 5.972 migliaia è dovuta principalmente:
  - all'adeguamento positivo della riserva Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa 1.802 migliaia di Euro per la Capogruppo;
  - 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 158 migliaia;
  - all'utile del periodo di competenza del Gruppo per Euro 4.328 migliaia.
  
- ✓ Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati** risultano in incremento rispetto al dato dell'esercizio precedente. La valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 31 marzo 2024 ha determinato una variazione positiva rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 2.374 migliaia.
  
- ✓ La **Posizione finanziaria netta** al 31 marzo 2024 risulta in miglioramento rispetto all'esercizio precedente e presenta una variazione di circa Euro 1,1 milioni analiticamente dettagliata nella tabella che segue:



La posizione finanziaria netta riportata nel grafico seguente evidenzia, nella voce quota corrente dei debiti a lungo termine, le quote relative alla parte corrente dei mutui, dei finanziamenti verso società di leasing, 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 2024, pari a 0,96, risulta in liena rispetto allo 0,97 del 31 dicembre 2023.



## 1.4. // Eventi rilevanti al 31 marzo 2024

### Eventi societari

- Il 23 febbraio 2024 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato il progetto di Bilancio d'esercizio e il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2023. Il Consiglio di Amministrazione ha contestualmente approvato la Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari, parte integrante del fascicolo di Bilancio. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato il Bilancio di Sostenibilità 2023, sottoposto a Limited Assurance di Deloitte & Touche per certificare la conformità al più importante standard sulla rendicontazione a livello internazionale (GRI Standards).
- In data 18 marzo 2024 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, la Relazione sulla Politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF.

### Investimenti

Al 31 marzo 2024 il Gruppo ha proseguito i lavori dei restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola, le attività di fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche oltre alle attività di manutenzione straordinaria.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 31 marzo 2024:

	<b>31/03/2024</b>
	<b>Euro/mln</b>
<b>Progetti di sviluppo:</b>	
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	0,30
FIT-OUT Officine Storiche	1,40
Restyling Centro Leonardo	1,52
Manutenzioni straordinarie	0,82
Altri	0,05
Progetto IT	0,06
<b>Totale investimenti effettuati</b>	<b>4,15</b>

### 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 298 migliaia, relativo alla destinazione residenziale. Al 31 marzo 2024 per il sub ambito Officine Storiche sono stati completati 30 rogiti e stipulate 5 proposte vincolati su un totale di 42 unità residenziali.

#### Interventi di restyling

Al 31 marzo 2024 sono in corso i lavori di ampliamento del centro commerciale Gran Rondò di Crema.

