

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 Bologna e Partita IVA 00397420399
REA di Bologna 458582
capitale sociale sottoscritto e versato Euro 650.000.000

INFORMAZIONI FINANZIARIE
PERIODICHE AGGIUNTIVE

30/09/2023

| | |
|---|-----------|
| Organi Societari e di Controllo | 3 |
| 1. Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive Gruppo IGD..... | 4 |
| 1.1. // Il Gruppo IGD | 5 |
| 1.2. // Analisi economica..... | 6 |
| 1.3. // Analisi patrimoniale e finanziaria | 17 |
| 1.4. // Eventi rilevanti al 30 settembre 2023 | 21 |
| 1.5. // Eventi successivi alla chiusura del terzo trimestre | 25 |
| 1.6. // Prospettive per l'esercizio in corso | 26 |
| 2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2023..... | 27 |
| 2.1. // Conto economico consolidato | 28 |
| 2.2. // Conto economico complessivo consolidato..... | 29 |
| 2.3. // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata | 30 |
| 2.4. // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato..... | 31 |
| 2.5. // Rendiconto finanziario consolidato | 32 |
| 2.6. // Posizione finanziaria netta | 33 |
| 2.7. // Criteri di redazione e area di consolidamento | 34 |
| 2.7.1. Informazioni generali | 34 |
| 2.7.2. Sintesi dei principi contabili..... | 34 |
| 2.7.2.1. Criteri di redazione..... | 34 |
| 2.7.2.2. Consolidamento | 35 |
| 2.7.3. Informativa per segmenti operativi..... | 38 |
| 2.8. // Attestazione sulle Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ai sensi dell'art.154 bis comma 2, D.LGS 58/98 | 39 |

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-Ambrox | 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

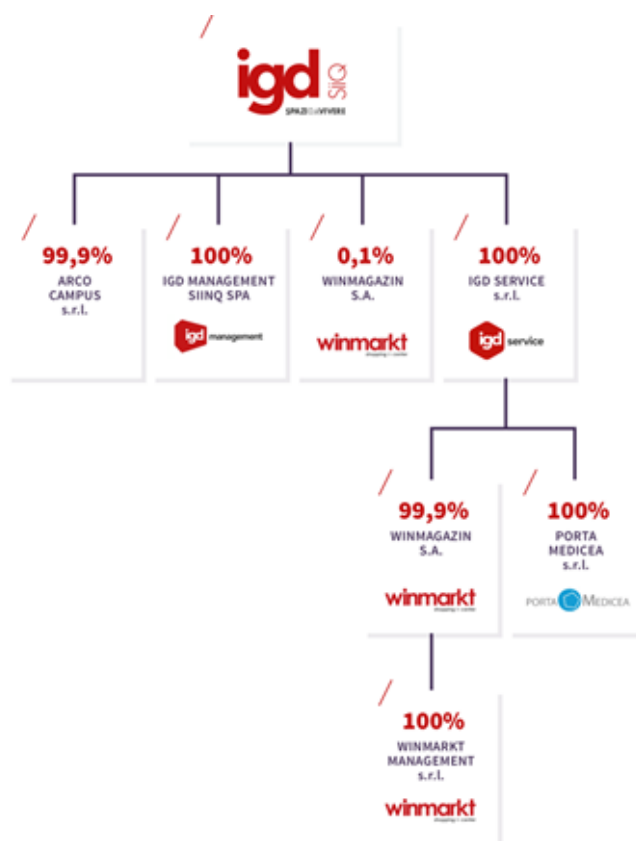
Carlo Barban

1. Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive

Gruppo IGD

1.1. // Il Gruppo IGD

IGD è stata la prima realtà in Italia a divenire SIIQ, nel 2008, ed è tuttora l'unica società del comparto della grande distribuzione che sia stata ammessa a tale regime fiscale. La parte prevalente del patrimonio immobiliare del Gruppo si trova in Italia (circa 93,7%). La parte restante degli asset è in Romania (circa 6,3%), dove IGD controlla la catena di centri commerciali Winmarkt, attraverso la società Win Magazin S.a..



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

Al 30 settembre 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, 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

A causa delle variazioni negative di fair value degli investimenti immobiliari, al 30 settembre 2023 il Gruppo evidenzia una perdita netta consolidata pari a 38.954 migliaia di Euro, rispetto ad un utile pari a 38.665 migliaia di Euro al 30 settembre 2022.

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

| CONSOLIDATO GRUPPO | (a) | (b) | Δ (a)/(b) |
|--|----------------|----------------|--------------|
| | 30/09/2023 | 30/09/2022 | |
| Ricavi da attività locativa freehold | 98.542 | 96.465 | 2,2% |
| Ricavi da attività locativa leasehold | 6.811 | 5.612 | 21,4% |
| Totale Ricavi da attività locativa | 105.353 | 102.077 | 3,2% |
| Locazioni passive | -2 | -2 | 0,0% |
| Costi diretti da attività locativa | -16.959 | -18.485 | -8,3% |
| Ricavi da attività locativa netti (Net rental income) | 88.392 | 83.590 | 5,7% |
| Ricavi da servizi | 5.778 | 5.400 | 7,0% |
| Costi diretti da servizi | -4.075 | -3.993 | 2,1% |
| Ricavi netti da servizi (Net services income) | 1.703 | 1.407 | 21,0% |
| Personale di sede | -5.566 | -5.306 | 4,9% |
| Spese generali | -3.493 | -3.723 | -6,2% |
| EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income) | 81.036 | 75.968 | 6,7% |
| <i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i> | <i>72,9%</i> | <i>70,7%</i> | |
| Ricavi da vendita immobili | 5.602 | 432 | n.a. |
| Costo del venduto e altri costi da trading | -5.880 | -642 | n.a. |
| Risultato operativo da trading | -278 | -210 | 32,4% |
| EBITDA | 80.758 | 75.758 | 6,6% |
| <i>Ebitda Margin</i> | <i>69,2%</i> | <i>70,2%</i> | |
| Svalutazioni e adeguamento fair value | -86.589 | -13.093 | n.a. |
| Ammortamenti e altri accantonamenti | -1.408 | -1.163 | 21,1% |
| EBIT | -7.239 | 61.502 | n.a. |
| GESTIONE FINANZIARIA | -31.064 | -22.054 | 40,9% |
| RISULTATO CESSIONE ASSETS | 0 | 397 | n.a. |
| UTILE/ PERDITA ANTE IMPOSTE | -38.303 | 39.845 | n.a. |
| Imposte | -651 | -1.180 | -44,8% |
| UTILE/ PERDITA DEL PERIODO | -38.954 | 38.665 | n.a. |
| Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi | 0 | 0 | n.a. |
| UTILE/ PERDITA DEL GRUPPO | -38.954 | 38.665 | n.a. |

Il conto economico seguente, invece, riporta i dati dell'ultimo trimestre:

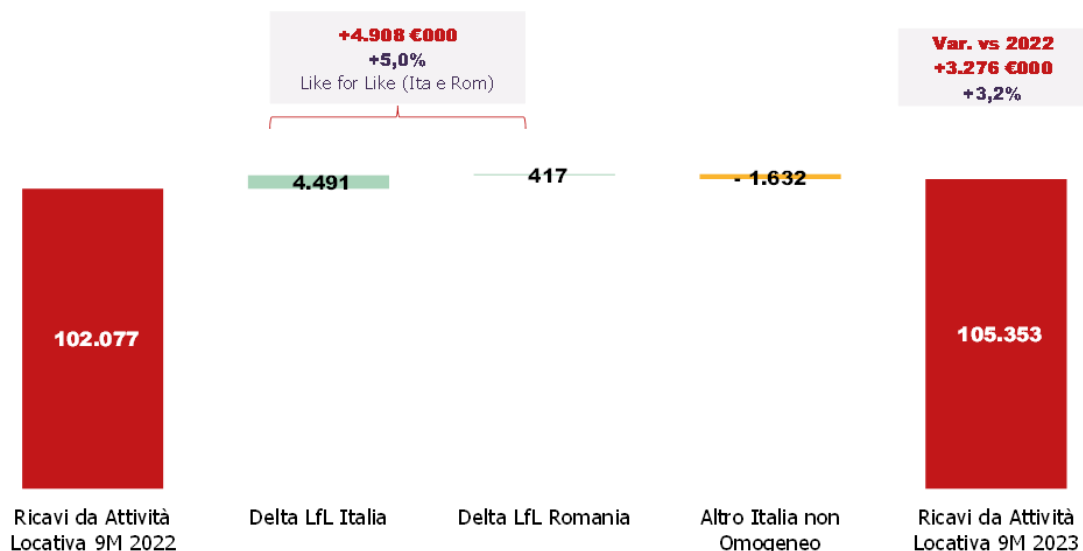
| CONSOLIDATO GRUPPO | (a) 30/09/2023 | (b) 30/09/2022 | Δ (a)/(b) |
|--|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Ricavi da attività locativa freehold | 32.965 | 31.938 | 3,2% |
| Ricavi da attività locativa leasehold | 2.303 | 1.178 | 95,5% |
| Totale Ricavi da attività locativa | 35.268 | 33.116 | 6,5% |
| Locazioni passive | -1 | 0 | n.a. |
| Costi diretti da attività locativa | -5.916 | -6.730 | -12,1% |
| Ricavi da attività locativa netti (Net rental income) | 29.351 | 26.386 | 11,2% |
| Ricavi da servizi | 2.001 | 1.716 | 16,6% |
| Costi diretti da servizi | -1.231 | -1.186 | 3,8% |
| Ricavi netti da servizi (Net services income) | 770 | 530 | 45,3% |
| Personale di sede | -1.682 | -1.590 | 5,8% |
| Spese generali | -1.191 | -1.136 | 4,8% |
| EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income) | 27.248 | 24.190 | 12,6% |
| <i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i> | <i>73,1%</i> | <i>69,4%</i> | |
| Ricavi da vendita immobili | 30 | 0 | n.a. |
| Costo del venduto e altri costi da trading | -149 | -46 | 223,9% |
| Risultato operativo da trading | -119 | -46 | 158,7% |
| EBITDA | 27.129 | 24.144 | 12,4% |
| <i>Ebitda Margin</i> | <i>72,7%</i> | <i>69,3%</i> | |
| Svalutazioni e adeguamento fair value | -6.312 | -3.274 | 92,8% |
| Ammortamenti e altri accantonamenti | -508 | -391 | 29,9% |
| EBIT | 20.309 | 20.479 | -0,8% |
| GESTIONE FINANZIARIA | -11.865 | -7.744 | 53,2% |
| UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE | 8.444 | 12.735 | -33,7% |
| Imposte | -335 | -527 | -36,4% |
| UTILE/PERDITA DEL PERIODO | 8.109 | 12.208 | -33,6% |
| Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi | 0 | 0 | n.a. |
| UTILE/PERDITA DEL GRUPPO | 8.109 | 12.208 | -33,6% |

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 gestionale consolidato, ed in particolare, l'EBTDA 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 del Gruppo. Si segnala inoltre che il criterio di determinazione dei risultati intermedi applicato dal Gruppo 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 gestione locativa (Net rental income)

Al 30 settembre 2023, i ricavi da attività locativa ammontano a 105.353 migliaia di Euro e registrano un incremento del 3,2% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.



