

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

30/09/2024

Organi Societari e di Controllo	3
1. Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive Gruppo IGD.....	4
1.1. // Il Gruppo IGD	5
1.2. // Analisi economica.....	7
1.3. // Analisi patrimoniale e finanziaria	18
1.4. // Eventi rilevanti al 30 settembre 2024	22
1.5. // Eventi successivi alla chiusura del terzo trimestre	25
1.6. // Prospettive per l'esercizio in corso	25
2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2024.....	26
2.1. // Conto economico consolidato	27
2.2. // Conto economico complessivo consolidato.....	28
2.3. // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata	29
2.4. // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato.....	30
2.5. // Rendiconto finanziario consolidato	31
2.6. // Indebitamento finanziario netto.....	32
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	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 Ciochi	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

Organismo di Vigilanza

Giuseppe Carnesecchi (Presidente), Alessandra De Martino, Paolo Maestri.

Società di Revisione

Deloitte & Touche S.p.A.

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari

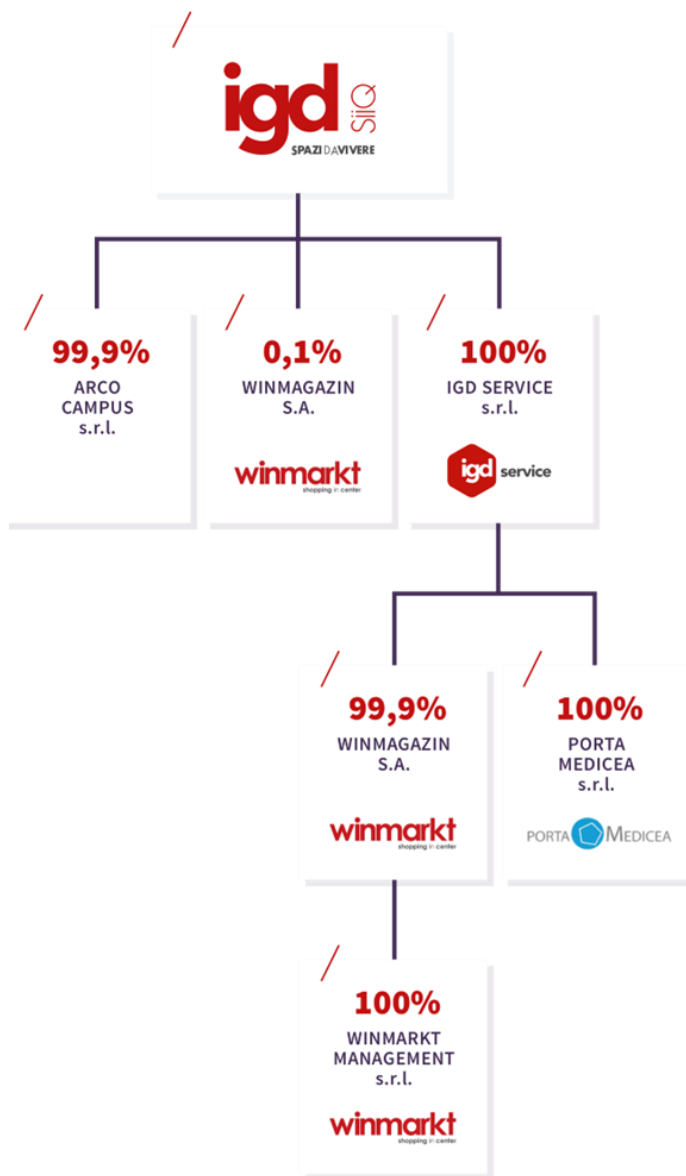
Marcello Melloni

1. Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive

Gruppo IGD

1.1. // Il Gruppo IGD

IGD è stata la prima realtà in Italia a divenire SIIQ, nel 2008, ed è tuttora l'unica società del comparto della grande distribuzione che sia stata ammessa a tale regime fiscale. La parte prevalente del patrimonio immobiliare del Gruppo si trova in Italia, pari a circa il 93%. La parte restante degli asset è in Romania, pari a circa il 7%, 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 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.

1.2. // Analisi economica

A causa delle variazioni negative di fair value degli investimenti immobiliari, della svalutazione della partecipazione nel Fondo Food e dell'incremento della gestione finanziaria, al 30 settembre 2024 il Gruppo evidenzia una perdita netta consolidata pari a 32.042 migliaia di Euro, rispetto ad una perdita pari a 38.954 migliaia di Euro al 30 settembre 2023.

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 30/09/2024	(b) 30/09/2023	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	93.588	98.542	-5,0%
Ricavi da attività locativa leasehold	7.082	6.811	4,0%
Totale Ricavi da attività locativa	100.670	105.353	-4,4%
Locazioni passive	-1	-2	-50,0%
Costi diretti da attività locativa	-15.488	-16.959	-8,7%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	85.181	88.392	-3,6%
Ricavi da servizi	6.183	5.778	7,0%
Costi diretti da servizi	-4.431	-4.075	8,7%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	1.752	1.703	2,9%
Personale di sede	-5.581	-5.566	0,3%
Spese generali	-3.610	-3.493	3,3%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	77.742	81.036	-4,1%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>72,8%</i>	<i>72,9%</i>	
Ricavi da vendita immobili	714	5.602	-87,3%
Costo del venduto e altri costi da trading	-941	-5.880	-84,0%
Risultato operativo da trading	-227	-278	-18,3%
EBITDA	77.515	80.758	-4,0%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>72,1%</i>	<i>69,2%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-26.304	-86.589	-69,6%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1.540	-1.408	9,4%
EBIT	49.671	-7.239	-786,2%
GESTIONE FINANZIARIA	-52.116	-31.064	67,8%
RISULTATO GESTIONE PARTECIPAZIONI/CESSIONE ASSETS	-29.100	0	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	-31.545	-38.303	-17,6%
Imposte	-497	-651	-23,7%
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	-32.042	-38.954	-17,7%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	-32.042	-38.954	-17,7%

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

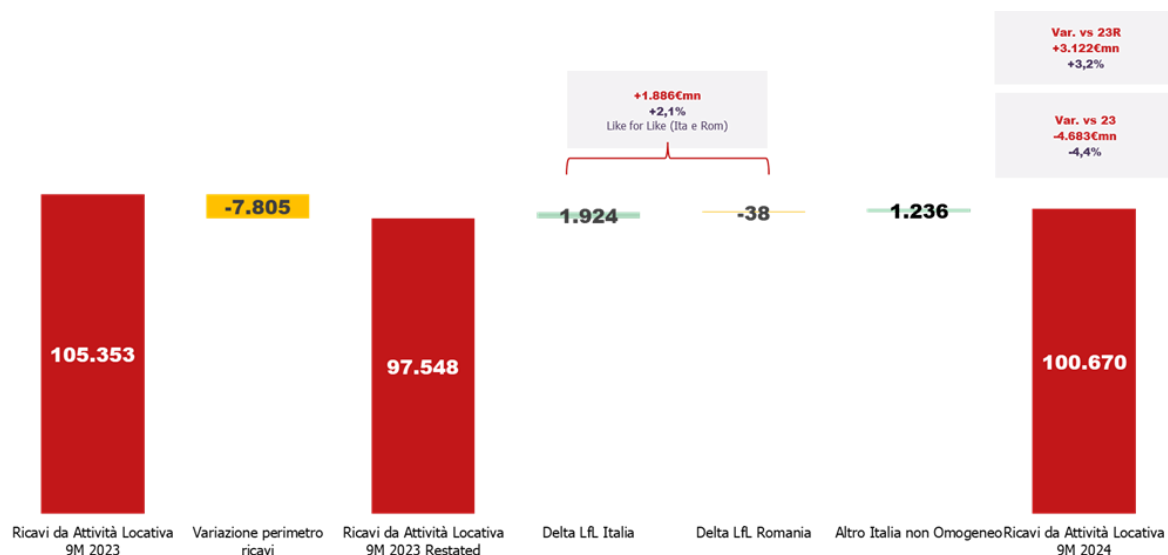
CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 3Q 2024	(b) 3Q 2023	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	29.246	32.965	-11,3%
Ricavi da attività locativa leasehold	2.322	2.303	0,8%
Totale Ricavi da attività locativa	31.568	35.268	-10,5%
Locazioni passive	-1	-1	0,0%
Costi diretti da attività locativa	-5.369	-5.916	-9,2%
Ricavi netti da attività locativa (Net rental income)	26.198	29.351	-10,7%
Ricavi da servizi	2.109	2.001	5,4%
Costi diretti da servizi	-1.555	-1.231	26,3%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	554	770	-28,1%
Personale di sede	-1.718	-1.682	2,1%
Spese generali	-1.176	-1.191	-1,3%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	23.858	27.248	-12,4%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>70,8%</i>	<i>73,1%</i>	
Ricavi da vendita immobili	630	30	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-656	-149	340,3%
Risultato operativo da trading	-26	-119	-78,2%
EBITDA	23.832	27.129	-12,2%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>69,5%</i>	<i>72,7%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-7.504	-6.312	18,9%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-526	-508	3,5%
EBIT	15.802	20.309	-22,2%
GESTIONE FINANZIARIA	-15.252	-11.865	28,5%
RISULTATO GESTIONE PARTECIPAZIONI/CESSIONE ASSETS	0	0	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	550	8.444	-93,5%
Imposte	-50	-335	-85,1%
UTILE DEL PERIODO	500	8.109	-93,8%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
UTILE NETTO DEL GRUPPO	500	8.109	-93,8%

