

**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**

**30/09/2021**

<b>Organi Societari e di Controllo .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive Gruppo IGD.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. // Il Gruppo IGD .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2. // Analisi economica.....</b>	<b>7</b>
<b>1.3. // Analisi patrimoniale e finanziaria .....</b>	<b>17</b>
<b>1.4. // Eventi rilevanti al 30 settembre 2021 .....</b>	<b>20</b>
<b>1.5. // Eventi successivi alla chiusura del terzo trimestre .....</b>	<b>25</b>
<b>1.6. // Prospettive per l'esercizio in corso .....</b>	<b>25</b>
<b>2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2021 .....</b>	<b>27</b>
<b>2.1. // Conto economico consolidato .....</b>	<b>28</b>
<b>2.2. // Conto economico complessivo consolidato.....</b>	<b>29</b>
<b>2.3. // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata .....</b>	<b>30</b>
<b>2.4. // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato.....</b>	<b>31</b>
<b>2.5. // Rendiconto finanziario consolidato .....</b>	<b>32</b>
<b>2.6. // Posizione finanziaria netta .....</b>	<b>33</b>
<b>2.7. // Criteri di redazione e area di consolidamento .....</b>	<b>34</b>
<b>2.7.1. Informazioni generali .....</b>	<b>34</b>
<b>2.7.2. Sintesi dei principi contabili.....</b>	<b>34</b>
2.7.2.1. Criteri di redazione.....	34
2.7.2.2. Consolidamento .....	35
<b>2.7.3. Informativa per segmenti operativi.....</b>	<b>37</b>
<b>2.8. // Attestazione sulle Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ai sensi             dell'art.154 bis comma 2, D.LGS 58/98 .....</b>	<b>38</b>

## Organi Societari e di Controllo

Consiglio di Amministrazione	Carica	Esecutivo	Non esecutivo	Indipendente	Comitato Controllo e Rischi	Comitato per le Nomine e per la Remunerazione	Comitato Parti Correlate
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		
Géry Robert-Ambroix	Consigliere			X			X

Collegio sindacale	Carica	Effettivo	Supplente
Gian Marco Committeri	Presidente	X	
Massimo Scarafuggi	Sindaco	X	
Daniela Preite	Sindaco	X	
Daniela Del Frate	Sindaco		X
Aldo Marco Maggi	Sindaco		X
Ines Gandini	Sindaco		X

### Organismo di Vigilanza

Gilberto Coffari (Presidente), Alessandra De Martino, Paolo Maestri.

### Società di Revisione

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

### Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari

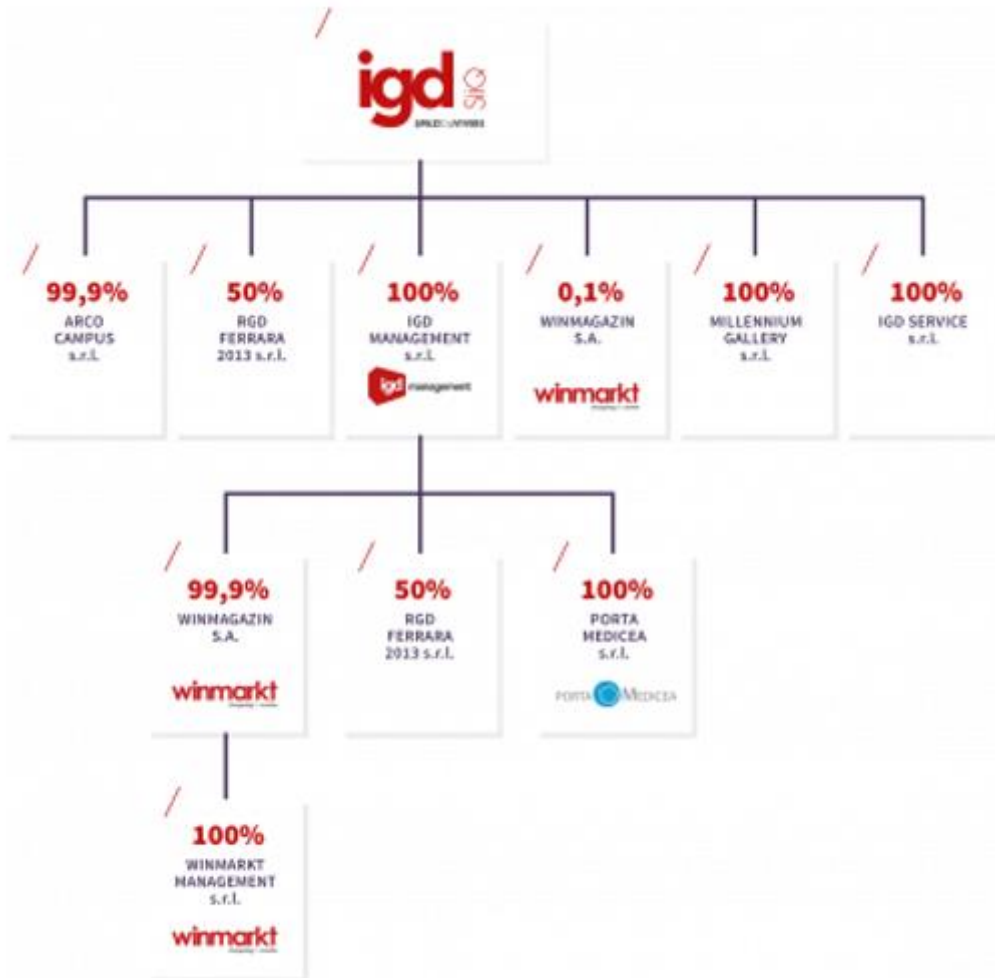
Carlo Barban

## **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%). La parte restante degli asset è in Romania (circa 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 2021 il Gruppo IGD, oltre alla capogruppo, è formato dalle seguenti società:

- il 100% di **Millennium Gallery S.r.l.** (proprietaria di parte della galleria commerciale di Rovereto e del ramo d'azienda del centro commerciale di Crema);
- il 100% di **RGD Ferrara 2013 S.r.l.**, costituita il 30 settembre 2013, per la gestione del ramo d'azienda del centro commerciale Darsena City di Ferrara;
- il 99,98% 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 Management S.r.l.**, che, oltre a essere titolare della Galleria Centro Sarca di Milano, controlla a sua volta la maggior parte delle attività che non rientrano nel perimetro SIIQ;
  - il 100% 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;
  - la gestione degli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova e Centro Piave);
  - le attività di servizi, fra le quali i mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi.
- il 100% di **IGD Service S.r.l.**, fino al 30.09.2021 società non operativa. Come più ampiamente descritto nel paragrafo 1.4 in data 21 luglio 2021 le assemblee dei soci delle società controllate IGD Management S.r.l., Millennium Gallery S.r.l., RGD Ferrara S.r.l. e IGD Service S.r.l. hanno approvato un progetto unico di fusione e scissione che prevede: (i) fusione per incorporazione di RGD Ferrara 2013 S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l. in IGD Management S.r.l. e (ii) scissione parziale e proporzionale di IGD Management post-fusione a favore della Società IGD Service S.r.l.. In data 22 settembre 2021 sono stati depositati gli atti di fusione e scissione.