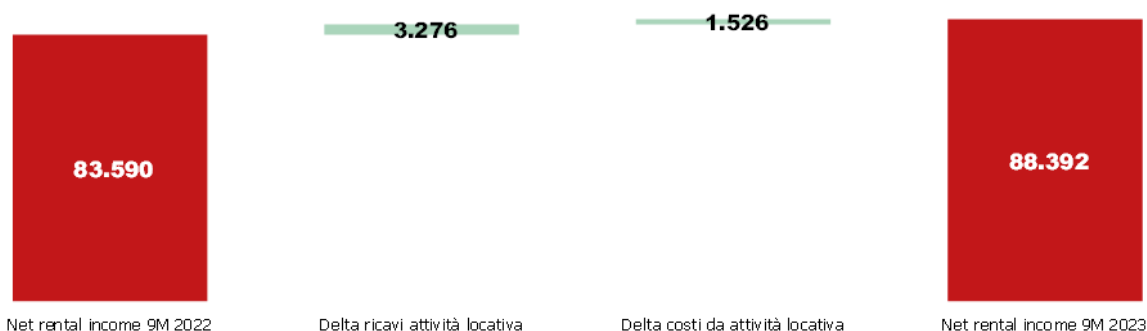
L'incremento rispetto al 2022, pari a 3.276 migliaia di Euro, è dovuto:

- ai ricavi like for like Italia (gallerie +4,7% e iper +5,7%) per effetto delle commercializzazioni e adeguamento ISTAT (circa 5,1 milioni di Euro le gallerie, +7,0%, e circa 1 milione di Euro gli iper, +5,7%) ridotti da maggiori sconti temporanei per circa 1,3 milioni di Euro e alcuni turnover di tenants avvenuti soprattutto nell'ultimo trimestre con relativi ricavi dal quarto trimestre 2023 o dal 2024. In incremento i ricavi per spazi temporanei (0,2 milioni di Euro) e i ricavi variabili (0,1 milioni di Euro). Sono stati sottoscritti 135 contratti (di cui 93 rinnovi e 42 turnover) con un downside medio sul canone del -1,4%;
- ai minori ricavi per 1.632 migliaia di Euro sul perimetro non omogeneo a seguito delle rimodulazioni degli spazi degli ipermercati presso i centri commerciali di Palermo, Catania, Casilino, Porto Grande, Tiburtino, Leonardo, Lungo Savio solo parzialmente compensato dall'apertura del nuovo complesso mixed-use di Officine storiche;
- ai maggiori ricavi della controllata rumena per 417 migliaia di Euro, dovuti a minori sconti concessi e all'effetto inflazione. Nel periodo sono stati sottoscritti 404 contratti (di cui 116 turnover e 288 rinnovi), con un upside medio di +2,3% sui rinnovi.

I costi diretti da attività locativa ammontano a 16.961 migliaia di Euro. Il decremento dei costi è dovuto sostanzialmente a minori accantonamenti per svalutazioni crediti e minori spese condominiali.



Il Net rental income è pari a Euro 88.392 migliaia, in incremento del 5,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente con un like for like del +8,1%.



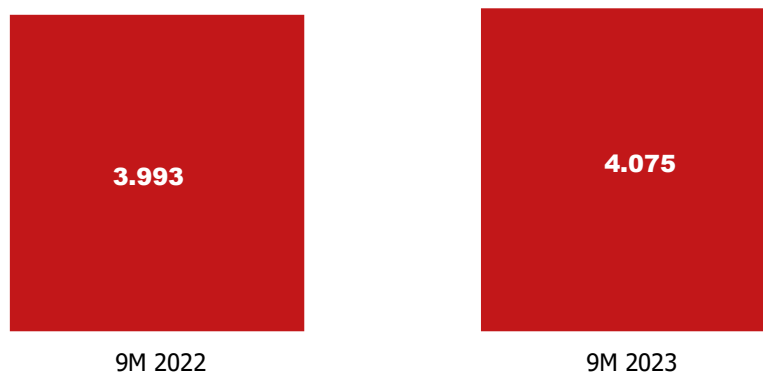
Il Net rental income freehold è pari a 85.554 migliaia di Euro, in incremento del 9,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante, pari al 86,8%, in incremento rispetto all'anno precedente.

Il Net rental income leasehold è pari a 2.838 migliaia di Euro, in decremento del 49,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

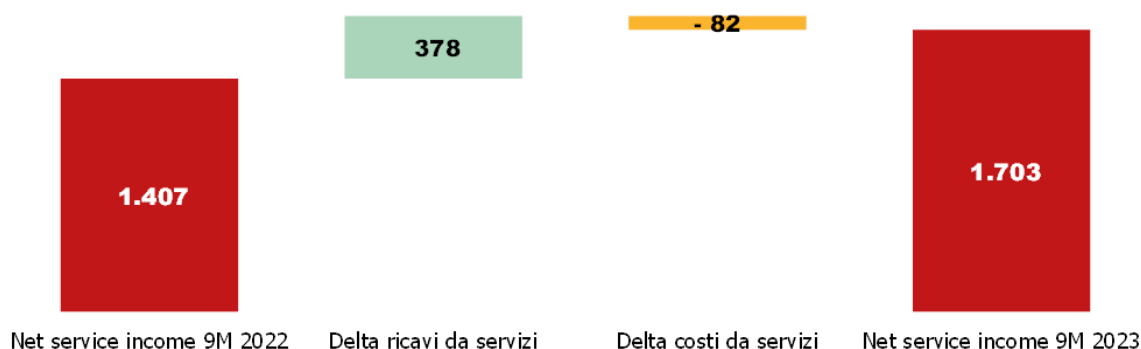
Ricavi netti da servizi (Net service Income)

I ricavi da servizi, sono in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (82,8% del totale per un importo pari a 4.785 migliaia di Euro) in incremento così come i ricavi da pilotage compensati da ricavi da outsourcing services.

I costi diretti da servizi ammontano a 4.075 migliaia di Euro, in incremento di 82 migliaia di Euro (+2,1%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



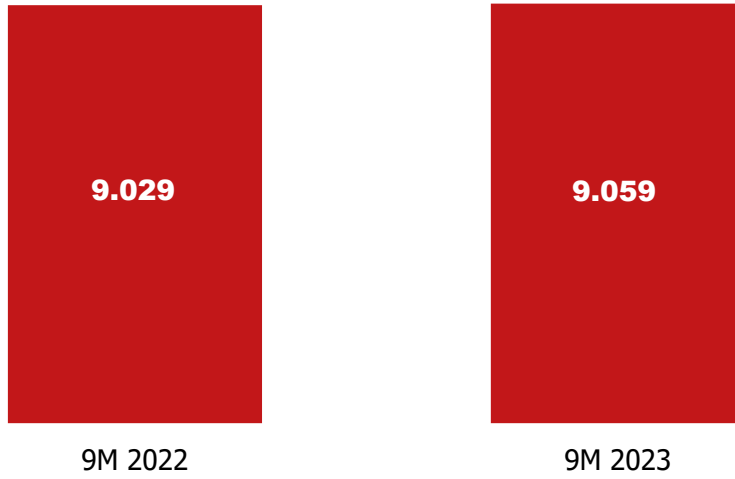
Il Net services income è pari a 1.703 migliaia di Euro, in incremento del 21% rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente, con un’incidenza sui ricavi da servizi pari al 29,5%, in incremento rispetto al 26,2% del corrispondente periodo dell’anno precedente.



Spese Generali della gestione caratteristica

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 9.059 migliaia di Euro, in leggero incremento (0,3%) rispetto ai 9.029 migliaia di Euro del 2022, dovuto principalmente all’incremento del costo del personale di sede in parte compensato da risparmi in consulenze, utenze e costi di gestione societaria.

L’incidenza delle spese generali della gestione sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 8,2%.

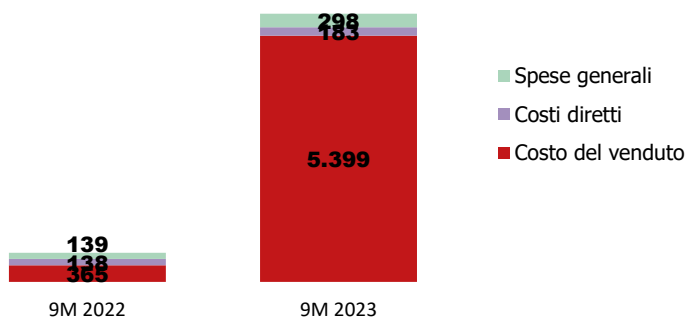


Risultato operativo da trading

Il risultato operativo da trading, negativo per Euro 278 migliaia, è in leggero peggioramento rispetto al corrispondente periodo del 2022.