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 2024, i ricavi da attività locativa ammontano a 100.670 migliaia di Euro e registrano un decremento del 4,4% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente. Per un più corretto confronto, a seguito della cessione avvenuta nel mese di aprile 2024 di un portafoglio immobiliare (portafoglio Food) composto da 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali più ampiamente descritti nei paragrafi successivi, sono stati calcolati i ricavi locativi 2023 restated pari a 97.548 migliaia di Euro, che tengono conto della variazione di perimetro ceduto.

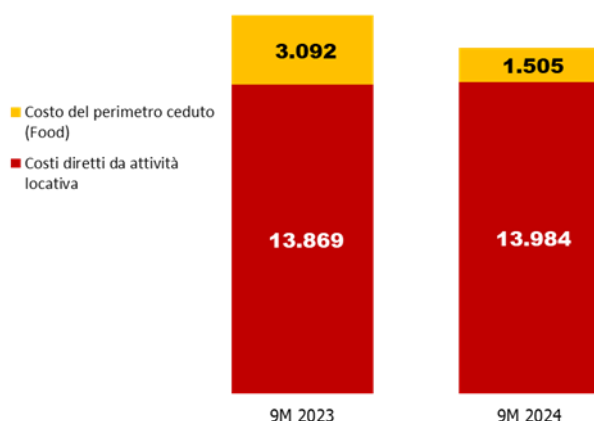


L'incremento rispetto al 2023 restated, pari a 3.122 migliaia di Euro, è dovuto:

- ai ricavi like for like Italia (gallerie +2,3% e iper +1,9%) su cui hanno inciso positivamente l'adeguamento per l'inflazione per circa 1,2 milioni di Euro per le gallerie (+1,7%);
- ai maggiori ricavi per 1.236 migliaia di Euro sul perimetro non omogeneo (per nuova apertura di Officine storiche avvenuta a settembre 2023, oltre agli effetti sulle superfici rimodulate a Katanè e Lungo Savio).

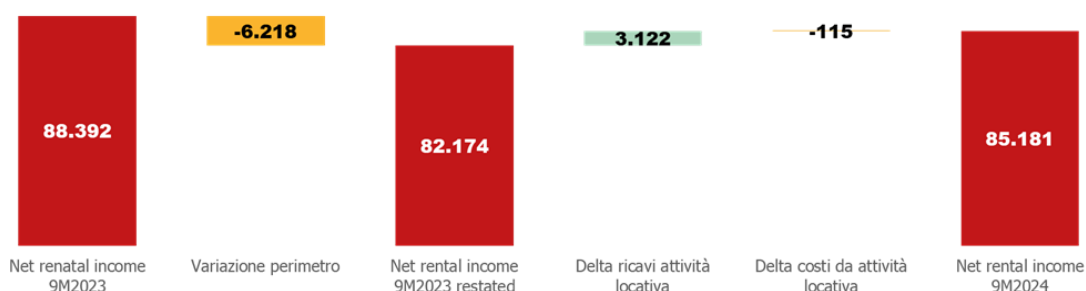
Complessivamente il perimetro omogeneo (like for like), che rappresenta circa il 90% dei ricavi da attività locativa, aumenta del +2,1% pari a 1,9 milioni di Euro.

I **costi diretti da attività locativa** ammontano a 15.488 migliaia di Euro. Il decremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente è dovuto principalmente alla cessione del portafoglio Food. A perimetro omogeneo i costi diretti ammontano a 13.984 migliaia di Euro, in lieve incremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.



Il Net rental income si attesta a 85.181 migliaia di Euro, in decremento del 3,6% rispetto all'anno precedente. Per un più corretto confronto, a seguito della cessione del portafoglio food, è stato calcolato il net rental income 2023 restated, pari a 82.174 migliaia Euro, che tiene conto della variazione di perimetro pari ad Euro 6.218 migliaia derivante da minori ricavi per 7.805 migliaia di Euro e da minori costi per 1.587 migliaia di Euro.

A perimetro costante il net rental income, rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, incrementa per Euro 3.007 migliaia (+3,7%).



Il Net rental income freehold è pari a 82.092 migliaia di Euro, in decremento del 4,0% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. A perimetro omogeneo il net rental income freehold incrementa del +6,9% rispetto all'anno precedente.

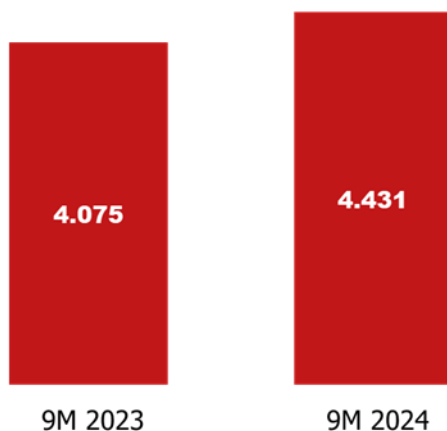
L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari al 87,7% in incremento rispetto all'anno precedente.

Il Net rental income leasehold è pari a 3.089 migliaia di Euro, in incremento del 8,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

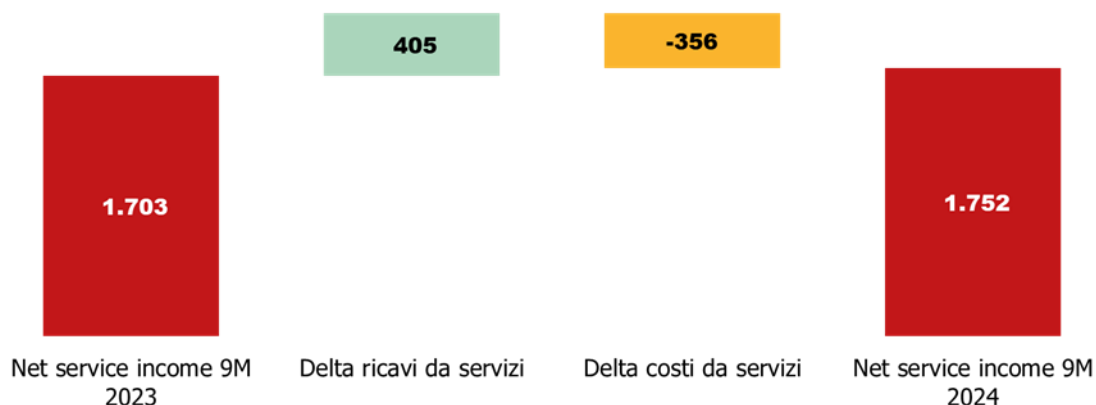
Ricavi netti da servizi (Net service Income)

I ricavi da servizi si attestano a 6.183 migliaia di Euro in incremento di Euro 405 migliaia rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, +7,0%, principalmente per maggiori ricavi da outsourcing services, anche collegati ai servizi sul portafoglio ceduto, e maggiori ricavi da commercializzazione centri. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* pari a 4.865 migliaia di Euro, 83,3% del totale.