Le operazioni di fusione e scissione avranno effetti civilistici previsti dal 1 ottobre 2021, gli effetti contabili e fiscali della fusione saranno retroattivi e decorreranno dal 1 gennaio 2021 mentre quelli della scissione avranno decorrenza coincidente con gli effetti civilistici.

A seguito della riorganizzazione, gli immobili relativi ai Centri commerciali Centro Sarca e Millennium Center (attualmente di proprietà di IGD Management S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l.) saranno allocati in IGD Management, mentre i rami d'azienda relativi a licenze concernenti i Centri Commerciali Centro Sarca, Centro Nova, Centro Piave, Millennium Center, Gran Rondò e Darsena, la gestione delle partecipazioni, la gestione dei centri commerciali e del personale di rete saranno allocati in IGD Service S.r.l..

## 1.2. // Analisi economica

Al 30 settembre 2021 il Gruppo ha realizzato un utile pari a Euro 35.166 migliaia includendo gli impatti straordinari netti one-off da Covid-19 pari ad Euro 6.945 migliaia. Tali impatti includono 538 migliaia di Euro relativi a sconti temporanei già accordati e registrati in diminuzione dei ricavi, e 6.407 migliaia di Euro relativi ad altri costi Covid-19 netti (composti da Euro 7.704 migliaia di accantonamento a fondo di svalutazione crediti, parzialmente compensato da un provento straordinario per minori locazioni passive su leasehold per circa 1.297 migliaia di Euro). L'FFO, includendo gli impatti straordinari netti one-off da Covid-19, è pari a 48.400 migliaia di Euro, in riduzione (-9,3%) rispetto al 30 settembre 2020.

Viene comunque confermata la guidance FFO 2021 che prevede una crescita a fine anno pari a ca. +7/8% rispetto all'FFO 2020, ricordando che nell'ultimo trimestre 2020 si concentrarono circa Euro 10.400 migliaia di ulteriori costi diretti Covid-19 prevedibilmente non replicabili nel 2021.

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 30/09/2021	(b) 30/09/2020	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	99.910	100.231	-0,3%
Ricavi da attività locativa leasehold	9.223	8.747	5,4%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>109.133</b>	<b>108.978</b>	<b>0,1%</b>
Locazioni passive	0	-1	-100,0%
Costi diretti da attività locativa	-22.239	-19.293	15,3%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>86.894</b>	<b>89.684</b>	<b>-3,1%</b>
Ricavi da servizi	4.833	4.778	1,2%
Costi diretti da servizi	-3.954	-3.778	4,7%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>879</b>	<b>1.000</b>	<b>-12,1%</b>
Personale di sede	-4.920	-4.595	7,1%
Spese generali	-3.275	-3.291	-0,4%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>79.578</b>	<b>82.798</b>	<b>-3,9%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>69,8%</i>	<i>72,8%</i>	
Ricavi da vendita immobili	440	708	-37,9%
Costo del venduto e altri costi da trading	-776	-1.302	-40,4%
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-336</b>	<b>-594</b>	<b>-43,4%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>79.242</b>	<b>82.204</b>	<b>-3,6%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>69,3%</i>	<i>71,8%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-16.734	-77.518	-78,4%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-506	-756	-33,2%
<b>EBIT</b>	<b>62.002</b>	<b>3.930</b>	<b>n.a.</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-24.843	-27.016	-8,0%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0	-72	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>37.159</b>	<b>-23.158</b>	<b>n.a.</b>
Imposte	-1.993	1.840	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>	<b>35.166</b>	<b>-21.318</b>	<b>n.a.</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL GRUPPO</b>	<b>35.166</b>	<b>-21.318</b>	<b>n.a.</b>

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

<b>CONSOLIDATO GRUPPO</b>	<b>(a) 3Q_2021</b>	<b>(b) 3Q_2020</b>	<b>Δ (a)/(b)</b>
Ricavi da attività locativa freehold	33.018	31.538	-4,5%
Ricavi da attività locativa leasehold	3.047	2.803	-8,0%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>36.065</b>	<b>34.341</b>	<b>-4,8%</b>
Locazioni passive	2	1	-64,5%
Costi diretti da attività locativa	-4.705	-947	-79,9%
<b>Ricavi netti da attività locativa (Net rental income)</b>	<b>31.362</b>	<b>33.395</b>	<b>6,5%</b>
Ricavi da servizi	1.559	1.640	5,2%
Costi diretti da servizi	-1.229	-1.274	3,7%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>330</b>	<b>366</b>	<b>10,8%</b>
Personale di sede	-1.587	-1.520	-4,2%
Spese generali	-1.155	-880	-23,8%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>28.950</b>	<b>31.361</b>	<b>8,3%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>76,9%</i>	<i>87,2%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0	258	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-123	-457	n.a.
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-123</b>	<b>-199</b>	<b>62,1%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>28.827</b>	<b>31.162</b>	<b>8,1%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>76,6%</i>	<i>86,0%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-4.278	-3.941	-7,9%
Ammortamenti e altri accantonamenti	31	-253	n.a.
<b>EBIT</b>	<b>24.580</b>	<b>26.968</b>	<b>9,7%</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-8.128	-9.050	11,3%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0	0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>16.452</b>	<b>17.918</b>	<b>8,9%</b>
Imposte	-740	-406	-45,1%
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>15.712</b>	<b>17.512</b>	<b>11,5%</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>15.712</b>	<b>17.512</b>	<b>11,5%</b>

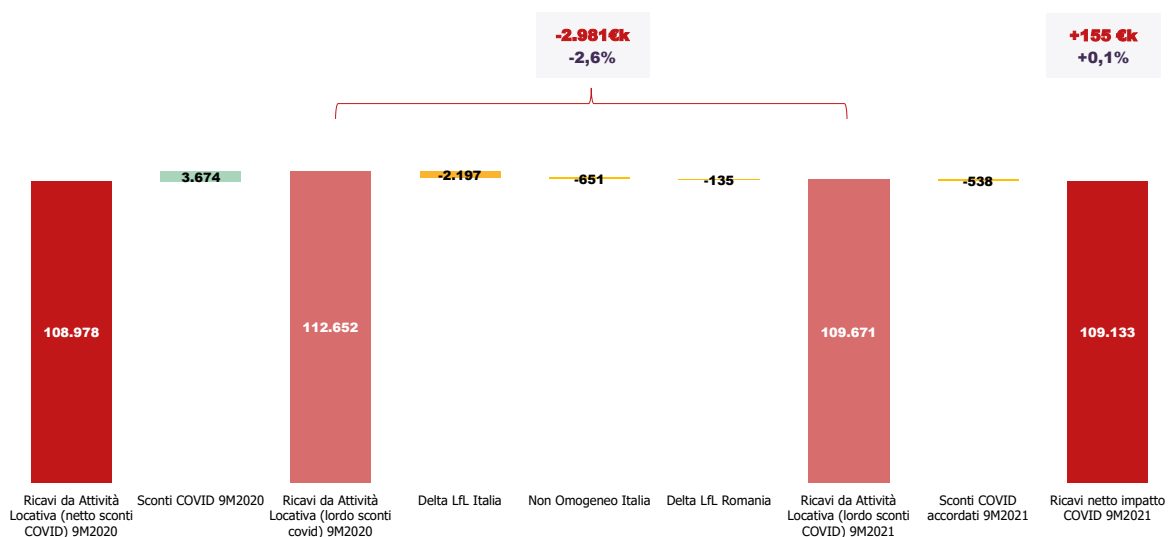
Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e di ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili (si rimanda all'informativa per settori operativi).