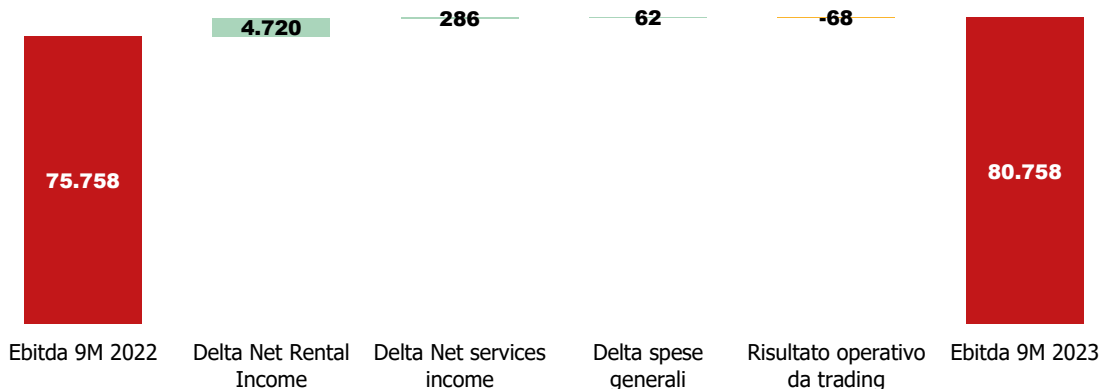
Nel 2023 si sono registrati ricavi da trading sul progetto Porta a Mare per 5.602 migliaia di Euro, relativi al rogito di 12 unità abitative appartenenti al sub-ambito Officine Storiche e di 1 unità residenziale del comparto Mazzini. A seguito di tali vendite le unità residenziali del comparto Mazzini risultano totalmente vendute mentre in Officine Storiche sono stati effettuati complessivamente 29 rogiti e 3 proposte vincolanti su un totale di 42 appartamenti.

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

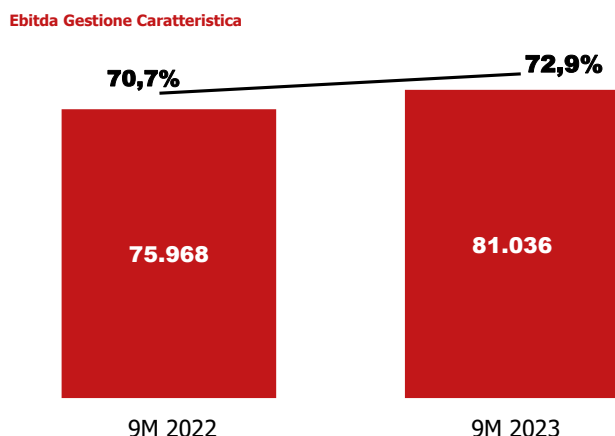


EBITDA

L'EBITDA della gestione caratteristica 2023 è pari a 81.036 migliaia di Euro, in incremento del 6,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'EBITDA complessivo è pari a 80.758 migliaia di Euro e registra un incremento del 6,6%. 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 72,9% in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Adeguamento del fair value e svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze

La voce adeguamento al fair value e svalutazioni, al 30 settembre 2023, risulta negativa per Euro 86.589 migliaia, in incremento rispetto ad Euro 13.093 migliaia del 30 settembre 2022.

La variazione del fair value, negativa per Euro 86.190 migliaia è così formata:

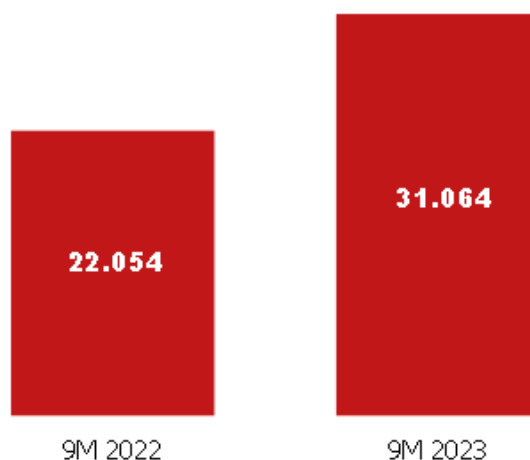
- svalutazione pari ad Euro 6.064 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi del periodo (di cui Euro 2.422 migliaia relativi al terzo trimestre 2023);
- svalutazione pari ad Euro 10.682 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD (di cui Euro 4.992 migliaia relativi al terzo trimestre 2023);
- svalutazione pari ad Euro 910 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA (di cui Euro 323 migliaia relativi al terzo trimestre 2023);
- svalutazione pari ad Euro 67.075 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà delle società italiane del Gruppo IGD in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2023 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- svalutazione pari ad Euro 1.459 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2023 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

La svalutazione delle immobilizzazioni in corso e rimanenze, pari ad Euro 399 migliaia è relativa (i) per Euro 120 migliaia alla svalutazione dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2023 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti, (ii) e per Euro 279 migliaia alla svalutazione del progetto Ampliamento Porto Grande.

EBIT

L'**EBIT** si è attestato a -7.239 migliaia di Euro in decremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

Gestione Finanziaria



Il saldo della voce "gestione finanziaria" è passato da 22.054 migliaia di Euro del 30 settembre 2022 a 31.064 migliaia di Euro al 30 settembre 2023. L'incremento, pari a circa Euro 9 milioni, 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 nel mese di maggio 2023 di un nuovo finanziamento dell'importo nominale complessivo di Euro 250 milioni e all'incremento dei tassi di interesse;
- ai minori oneri finanziari per prestiti obbligazionari;
- ai minori oneri per IRS anche per effetto della diminuzione dei nozionali.

Al 30 settembre 2023 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 3,48% in incremento rispetto al 2,26% del 31 dicembre 2022, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 3,96%, in incremento rispetto al 2,71% del 31 dicembre 2022.

L' **interest coverage ratio (ICR)** calcolato come rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria" è pari a 2,66x, in diminuzione rispetto al 3,6x del 31 dicembre 2022.

Imposte

| | 30/09/2023 | 30/09/2022 | Variazione |
|---|------------|--------------|--------------|
| Imposte correnti | 863 | 860 | 3 |
| Imposte differite | (218) | 331 | (549) |
| Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti | 6 | (11) | 17 |
| Imposte sul reddito | 651 | 1.180 | (529) |

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 651 migliaia di Euro al 30 settembre 2023 in decremento di Euro 529 migliaia rispetto al dato del 30 settembre 2022.

La voce **imposte correnti** risulta in linea rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

La variazione delle **imposte differite** rispetto allo stesso periodo dell’esercizio precedente, pari ad Euro 549 migliaia, è dovuta (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 (iii) 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».

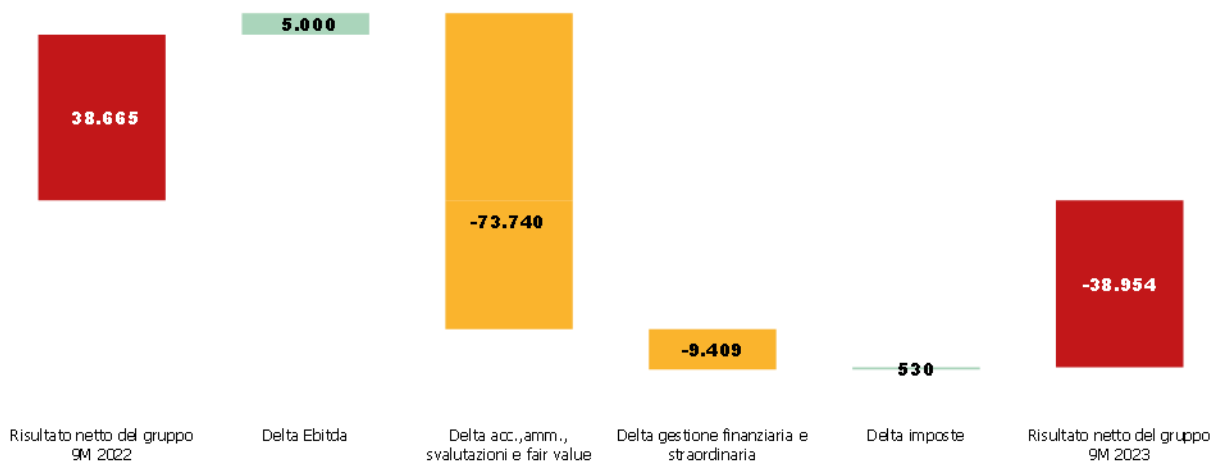
Utile Netto del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto una perdita netta del Gruppo pari ad Euro 38.954 migliaia, rispetto all’utile di Euro 38.665 migliaia consuntivato nello stesso periodo dell’anno precedente.

Utile /Perdita del Gruppo



Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione del risultato rispetto allo stesso periodo dell’esercizio precedente.