I costi diretti da servizi ammontano a 4.431 migliaia di Euro, in incremento di 356 migliaia di Euro, +8,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



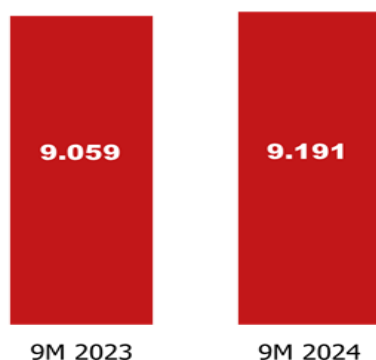
Il **Net services income** è pari a 1.752 migliaia di Euro, in incremento del 2,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 28,3%, in decremento rispetto ai 29,5% del corrispondente periodo dell'anno precedente.



Spese Generali della gestione caratteristica

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 9.191 migliaia di Euro, in leggero incremento, 1,6%, rispetto ai 9.059 migliaia di Euro del 2023, dovuto principalmente ai maggiori costi per consulenze professionali e altre spese generali.

L'incidenza delle spese generali della gestione sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 8,6%.

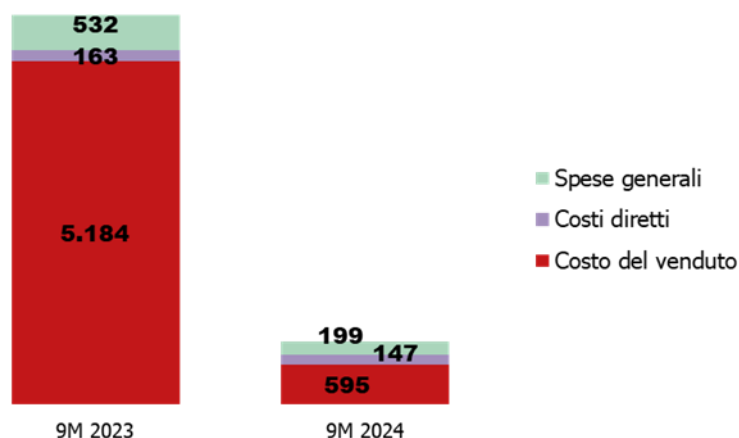


Risultato operativo da trading

Il risultato operativo da trading è negativo per 227 migliaia di Euro, in leggero miglioramento rispetto allo stesso periodo del precedente esercizio.

Nei primi nove mesi del 2024 si sono perfezionate le vendite di un'unità residenziale e di due box, su un totale di 42 appartamenti, sono stati effettuati 31 rogiti e sottoscritte 4 proposte vincolanti (di cui 3 rogiti previsti nell'ultimo trimestre del 2024 e 1 nel 2025).

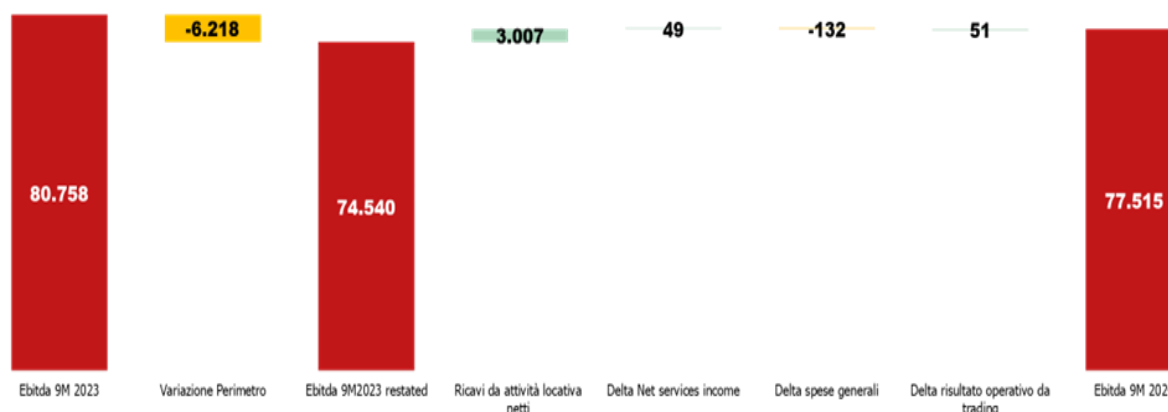
Di seguito la scomposizione dei costi del terzo trimestre per la business unit:



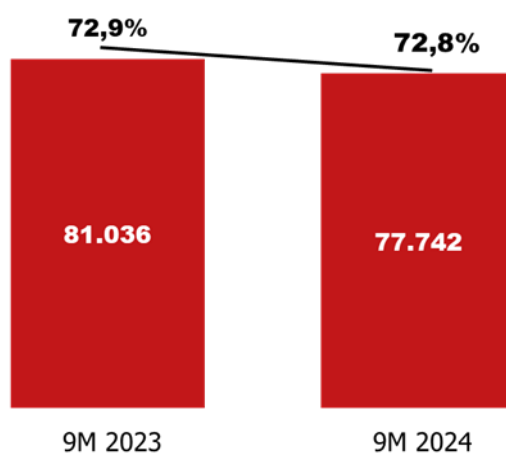
EBITDA

L'**EBITDA della gestione caratteristica** 2024 è pari a 77.742 migliaia di Euro, in decremento del 4,1% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, mentre l'EBITDA complessivo è pari a 77.515 migliaia di Euro in decremento del 4,0%. La variazione positiva del EBITDA complessivo restated ammonta a 2.924 migliaia di Euro, +3,9%.

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 72,8% in decremento 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 ripristini/svalutazioni, al 30 settembre 2024, risulta negativa per Euro 26.304 migliaia, in forte miglioramento rispetto ad Euro 86.589 migliaia del 30 settembre 2023.

La variazione del fair value, negativa per Euro 25.890 migliaia è così formata:

- svalutazione pari ad Euro 5.099 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi dell'anno (di cui Euro 1.614 migliaia relativi al terzo trimestre 2024);
- svalutazione pari ad Euro 11.994 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD (di cui Euro 5.556 migliaia relativi al terzo trimestre 2024);
- svalutazione pari ad Euro 608 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA (di cui Euro 334 migliaia relativi al terzo trimestre 2024);
- svalutazione pari ad Euro 5.898 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 2024 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;

- svalutazione pari ad Euro 2.280 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 2024 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

La svalutazione delle immobilizzazioni in corso e rimanenze, pari ad Euro 414 migliaia è dovuta (i) per Euro 220 migliaia alla svalutazione del progetto Ampliamento Portogrande e (ii) per Euro 194 migliaia alla svalutazione dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2024 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

EBIT

L'EBIT si è attestato a 49.671 migliaia di Euro in significativo miglioramento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

Come più ampiamente descritto successivamente, 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.

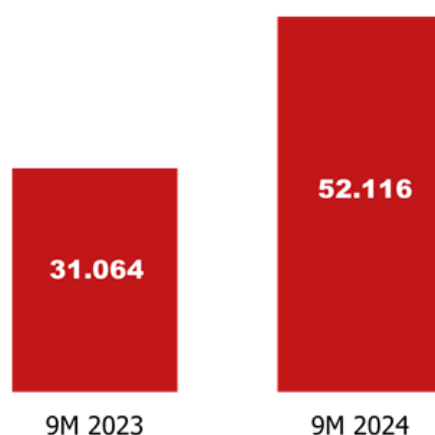
L'operazione riguarda la cessione, da parte di IGD, di un portafoglio immobiliare composto da 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali.

L'operazione si è realizzata attraverso un fondo di investimento immobiliare chiuso (REIF di diritto italiano) denominato "Food Fund", gestito da Prelios SGR S.p.A., società di gestione del risparmio del Gruppo Prelios, al quale IGD ha conferito gli immobili. Il differenziale tra il valore di carico degli immobili e il valore di conferimento pari ad Euro 258 milioni è risultato negativo per Euro 4,7 milioni.