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

Al 30 settembre 2021, i ricavi da attività locativa ammontano ad Euro 109.133 migliaia sostanzialmente invariati (+0,1%) rispetto allo stesso periodo del 2020.

Nel grafico seguente sono riportati i ricavi lordi da attività locativa pari ad Euro 109.671 migliaia, in decremento di Euro 2.981 migliaia (-2,6%) rispetto ai ricavi lordi dello stesso periodo dell'anno precedente. Tale valore è al lordo degli sconti Covid già definiti pari ad Euro 538 migliaia.

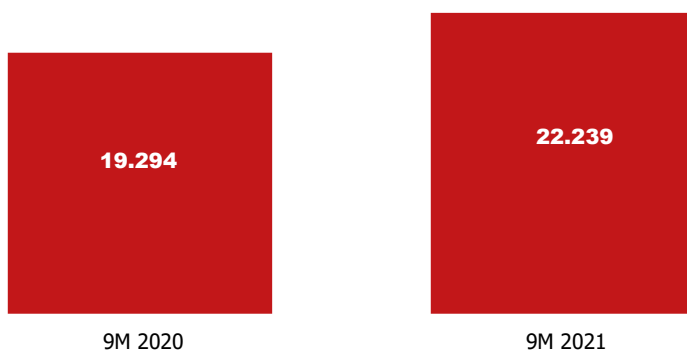


La variazione dei ricavi netti da gestione locativa, rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, pari ad Euro 155 migliaia, è dovuto:

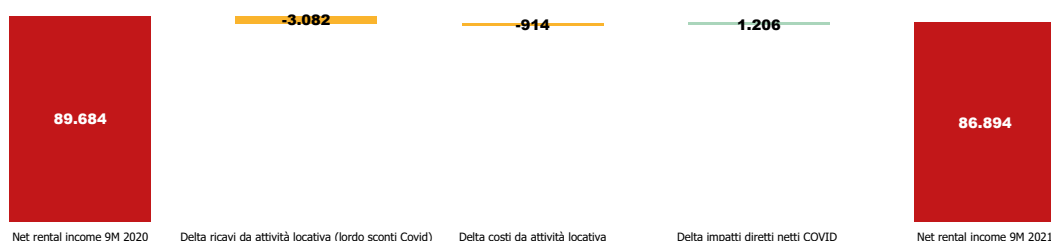
- ai minori sconti per Covid contabilizzati a riduzione dei ricavi rispetto all'anno precedente pari ad Euro 3.136 migliaia;
- ai ricavi like for like Italia, in calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente a seguito di una flessione sulle gallerie (-2,9% dovuto a ricomercializzazione 2021 con effetti economici slittati che si avranno a partire dai prossimi trimestri). Risultano invece in lieve incremento i ricavi da ipermercati (+0,3%). Nel periodo sono stati sottoscritti 191 contratti con un downside medio sul canone del 1,2%;
- ai minori ricavi sul perimetro non omogeneo per 651 migliaia di Euro principalmente a seguito dei lavori di rimodulazioni degli Iper Maioliche, Porto Grande, Conegliano e Casilino;
- ai minori ricavi like for like della controllata rumena, per 135 migliaia di Euro, dovuti a maggiori sconti già contrattualizzati relativi alla gestione del lockdown. Nel periodo sono stati sottoscritti 303 contratti, con un upside medio di +0,4% sui rinnovi.

I costi diretti da attività locativa ammontano a 22.239 migliaia di Euro. L'incremento è relativo principalmente agli impatti diretti netti Covid-19 descritti precedentemente, a maggiori accantonamenti per svalutazione crediti e spese condominiali in parte compensati dai minori costi principalmente per contributi, indennizzi e manutenzioni.

Al netto degli impatti straordinari Covid-19 i costi diretti ammonterebbero a Euro 15.832 migliaia in incremento di 914 migliaia di Euro rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

**Costi diretti attività locativa**


Il net rental income è pari a 86.894 migliaia di Euro, in decremento del 3,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



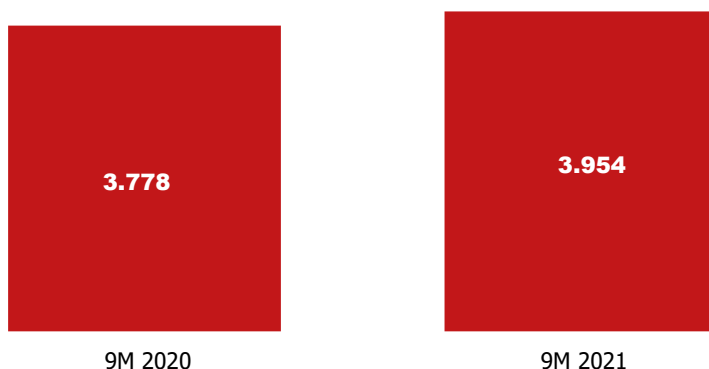
Il Net rental income freehold è pari a 77.503 migliaia di Euro, in decremento del 4,0% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari al 77,6% in calo rispetto all'anno precedente per minori ricavi.

Il Net rental income leasehold è pari a 9.391 migliaia di Euro, in incremento del 4,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

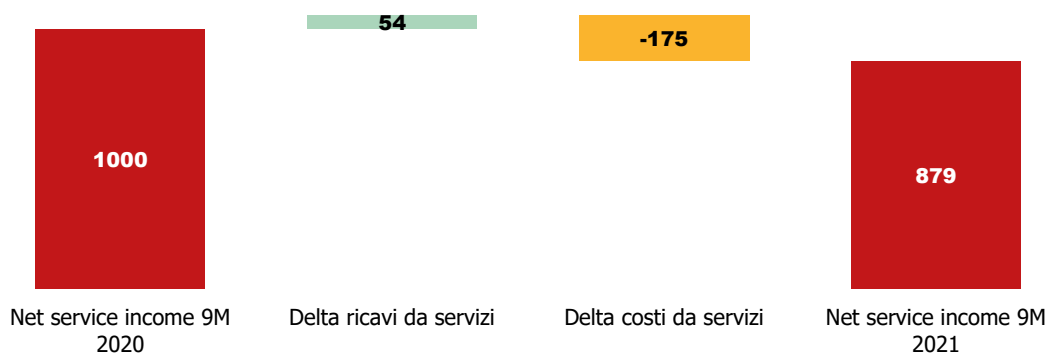
**Ricavi netti da servizi (Net service Income)**

**I ricavi da attività da servizi** sono in decremento rispetto all'anno precedente. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (87,9% del totale per un importo pari a 4.249 migliaia di Euro), in leggero calo rispetto al precedente periodo (-3,1%). Risultano in leggero decremento i ricavi da agency, pilotage e gli altri ricavi da servizi (ricavi da outsourcing services).

**I costi diretti da servizi** ammontano a 3.954 migliaia di Euro, in incremento di 176 migliaia di Euro (+4,7%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente principalmente per il personale di rete.