## Manutenzioni straordinarie

Nel corso del primo trimestre 2024 sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 3.670 migliaia, relativi principalmente a interventi di restyling presso il centro commerciale Leonardo e di fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche. Al 31 marzo 2024, 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 18 aprile 2024 l'Assemblea degli Azionisti di IGD SIIQ S.p.A. ha approvato il Bilancio di Esercizio 2023 di IGD, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 23 febbraio 2024, che ha chiuso con una Perdita Netta pari a 72,5 milioni di Euro. L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti ha approvato la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti", ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-bis e 3-ter del TUF, e ha deliberato in senso favorevole sulla seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF. L'Assemblea ha inoltre provveduto alla nomina dei nuovi membri Consiglio di Amministrazione per il triennio 2024-2026, fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2026, e nominato i nuovi componenti del Collegio Sindacale.
- In data 18 aprile 2024 il Consiglio di Amministrazione, previa proposta del Comitato per le nomine e la remunerazione, ha nominato Antonio Rizzi Presidente del Consiglio di Amministrazione, Edy Gambetti Vicepresidente del Consiglio di Amministrazione e Roberto Zoia Amministratore Delegato e Direttore Generale. Il Consiglio di Amministrazione ha attribuito all'Amministratore Delegato i poteri di amministrazione della Società, a eccezione di quelli attribuiti al Consiglio di Amministrazione dalla normativa applicabile, dallo statuto o mantenuti nell'ambito delle proprie competenze. Inoltre, Il Consiglio di Amministrazione, in linea con le disposizioni del Codice di Corporate Governance, ha istituito il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, il Comitato Controllo e Rischi e il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, nominandone i componenti. Il Consiglio ha, infine, provveduto all'istituzione di un nuovo "Comitato di indirizzo strategico", non avente funzioni esecutive. Tale comitato – al quale sono state attribuite anche le funzioni attualmente in capo al "Comitato Sostenibilità" – ha ruolo consultivo sulla formulazione delle possibili linee di indirizzo strategico nella gestione della Società, anche nell'ottica della predisposizione di un nuovo piano industriale.
- In data 23 aprile 2024 è stato firmato il contratto definitivo in esecuzione dell'accordo preliminare, reso noto al mercato lo scorso 23 febbraio, sottoscritto con Sixth Street e società controllate da Starwood Capital e Prelios SGR S.p.A. L'operazione riguarda la cessione, da parte di IGD, di un portafoglio immobiliare per un valore pari a 258 milioni di euro, sostanzialmente in linea con le perizie al 31 dicembre 2023. Il portafoglio è composto da 8 ipermercati (ubicati a Chioggia, Porto d'Ascoli, Roma, Rimini, Conegliano, Ascoli Piceno e 2 a Bologna), 3 supermercati (situati a Civita Castellana, Ravenna e Roma) e 2 gallerie commerciali (che si trovano a Bologna e Chioggia). L'operazione si è realizzata attraverso un fondo di investimento immobiliare chiuso (REIF di diritto italiano) denominato "Food Fund", costituito e gestito da Prelios SGR S.p.A., società di gestione del risparmio del Gruppo

Prelios, al quale IGD ha conferito gli immobili. Successivamente al conferimento, IGD ha ceduto il 60% delle quote del Fondo (quote di classe A con rendimento privilegiato) a un veicolo lussemburghese (50% Sixth Street e 50% Starwood Capital) per un controvalore pari a 155 milioni di euro, e ha mantenuto la proprietà del restante 40% (quote di classe B con rendimento subordinato).

Con i proventi dell'operazione IGD provvederà:

- al rimborso parziale anticipato del bond "€310,006,000 Fixed Rate Step-up Notes due 17 May 2027" emesso in data 17 novembre 2023, per un importo pari a 90 milioni di euro con riduzione del valore nominale outstanding da 310 milioni di euro a 220 milioni di euro;
- al rimborso parziale anticipato del finanziamento green secured da 250 milioni di euro sottoscritto a maggio 2023, per un importo corrispondente all'ALA (allocated loan amount) di ciascun immobile concesso in ipoteca e oggetto del perimetro di cessione, e, pertanto, per un importo complessivo pari a 62,5 milioni di euro;
- al rimborso parziale anticipato del finanziamento green unsecured da 215 milioni di euro sottoscritto ad agosto 2022, per un importo pari a 0,71 milioni di euro.

## **1.6.// Prospettive per l'esercizio in corso**

In considerazione dei risultati conseguiti, si confermano le previsioni operative di crescita di budget 2024 per i mesi a venire. È altresì confermata la guidance FFO comunicata al mercato in data 23 febbraio 2023 (Utile netto ricorrente 2024 atteso a circa 34 milioni di euro).