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). La partecipazione mantenuta nel fondo Food (divenuta di collegamento in seguito alla cessione del 60% delle quote) è stata rilevata al rispettivo fair value alla data della perdita del controllo utilizzando il metodo reddituale (metodo dei flussi di cassa attualizzati o discounted cash flow). Da tale valutazione è emersa una svalutazione pari ad Euro 24,4 milioni.

	30/09/2024	30/09/2023	Variazione
Risultato conferimenti immobili Fondo Food	(4.689)	0	(4.689)
Risultato deconsolidamento Fondo Food	(24.411)	0	(24.411)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(29.100)	0	(29.100)

Gestione Finanziaria



Il saldo della voce "gestione finanziaria" è passato da 31.064 migliaia di Euro del 30 settembre 2023 a 52.116 migliaia di Euro al 30 settembre 2024. L'incremento, pari a circa Euro 21.052 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;
- all'incremento del costo ammortizzato dei 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.

Al 30 settembre 2024 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 6,03% in incremento rispetto al 3,86% del 31 dicembre 2023, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 7,64% 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.

L'**indice di interest coverage ratio adjusted** calcolato come rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria adjusted", gestione finanziaria al netto dell'IFRS9, oneri di scambio non ricorrenti e negative carry, è pari a 1,7x, in riduzione rispetto al 2,44x del 31 dicembre 2023

Imposte

	30/09/2024	30/09/2023	Variazione
Imposte correnti	900	863	37
Imposte anticipate	(407)	(218)	(189)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	4	6	(2)
Imposte sul reddito	497	651	(154)

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 497 migliaia di Euro al 30 settembre 2024 in decremento di Euro 154 migliaia rispetto al dato del 30 settembre 2023.

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

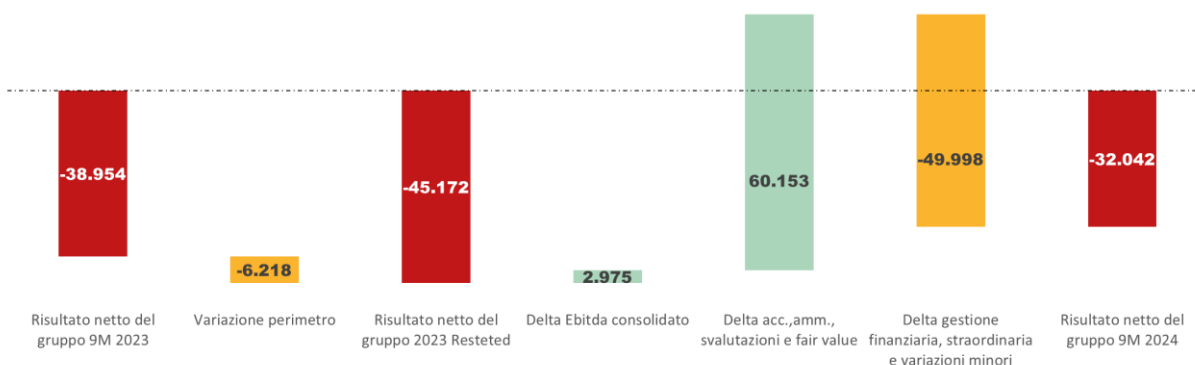
La variazione delle imposte differite rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, pari ad Euro 189 migliaia, è dovuta principalmente (i) all'adeguamento delle stesse in relazione alla variazione al fair value degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata Win Magazin S.A. 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 una perdita netta del Gruppo di 32.042 migliaia di Euro, rispetto alla perdita pari a 38.954 migliaia di Euro consuntivato nello stesso periodo dell'anno precedente.



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



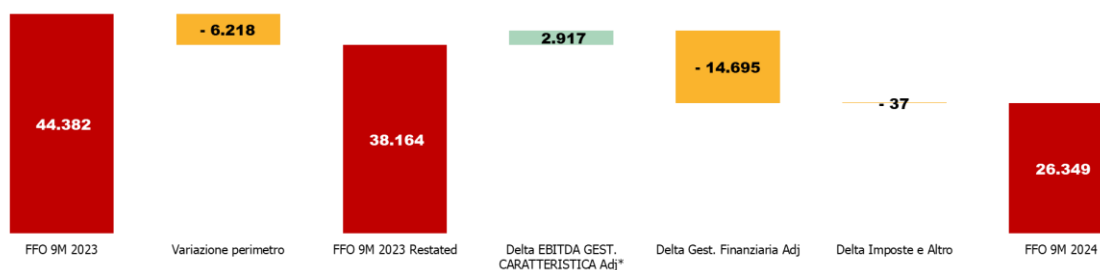
FFO gestione caratteristica

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 2024 risulta pari ad 26.349 migliaia di Euro (-40,7%), in decremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per la cessione del portafoglio Food, 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 per l'effetto dell'indicizzazione delle locazioni passive. Per un più corretto confronto, a seguito della cessione del portafoglio, è stato calcolato l'FFO (Funds From Operations) 2023 restated, che tiene conto della variazione di perimetro ceduto (per ca. 11.826 migliaia di Euro, come indicato precedentemente) che ammonta a 38.167 migliaia di Euro (in riduzione del -31,0 %).

Funds from Operations	9M 2024	9M 2023	Δ	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica*	77.742	81.036	(3.294)	-4,1%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(6.620)	(6.613)	(7)	0,1%
Gest. Finanziaria Adj**	(43.873)	(29.179)	(14.694)	50,4%
Imposte correnti del periodo	(900)	(863)	(37)	4,3%
FFO	26.349	44.382	(18.033)	-40,7%

*Al netto di spese non ricorrenti del 2023

** 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 2024, è così sintetizzata:

	30/09/2024	30/06/2024	▲	%	31/12/2023	▲	%
Investimenti immobiliari	1.683.311	1.684.925	(1.614)	-0,10%	1.959.053	(275.742)	-14,08%
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.177	2.200	(23)	-1,05%	2.364	(187)	-7,91%
Attività immateriali	7.396	7.491	(95)	-1,27%	7.660	(264)	-3,45%
Altre attività materiali	9.225	9.155	70	0,76%	9.374	(149)	-1,59%
Crediti vari e altre attività non correnti	138	129	9	6,98%	112	26	23,21%
Partecipazioni	106.005	106.005	0	0,00%	25.715	80.290	312,23%
Capitale Circolante Netto	8.376	8.407	(31)	-0,37%	3.810	4.566	119,84%
Fondi	(9.339)	(8.933)	(406)	4,54%	(9.235)	(104)	1,13%
Debiti e altre passività non correnti	(11.611)	(11.272)	(339)	3,01%	(17.600)	5.989	-34,03%
Imposte differite passive/(attive) nette	(10.572)	(11.799)	1.227	-10,40%	(11.090)	518	-4,67%
Totale impieghi	1.785.106	1.786.308	(1.202)	-0,07%	1.970.163	(185.057)	-9,39%
Totale patrimonio netto di gruppo	968.133	970.081	(1.948)	-0,20%	1.000.533	(32.400)	-3,24%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	1.723	(1.893)	3.616	-191,02%	1.205	518	42,99%
Indebitamento finanziario netto	815.250	818.120	(2.870)	-0,35%	968.425	(153.175)	-15,82%
Totale Fonti	1.785.106	1.786.308	(1.202)	-0,07%	1.970.163	(185.057)	-9,39%

Le principali variazioni del terzo trimestre, rispetto al 30 giugno 2024, hanno riguardato:

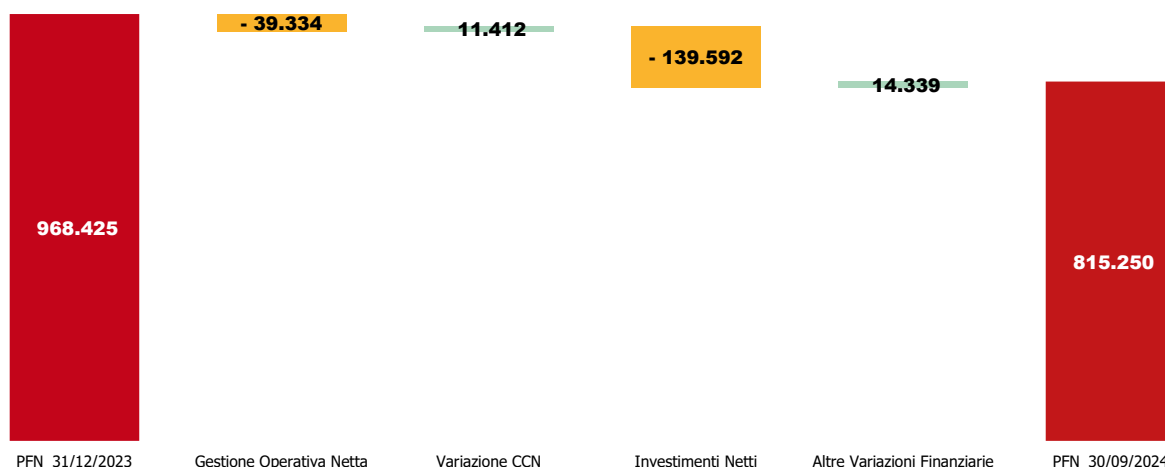
- ✓ gli **Investimenti immobiliari**, che hanno subito un decremento pari a Euro 1.614 migliaia, determinato:
 - dal proseguimento dei lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 5.890 migliaia, relativi principalmente a interventi di fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche, le gallerie commerciali Darsena City e Porto Grande, di revamping presso i centri commerciali Esp e le Maioliche, impermeabilizzazione e messa in sicurezza delle coperture presso il centro commerciale Citta delle Stelle; tali costi incrementativi hanno determinato una corrispondente variazione negativa degli adeguamenti al Fair value;
 - 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 perito indipendente, pari ad Euro 1.614 migliaia.
- ✓ le **Immobilizzazioni in corso e acconti**, che hanno subito un decremento, pari a Euro 23 migliaia, principalmente a seguito del decremento netto degli acconti.
- ✓ le **Attività immateriali** che hanno subito una variazione negativa, pari ad Euro 95 migliaia, riconducibile principalmente agli ammortamenti del periodo pari ad Euro 131 migliaia solo parzialmente compensati dai costi sostenuti per l'implementazione del software contabile e gestionale integrato.
- ✓ le **Attività materiali** che hanno subito una variazione positiva pari a Euro 70 migliaia riconducibile all'acquisto di attrezzatura commerciale solo parzialmente compensato dagli ammortamenti del periodo pari ad Euro 215 migliaia.
- ✓ il **capitale circolante netto**, che risulta in leggero decremento rispetto al dato registrato al 30 giugno 2024 per Euro 31 migliaia, principalmente per effetto: (i) del decremento delle rimanenze, la cui variazione, pari ad Euro 466 migliaia, è stata determinata dai lavori effettuati pari a Euro 92 migliaia, e dalla vendita di una unità residenziale, (ii) del decremento delle altre passività per Euro 463 migliaia, (iii) dell'incremento dei crediti netti verso clienti e parti

correlate, per un importo complessivo pari ad Euro 896 migliaia, *(iv)* dell'incremento delle passività per imposte per Euro 938 migliaia in relazione all'accantonamento per IMU del periodo.

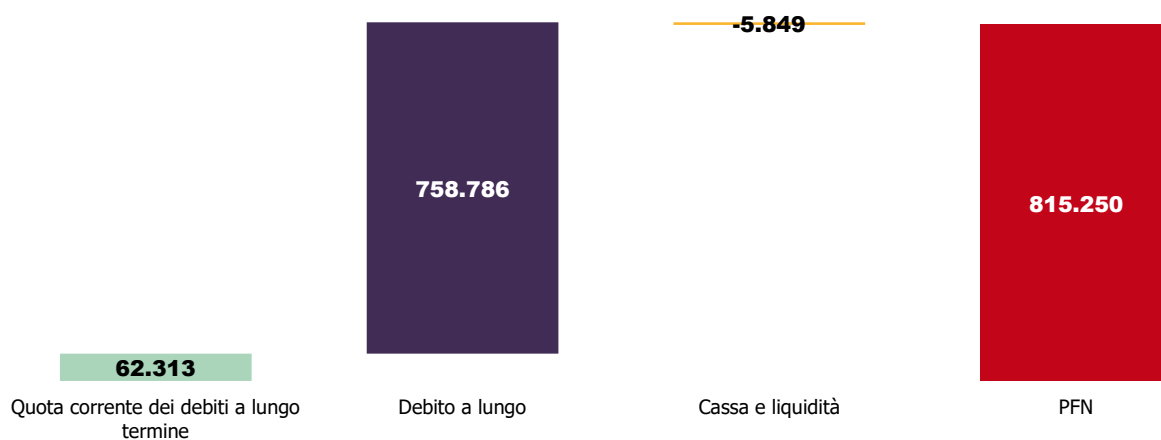
	30/09/2024	30/06/2024	▲	%	31/12/2023	▲	%
Rimanenze e acconti	23.493	23.959	(466)	-1,94%	24.027	(534)	-2,22%
Crediti commerciali vs terzi	9.411	8.475	936	11,04%	9.676	(265)	-2,74%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correl	1.027	1.067	(40)	-3,75%	1.066	(39)	-3,66%
Altre attività correnti	7.029	6.945	84	1,21%	8.334	(1.305)	-15,66%
Debiti commerciali e altri debiti	(13.011)	(14.045)	1.034	-7,36%	(22.405)	9.394	-41,93%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlat	(1.905)	(801)	(1.104)	137,83%	(2.203)	298	-13,53%
Passività per imposte	(2.804)	(1.866)	(938)	50,27%	(1.353)	(1.451)	107,24%
Altre passività	(14.864)	(15.327)	463	-3,02%	(13.020)	(1.844)	14,16%
Capitale Circolante Netto	8.376	8.407	(31)	-0,37%	4.122	4.254	103,20%

- ✓ i **Fondi**, che registrano un incremento pari ad Euro 406 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)* a lavori, a carico di IGD, da realizzarsi presso i centri commerciali Centro Lame e Clodi oggetto di cessione nel corso del periodo e *(iv)* all'adeguamento del fondo TFR.
- ✓ le **imposte differite attive e passive nette**, che passano da Euro 11.799 migliaia ad Euro 10.572 migliaia principalmente per la variazione del valore degli strumenti finanziari di copertura (IRS);
- ✓ il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 30 settembre 2024, si è attestato ad Euro 968.133 migliaia e la variazione negativa, pari ad Euro 1.948 migliaia, è dovuta principalmente:
 - all'adeguamento negativo della riserva Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa 2.718 migliaia di Euro;
 - alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del Gruppo, per un importo positivo pari a circa Euro 270 migliaia;
 - all'utile del periodo di competenza del Gruppo per Euro 500 migliaia.
- ✓ le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati** che risultano in decremento rispetto al dato del trimestre precedente per effetto della valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura.

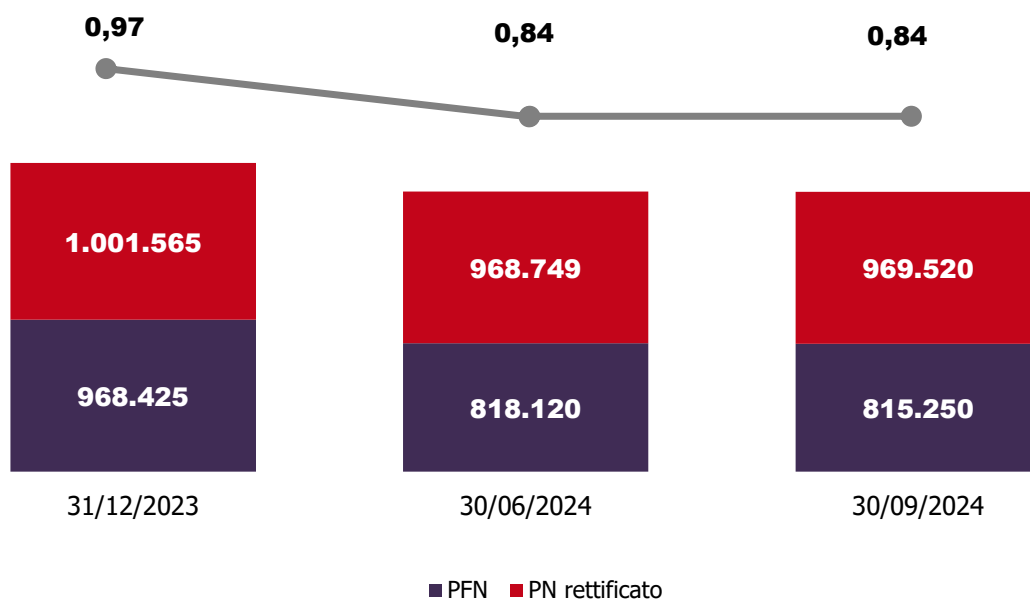
L'**Indebitamento finanziario netto** al 30 settembre 2024 risulta in miglioramento rispetto al trimestre precedente e presenta una variazione di circa 153.175 migliaia di Euro rispetto al 31/12/2023, analiticamente dettagliata nella tabella che segue:



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



Il gearing ratio è dato dal rapporto tra l'indebitamento finanziario netto e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Il dato registrato al 30 settembre 2024, pari a 0,84, risulta in miglioramento rispetto al dato al 31 dicembre 2023 pari a 0,97.