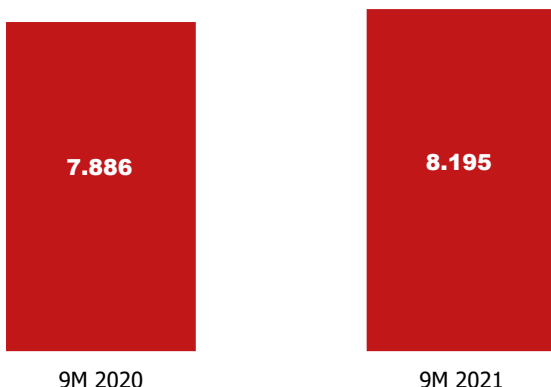
**Costi diretti da servizi**


**Il Net services income** è pari a 879 migliaia di Euro, in decremento del 12,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 18,2%, in decremento rispetto al 20,9% 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 8.195 migliaia di Euro, in incremento (+3,9%) rispetto ai 7.886 migliaia di Euro al 30 settembre 2020 dovuto a incrementi sul personale di sede, parzialmente compensati da risparmi in consulenze, comunicazione e altre voci minori.

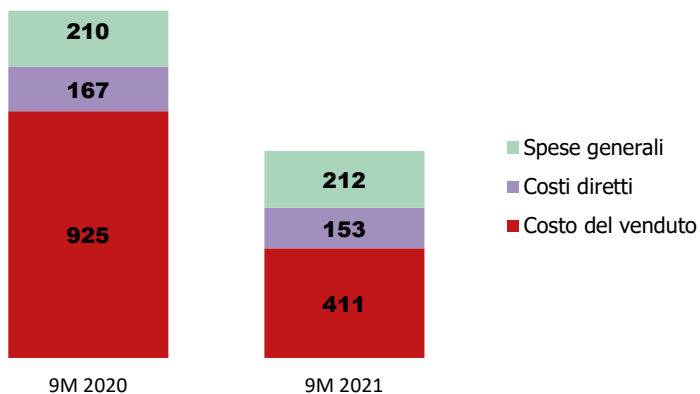
L'incidenza delle spese generali della gestione sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 7,2%.

**Spese generali gestione caratteristica**

**Risultato operativo da trading**

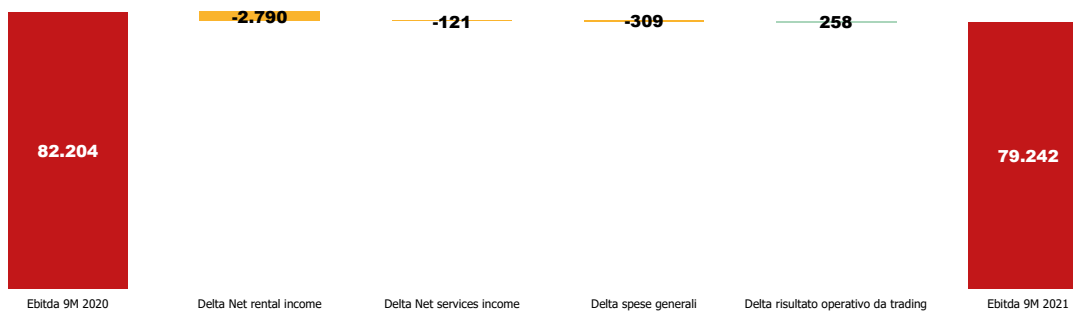
Il risultato operativo da trading, negativo per Euro 336 migliaia, risulta in miglioramento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

In questi nove mesi si sono registrati ricavi da trading sul progetto Porta a Mare per 440 migliaia di Euro relativi alla vendita di un'unità e due box, in linea rispetto all'anno precedente. Inoltre, è stato firmato un preliminare a seguito del quale le vendite del residenziale Mazzini risultano complete, come più ampiamente descritto nel paragrafo 1.4.

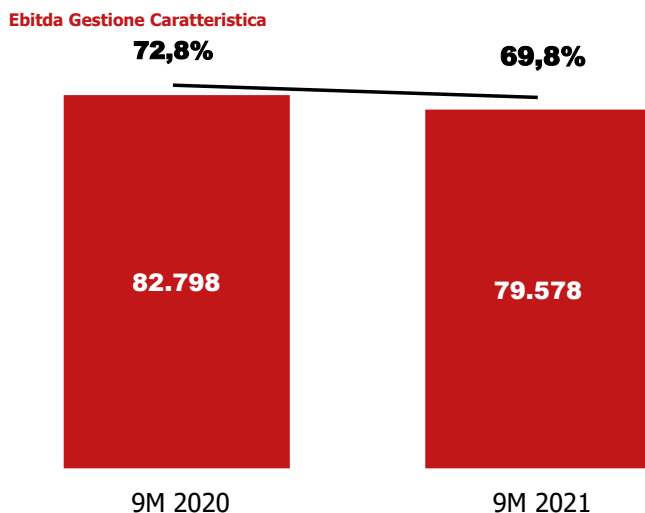
Di seguito la scomposizione dei costi del Progetto Porta a Mare:


**EBITDA**

L'EBITDA della gestione caratteristica al 30 settembre 2021 è pari a 79.578 migliaia di Euro, in calo del 3,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'EBITDA complessivo è pari a 79.242 migliaia di Euro e registra un decremento del 3,6%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso del 2021 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.



L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari al 69,8% in calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



### Adeguamento del fair value e svalutazioni

La voce adeguamento al fair value e svalutazioni, al 30 settembre 2021, risulta negativa per Euro 16.734 migliaia, in decremento rispetto ad Euro 77.518 migliaia del 30 settembre 2020.

La variazione del fair value, negativa per Euro 16.680 migliaia è così formata:

- svalutazione pari ad Euro 8.408 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi del periodo (di cui Euro 2.748 migliaia relativi al terzo trimestre 2021);
- svalutazione pari ad Euro 8.522 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD (di cui Euro 1.262 migliaia relativi al terzo trimestre 2021);
- svalutazione pari ad Euro 845 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA (di cui Euro 268 migliaia relativi al terzo trimestre 2021);
- rivalutazione pari ad Euro 2.215 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 2021 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;

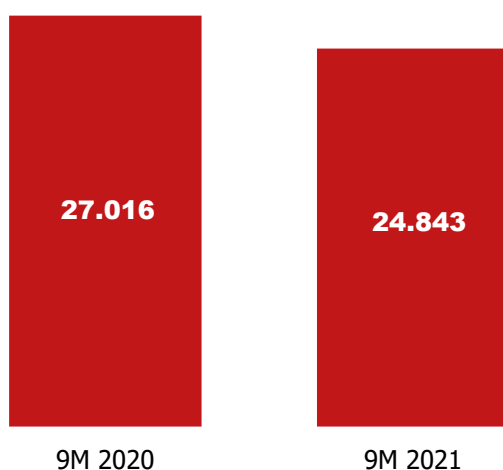
- svalutazione pari ad Euro 1.120 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2021 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

La svalutazione delle immobilizzazioni in corso e rimanenze, pari ad Euro 54 migliaia è dovuta (i) per Euro 15 migliaia alla svalutazione del progetto Ampliamento Portogrande e (ii) per Euro 39 migliaia alla svalutazione dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2021 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

## EBIT

L'**EBIT** si è attestato a 62.002 migliaia di Euro in incremento rispetto lo stesso periodo dell'anno precedente; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

## Gestione Finanziaria



Il saldo della voce "gestione finanziaria" è passato da 27.016 migliaia di Euro del 30 settembre 2020 a 24.843 migliaia di Euro al 30 settembre 2021. Il decremento, pari a circa Euro 2.173 migliaia, è dovuto principalmente:

- ai minori oneri finanziari per IFRS 16;
- ai minori oneri finanziari per IRS;
- ai minori oneri finanziari per prestiti obbligazionari a seguito del rimborso del Bond denominato "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021" (ISIN: XS1425959316) di importo residuo pari a 70,8 milioni di Euro avvenuto il 1 marzo 2021.