## **2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 31 MARZO 2024**

## 2.1 // Conto economico consolidato

(importi in migliaia di euro)	31/03/2024 (A)	31/03/2023 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>Ricavi</b>	<b>36.188</b>	<b>34.684</b>	<b>1.504</b>
Ricavi verso terzi	29.585	28.413	1.172
Ricavi verso parti correlate	6.603	6.271	332
<b>Altri proventi</b>	<b>1.862</b>	<b>2.222</b>	<b>(360)</b>
Altri proventi verso terzi	1.019	1.348	(329)
Altri proventi verso parti correlate	843	874	(31)
<b>Ricavi vendita immobili da trading</b>	<b>0</b>	<b>4.190</b>	<b>(4.190)</b>
<b>Ricavi e proventi operativi</b>	<b>38.050</b>	<b>41.096</b>	<b>(3.046)</b>
Variazione delle rimanenze	306	(3.821)	4.127
<b>Ricavi e variazioni delle rimanenze</b>	<b>38.356</b>	<b>37.275</b>	<b>1.081</b>
Costi di realizzazione	(306)	(272)	(34)
Costi per servizi	(3.910)	(4.629)	719
Costi per servizi verso terzi	(2.801)	(3.160)	359
Costi per servizi verso parti correlate	(1.109)	(1.469)	360
Costi del personale	(2.898)	(2.769)	(129)
Altri costi operativi	(2.377)	(2.387)	10
<b>Costi operativi</b>	<b>(9.491)</b>	<b>(10.057)</b>	<b>566</b>
Ammortamenti e Accantonamenti	(472)	(636)	164
Svalutazione crediti	(208)	(189)	(19)
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(5.432)	(2.029)	(3.403)
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(6.112)</b>	<b>(2.854)</b>	<b>(3.258)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>22.753</b>	<b>24.364</b>	<b>(1.611)</b>
<b>Proventi finanziari</b>	<b>56</b>	<b>64</b>	<b>(8)</b>
Proventi finanziari verso terzi	56	64	(8)
<b>Oneri finanziari</b>	<b>(18.569)</b>	<b>(9.221)</b>	<b>(9.348)</b>
Oneri finanziari verso terzi	(18.504)	(9.093)	(9.411)
Oneri finanziari verso parti correlate	(65)	(128)	63
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>(18.513)</b>	<b>(9.157)</b>	<b>(9.356)</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>4.240</b>	<b>15.207</b>	<b>(10.967)</b>
Imposte sul reddito	88	(403)	491
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>4.328</b>	<b>14.804</b>	<b>(10.476)</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>4.328</b>	<b>14.804</b>	<b>(10.476)</b>

## 2.2 // Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)	31/03/2024	31/03/2023
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>4.328</b>	<b>14.804</b>
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile/perdita del periodo, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile/(perdita) del periodo:</b>		
Effetti degli strumenti finanziari derivati di copertura	2.374	(1.424)
Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura	(572)	342
Riserva di conversione	(158)	(132)
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita del periodo</b>	<b>1.644</b>	<b>(1.214)</b>
<b>TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO</b>	<b>5.972</b>	<b>13.590</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0
<b>TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO</b>	<b>5.972</b>	<b>13.590</b>

## 2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

	31/03/2024	31/12/2023	Variazione
(importi in migliaia di euro)	(A)	(B)	(A)-(B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
Attività immateriali a vita definita	943	1.012	(69)
Avviamento	6.651	6.648	3
	<b>7.594</b>	<b>7.660</b>	<b>(66)</b>
<b>Attività materiali</b>			
Investimenti immobiliari	1.957.357	1.959.053	(1.696)
Fabbricato	6.730	6.790	(60)
Impianti e macchinari	103	110	(7)
Attrezzature e altri beni	2.210	2.474	(264)
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.473	2.364	109
	<b>1.968.873</b>	<b>1.970.791</b>	<b>(1.918)</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Attività per imposte anticipate nette	3.815	4.469	(654)
Crediti vari e altre attività non correnti	126	112	14
Partecipazioni	25.715	25.715	0
Attività finanziarie non correnti	176	174	2
Attività per strumenti derivati	3.013	2.649	364
	<b>32.845</b>	<b>33.119</b>	<b>(274)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>2.009.312</b>	<b>2.011.570</b>	<b>(2.258)</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Rimanenze e acconti	24.325	24.027	298
Crediti commerciali e altri crediti	8.841	9.676	(835)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.168	1.066	102
Altre attività correnti	7.222	8.334	(1.112)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	10.011	6.069	3.942
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>51.567</b>	<b>49.172</b>	<b>2.395</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)</b>	<b>2.060.879</b>	<b>2.060.742</b>	<b>137</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>			
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Altre riserve	454.723	453.079	1.644
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(102.546)	(20.814)	(81.732)
Utile (perdita) del periodo	4.328	(81.732)	86.060
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>	<b>1.006.505</b>	<b>1.000.533</b>	<b>5.972</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	-	-	-
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>	<b>1.006.505</b>	<b>1.000.533</b>	<b>5.972</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività per strumenti finanziari derivati	1.844	3.854	(2.010)
Passività finanziarie	938.771	937.297	1.474
Fondo trattamento di fine rapporto	2.930	2.863	67
Passività per imposte differite	15.069	15.559	(490)
Fondi per rischi e oneri futuri	6.840	6.372	468
Debiti vari e altre passività	7.127	7.140	(13)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	10.442	10.460	(18)
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>	<b>983.023</b>	<b>983.545</b>	<b>(522)</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie	38.713	37.371	1.342
Debiti commerciali e altri debiti	14.628	22.405	(7.777)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	939	2.203	(1.264)
Passività per imposte	3.239	1.353	1.886
Altre passività	13.832	13.332	500
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>	<b>71.351</b>	<b>76.664</b>	<b>(5.313)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (H=E+F+G)</b>	<b>1.054.374</b>	<b>1.060.209</b>	<b>(5.835)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)</b>	<b>2.060.879</b>	<b>2.060.742</b>	<b>137</b>