1.4. // Eventi rilevanti al 30 settembre 2024

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

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 da parte di Deloitte & Touche per certificare la conformità ai più importanti standards 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.

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 dei nuovi componenti del Collegio Sindacale.

In data 18 aprile 2024 il Consiglio di amministrazione, previa proposta del Comitato per le Nomine e per 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 del "Comitato di indirizzo strategico", non avente funzioni esecutive. Tale comitato ha un ruolo consultivo sulla formulazione delle possibili linee di indirizzo strategico nella gestione della Società, anche nell'ottica della predisposizione del 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.

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", 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, infatti, IGD ha provveduto:

- al rimborso parziale 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 anticipato parziale 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 anticipato parziale del finanziamento green unsecured da 215 milioni di euro sottoscritto ad agosto 2022, per un importo pari a 0,71 milioni di euro.

Inoltre, IGD ha sottoscritto con Prelios SGR un contratto finalizzato alla gestione di attività di project, property & facility management sull'intero portafoglio, con l'obiettivo di valorizzarlo ulteriormente nei prossimi anni e di cederlo sul mercato alle migliori condizioni possibili.

In data 7 maggio 2024 il Consiglio di amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2024.

In data 4 luglio 2024 IGD SIIQ ha illustrato al mercato le linee guida del Piano Industriale 2025-2027 che verrà finalizzato e sarà presentato in forma completa entro la fine dell'anno.

In data 1 agosto 2024 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2024.

Nel mese di settembre 2024 IGD ha ricevuto, per la settima volta consecutiva, l'"EPRA BPR Gold Award" (Best Practice Recommendations) in merito al Bilancio Consolidato 2023. Tale premio riconosce a IGD il continuo impegno a mantenere al massimo livello qualitativo la trasparenza e la 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 decimo anno consecutivo, l'"EPRA sBPR Gold Award" (sustainability Best Practice Recommendations), per il Bilancio di Sostenibilità 2023. Questo

riconoscimento conferma gli elevati standard raggiunti da IGD nell’ambito della reportistica di sostenibilità.

Investimenti

Nei primi nove mesi del 2024 il Gruppo ha concluso i lavori di restyling presso il centro commerciale Leonardo e le attività di fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche e la galleria commerciale Darsena City e ha proseguito le attività di manutenzione straordinaria presso i centri di proprietà.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 30 settembre 2024:

	30/09/2024	30/06/2024	III Trimestre 2024
	Euro/mln	Euro/mln	Δ
Progetti di sviluppo:			
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	0,25	0,16	0,09
FIT-OUT Officine Storiche	4,20	1,54	2,66
Restyling Centro Leonardo	2,16	2,16	0
Manutenzioni straordinarie	6,33	3,06	3,27
Altri	0,51	0,19	0,32
Progetto IT	0,12	0,09	0,03
Totale investimenti effettuati	13,57	7,20	6,37

Progetti di sviluppo

Progetto “Porta a Mare”

Nel corso del periodo la società controllata Porta Medicea ha svolto lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche per un importo complessivo pari a circa Euro 257 migliaia (di cui Euro 92 migliaia nel terzo trimestre 2024), relativo principalmente alla destinazione residenziale. Al 30 settembre 2024 sono state perfezionate le vendite di una unità residenziale e di due box, a seguito delle quali per il sub ambito Officine Storiche sono stati completati 31 rogiti e stipulate 4 proposte vincolati su un totale di 42 unità residenziali.

Interventi di restyling

Al 30 giugno 2024 sono in corso i lavori di ampliamento del centro commerciale Gran Rondò di Crema.

Manutenzioni straordinarie

Nel corso dei primi nove mesi del 2024 sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 12.689 migliaia (di cui Euro 5.890 migliaia nel terzo trimestre), relativi principalmente a interventi di fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche, le gallerie commerciali Darsena City e Porto Grande, di restyling presso il centro commerciale Leonardo, di revamping presso i centri commerciali Esp e le Maioliche, di impermeabilizzazione e messa in sicurezza delle coperture presso il centro commerciale Città delle Stelle.

Al 30 settembre 2024, 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

Nessun evento significativo da rilevare.

1.6. // Prospettive per l'esercizio in corso

In considerazione dei risultati operativi e finanziari conseguiti nei primi nove mesi dell'anno, e assumendo non ci siano significative variazioni negative dei fattori macroeconomici, la Società ritiene di poter confermare la guidance FFO comunicata al mercato in data 27 febbraio 2024 (Utile netto ricorrente 2024 atteso a circa 34 milioni di euro).

2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2024

2.1. // Conto economico consolidato

Conto Economico (importi in migliaia di Euro)	30/09/2024 (A)	30/09/2023 (B)	Variazione (A)-(B)	3° Q 2024 (C)	3° Q 2023 (D)	Variazione (C)-(D)
Ricavi	100.670	105.353	(4.683)	31.568	35.268	(3.700)
Ricavi verso terzi	86.975	86.096	879	28.476	28.733	(257)
Ricavi verso parti correlate	13.695	19.257	(5.562)	3.092	6.535	(3.443)
Altri proventi	6.183	6.142	41	2.109	2.001	108
Altri proventi verso terzi	3.462	3.573	(111)	1.299	1.160	139
Altri proventi verso parti correlate	2.721	2.569	152	810	841	(31)
Ricavi vendita immobili da trading	714	5.602	(4.888)	630	30	600
Ricavi e proventi operativi	107.567	117.097	(9.530)	34.307	37.299	(2.992)
Variazione delle rimanenze	(338)	(4.448)	4.110	(500)	392	(892)
Ricavi e variazioni delle rimanenze	107.229	112.649	(5.420)	33.807	37.691	(3.884)
Costi di realizzazione	(257)	(951)	694	(64)	(392)	328
Costi per servizi	(13.570)	(15.000)	1.430	(4.650)	(5.126)	476
Costi per servizi verso terzi	(10.599)	(11.522)	923	(4.289)	(3.781)	(508)
Costi per servizi verso parti correlate	(2.971)	(3.478)	507	(361)	(1.345)	984
Costi del personale	(8.334)	(7.899)	(435)	(2.679)	(2.349)	(330)
Altri costi operativi	(6.844)	(7.390)	546	(2.210)	(2.577)	367
Costi operativi	(29.005)	(31.240)	2.235	(9.603)	(10.444)	841
Ammortamenti e Accantonamenti	(1.540)	(1.772)	232	(526)	(508)	(18)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(414)	(399)	(15)	0	0	0
Svalutazione crediti	(709)	(287)	(422)	(372)	(118)	(254)
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(25.890)	(86.190)	60.300	(7.504)	(6.312)	(1.192)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(28.553)	(88.648)	60.095	(8.402)	(6.938)	(1.464)
Risultato operativo	49.671	(7.239)	56.910	15.802	20.309	(4.507)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(29.100)	0	(29.100)	0	0	0
Proventi finanziari	301	104	197	14	25	(11)
Proventi finanziari verso terzi	301	104	197	14	25	(11)
Oneri finanziari	(52.417)	(31.168)	(21.249)	(15.266)	(11.890)	(3.376)
Oneri finanziari verso terzi	(52.284)	(30.778)	(21.506)	(15.215)	(11.747)	(3.468)
Oneri finanziari verso parti correlate	(133)	(390)	257	(51)	(143)	92
Gestione finanziaria	(52.116)	(31.064)	(21.052)	(15.252)	(11.865)	(3.387)
Risultato prima delle imposte	(31.545)	(38.303)	6.758	550	8.444	(7.894)
Imposte sul reddito	(497)	(651)	154	(50)	(335)	285
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	(32.042)	(38.954)	6.912	500	8.109	(7.609)
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	(32.042)	(38.954)	6.912	500	8.109	(7.609)