Al 30 settembre 2021 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,20% in decremento rispetto al 2,30% del 31 dicembre 2020, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 2,64%, rispetto al 2,70% del 31 dicembre 2020.

L' **interest coverage ratio (ICR)** calcolato come rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria" è pari a 3,19x, in aumento rispetto al 2,73x del 31 dicembre 2020.

## Imposte

	30/09/2021	30/09/2020	Variazione
Imposte correnti	892	803	89
Imposte differite passive	981	(2.575)	3.556
Imposte anticipate	120	66	54
Sopravvenienze attive/passive	0	(134)	134
<b>Imposte sul reddito</b>	<b>1.993</b>	<b>(1.840)</b>	<b>3.833</b>

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 1.993 migliaia di Euro al 30 settembre 2021, in incremento di Euro 3.833 migliaia rispetto al dato del 30 settembre 2020, dovuto prevalentemente: (i) all'adeguamento delle imposte differite (attive e passive) in relazione al disallineamento tra il valore equo e il valore fiscale determinato per effetto delle variazioni di fair value degli investimenti immobiliari detenuti da società controllate in regime fiscale ordinario e (ii) all'effetto della fiscalità differita registrata a seguito dell'applicazione dell'IFRS 16.

La voce imposte correnti risulta in incremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per Euro 89 migliaia principalmente per effetto dell'aumento dei ricavi di Win Magazin S.a..

La variazione delle imposte differite passive rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, pari ad Euro 3.556 migliaia, è dovuto prevalentemente all'adeguamento delle stesse in relazione alla variazione del fair value di alcuni investimenti immobiliari detenuti da società controllate in regime fiscale ordinario.

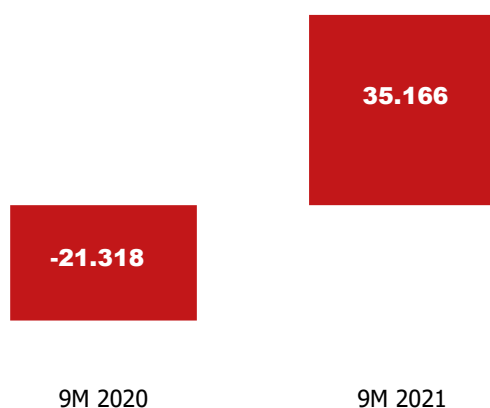
Al 30 settembre 2020 la voce sopravvenienze attive accoglieva gli effetti, per le varie società del Gruppo, della cancellazione del saldo IRAP 2019 e primo acconto 2020 previsto dal cosiddetto «Decreto Rilancio» pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 19 maggio 2020.

Al 30 settembre 2021 risultano stanziati imposte anticipate, pari ad Euro 1,2 milioni, solo su una parte delle perdite pregresse derivanti dal consolidato fiscale. Analogamente all'impostazione assunta al 31 dicembre 2020, al 30 settembre 2021 non si sono stanziati ulteriori imposte anticipate in quanto si è ritenuto non sussistano tutte le condizioni per un recupero certo di tali imposte.

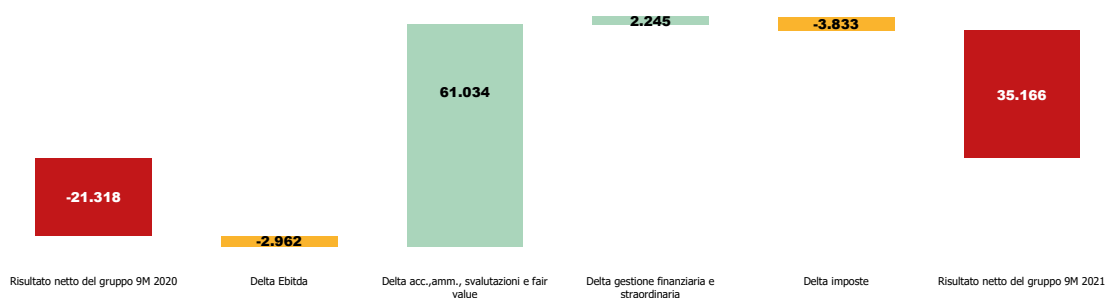
## Utile Netto del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile di competenza del Gruppo pari ad Euro 35.166 migliaia, in incremento di Euro 56.484 migliaia rispetto alla perdita, pari a Euro 21.318 migliaia del 30 settembre 2020.

Utile /Perdita del Gruppo



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

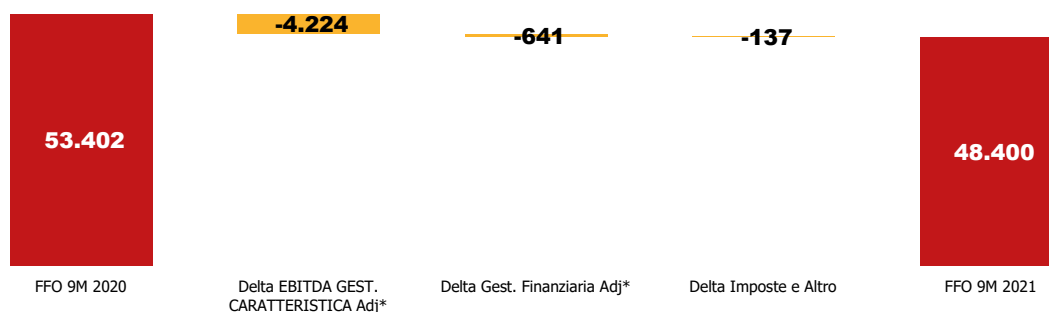


### FFO gestione caratteristica

L'FFO (Funds From Operations), indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS), che definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente, al 30 settembre risulta pari ad Euro 48.400 migliaia, in decremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per un minore EBITDA e un peggioramento della gestione finanziaria adj che comprende gli effetti del *negative carry* registrati nell'anno 2020, dovuti all'operazione di emissione del prestito obbligazionario di 400 milioni di Euro e parziale riacquisto di bond in essere perfezionata a novembre 2019, e delle spese per locazioni passive (che comprendono una stima per minori locazioni passive).