## 2.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

	Capitale sociale	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>							
<b>Saldo al 01/01/2024</b>	<b>650.000</b>	<b>453.079</b>	<b>(20.814)</b>	<b>(81.732)</b>	<b>1.000.533</b>	<b>0</b>	<b>1.000.533</b>
Utile/(perdita) del periodo	0	0	0	4.328	4.328	0	4.328
Valutazione derivati cash flow hedge	0	1.802	0	0	1.802	0	1.802
Altri utili (perdite) complessivi	0	(158)	0	0	(158)	0	(158)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>1.644</b>	<b>0</b>	<b>4.328</b>	<b>5.972</b>	<b>0</b>	<b>5.972</b>
<u>Ripartizione della perdita 2023</u>							
Destinazione perdita 2023	0	0	(81.732)	81.732	0	0	0
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>650.000</b>	<b>454.723</b>	<b>(102.546)</b>	<b>4.328</b>	<b>1.006.505</b>	<b>0</b>	<b>1.006.505</b>

	Capitale sociale	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>							
<b>Saldo al 1/01/2023</b>	<b>650.000</b>	<b>477.948</b>	<b>16.167</b>	<b>(22.315)</b>	<b>1.121.800</b>	<b>0</b>	<b>1.121.800</b>
Utile/(perdita) del periodo	0	0	0	14.804	14.804	0	14.804
Valutazione derivati cash flow hedge	0	(1.082)	0	0	(1.082)	0	(1.082)
Altri utili (perdite) complessivi	0	(132)	0	0	(132)	0	(132)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>(1.214)</b>	<b>0</b>	<b>14.804</b>	<b>13.590</b>	<b>0</b>	<b>13.590</b>
<u>Ripartizione dell'utile 2022</u>							
Destinazione utile 2022	0	0	(22.315)	22.315	0	0	0
<b>Saldo al 31/03/2023</b>	<b>650.000</b>	<b>476.734</b>	<b>(6.148)</b>	<b>14.804</b>	<b>1.135.390</b>	<b>0</b>	<b>1.135.390</b>

## 2.5 // Rendiconto finanziario consolidato

	31/03/2024	31/03/2023
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Risultato del periodo	4.328	14.804
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:</b>		
Imposte del periodo	(88)	403
Oneri/(proventi) finanziari	18.513	9.157
Ammortamenti e accantonamenti	472	636
Svalutazione crediti	208	189
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	5.432	2.029
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	405	312
<b>TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>29.270</b>	<b>27.530</b>
Oneri finanziari netti pagati	(9.543)	(6.256)
TFR, TFM e salario variabile	(18)	0
Imposte sul reddito pagate	(228)	(193)
<b>TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>19.481</b>	<b>21.081</b>
Variazione delle rimanenze	(298)	3.821
Variazione dei crediti commerciali	525	1.075
Variazione altre attività	1.752	(553)
Variazione debiti commerciali	(9.041)	(8.606)
Variazione altre passività	1.609	1.295
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)</b>	<b>14.028</b>	<b>18.113</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(59)	(145)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(3.736)	(4.457)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>(3.795)</b>	<b>(4.602)</b>
Canoni pagati per locazioni operative	(2.320)	(2.097)
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(3.810)	(8.970)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>	<b>(6.130)</b>	<b>(11.067)</b>
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(161)	(7)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)</b>	<b>3.942</b>	<b>2.437</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO</b>	<b>6.069</b>	<b>6.069</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>10.011</b>	<b>8.506</b>