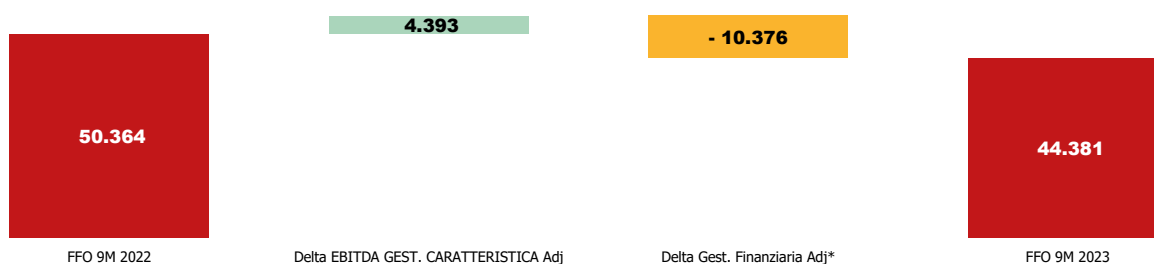
FFO gestione caratteristica

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 30 settembre 2023 risulta pari ad Euro 44.381 migliaia (-11,9%), 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 | 9M 2023 | 9M 2022 | Δ | Δ% |
|--|---------------|---------------|----------------|---------------|
| EBITDA Gestione Caratteristica* | 81.036 | 76.178 | 4.858 | 6,4% |
| Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive) | (6.613) | (6.150) | (463) | 7,5% |
| Gest. Finanziaria Adj** | (29.179) | (18.803) | (10.376) | 55,2% |
| Imposte correnti del periodo | (863) | (861) | (2) | 0,2% |
| FFO | 44.381 | 50.364 | (5.983) | -11,9% |

*Al netto di spese non ricorrenti del 2022

** 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 30 settembre 2023, è così sintetizzata:

| | 30/09/2023 | 30/06/2023 | ▲ | % | 31/12/2022 | ▲ | % |
|---|------------------|------------------|----------------|---------------|------------------|-----------------|---------------|
| Investimenti immobiliari | 1.999.415 | 1.969.733 | 29.682 | 1,51% | 2.041.330 | (41.915) | -2,05% |
| Immobilizzazioni in corso e acconti | 6.438 | 35.223 | (28.785) | -81,72% | 36.662 | (30.224) | -82,44% |
| Attività immateriali | 7.499 | 7.692 | (193) | -2,51% | 7.881 | (382) | -4,85% |
| Altre attività materiali | 8.900 | 9.079 | (179) | -1,97% | 9.424 | (524) | -5,56% |
| Crediti vari e altre attività non correnti | 112 | 109 | 3 | 2,42% | 121 | (9) | -7,69% |
| Partecipazioni | 25.765 | 25.765 | 0 | 0,00% | 25.765 | 0 | 0,00% |
| Capitale Circolante Netto | 6.446 | 9.652 | (3.206) | -33,22% | 12.770 | (6.324) | -49,52% |
| Fondi | (8.482) | (8.005) | (477) | 5,96% | (7.400) | (1.082) | 14,62% |
| Debiti e altre passività non correnti | (18.388) | (18.318) | (70) | 0,38% | (19.828) | 1.440 | -7,26% |
| Imposte differite passive/(attive) nette | (13.642) | (13.659) | 17 | -0,12% | (14.099) | 457 | -3,24% |
| Totale impieghi | 2.014.063 | 2.017.271 | (3.208) | -0,16% | 2.092.626 | (78.563) | -3,75% |
| Totale patrimonio netto di gruppo | 1.048.508 | 1.040.798 | 7.710 | 0,74% | 1.121.800 | (73.292) | -6,53% |
| (Attività) e Passività nette per strumenti derivati | (5.307) | (5.493) | 186 | -3,39% | (6.115) | 808 | -13,21% |
| Posizione finanziaria netta | 970.862 | 981.966 | (11.104) | -1,13% | 976.941 | (6.079) | -0,62% |
| Totale Fonti | 2.014.063 | 2.017.271 | (3.208) | -0,16% | 2.092.626 | (78.563) | -3,75% |

Le principali variazioni del terzo trimestre, rispetto al 30 giugno 2023, hanno riguardato:

- ✓ **gli investimenti immobiliari**, che hanno subito un incremento complessivo pari a Euro 29.682 migliaia.
 Nel trimestre si è provveduto a riclassificare Euro 32,2 milioni dalle immobilizzazioni in corso del complesso mixed-use di Officine Storiche a seguito della sua apertura avvenuta in data 14 settembre 2023
 Al 30 settembre 2023 il Gruppo ha provveduto ad adeguare a fair value il valore dei diritti d'uso relativo ai 2 centri commerciali in affitto. Tale adeguamento ha comportato l'iscrizione di una svalutazione complessiva pari ad Euro 2.422 migliaia, di cui Euro 2.418 migliaia relativi all'adeguamento del fair value ed Euro 4 migliaia relativi alla svalutazione dei lavori svolti nel trimestre sui beni in affitto. Inoltre, nel corso del terzo trimestre sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie relativi principalmente a interventi di impermeabilizzazione presso il centro commerciale Leonardo, di fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche, e di efficientamento energetico nei centri commerciali Punta di Ferro, Centro d'Abruzzo, Tiburtino, Porte di Napoli, La Torre e su alcuni centri commerciali rumeni. Tali costi incrementativi, pari complessivamente ad Euro 3.773 migliaia, hanno determinato una corrispondente variazione negativa degli adeguamenti al Fair value.
- ✓ **le immobilizzazioni in corso e acconti**, che hanno subito un decremento complessivo pari a Euro 28.785 migliaia, principalmente a seguito:
 - della riclassifica, pari ad Euro 32,2 milioni negli investimenti immobiliari del complesso mixed-use di Officine Storiche a seguito della sua apertura avvenuta in data 14 settembre 2023;
 - della conclusione dei lavori del sub-ambito Officine Storiche per un importo pari ad Euro 6.384 migliaia (di cui Euro 1.575 migliaia nel terzo trimestre) parzialmente compensati dallo scarico dei costi sostenuti per alcune opere eseguite in compensazione pari ad Euro 1.878 migliaia;
 - dei 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 789 migliaia;

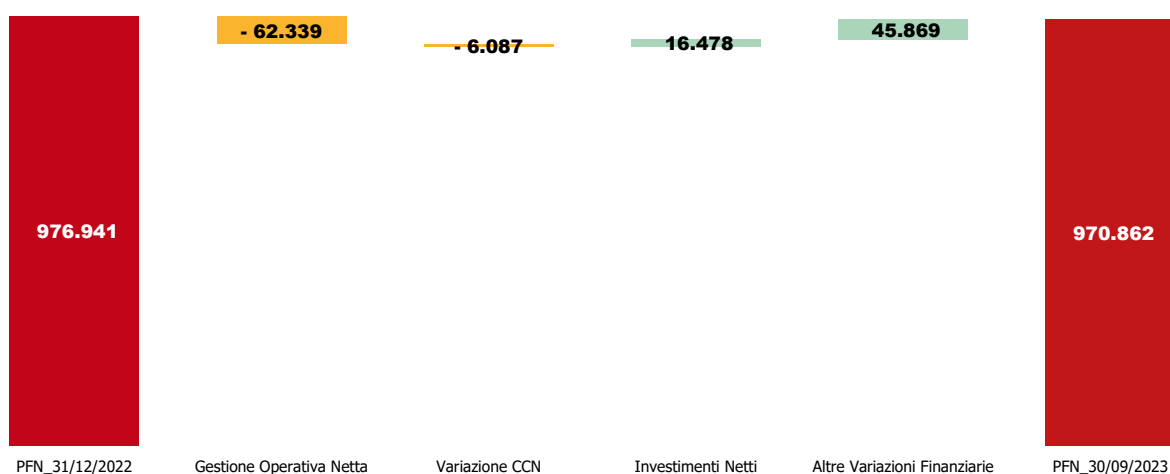
- dei lavori di restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola. La conclusione dei lavori è prevista per il 2023. I lavori eseguiti nel trimestre ammontano ad Euro 1.043 migliaia;
 - della svalutazione per Euro 44 migliaia del progetto in avanzata fase di costruzione Officine Storiche (Progetto Porta a Mare);
 - dell'incremento netto degli acconti per Euro 55 migliaia.
- ✓ Le **Attività immateriali** hanno subito una variazione negativa, pari ad Euro 193 migliaia, riconducibile principalmente:
- alla riduzione, pari a Euro 125 migliaia, della differenza di consolidamento relativa alla controllata rumena Win Magazin SA per l'adeguamento cambi;
 - alla contabilizzazione dei costi per il passaggio al nuovo software contabile e gestionale;
 - agli ammortamenti del periodo.
- ✓ Le **Attività materiali** hanno subito una variazione negativa, pari ad Euro 179 migliaia, riconducibile principalmente agli ammortamenti del periodo.
- ✓ Il **capitale circolante netto**, che risulta in decremento rispetto al dato registrato al 30 giugno 2023, principalmente per effetto: (i) del decremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari ad Euro 1.025 migliaia (ii) dell'incremento delle rimanenze, la cui variazione del periodo pari ad Euro 392 migliaia è stata determinata dai lavori effettuati nel sub-comparto Officine Storiche residenziale, (iii) del decremento delle altre attività correnti per Euro 1.452 migliaia, (iv) dell'incremento dei debiti verso fornitori e parti correlate per Euro 4.661 migliaia, (v) dell'incremento delle passività per imposte per Euro 575 migliaia e (vi) del decremento delle altre passività per Euro 1.211 migliaia.

| | 30/09/2023 | 30/06/2023 | ▲ | % | 31/12/2022 | ▲ | % |
|---|--------------|--------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| Rimanenze e acconti | 24.729 | 24.337 | 392 | 1,61% | 29.297 | (4.568) | -15,59% |
| Crediti commerciali vs terzi | 9.780 | 10.803 | (1.023) | -9,47% | 15.212 | (5.432) | -35,71% |
| Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate | 1.225 | 1.227 | (2) | -0,16% | 1.242 | (17) | -1,37% |
| Altre attività correnti | 9.833 | 8.381 | 1.452 | 17,32% | 7.586 | 2.247 | 29,62% |
| Debiti commerciali e altri debiti | (17.009) | (14.115) | (2.894) | 20,50% | (22.746) | 5.737 | -25,22% |
| Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate | (3.236) | (1.469) | (1.767) | 120,29% | (1.845) | (1.391) | 75,39% |
| Passività per imposte | (3.758) | (3.183) | (575) | 18,06% | (1.813) | (1.945) | 107,28% |
| Altre passività | (15.118) | (16.329) | 1.211 | -7,42% | (14.163) | (955) | 6,74% |
| Capitale Circolante Netto | 6.446 | 9.652 | (3.206) | -33,22% | 12.770 | (6.324) | -49,52% |