2.2. // Conto economico complessivo consolidato

	30/09/20024	30/09/2023	Variazioni	3°Q 2024	3°Q 2023	Variazioni
(Importi in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(A-B)	(C)	(D)	(C-D)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	(32.042)	(38.954)	6.912	500	8.109	(7.609)
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	(466)	(1.079)	613	(3.577)	(338)	(3.239)
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	112	259	(147)	859	81	778
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(4)	(415)	411	270	(142)	412
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio	(358)	(1.235)	877	(2.448)	(399)	(2.049)
Totale Utile/(Perdita) complessivo del periodo	(32.400)	(40.189)	7.789	(1.948)	7.710	(9.658)
(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	(32.400)	(40.189)	7.789	(1.948)	7.710	(9.658)

2.3. // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (importi in migliaia di Euro)	30/09/2024 (A)	30/06/2024 (B)	31/12/2023 (C)	Variazione (A)-(B)	Variazione (A)-(C)
ATTIVITA' NON CORRENTI:					
Attività immateriali					
Attività immateriali a vita definita	749	845	1.012	(96)	(263)
Avviamento	6.647	6.646	6.648	1	(1)
	7.396	7.491	7.660	(95)	(264)
Attività materiali					
Investimenti immobiliari	1.683.311	1.684.925	1.959.053	(1.614)	(275.742)
Fabbricato	6.625	6.668	6.790	(43)	(165)
Impianti e macchinari	89	115	110	(26)	(21)
Attrezzature e altri beni	2.511	2.372	2.474	139	37
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.177	2.200	2.364	(23)	(187)
	1.694.713	1.696.280	1.970.791	(1.567)	(276.078)
Altre attività non correnti					
Attività per imposte anticipate nette	4.644	3.547	4.469	1.097	175
Crediti vari e altre attività non correnti	138	129	112	9	26
Partecipazioni	106.005	106.005	25.715	0	80.290
Attività finanziarie non correnti	176	176	174	0	2
Attività per strumenti derivati	2.587	3.027	2.649	(440)	(62)
	113.550	112.884	33.119	666	80.431
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.815.659	1.816.655	2.011.570	(996)	(195.911)
ATTIVITA' CORRENTI:					
Rimanenze e acconti	23.493	23.959	24.027	(466)	(534)
Crediti commerciali e altri crediti	9.411	8.475	9.676	936	(265)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.027	1.067	1.066	(40)	(39)
Altre attività correnti	7.029	6.945	8.334	84	(1.305)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5.849	7.094	6.069	(1.245)	(220)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	46.809	47.540	49.172	(731)	(2.363)
TOTALE ATTIVITA' (A+B)	1.862.468	1.864.195	2.060.742	(1.727)	(198.274)
PATRIMONIO NETTO:					
Capitale sociale	650.000	650.000	650.000	0	0
Altre riserve	380.206	382.656	453.079	(2.448)	(72.873)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(30.031)	(30.031)	(20.814)	0	(9.217)
Utile (perdite) netto esercizio	(32.042)	(32.544)	(81.732)	500	49.690
Patrimonio netto di gruppo	968.133	970.081	1.000.533	(1.948)	(32.400)
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	968.133	970.081	1.000.533	(1.948)	(32.400)
PASSIVITA' NON CORRENTI:					
Passività per strumenti finanziari derivati	4.310	1.134	3.854	3.176	456
Passività finanziarie	758.962	769.482	937.297	(10.520)	(178.335)
Fondo trattamento di fine rapporto	3.005	3.000	2.863	5	142
Passività per imposte differite	15.216	15.346	15.559	(130)	(343)
Fondi per rischi e oneri futuri	6.334	5.933	6.372	401	(38)
Debiti vari e altre passività	6.828	6.781	7.140	47	(312)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	4.783	4.491	10.460	292	(5.677)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	799.438	806.167	983.545	(6.729)	(184.107)
PASSIVITA' CORRENTI:					
Passività finanziarie	62.313	55.908	37.371	6.405	24.942
Debiti commerciali e altri debiti	13.011	14.045	22.405	(1.034)	(9.394)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	1.905	801	2.203	1.104	(298)
Passività per imposte	2.804	1.866	1.353	938	1.451
Altre passività	14.864	15.327	13.332	(463)	1.532
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	94.897	87.947	76.664	6.950	18.233
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F+G)	894.335	894.114	1.060.209	221	(165.874)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)	1.862.468	1.864.195	2.060.742	(1.727)	(198.274)

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
(Importi in migliaia di Euro)							
Saldo al 01/01/2024	650.000	453.079	(20.814)	(81.732)	1.000.533	0	1.000.533
Utile/(perdita) del periodo	0	0	0	(32.042)	(32.042)	0	(32.042)
Valutazione derivati cash flow hedge	0	(354)	0	0	(354)	0	(354)
Altri utili (perdite) complessivi	0	(4)	0	0	(4)	0	(4)
Totale utili (perdite) complessivo	0	(358)	0	(32.042)	(32.400)	0	(32.400)
Ripartizione della perdita 2023							
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	0	0	0	0	0
Dividendi non distribuiti anni precedenti	0	0	0	0	0	0	0
Destinazione perdita 2023	0	(72.515)	(9.217)	81.732	0	0	0
Saldo al 30/09/2024	650.000	380.206	(30.031)	(32.042)	968.133	0	968.133

	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
(Importi in migliaia di Euro)								
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

2.5. // Rendiconto finanziario consolidato

(Importi in migliaia di Euro)		
	30/09/2024	30/09/2023
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Risultato del periodo	(32.042)	(38.954)
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:		
Imposte del periodo	497	651
Oneri/(proventi) finanziari	52.116	31.064
Ammortamenti e accantonamenti	1.540	1.772
Svalutazione crediti	709	287
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	414	399
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	25.890	86.190
(Plusvalenze)/Minusvalenze da gestione partecipazioni/cessione asset	29.100	0
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti	911	996
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	79.135	82.405
Oneri finanziari netti pagati	(37.866)	(18.388)
TFR, TFM e salario variabile	(1.253)	(909)
Imposte sul reddito pagate	(682)	(769)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	39.334	62.339
Variazione delle rimanenze	340	4.448
Variazione dei crediti commerciali	(405)	5.162
Variazione altre attività	1.104	(2.451)
Variazione debiti commerciali	(9.692)	(4.347)
Variazione altre passività	(2.759)	3.275
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)	27.922	68.426
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(128)	(267)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(13.445)	(16.211)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
Effetto operazione FOOD	153.165	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	139.592	(16.478)
Variazione di attività finanziarie non correnti	(2)	0
Distribuzione dividendi	0	(33.103)
Canoni pagati per locazioni operative	(6.620)	(6.588)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	12.372	131.851
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(173.480)	(145.753)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(167.730)	(53.593)
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(4)	(40)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	(220)	(1.685)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	6.069	27.069
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	5.849	25.384

2.6. // Indebitamento finanziario netto

Nella tabella di seguito riportata è presentata l'indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2024, al 30 giugno 2024 e al 31 dicembre 2023, predisposta sulla base degli orientamenti ESMA. Si precisa inoltre che l'indebitamento finanziario netto, anche in termini comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura i quali, per loro natura, non rappresentano valori monetari.