## 2.6 // Posizione finanziaria netta

Nella tabella che segue è presentata la posizione finanziaria netta al 31 marzo 2024 e al 31 dicembre 2023, predisposta sulla base degli orientamenti ESMA. Si precisa 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.

Si rimanda al paragrafo "Analisi patrimoniale e finanziaria" della Relazione sulla Gestione per maggiori commenti.

La posizione finanziaria netta al 31 marzo 2024 è in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2023 per circa Euro 1,1 milioni, per effetto della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 solo parzialmente compensato dell'assorbimento di cassa registrata nel primo trimestre 2023 a seguito degli investimenti effettuati, dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui e del pagamento delle rate.

Le linee di credito a revoca concesse al Gruppo ammontano a complessivi 101,6 milioni di Euro, di cui 51,6 milioni di Euro dal sistema bancario e 50 milioni di Euro dalla Controllante Coop Alleanza 3.0, ed al 31 marzo 2024 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 2024.

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

	31/03/2024	31/12/2023	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(10.011)	(6.069)	(3.942)
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(10.011)</b>	<b>(6.069)</b>	<b>(3.942)</b>
Quota corrente mutui	23.373	27.173	(3.800)
Passività per leasing finanziari quota corrente	7.963	7.879	84
Prestiti obbligazionari quota corrente	7.377	2.319	5.058
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>38.713</b>	<b>37.371</b>	<b>1.342</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>28.702</b>	<b>31.302</b>	<b>(2.600)</b>
Attività finanziarie non correnti	(176)	(174)	(2)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	13.438	15.492	(2.054)
Passività finanziarie non correnti	557.203	556.521	682
Prestiti obbligazionari	368.130	365.284	2.846
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>938.595</b>	<b>937.123</b>	<b>1.472</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>967.297</b>	<b>968.425</b>	<b>(1.128)</b>

Nella posizione finanziaria netta, come nei precedenti esercizi, non sono considerati gli altri debiti non correnti costituiti principalmente dai debiti per depositi cauzionali verso terzi e verso parti correlate per le locazioni attive di ipermercati e delle gallerie e sui depositi a garanzia, dai debiti per extention fee e da debiti di natura fiscale, in quanto non presentano una significativa componente di finanziamento implicito od esplicito. Inoltre, come nei precedenti esercizi, non sono considerate le attività e passività per strumenti finanziari derivati che risultano pari rispettivamente ad Euro 3.013 migliaia ed a Euro 1.844 migliaia.

## **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 2024, sono state approvate ed autorizzate alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 7 maggio 2024.

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 2024 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 2023 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 2024 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 2024 e al 31 dicembre 2023. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (31 marzo 2023), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto al 31 dicembre 2023.