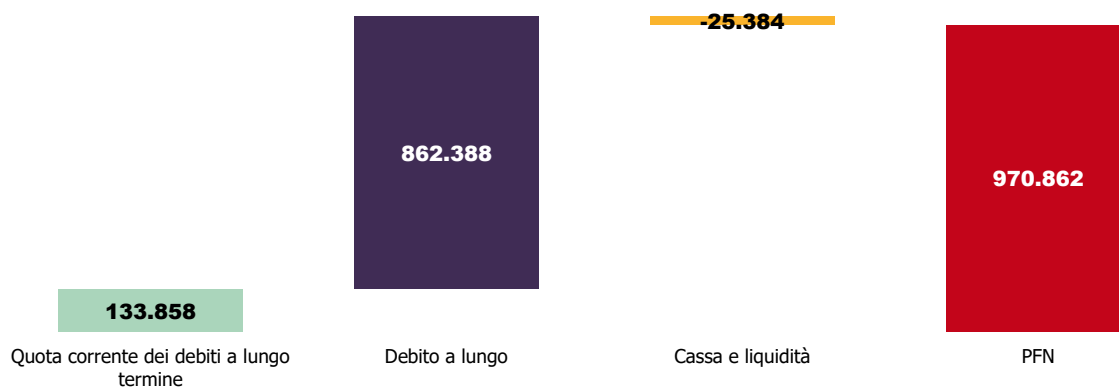
- ✓ i **Fondi**, il cui incremento pari ad Euro 477 migliaia è dovuto (i) all'accantonamento del salario variabile di competenza 2023 che sarà erogato ai dipendenti nel 2024, (ii) agli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna), La Torre (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 2021.
- ✓ Le **imposte differite attive e passive nette**, che passano da Euro 13.659 migliaia ad Euro 13.642 migliaia principalmente per la variazione del valore degli strumenti finanziari di copertura (IRS);
- ✓ Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 30 settembre 2023, si è attestato ad Euro 1.048.508 migliaia e la variazione positiva pari ad Euro 7.710 migliaia è dovuta:

- alla movimentazione negativa della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo, per un importo pari a circa Euro 142 migliaia;
 - 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 72 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 185 migliaia di Euro per una società controllata;
 - all'utile del periodo di competenza del Gruppo per 8.109 migliaia di Euro.
- ✓ Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati** che risultano in decremento rispetto al trimestre precedente per effetto della valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura.

La **Posizione finanziaria netta** al 30 settembre 2023 risulta in miglioramento rispetto al trimestre precedente e presenta una variazione di circa 6.079 migliaia di Euro rispetto al 31/12/2022, analiticamente dettagliata nella tabella che segue:

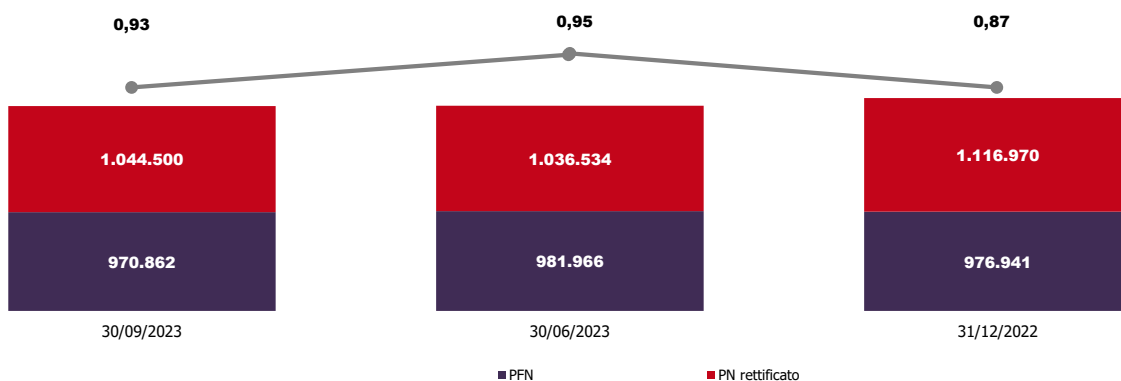


La composizione della posizione finanziaria netta è dettagliata nel grafico seguente:



Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, al netto delle riserve di Cash Flow Hedge.

Al 30 settembre 2023 il gearing ratio, pari a 0,93, risulta in incremento rispetto al dato al 31 dicembre 2022 pari a 0,87 e in calo rispetto al dato al 30 giugno 2023 pari a 0,95.



1.4. // Eventi rilevanti al 30 settembre 2023

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

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 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 23 febbraio 2023, che ha chiuso con una perdita netta, pari a Euro 5.027.925,94. Inoltre ha deliberato la distribuzione di un dividendo per azione pari a 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, utilizzando le riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente;
- per Euro 6.578.584,26, utilizzando le altre riserve di utili distribuibili della gestione esente;
- per Euro 10.264.114,16, utilizzando le altre riserve di utili distribuibili della gestione esente liberatesi nel corso dell'esercizio 2021 per effetto della dismissione di 5 ipermercati e un supermercato.

Complessivamente, gli utili distribuiti dalla gestione esente sono pari ad Euro 33.102.570,90, corrispondenti ad Euro 0,30 per azione.

In data 4 maggio 2023 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2023.

Infine, nella medesima data, 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.

In data 9 maggio 2023 IGD ha sottoscritto con un pool di primari finanziatori nazionali ed internazionali che comprende Intesa Sanpaolo S.p.A. (Divisione IMI Corporate & Investment Banking), in qualità, tra l'altro, di global co-ordinator, green co-ordinator, banca agente e banca finanziatrice, Gruppo MPS, tramite MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., in qualità, tra l'altro, di global co-ordinator e banca finanziatrice, e Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Banco BPM S.p.A., Cassa depositi e prestiti S.p.A., Deutsche Bank S.p.A., BPER Banca S.p.A. e UniCredit S.p.A., in qualità, tra l'altro, di banche finanziatrici, un contratto di finanziamento di tipo green secured, per un importo pari a massimi Euro 250 milioni, con scadenza a cinque anni, di cui Euro 130 milioni sono stati utilizzati. Il finanziamento sarà utilizzato per finanziare e/o rifinanziare, in tutto o in parte, i c.d. "Eligible Green Projects", di cui al "Green Financing Framework" della Società, sviluppato in conformità ai Green Bond Principles (ICMA), e ai Green Loan Principles

(LMA), nonché per generali esigenze di cassa. I finanziamenti di tipo green, dopo la prima operazione dell'agosto 2022, salgono a Euro 465 milioni, pari al 41% del debito totale della Società, a conferma dell'impegno di IGD nella transizione verso un'economia sostenibile e al raggiungimento degli obiettivi e delle ambizioni di sostenibilità individuati nel Piano Industriale 2022-2024.

In data 2 agosto 2023 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2023.

Nel mese di settembre 2023 IGD ha ricevuto, per la sesta volta consecutiva, l'"EPRA BPR Gold Award" (Best Practice Recommendations) in merito al Bilancio Consolidato 2022. Tale premio riconosce a IGD il continuo impegno per incrementare ulteriormente la trasparenza e comparabilità della propria comunicazione a beneficio di investitori, comunità finanziaria e, in generale, di tutti gli stakeholder del Gruppo.

Inoltre, IGD ha conseguito, per il nono anno consecutivo, l'"EPRA sBPR Gold Award" (sustainability Best Practice Recommendations), per il Bilancio di Sostenibilità 2022. Questo riconoscimento conferma gli elevati standard raggiunti da IGD nell'ambito della reportistica di sostenibilità.

Investimenti

In data 14 settembre 2023 è stato inaugurato il progetto di riqualificazione delle Officine Storiche di Porta a Mare, le antiche officine navali di Livorno. La riqualificazione di Officine Storiche, iniziata nel 2019, sospesa per un anno durante la pandemia, si inserisce all'interno del più ampio piano di rigenerazione urbana del waterfront multifunzionale di Porta a Mare, un complesso che si estende su oltre dieci ettari, in corrispondenza dei moli che circondano la Nuova Darsena e il Molo Mediceo del porto antico di Livorno. In data 4 settembre 2023 IGD SIIQ aveva acquistato dalla società controllata Porta Medicea S.r.l. Officine Storiche per un importo pari ad Euro 32,1 milioni.

Nei primi nove mesi del 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 30 settembre 2023:

| | 30/09/2023 | 30/06/2023 | III Trimestre 2023 |
|--|--------------|-------------|--------------------|
| | Euro / mln | Euro / mln | Δ |
| Progetti di sviluppo: | | | |
| Progetto Porta a Mare Sub ambito Officine Storiche retail (in corso) | 6,38 | 4,81 | 1,57 |
| Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso) | 0,74 | 0,35 | 0,39 |
| Interventi di restyling in corso | 3,19 | 1,40 | 1,79 |
| Manutenzioni straordinarie | 6,70 | 2,83 | 3,87 |
| Altri | 0,02 | 0,02 | - |
| Progetto IT | 0,26 | 0,24 | 0,02 |
| Totale investimenti effettuati | 17,29 | 9,65 | 7,64 |

Progetti di sviluppo

Progetto “Porta a Mare”

Nel corso del periodo si sono svolti lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche per un importo pari a circa Euro 737 migliaia (di cui Euro 392 migliaia nel terzo trimestre), relativo alla destinazione residenziale, mentre si sono conclusi i lavori relativi al comparto commerciale che ammontano nei nove mesi a circa Euro 6.384 migliaia (di cui Euro 1.575 migliaia nel terzo trimestre) parzialmente compensati dallo scarico dei costi sostenuti per alcune opere eseguite in compensazione pari ad Euro 1.878 migliaia. Al 30 settembre 2023 sono state perfezionate le vendite di 11 unità residenziali, 9 box e 2 posto auto (1 posto auto nel terzo trimestre), a seguito delle quali per il sub ambito Officine Storiche sono stati completati 29 rogiti e stipulate 3 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

Al 30 settembre 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 fine 2023. I costi sostenuti nel periodo ammontano ad Euro 1.866 migliaia. Nel trimestre i lavori eseguiti ammontano ad Euro 789 migliaia;
- ampliamento del centro commerciale Gran Rondò di Crema;
- restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola. La conclusione dei lavori è prevista per fine 2023. I costi sostenuti nel periodo ammontano ad Euro 1.325 migliaia. Nel trimestre i lavori eseguiti relativi al centro commerciale Leonardo ammontano ad Euro 1.043 migliaia.