Funds from Operations	9M 2021	9M 2020	Δ	Δ%
<b>EBITDA Gestione Caratteristica*</b>	<b>79.582</b>	<b>82.960</b>	<b>(3.378)</b>	<b>-4,1%</b>
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(7.745)	(6.899)	(846)	12,3%
Gest. Finanziaria Adj	(22.545)	(21.904)	(641)	2,9%
Imposte correnti del periodo Adj	(892)	(755)	(137)	18,1%
<b>FFO</b>	<b>48.400</b>	<b>53.402</b>	<b>(5.002)</b>	<b>-9,3%</b>

\* Al netto di spese non ricorrenti



\*contiene l'impatto straordinario COVID-19 per Euro 6.945 migliaia



### 1.3. // Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 30 settembre 2021, è così sintetizzata:

(Importi in migliaia di Euro)	30/09/2021	30/06/2021	▲	%	31/12/2020	▲	%
Investimenti immobiliari	2.227.167	2.229.892	(2.725)	-0,12%	2.234.484	(7.317)	-0,33%
Immobilizzazioni in corso e acconti	44.331	42.757	1.574	3,68%	42.674	1.657	3,88%
Attività immateriali	8.253	8.382	(129)	-1,54%	8.568	(315)	-3,68%
Altre attività materiali	8.962	9.104	(142)	-1,56%	8.526	436	5,11%
Crediti vari e altre attività non correnti	126	129	(3)	-2,41%	129	(3)	-2,49%
Partecipazioni	99	99	0	0,00%	151	(52)	-34,44%
Capitale Circolante Netto	33.243	33.435	(192)	-0,57%	30.421	2.822	9,28%
Fondi	(7.353)	(7.049)	(304)	4,31%	(7.060)	(293)	4,15%
Debiti e altre passività non correnti	(23.304)	(22.718)	(586)	2,58%	(23.311)	7	-0,03%
Imposte differite passive/(attive) nette	(12.586)	(11.774)	(812)	6,90%	(10.286)	(2.300)	22,36%
<b>Totale impieghi</b>	<b>2.278.938</b>	<b>2.282.257</b>	<b>(3.319)</b>	<b>-0,15%</b>	<b>2.284.296</b>	<b>(5.358)</b>	<b>-0,23%</b>
Totale patrimonio netto di gruppo	1.152.897	1.136.234	16.663	1,47%	1.114.442	38.455	3,45%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	9.989	11.220	(1.231)	-10,97%	14.396	(4.407)	-30,61%
Posizione finanziaria netta	1.116.052	1.134.803	(18.751)	-1,65%	1.155.458	(39.406)	-3,41%
<b>Totale Fonti</b>	<b>2.278.938</b>	<b>2.282.257</b>	<b>(3.319)</b>	<b>-0,15%</b>	<b>2.284.296</b>	<b>(5.358)</b>	<b>-0,23%</b>

Le principali variazioni del terzo trimestre, rispetto al 30 giugno 2021, hanno riguardato:

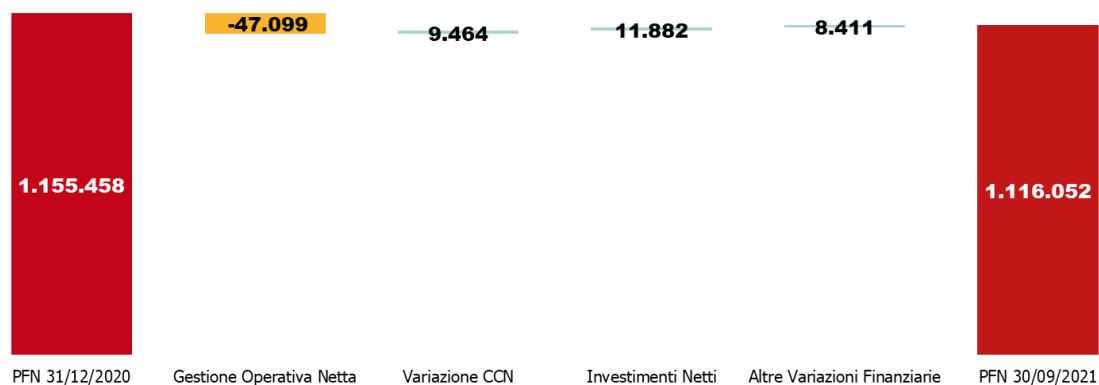
- ✓ **gli investimenti immobiliari**, che hanno subito un decremento complessivo pari a Euro 2.725 migliaia. Al 30 settembre 2021, il Gruppo ha provveduto ad adeguare a fair value il valore dei diritti d'uso relativo ai 3 centri commerciali in affitto. Tale adeguamento ha comportato l'iscrizione di una svalutazione complessiva pari ad Euro 2.748 migliaia, di cui Euro 2.725 migliaia relativi all'adeguamento del fair value ed Euro 23 migliaia relativi alla svalutazione dei lavori svolti nel trimestre sui beni in affitto. Inoltre, nel corso del terzo trimestre sono proseguiti i lavori indifferibili per manutenzioni straordinarie relativi principalmente al miglioramento sismico nel centro commerciale ESP (Ravenna), a lavori di fit-out presso il centro commerciale Gran Rondò di Crema, alla realizzazione di una pista ciclabile presso il retail park Clodì (Chioggia), a lavori per l'impermeabilizzazione presso il centro commerciale Borgo (Bologna) e ad interventi su impianti antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni. Tali costi incrementativi, pari complessivamente ad Euro 1.530 migliaia, hanno determinato una corrispondente variazione negativa degli adeguamenti al Fair value;
- ✓ le **immobilizzazioni in corso e acconti**, che hanno subito un incremento complessivo pari a Euro 1.574 migliaia, per effetto (i) della prosecuzione dei lavori del sub-ambito Officine Storiche per un importo pari ad Euro 1.555 migliaia, (ii) delle attività di progettazione del restyling presso il centro commerciale La Favorita di Mantova per Euro 23 migliaia, (iii) delle attività di rimodulazione degli spazi rinvenienti dalle riduzioni, concluse nel 2020, delle superfici degli ipermercati con conseguente incremento delle gallerie commerciali, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0, presso i centri commerciali Conè di Conegliano e Porto Grande di San Benedetto del Tronto rispettivamente per Euro 18 migliaia ed Euro 91 migliaia e (iv) della riduzione degli acconti per Euro 113 migliaia;
- ✓ le voci **Altre attività materiali** e **Attività immateriali**, che hanno subito una variazione riconducibile prevalentemente agli ammortamenti del periodo;
- ✓ Il **capitale circolante netto**, che risulta in lieve decremento rispetto al dato registrato al 30 giugno 2021, principalmente per effetto (i) del decremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari ad Euro 3.763 migliaia prevalentemente a seguito della definizione e sottoscrizione con diversi operatori degli sconti relativi ai periodi di chiusura

2021 a causa delle restrizioni imposte per il contenimento della pandemia da Covid-19, *(ii)* dell'incremento delle rimanenze, la cui variazione del periodo pari ad Euro 818 migliaia è stata determinata dai lavori effettuati nel sub-comparto Officine Storiche residenziale, *(iii)* del decremento delle altre attività correnti per Euro 337 migliaia, *(iv)* del decremento dei debiti verso fornitori per Euro 4.485 migliaia a seguito del pagamento degli affitti, relativi al primo semestre 2021, delle gallerie commerciali di Fonti del Corallo, Centro Nova e Centro Piave, grazie alla definizione degli sconti relativi ai periodi di chiusura 2021 avvenuta nel 3 trimestre 2021 e *(v)* dell'incremento delle passività per imposte per Euro 987 migliaia;