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 2024, 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 nel primo trimestre 2024 IGD SIIQ S.p.A. ha costituito una nuova società denominata FOOD SPV S.r.l., controllata al 100%, con capitale sociale interamente versato pari ad Euro 10 migliaia. Al 31 marzo 2024 tale società, al momento non attiva, è stata inserita per la prima volta nell'area di consolidato del Gruppo. 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
<b>Capogruppo</b>								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	650.000.000,00	Euro				Gestione Centri Commerciali
<b>Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale</b>								
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
FOOD SPV S.r.l.	Milano, via Valtellina 15/17	Italia	10.000,00	Euro	100,00%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
<b>Imprese collegate consolidate con il metodo del patrimonio netto</b>								
Fondo Juice	Milano, via San Paolo 7	Italia	64.165.000,00	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-24	31-mar-23	31-mar-24	31-mar-23	31-mar-24	31-mar-23	31-mar-24	31-mar-23	31-mar-24	31-mar-23
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>36.188</b>	<b>34.684</b>	<b>1.862</b>	<b>1.906</b>	<b>0</b>	<b>4.190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38.050</b>	<b>40.780</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	306	(3.821)	0	0	306	(3.821)
Costi diretti (a)	(5.044)	(5.617)	(1.478)	(1.380)	(208)	(454)	0	0	(6.730)	(7.451)
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	(2.969)	(2.795)	(2.969)	(2.795)
<b>Totale costi operativi (a)+(b)</b>	<b>(5.044)</b>	<b>(5.617)</b>	<b>(1.478)</b>	<b>(1.380)</b>	<b>(208)</b>	<b>(454)</b>	<b>(2.969)</b>	<b>(2.795)</b>	<b>(9.699)</b>	<b>(10.246)</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(463)	(342)	(9)	316	0	0	0	(294)	(472)	(320)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(5.432)	(2.029)	0	0	0	0	0	0	(5.432)	(2.029)
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(5.895)</b>	<b>(2.371)</b>	<b>(9)</b>	<b>316</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(294)</b>	<b>(5.904)</b>	<b>(2.349)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>25.249</b>	<b>26.696</b>	<b>375</b>	<b>842</b>	<b>98</b>	<b>(85)</b>	<b>(2.969)</b>	<b>(3.089)</b>	<b>22.753</b>	<b>24.364</b>

STATO PATRIMONIALE	31-mar-24	31-mar-23	31-mar-24	31-mar-23	31-mar-24	31-mar-23	31-mar-24	31-mar-23	31-mar-24	31-mar-23
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	1.957.357	2.040.137	0	0	0	0	0	0	1.957.357	2.041.330
- Immobilizzazioni in corso	2.473	40.284	0	0	0	0	0	0	2.473	36.662
Attività immateriali	5.644	5.953	1.007	1.007	0	0	943	863	7.594	7.881
Altre attività Materiali	2.284	2.281	29	35	0	0	6.730	6.938	9.043	9.424
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	126	123	126	121
- Partecipazioni	25.693	25.693	0	0	0	0	22	72	25.715	25.765
CCN	(13.253)	(10.033)	1.011	2.542	21.160	22.865	0	0	8.918	12.771
Fondi	(7.987)	(6.555)	(1.733)	(1.500)	(50)	(51)	0	0	(9.770)	(7.400)
Debiti e altre passività non correnti	(13.530)	(13.987)	0	0	(4.039)	(5.917)	0	0	(17.569)	(19.828)
Imposte differite passive/(attive) nette	(13.816)	(16.430)	0	0	2.562	2.561	0	0	(11.254)	(14.100)
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(1.169)	(4.846)	0	0	0	0	0	0	(1.169)	(6.115)
<b>Capitale investito netto</b>	<b>1.943.696</b>	<b>2.062.497</b>	<b>314</b>	<b>2.084</b>	<b>19.633</b>	<b>19.458</b>	<b>7.821</b>	<b>7.996</b>	<b>1.971.464</b>	<b>2.086.511</b>

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	31-mar-24	31-mar-23	31-mar-24	31-mar-23	31-mar-24	31-mar-23	31-mar-24	31-mar-23
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
<i>RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI</i>	18.649	18.221	11.859	10.858	2.382	2.360	32.890	31.439
<i>RICAVI UNA TANTUM</i>	17	10	0	0	0	0	17	10
<i>AFFITTO SPAZI TEMPORANEI</i>	602	616	328	342	0	0	930	958
<i>ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA</i>	0	10	0	26	0	14	0	50
<b>TOTALE</b>	<b>19.268</b>	<b>18.857</b>	<b>12.187</b>	<b>11.226</b>	<b>2.382</b>	<b>2.374</b>	<b>33.837</b>	<b>32.457</b>

## **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 2024 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 7 maggio 2024

Il Dirigente Preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari

*Dott. Carlo Barban*