Porto Grande – San Benedetto del Tronto – Ingresso principale

Manutenzioni straordinarie

Nel corso dei primi nove mesi del 2023 sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 6.695 migliaia (di cui Euro 3.773 migliaia nel terzo trimestre), relativi principalmente a interventi di impermeabilizzazione presso il centro commerciale Leonardo, di fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche e di efficientamento energetico nei centri commerciali Punta di Ferro, Centro d’Abruzzo, Tiburtino, Porte di Napoli, La Torre e su alcuni centri commerciali rumeni.

Al 30 settembre 2023, in base ai risultati della valutazione a fair value degli investimenti immobiliari, il valore delle manutenzioni straordinarie eseguite nel terzo trimestre è stato interamente svalutato.

1.5. // Eventi successivi alla chiusura del terzo trimestre

In data 5 ottobre 2023 il Consiglio di Amministrazione di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ("IGD" o la "Società") ha deliberato l'emissione di un prestito obbligazionario senior non subordinato e non convertibile, fino all'importo massimo di Euro 400.000.000 (le "Nuove Obbligazioni"), da emettersi, in base alle condizioni di mercato, entro il 31 dicembre 2023, destinato a investitori istituzionali in Italia e all'estero (con esclusione degli Stati Uniti d'America, ai sensi del Regulation S dello United States Securities Act del 1933 come successivamente modificato), in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

Nella medesima riunione, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha deliberato l'avvio di (i) un'offerta di scambio del prestito obbligazionario in scadenza il 28 novembre 2024 (ISIN XS2084425466) (le "Obbligazioni Esistenti") con le Nuove Obbligazioni, a determinate condizioni; e (ii) un'offerta di riacquisto delle Obbligazioni Esistenti per un ammontare in denaro a condizione che un determinato importo derivante da tale riacquisto sia reinvestito nell'acquisto di Nuove Obbligazioni.

Il periodo dell'offerta di scambio, dell'offerta di riacquisto e della consent solicitation sarà avviato il 5 ottobre 2023 e termineranno il 10 novembre 2023.

I titolari di Obbligazioni Esistenti che aderiranno all'offerta di scambio entro il 13 ottobre 2023 avranno la possibilità di scambiare le Obbligazioni Esistenti per una combinazione di (a) Nuove Obbligazioni per un ammontare pari al 90% del valore nominale delle Obbligazioni Esistenti scambiate e (b) per il residuo, un ammontare in denaro.

Per i titolari di Obbligazioni Esistenti che aderiranno all'offerta di riacquisto entro il 13 ottobre 2023, in ragione del reinvestimento del corrispettivo nell'acquisto di Nuove Obbligazioni, l'importo ricevuto a seguito dell'adesione all'offerta sarà allocato (a) per il 90%, per l'acquisto di Obbligazioni di nuova emissione e (ii) per il residuo, sarà corrisposto in denaro.

Le Obbligazioni Esistenti scambiate e riacquistate dalla Società saranno annullate. Le Obbligazioni Esistenti che non saranno oggetto di scambio e/o riacquisto da parte della Società rimarranno negoziate o ammesse alle negoziazioni su Euronext Dublin e su Euronext Access Milan (ex ExtraMot Pro).

L'offerta di scambio e l'offerta di riacquisto si collocano nell'ambito di una più ampia operazione che include un processo di consent solicitation rivolto ai portatori delle Obbligazioni Esistenti. A tal fine, la Società ha deliberato di convocare, in prima e unica convocazione per il 14 novembre 2023, l'Assemblea dei portatori delle Obbligazioni Esistenti per proporre talune modifiche ai termini e condizioni del regolamento delle Obbligazioni Esistenti, relative, in particolare, a scadenza, rendimento e opzioni di riacquisto, al fine di allineare tali previsioni alle relative condizioni del regolamento delle Nuove Obbligazioni.

In aggiunta, il regolamento delle Nuove Obbligazioni prevederà taluni impegni a carico della Società, ulteriori e differenti rispetto a quelli che saranno previsti per le Obbligazioni Esistenti, tra i quali, fra l'altro, il divieto a distribuire utili (o effettuare altre forme di distribuzioni) eccedenti rispetto a quanto necessario al fine di rispettare il regime applicabile alla Società in quanto società di investimento immobiliare quotata.

Il perfezionamento dell'offerta di scambio, dell'offerta di riacquisto e dell'emissione delle Nuove Obbligazioni è subordinato, tra l'altro, all'approvazione da parte dell'assemblea dei portatori delle Obbligazioni Esistenti delle predette proposte di modifica ai termini e condizioni del regolamento delle Obbligazioni Esistenti.

I risultati finali dell'offerta di scambio, dell'offerta di riacquisto e della consent solicitation verranno comunicati al termine dei relativi periodi di offerta in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili e secondo le modalità previste nella sezione "Publications and Announcements" dell'Exchange Offer, Tender Offer and Consent Solicitation Memorandum.

1.6. // Prospettive per l'esercizio in corso

In considerazione dei buoni risultati operativi conseguiti e sulla base dello scenario attualmente prevedibile, seppur con la massima prudenza a causa di un contesto macro-economico e finanziario ancora sfidante, la Società ritiene di confermare la previsione di FFO per l'intero 2023 in un range pari a 54-55 milioni di euro così come comunicata in occasione della presentazione dei risultati al 30 giugno 2023. Tale proiezione non include impatti economici derivanti dalla conclusione dell'operazione di rifinanziamento anticipato di cui al comunicato stampa della Società del 5 ottobre u.s..

2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2023

2.1. // Conto economico consolidato

| Conto Economico (importi in migliaia di Euro) | 30/09/2023 (A) | 30/09/2022 (B) | Variazione (A)-(B) | 3° Q 2023 (C) | 3° Q 2022 (D) | Variazione (C)-(D) |
|--|-------------------|-------------------|-----------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| Ricavi | 105.353 | 102.077 | 3.276 | 35.268 | 33.116 | 2.152 |
| Ricavi verso terzi | 86.096 | 79.988 | 6.108 | 28.733 | 26.709 | 2.024 |
| Ricavi verso parti correlate | 19.257 | 22.089 | (2.832) | 6.535 | 6.407 | 128 |
| Altri proventi | 6.142 | 5.401 | 741 | 2.001 | 1.716 | 285 |
| Altri proventi verso terzi | 3.573 | 3.183 | 390 | 1.160 | 935 | 225 |
| Altri proventi verso parti correlate | 2.569 | 2.218 | 351 | 841 | 781 | 60 |
| Ricavi vendita immobili da trading | 5.602 | 432 | 5.170 | 30 | 0 | 30 |
| Ricavi e proventi operativi | 117.097 | 107.910 | 9.187 | 37.299 | 34.832 | 2.467 |
| Variazione delle rimanenze | (4.448) | 1.334 | (5.782) | 392 | 667 | (275) |
| Ricavi e variazioni delle rimanenze | 112.649 | 109.244 | 3.405 | 37.691 | 35.499 | 2.192 |
| Costi di realizzazione | (951) | (1.705) | 754 | (392) | (667) | 275 |
| Costi per servizi | (15.000) | (15.523) | 523 | (5.126) | (5.829) | 703 |
| Costi per servizi verso terzi | (11.522) | (10.537) | (985) | (3.781) | (3.663) | (118) |
| Costi per servizi verso parti correlate | (3.478) | (4.986) | 1.508 | (1.345) | (2.166) | 821 |
| Costi del personale | (7.899) | (7.676) | (223) | (2.349) | (2.354) | 5 |
| Altri costi operativi | (7.390) | (7.504) | 114 | (2.577) | (2.715) | 138 |
| Costi operativi | (31.240) | (32.408) | 1.168 | (10.444) | (11.565) | 1.121 |
| Ammortamenti e Accantonamenti | (1.772) | (1.163) | (609) | (508) | (391) | (117) |
| Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze | (399) | (482) | 83 | 0 | 0 | 0 |
| Svalutazione crediti | (287) | (1.078) | 791 | (118) | 210 | (328) |
| Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso | (86.190) | (12.611) | (73.579) | (6.312) | (3.274) | (3.038) |
| Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value | (88.648) | (15.334) | (73.314) | (6.938) | (3.455) | (3.483) |
| Risultato operativo | (7.239) | 61.502 | (68.741) | 20.309 | 20.479 | (170) |
| Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili | 0 | 397 | (397) | 0 | 0 | 0 |
| Proventi finanziari | 104 | 85 | 19 | 25 | 23 | 2 |
| Proventi finanziari verso terzi | 104 | 85 | 19 | 25 | 23 | 2 |
| Oneri finanziari | (31.168) | (22.139) | (9.029) | (11.890) | (7.767) | (4.123) |
| Oneri finanziari verso terzi | (30.778) | (22.041) | (8.737) | (11.747) | (7.735) | (4.012) |
| Oneri finanziari verso parti correlate | (390) | (98) | (292) | (143) | (32) | (111) |
| Gestione finanziaria | (31.064) | (22.054) | (9.010) | (11.865) | (7.744) | (4.121) |
| Risultato prima delle imposte | (38.303) | 39.845 | (78.148) | 8.444 | 12.735 | (4.291) |
| Imposte sul reddito | (651) | (1.180) | 529 | (335) | (527) | 192 |
| RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO | (38.954) | 38.665 | (77.619) | 8.109 | 12.208 | (4.099) |
| Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di pertinenza della Capogruppo | (38.954) | 38.665 | (77.619) | 8.109 | 12.208 | (4.099) |