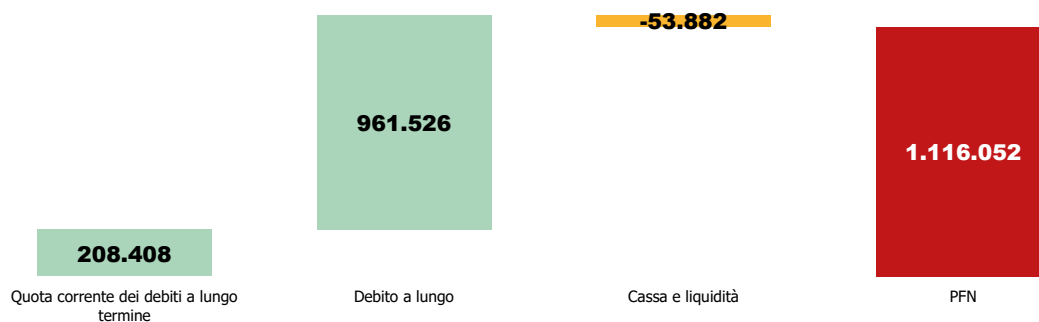
(importi in migliaia di Euro)	30/09/2021	30/06/2021	▲	%	31/12/2020	▲	%
Rimanenze e acconti	35.771	34.953	818	2,34%	33.843	1.928	5,70%
Crediti commerciali vs terzi	21.297	25.032	(3.735)	-14,92%	18.260	3.037	16,57%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.677	1.705	(28)	-1,64%	775	902	118,08%
Altre attività correnti	4.764	5.101	(337)	-6,61%	3.736	1.028	27,48%
Debiti commerciali e altri debiti	(11.203)	(15.688)	4.485	-28,59%	(12.091)	888	-7,40%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	(2.295)	(2.144)	(151)	7,04%	(499)	(1.796)	365,52%
Passività per imposte	(4.059)	(3.072)	(987)	32,13%	(1.814)	(2.245)	123,02%
Altre passività correnti	(12.709)	(12.452)	(257)	2,07%	(11.789)	(920)	11,52%
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>33.243</b>	<b>33.435</b>	<b>(192)</b>	<b>-0,57%</b>	<b>30.421</b>	<b>2.822</b>	<b>9,28%</b>

- ✓ i **Fondi**, il cui incremento, pari ad Euro 304 migliaia, è dovuto *(i)* all'accantonamento del salario variabile che verrà erogato ai dipendenti nel 2022, *(ii)* agli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna) e La Torre (Palermo) e *(iii)* all'adeguamento del fondo TFR;
- ✓ Le **imposte differite attive e passive nette**, che passano da Euro 11.774 migliaia ad Euro 12.586 migliaia per effetto dei disallineamenti fiscali relativi principalmente *(i)* agli adeguamenti al fair value degli investimenti immobiliari che non rientrano nel perimetro SIIQ e *(ii)* agli strumenti finanziari di copertura (Irs);
- ✓ Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 30 settembre 2021, si è attestato ad Euro 1.152.897 migliaia e la variazione positiva pari ad Euro 16.663 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 154 migliaia;
  - all'adeguamento positivo delle riserve Cash Flow Hedge relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge pari a circa 916 migliaia di Euro per la capogruppo e pari a circa 189 migliaia di Euro per una società controllata;
  - all'utile del trimestre di competenza del Gruppo per 15.712 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 2021 risulta in miglioramento rispetto al trimestre precedente e presenta una variazione di circa 18.751 migliaia di Euro analiticamente dettagliata nella tabella che segue:

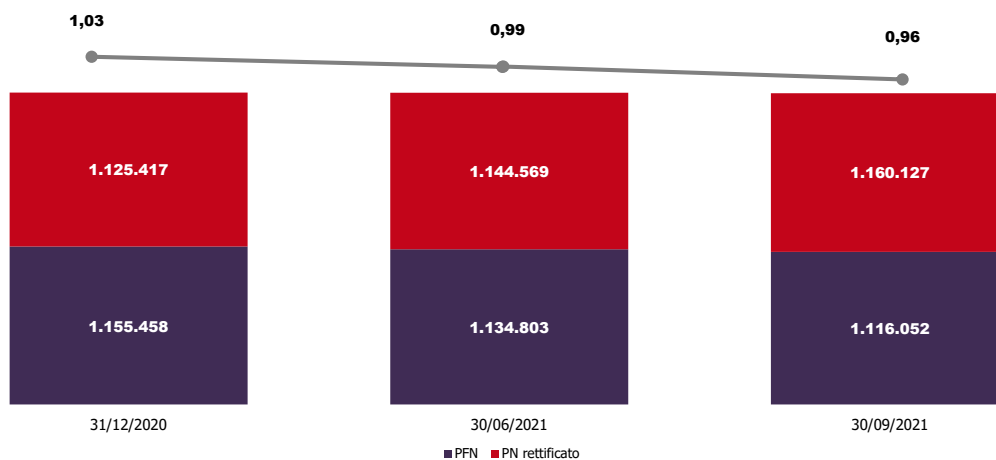


La composizione della posizione finanziaria netta è dettagliata nel grafico seguente:



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 2021 il gearing ratio, pari a 0,96, risulta in miglioramento rispetto al dato al 30 giugno 2021 pari a 0,99.



## 1.4. // Eventi rilevanti al 30 settembre 2021

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

### Eventi societari

In data 13 gennaio 2021 IGD, ai sensi dell'articolo 7(c) (Redemption at the option of the Issuer) del regolamento del prestito obbligazionario denominato "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021" (ISIN: XS1425959316) (il "Prestito Obbligazionario" e le obbligazioni rappresentative dello stesso, le "Obbligazioni"), in circolazione per un importo in linea capitale complessivo pari ad Euro 70.793.000, ha pubblicato un avviso rivolto ai possessori delle Obbligazioni mediante il quale ha comunicato la volontà di esercitare l'opzione di rimborso anticipato delle Obbligazioni. In data 1 marzo 2021 ha rimborsato tali Obbligazioni.

Il 25 febbraio 2021 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020. 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 Remunerazione. Il Consiglio di Amministrazione ha anche approvato l'undicesimo bilancio di sostenibilità. Il Consiglio di Amministrazione, in linea con l'obiettivo strategico di mantenere un profilo investment grade, ha inoltre dato mandato a CBRE, primario advisor internazionale, di avviare una procedura per la cessione di un portafoglio composto da ipermercati e supermercati stand-alone, per un valore massimo pari a circa 185 milioni di Euro. Si tratta di un portafoglio che in questo momento di mercato risulta particolarmente interessante: è composto infatti da una asset class che attualmente gode di un buon appeal, offrendo attraenti rendimenti agli investitori, con contratti di lunga durata e stabilità dei canoni.