L'indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2024 è in decremento rispetto al 31 dicembre 2023 per circa Euro 153,2 milioni, per effetto principalmente:

- dell'operazione di cessione della partecipazione nel fondo FOOD;
- della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16
- della cassa generata nei primi nove mese del 2024 al netto degli investimenti effettuati e dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui.

Come più dettagliatamente illustrato nel paragrafo "Principali operazioni ed eventi al 30 settembre 2024" con gli incassi derivanti dalla cessione della partecipazione nel fondo FOOD, nel corso del secondo trimestre 2024, IGD ha:

- rimborsato parzialmente il 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;
- rimborsato parzialmente il 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;
- rimborsato parzialmente il finanziamento green unsecured da 215 milioni di euro sottoscritto ad agosto 2022, per un importo pari a 0,71 milioni di euro.

Il gearing ratio è dato dal rapporto tra indebitamento finanziario netto e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Il dato registrato al 30 settembre 2024, pari a 0,84, risulta in miglioramento rispetto al dato al 31 dicembre 2023 pari a 0,97.

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 30 settembre 2024 risultano utilizzate per Euro 9 milioni.

Indebitamento finanziario netto			
(importi in migliaia di Euro)	30/09/2024	30/06/2024	31/12/2023
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(5.849)	(7.094)	(6.069)
LIQUIDITA'	(5.849)	(7.094)	(6.069)
Passività finanziarie correnti	9.063	12.372	0
Quota corrente mutui	38.644	33.391	27.173
Passività per leasing finanziari quota corrente	8.132	8.048	7.879
Prestiti obbligazionari quota corrente	6.474	2.097	2.319
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	62.313	55.908	37.371
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	56.464	48.814	31.302
Attività finanziarie non correnti	(176)	(176)	(174)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	9.330	11.385	15.492
Passività finanziarie non correnti	467.747	477.957	556.521
Prestiti obbligazionari	281.885	280.140	365.284
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	758.786	769.306	937.123
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	815.250	818.120	968.425

Nell'indebitamento finanziario netto, 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 extension 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 2.587 migliaia ed a Euro 4.310 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 30 settembre 2024, sono state approvate ed autorizzate alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 7 novembre 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 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 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 30 settembre e al 30 giugno 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 (30 settembre 2023), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto al trimestre precedente (30 giugno 2024). 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 2024 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 2023, 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 30.09.2024	4,9756
Cambio medio primi nove mesi 2024	4,9744
Cambio Spot al 30.09.2023	4,9746
Cambio medio primi nove mesi 2023	4,9388
Cambio Spot al 31.12.2023	4,9746
Cambio medio 2023	4,9465

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 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	7.227.679,23	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	64.165.000,00	Euro	40%*	IGD SIIQ S.p.A.	40%	Proprietà Ipermercati/supermercati
Fondo FOOD	Milano, via San Paolo 7	Italia	258.000.000,00	Euro	40%**	IGD SIIQ S.p.A.	40%	Proprietà Ipermercati/supermercati/Gallerie commerciali

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

** IGD SIIQ detiene 5.162 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, come già evidenziato nella relazione finanziaria al 31 dicembre 2023, non sono consolidati in relazione alla scarsa significatività degli stessi.

Ragione sociale	Rapporto di controllo	% controllo	Sede Legale
Consorzio dei proprietari CC Leonardo	Controllata diretta	52,00%	VIA AMENDOLA 129, IMOLA (BO)
Consorzio dei proprietari CC I Bricchi	Controllata diretta	72,25%	VIA PRATO BOSCHIERO, ISOLA D'ASTI (LOC MOLINI)
Consorzio proprietari Centrolame	Controllata diretta	66,43%	VIA MARCO POLO 3, BOLOGNA (BO)
Consorzio del centro commerciale Katanè	Controllata diretta	53,00%	VIA QUASIMODO, GRAVINA DI CATANIA LOC SAN PAOLO
Consorzio del centro commerciale Conè	Controllata diretta	65,78%	VIA SAN GIUSEPPE SNC, QUARTIERE DELLO SPORT CONEGLIANO (TV)
Consorzio del centro commerciale La Torre-Palermo	Controllata diretta	55,04%	VIA TORRE INGASTONE, PALERMO LOC BORGONUOVO
Consorzio proprietari del centro commerciale Gran Rondò	Controllata diretta	48,69%	VIA G. LA PIRA n. 18. CREMA (CR)
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Fonti del Corallo	Controllata diretta	68,00%	VIA GINO GRAZIANI 6, LIVORNO
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Centrosarca	Controllata indiretta	62,50%	VIA MILANESE, SESTO SAN GIOVANNI (MI)
Consorzio Porta a Mare Mazzini	Controllata diretta	80,90%	VIA G. D'ALELIO, 2 - LIVORNO
Consorzio del parco commerciale Clodi	Controllata diretta	70,35%	S.S. ROMEO 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, FORLÌ (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-24	30-set-23	30-set-24	30-set-23	30-set-24	30-set-23	30-set-24	30-set-23	30-set-24	30-set-23
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	100.670	105.353	6.183	5.778	714	5.602	0	0	107.567	116.733
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	(684)	(4.448)	0	0	(684)	(4.448)
Costi diretti (a)	(15.489)	(16.961)	(4.431)	(4.075)	(257)	(1.432)	0	0	(20.177)	(22.468)
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	(9.191)	(9.059)	(9.191)	(9.059)
Totale costi operativi (a)+(b)	(15.489)	(16.961)	(4.431)	(4.075)	(257)	(1.432)	(9.191)	(9.059)	(29.368)	(31.527)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.123)	(1.408)	(26)	0	0	0	(391)	0	(1.540)	(1.408)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(220)	(279)	0	0	(194)	(120)	0	0	(414)	(399)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(25.890)	(80.694)	0	0	0	(5.496)	0	0	(25.890)	(86.190)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(27.233)	(82.381)	(26)	0	(194)	(5.616)	(391)	0	(27.844)	(87.997)
RISULTATO OPERATIVO	57.948	6.011	1.726	1.703	(421)	(5.894)	(9.582)	(9.059)	49.671	(7.239)

STATO PATRIMONIALE	30-set-24	30-giu-24	30-set-24	30-giu-24	30-set-24	30-giu-24	30-set-24	30-giu-24	30-set-24	30-giu-24
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	1.683.311	1.684.925	0	0	0	0	0	0	1.683.311	1.684.925
- Immobilizzazioni in corso	2.177	2.200	0	0	0	0	0	0	2.177	2.200
Attività immateriali	5.640	5.639	1.007	1.007	0	0	749	845	7.396	7.491
Altre attività Materiali	2.436	2.294	75	78	0	0	6.763	6.783	9.274	9.155
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	129	129	129	129
- Partecipazioni	105.983	105.983	0	0	0	0	22	22	106.005	106.005
CCN	(14.468)	(14.042)	1.002	1.012	21.841	21.437	0	0	8.375	8.407
Fondi	(4.733)	(4.839)	(1.643)	(1.504)	(55)	0	(2.911)	(2.590)	(9.342)	(8.933)
Debiti e altre passività non correnti	(7.233)	(7.232)	0	0	(4.039)	(4.040)	0	0	(11.272)	(11.272)
Imposte differite passive/(attive) nette	(14.361)	(14.361)	0	0	2.562	2.562	0	0	(11.799)	(11.799)
Attività e (Passività) nette per strumenti derivati	1.724	1.893	0	0	0	0	0	0	1.724	1.893
Capitale investito netto	1.760.476	1.762.460	441	593	20.309	19.959	4.752	5.189	1.785.978	1.788.201

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	30-set-24	30-set-23	30-set-24	30-set-23	30-set-24	30-set-23	30-set-24	30-set-23
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	49.583	55.225	33.860	33.022	7.226	7.251	90.669	95.498
RICAVI UNA TANTUM	18	10	0	0	0	0	18	10
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	1.768	1.822	1.025	984	0	0	2.793	2.806
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	70	107	37	106	1	15	108	228
TOTALE	51.439	57.164	34.922	34.112	7.227	7.266	93.588	98.542

2.8. // Attestazione sulle Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ai sensi dell'art.154 bis comma 2, D.LGS 58/98

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

Bologna, 7 novembre 2024

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

Dott. Marcello Melloni