2.2. // Conto economico complessivo consolidato

| (Importi in migliaia di Euro) | 30/09/2023 | 30/09/2022 | Variazioni | 3°Q 2023 | 3°Q 2022 | Variazioni |
|---|-----------------|---------------|-----------------|--------------|---------------|----------------|
| | (A) | (B) | (A-B) | (C) | (D) | (C-D) |
| RISULTATO NETTO DEL PERIODO | (38.954) | 38.665 | (77.619) | 8.109 | 12.208 | (4.099) |
| Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio: | | | | | | |
| Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura | (1.079) | 13.497 | (14.576) | (338) | 4.912 | (5.250) |
| Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura | 259 | (3.239) | 3.498 | 81 | (1.283) | 1.364 |
| Altri effetti sulle componenti del conto economico | (415) | (382) | (33) | (142) | (135) | (7) |
| Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio | (1.235) | 9.876 | (11.111) | (399) | 3.494 | (3.893) |
| Totale Utile/(Perdita) complessivo del periodo | (40.189) | 48.541 | (88.730) | 7.710 | 15.702 | (7.992) |
| (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO | (40.189) | 48.541 | (88.730) | 7.710 | 15.702 | (7.992) |

2.3. // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

| Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (importi in migliaia di Euro) | 30/09/2023 (A) | 30/06/2023 (B) | 31/12/2022 (C) | Variazione (A)-(B) | Variazione (A)-(C) |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| ATTIVITA' NON CORRENTI: | | | | | |
| Attività immateriali | | | | | |
| Attività immateriali a vita definita | 789 | 857 | 796 | (68) | (7) |
| Avviamento | 6.710 | 6.835 | 7.085 | (125) | (375) |
| | 7.499 | 7.692 | 7.881 | (193) | (382) |
| Attività materiali | | | | | |
| Investimenti immobiliari | 1.999.415 | 1.969.733 | 2.041.330 | 29.682 | (41.915) |
| Fabbricato | 6.816 | 6.878 | 6.998 | (62) | (182) |
| Impianti e macchinari | 70 | 78 | 86 | (8) | (16) |
| Attrezzature e altri beni | 2.014 | 2.123 | 2.340 | (109) | (326) |
| Immobilizzazioni in corso e acconti | 6.438 | 35.223 | 36.662 | (28.785) | (30.224) |
| | 2.014.753 | 2.014.035 | 2.087.416 | 718 | (72.663) |
| Altre attività non correnti | | | | | |
| Attività per imposte anticipate nette | 2.912 | 2.735 | 2.537 | 177 | 375 |
| Crediti vari e altre attività non correnti | 112 | 109 | 121 | 3 | (9) |
| Partecipazioni | 25.765 | 25.765 | 25.765 | 0 | 0 |
| Attività finanziarie non correnti | 174 | 174 | 174 | 0 | 0 |
| Attività per strumenti derivati | 5.307 | 5.493 | 6.314 | (186) | (1.007) |
| | 34.270 | 34.276 | 34.911 | (6) | (641) |
| TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A) | 2.056.522 | 2.056.003 | 2.130.208 | 519 | (73.686) |
| ATTIVITA' CORRENTI: | | | | | |
| Rimanenze e acconti | 24.729 | 24.337 | 29.297 | 392 | (4.568) |
| Crediti commerciali e altri crediti | 9.780 | 10.803 | 15.212 | (1.023) | (5.432) |
| Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate | 1.225 | 1.227 | 1.242 | (2) | (17) |
| Altre attività correnti | 9.833 | 8.381 | 7.748 | 1.452 | 2.085 |
| Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti | 25.384 | 16.311 | 27.069 | 9.073 | (1.685) |
| TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B) | 70.951 | 61.059 | 80.568 | 9.892 | (9.617) |
| TOTALE ATTIVITA' (A+B) | 2.127.473 | 2.117.062 | 2.210.776 | 10.411 | (83.303) |
| PATRIMONIO NETTO: | | | | | |
| Capitale sociale | 650.000 | 650.000 | 650.000 | 0 | 0 |
| Altre riserve | 458.276 | 458.675 | 477.948 | (399) | (19.672) |
| Utile (perdite) a nuovo del gruppo | (20.814) | (20.814) | 16.167 | 0 | (36.981) |
| Utili (perdite) netto esercizio | (38.954) | (47.063) | (22.315) | 8.109 | (16.639) |
| Patrimonio netto di gruppo | 1.048.508 | 1.040.798 | 1.121.800 | 7.710 | (73.292) |
| Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza | - | - | - | - | - |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO (D) | 1.048.508 | 1.040.798 | 1.121.800 | 7.710 | (73.292) |
| PASSIVITA' NON CORRENTI: | | | | | |
| Passività per strumenti finanziari derivati | 0 | 0 | 199 | 0 | (199) |
| Passività finanziarie | 862.562 | 864.001 | 905.350 | (1.439) | (42.788) |
| Fondo trattamento di fine rapporto | 2.759 | 2.774 | 2.756 | (15) | 3 |
| Passività per imposte differite | 16.554 | 16.394 | 16.636 | 160 | (82) |
| Fondi per rischi e oneri futuri | 5.723 | 5.231 | 4.644 | 492 | 1.079 |
| Debiti vari e altre passività | 7.926 | 7.843 | 9.387 | 83 | (1.461) |
| Debiti vari e altre passività verso parti correlate | 10.462 | 10.475 | 10.441 | (13) | 21 |
| TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E) | 905.986 | 906.718 | 949.413 | (732) | (43.427) |
| PASSIVITA'CORRENTI: | | | | | |
| Passività finanziarie | 133.858 | 134.450 | 98.834 | (592) | 35.024 |
| Debiti commerciali e altri debiti | 17.009 | 14.115 | 22.746 | 2.894 | (5.737) |
| Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate | 3.236 | 1.469 | 1.845 | 1.767 | 1.391 |
| Passività per imposte | 3.758 | 3.183 | 1.975 | 575 | 1.783 |
| Altre passività | 15.118 | 16.329 | 14.163 | (1.211) | 955 |
| TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F) | 172.979 | 169.546 | 139.563 | 3.433 | 33.416 |
| TOTALE PASSIVITA' (H=E+F) | 1.078.965 | 1.076.264 | 1.088.976 | 2.701 | (10.011) |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H) | 2.127.473 | 2.117.062 | 2.210.776 | 10.411 | (83.303) |

2.4. // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

| | Capitale sociale | Riserva sovrapprezzo 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 | (38.954) | (38.954) | 0 | (38.954) |
| Valutazione derivati cash flow hedge | 0 | 0 | (820) | 0 | 0 | (820) | 0 | (820) |
| Altri utili (perdite) complessivi | 0 | 0 | (415) | 0 | 0 | (415) | 0 | (415) |
| Totale utili (perdite) complessivo | 0 | 0 | (1.235) | 0 | (38.954) | (40.189) | 0 | (40.189) |
| Ripartizione dell'utile 2022 | | | | | | | | |
| Distribuzione dividendi | 0 | 0 | (18.437) | (14.666) | 0 | (33.103) | 0 | (33.103) |
| Riclassifica riserva Fair Value | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Destinazione utile 2022 | 0 | 0 | 0 | (22.315) | 22.315 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo al 30/09/2023 | 650.000 | 0 | 458.276 | (20.814) | (38.954) | 1.048.508 | 0 | 1.048.508 |

| | Capitale sociale | Riserva sovrapprezzo 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 1/01/2022 | 650.000 | 0 | 467.300 | 1.689 | 52.769 | 1.171.758 | 0 | 1.171.758 |
| Utile/(perdita) del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 38.665 | 38.665 | 0 | 38.665 |
| Valutazione derivati cash flow hedge | 0 | 0 | 10.257 | 0 | 0 | 10.257 | 0 | 10.257 |
| Altri utili (perdite) complessivi | 0 | 0 | (382) | 0 | 0 | (382) | 0 | (382) |
| Totale utili (perdite) complessivo | 0 | 0 | 9.875 | 0 | 38.665 | 48.540 | 0 | 48.540 |
| Ripartizione dell'utile 2021 | | | | | | | | |
| Distribuzione dividendi | 0 | 0 | (6.887) | (31.733) | 0 | (38.620) | 0 | (38.620) |
| Riclassifica riserva Fair Value | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendi non distribuiti anni precedenti | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Destinazione utile 2021 | 0 | 0 | 6.558 | 46.211 | (52.769) | 0 | 0 | 0 |
| Saldo al 30/09/2022 | 650.000 | 0 | 476.846 | 16.167 | 38.665 | 1.181.678 | 0 | 1.181.678 |

2.5. // Rendiconto finanziario consolidato

| <i>(Importi in migliaia di Euro)</i> | 30/09/2023 | 30/09/2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO: | | |
| Risultato del periodo | (38.954) | 38.665 |
| Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo: | | |
| Imposte del periodo | 651 | 1.180 |
| Oneri/(proventi) finanziari | 31.064 | 22.054 |
| Ammortamenti e accantonamenti | 1.772 | 1.163 |
| Svalutazione crediti | 287 | 1.078 |
| Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione | 399 | 482 |
| Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi | 86.190 | 12.611 |
| (Plusvalenze)/Minusvalenze da cessione asset | 0 | (397) |
| Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato | 996 | 1.151 |
| TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO | 82.405 | 77.987 |
| Oneri finanziari netti pagati | (18.388) | (14.334) |
| TFR, TFM e salario variabile | (909) | (1.471) |
| Imposte sul reddito pagate | (769) | (814) |
| TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO | 62.339 | 61.368 |
| Variazione delle rimanenze | 4.448 | (1.333) |
| Variazione dei crediti commerciali | 5.162 | (556) |
| Variazione altre attività | (2.451) | 3.390 |
| Variazione debiti commerciali | (4.347) | (1.585) |
| Variazione altre passività | 3.275 | (3.527) |
| FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A) | 68.426 | 57.757 |
| (Investimenti) in immobilizzazioni immateriali | (267) | (514) |
| Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali | 0 | 0 |
| (Investimenti) in immobilizzazioni materiali | (16.211) | (14.810) |
| Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali | 0 | 0 |
| (Investimenti) in Partecipazioni | 0 | 0 |
| FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B) | (16.478) | (15.324) |
| Distribuzione dividendi | (33.103) | (37.950) |
| Canoni pagati per locazioni operative | (6.588) | (6.059) |
| Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento | 131.851 | 255.000 |
| Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento | (145.753) | (398.392) |
| FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C) | (53.593) | (187.401) |
| Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D) | (40) | (7) |
| INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D) | (1.685) | (144.975) |
| DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO | 27.069 | 158.080 |
| DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO | 25.384 | 13.105 |

2.6. // Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 30 settembre 2023, al 30 giugno 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 PFN al 30 settembre 2023 è in decremento rispetto al 31 dicembre 2022 per circa Euro 6,1 milioni, per effetto principalmente:

- del pagamento dei dividendi, pari ad Euro 33,1 milioni, avvenuto nel mese di maggio 2023;
- della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- della cassa generata nei primi nove mesi 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 103 milioni di Euro, di cui 53 milioni di Euro dal sistema bancario e 50 milioni di Euro dalla Controllante Coop Alleanza 3.0, ed al 30 settembre 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 30 settembre 2023.

Si rimanda al paragrafo "Analisi patrimoniale e finanziaria" per maggiori commenti.

| Posizione finanziaria netta | 30/09/2023 | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| (importi in migliaia di Euro) | | | |
| Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti | (25.384) | (16.311) | (27.069) |
| LIQUIDITA' | (25.384) | (16.311) | (27.069) |
| Passività finanziarie correnti | 0 | 0 | 13.000 |
| Quota corrente mutui | 18.469 | 20.675 | 76.348 |
| Passività per leasing finanziari quota corrente | 7.827 | 7.776 | 7.674 |
| Prestiti obbligazionari quota corrente | 107.562 | 105.999 | 1.812 |
| INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE | 133.858 | 134.450 | 98.834 |
| INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO | 108.474 | 118.139 | 71.765 |
| Attività finanziarie non correnti | (174) | (174) | (174) |
| Passività per leasing finanziari quota non corrente | 17.463 | 19.433 | 23.370 |
| Passività finanziarie non correnti | 447.973 | 448.110 | 386.757 |
| Prestiti obbligazionari | 397.126 | 396.458 | 495.223 |
| INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO | 862.388 | 863.827 | 905.176 |
| POSIZIONE FINANZIARIA NETTA | 970.862 | 981.966 | 976.941 |

Nella posizione finanziaria netta, come nei precedenti esercizi, non sono considerati i debiti per depositi cauzionali verso terzi e verso parti correlate per le locazioni attive di ipermercati e delle gallerie e sui depositi a garanzia in considerazione della loro natura commerciale.

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 30 settembre 2023, sono state approvate ed autorizzate alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 8 novembre 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 30 settembre 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 30 settembre e al 30 giugno 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 (30 settembre 2022), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto al trimestre precedente (30 giugno 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 dei progetti di bilancio al 30 settembre 2023 predisposti 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 dicembre 2022, 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. Il tasso di cambio utilizzato per la conversione in Euro dei valori delle società estere sono i seguenti:

| Tassi di cambio | Euro/Ron |
|-----------------------------------|----------|
| Cambio Spot al 30.09.2023 | 4,9746 |
| Cambio medio primi nove mesi 2023 | 4,9388 |
| Cambio Spot al 30.09.2022 | 4,9351 |
| Cambio medio primi nove mesi 2022 | 4,9455 |
| Cambio Spot al 31.12.2022 | 4,9474 |
| Cambio medio 2022 | 4,9315 |

| 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 | 64.165.000 | 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.

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

2.7.3. Informativa per segmenti operativi

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

| CONTO ECONOMICO | 30-set-23 | 30-set-22 | 30-set-23 | 30-set-22 | 30-set-23 | 30-set-22 | 30-set-23 | 30-set-22 | 30-set-23 | 30-set-22 |
|---|--------------------------------------|-----------------|----------------------|----------------|-------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA | | ATTIVITA' DI SERVIZI | | PROGETTO "PORTA A MARE" | | INDIVISO | | TOTALE | |
| Totale ricavi e proventi operativi | 105.353 | 102.077 | 5.778 | 5.400 | 5.602 | 432 | 0 | 0 | 116.733 | 107.909 |
| Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione | 0 | 0 | 0 | 0 | (4.448) | 1.334 | 0 | 0 | (4.448) | 1.334 |
| Costi diretti (a) | (16.961) | (18.487) | (4.075) | (3.993) | (1.432) | (1.976) | 0 | 0 | (22.468) | (24.456) |
| Spese generali (b) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (9.059) | (9.029) | (9.059) | (9.029) |
| Totale costi operativi (a)+(b) | (16.961) | (18.487) | (4.075) | (3.993) | (1.432) | (1.976) | (9.059) | (9.029) | (31.527) | (33.485) |
| (Ammortamenti e accantonamenti) | (1.408) | (1.159) | 0 | (1) | 0 | (3) | 0 | 0 | (1.408) | (1.163) |
| (Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze | (279) | 27 | 0 | 0 | (120) | (509) | 0 | 0 | (399) | (482) |
| Variazione del fair value - incrementi / (decrementi) | (80.694) | (9.577) | 0 | 0 | (5.496) | (3.034) | 0 | 0 | (86.190) | (12.611) |
| Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value | (82.381) | (10.709) | 0 | (1) | (5.616) | (3.546) | 0 | 0 | (87.997) | (14.256) |
| RISULTATO OPERATIVO | 6.011 | 72.881 | 1.703 | 1.406 | (5.894) | (3.756) | (9.059) | (9.029) | (7.239) | 61.502 |
| Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 397 | 0 | 397 |
| Proventi finanziari: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 104 | 85 | 104 | 85 |
| Oneri finanziari: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (31.168) | (22.139) | (31.168) | (22.139) |
| Saldo della gestione finanziaria | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (31.064) | (22.054) | (31.064) | (22.054) |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE | 6.011 | 72.881 | 1.703 | 1.406 | (5.894) | (3.756) | (40.123) | (30.686) | (38.303) | 39.845 |
| Imposte sul reddito del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (651) | (1.180) | (651) | (1.180) |
| RISULTATO NETTO DEL PERIODO | 6.011 | 72.881 | 1.703 | 1.406 | (5.894) | (3.756) | (40.774) | (31.866) | (38.954) | 38.665 |
| (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo | 6.011 | 72.881 | 1.703 | 1.406 | (5.894) | (3.756) | (40.774) | (31.866) | (38.954) | 38.665 |

| STATO PATRIMONIALE | 30-set-23 | 30-giu-23 | 30-set-23 | 30-giu-23 | 30-set-23 | 30-giu-23 | 30-set-23 | 30-giu-23 | 30-set-23 | 30-giu-23 |
|---|--------------------------------------|------------------|----------------------|--------------|-------------------------|---------------|--------------|--------------|------------------|------------------|
| | ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA | | ATTIVITA' DI SERVIZI | | PROGETTO "PORTA A MARE" | | INDIVISO | | TOTALE | |
| - Investimenti immobiliari | 1.999.415 | 1.969.733 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.999.415 | 1.969.733 |
| - Immobilizzazioni in corso | 6.438 | 35.223 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6.438 | 35.223 |
| Attività immateriali | 5.703 | 5.828 | 1.007 | 1.007 | 0 | 0 | 789 | 857 | 7.499 | 7.692 |
| Altre attività Materiali | 2.051 | 2.167 | 32 | 34 | 0 | 0 | 6.817 | 6.881 | 8.900 | 9.082 |
| 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 | 112 | 109 | 112 | 109 |
| - Partecipazioni | 25.693 | 25.693 | 0 | 0 | 0 | 0 | 72 | 72 | 25.765 | 25.765 |
| CCN | (13.288) | (14.456) | 2.275 | 1.318 | 17.383 | 22.787 | 0 | 0 | 6.370 | 9.649 |
| Fondi | (7.009) | (6.612) | (1.422) | (1.351) | (52) | (42) | 0 | 0 | (8.483) | (8.005) |
| Debiti e altre passività non correnti | (14.349) | (14.279) | 0 | 0 | (4.039) | (4.039) | 0 | 0 | (18.388) | (18.318) |
| Imposte differite passive/(attive) nette | (16.203) | (16.220) | 0 | 0 | 2.561 | 2.561 | 0 | 0 | (13.642) | (13.659) |
| Passività collegate ad attività destinate alla vendita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale impieghi | 1.988.451 | 1.987.077 | 1.892 | 1.008 | 15.853 | 21.267 | 7.790 | 7.919 | 2.013.986 | 2.017.271 |
| Totale patrimonio netto di gruppo | 1.030.961 | 1.019.014 | (415) | (347) | 17.885 | 22.131 | 0 | 0 | 1.048.431 | 1.040.798 |
| Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (Attività) e Passività nette per strumenti derivati | (5.307) | (5.493) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (5.307) | (5.493) |
| PFN | 962.797 | 973.556 | 2.307 | 1.355 | (2.032) | (864) | 7.790 | 7.919 | 970.862 | 981.966 |
| Totale fonti | 1.988.451 | 1.987.077 | 1.892 | 1.008 | 15.853 | 21.267 | 7.790 | 7.919 | 2.013.986 | 2.017.271 |

| RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA' | 30-set-23 | 30-set-22 | 30-set-23 | 30-set-22 | 30-set-23 | 30-set-22 | 30-set-23 | 30-set-22 |
|---|---------------|---------------|------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | NORD | | CENTRO-SUD-ISOLE | | ESTERO | | TOTALE | |
| <i>RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI</i> | 55.225 | 54.284 | 33.022 | 32.779 | 7.251 | 6.824 | 95.498 | 93.887 |
| <i>RICAVI UNA TANTUM</i> | 10 | 70 | 0 | 34 | 0 | 0 | 10 | 104 |
| <i>AFFITTO SPAZI TEMPORANEI</i> | 1.822 | 1.542 | 984 | 881 | 0 | 0 | 2.806 | 2.423 |
| <i>ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA</i> | 107 | 0 | 106 | 26 | 15 | 25 | 228 | 51 |
| TOTALE | 57.164 | 55.896 | 34.112 | 33.720 | 7.266 | 6.849 | 98.542 | 96.465 |

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

Bologna, 8 novembre 2023

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

Dott. Carlo Barban