In data 15 aprile 2021 l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di IGD Siiq S.p.A. ha approvato il Bilancio di Esercizio 2020, deliberando di coprire la perdita netta registrata al 31 dicembre 2020 pari ad Euro 66.437.039,64, come di seguito illustrato e di coprire e riclassificare le riserve come segue: - di coprire la perdita netta registrata al 31 dicembre 2020, pari ad Euro 66.437.039,64, con la Riserva sovrapprezzo azioni per Euro 30.031.594,47 e con la Riserva disponibile per Euro 36.405.445,17; - di riclassificare la Riserva Fair Value, per Euro 31.737.981,96, in conseguenza al parziale venir meno del regime di indisponibilità previsto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, incrementando per pari importo la Riserva di utili distribuibili. Conseguentemente la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 283.158.850,19 a Euro 251.420.868,23; - di coprire la Riserva aumento di capitale, negativa per Euro 10.304.558,06, con la Riserva emissione prestito obbligazionario; - di coprire la Riserva vendite azioni proprie, negativa per Euro 233.087,16, con la Riserva emissione prestito obbligazionario; - di coprire la Riserva FTA IFRS 9, negativa per Euro 4.353.719,51, con la Riserva emissione prestito obbligazionario per Euro 4.327.109,19 e con la Riserva sovrapprezzo azioni per Euro 26.610,32. L'Assemblea ha inoltre provveduto alla nomina del Consiglio d'Amministrazione che rimarrà in carica per il prossimo triennio, ovvero fino alla data dell'assemblea che approverà il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, determinando in 11 il numero dei componenti del Consiglio d'Amministrazione, e ha nominato altresì il Collegio Sindacale che rimarrà in carica per il medesimo periodo. Inoltre, l'Assemblea 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.

In data 20 aprile 2021 il Consiglio di Amministrazione di IGD, nominato dall’Assemblea Ordinaria degli Azionisti del 15 aprile 2021, per il triennio 2021 - 2023, ha nominato Rossella Saoncella Presidente del Consiglio di Amministrazione e ha confermato Claudio Albertini Amministratore Delegato. Inoltre, ha nominato quale Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione il Consigliere Stefano Dall’Ara. Il Consiglio di Amministrazione ha attribuito all’Amministratore Delegato deleghe analoghe a quelle assegnate nel precedente mandato, nonché le funzioni nell’ambito del sistema di controllo interno e gestione dei rischi. Inoltre, il Consiglio di Amministrazione ha nominato i Comitati endoconsiliari.

In data 6 maggio 2021 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2021.

In data 2 luglio 2021 è stata costituita la società IGD Service S.r.l. con capitale sociale pari ad Euro 10 migliaia, controllata al 100% da IGD SIIQ S.p.A..

In data 21 luglio 2021 le assemblee dei soci delle società controllate IGD Management S.r.l., Millennium Gallery S.r.l., RGD Ferrara S.r.l. e IGD Service S.r.l. hanno approvato il progetto unico di fusione e scissione che prevede: (i) fusione per incorporazione di RGD Ferrara 2013 S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l. in IGD Management S.r.l. e (ii) scissione parziale e proporzionale di IGD Management post-fusione a favore della Società IGD Service S.r.l..

Obiettivo principale è la riorganizzazione e razionalizzazione della struttura partecipativa del Gruppo riducendo il numero di partecipate e separando, ove possibile, l’attività relativa all’affitto dei rami d’azienda (licenze) dall’attività di locazione immobiliare «pura» (proprietà immobiliari), anche al fine ultimo di trasformare in SIINQ la controllata immobiliare in un’ottica di ottimizzazione economica e fiscale.

La riorganizzazione sarà attuata attraverso un unico progetto di fusione e scissione con effetti civilistici previsti dal 1 ottobre 2021. Gli effetti contabili e fiscali della fusione saranno retroattivi e decorreranno dal 1 gennaio 2021 mentre quelli della scissione avranno decorrenza coincidente con gli effetti civilistici.

A seguito della riorganizzazione, gli immobili relativi ai Centri commerciali Centro Sarca e Millennium Center (attualmente di proprietà di IGD Management S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l.) saranno allocati in IGD Management, mentre i rami d’azienda relativi a licenze concernenti i Centri Commerciali Centro Sarca, Centro Nova, Centro Piave, Millennium Center, Gran Rondò e Darsena, la gestione delle partecipazioni, la gestione dei centri commerciali e del personale di rete saranno allocati in IGD Service S.r.l..

In data 22 settembre 2021 sono stati registrati, presso l’Ufficio delle Entrate di Bologna, gli atti di fusione e scissione.

In data 5 agosto 2021 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2021.

Nel mese di settembre 2021 IGD ha ricevuto, per la quarta volta consecutiva, l'“EPRA BPR Gold Award” (Best Practice Recommendations) in merito al Bilancio Consolidato 2020. 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 settimo anno consecutivo, l'“EPRA sBPR Gold Award” (sustainability Best Practice Recommendations), per il Bilancio di Sostenibilità 2020, che è stato assegnato a seguito di un'attenta analisi dei bilanci di 166 società del settore a livello europeo. Questo riconoscimento conferma gli elevati standard raggiunti da IGD nell'ambito della reportistica di sostenibilità.

In data 30 settembre 2021 l'agenzia di rating Fitch Ratings Ltd ha confermato il rating Investment Grade BBB- modificando l'outlook da Negative a Stable; la revisione dell'outlook si basa sulla migliorata visibilità dei redditi da locazione, favorita dalla graduale ripresa degli ingressi e delle vendite dei tenants nei centri commerciali di IGD.

## Investimenti

Nel primo semestre 2021 il Gruppo, a seguito del prorogarsi dell'emergenza sanitaria Covid-19, ha continuato a tenere sospesi tutti i lavori in essere ad eccezione di quelli indifferibili.

Il Gruppo ha quindi proseguito l'attività di sviluppo del Progetto Porta a Mare – Officine, la progettazione del restyling presso il centro commerciale e retail park La Favorita di Mantova, le attività di rimodulazione degli spazi presso il centro commerciale Conè di Conegliano, oltre alle attività di manutenzione straordinaria.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 30 settembre 2021:

	30/09/2021	30/06/2021	III Trimestre 2021
	Euro/ mln	Euro/ mln	Δ
<b>Progetti di sviluppo:</b>			
Progetto Porta a Mare Sub ambito Officine Storiche retail (in corso)	4,42	2,86	1,56
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	2,38	1,56	0,82
Interventi di restyling in corso	0,31	0,18	0,13
Manutenzioni straordinarie	6,55	5,00	1,55
Altri	1,01	1,01	0
<b>Totale investimenti effettuati</b>	<b>14,67</b>	<b>10,61</b>	<b>4,06</b>

## 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 complessivo pari a circa Euro 2.378 migliaia (di cui Euro 818 migliaia nel terzo trimestre), relativo alla destinazione residenziale e opere di urbanizzazione relative ai sub ambiti Molo, Lips ed Arsenale, mentre i lavori relativi al comparto commerciale, la cui ultimazione, a causa della pandemia, è slittata al primo semestre 2022, sono risultati pari a circa Euro 4.417 migliaia (di cui Euro 1.555 migliaia nel terzo trimestre). Al 30 settembre 2021 sono stati sottoscritti complessivamente 18 preliminari di vendita/offerte irrevocabili di acquisto relativamente alle unità residenziali del sub ambito Officine Storiche.

Infine, nel corso dei primi nove mesi del 2021 è stata perfezionata la vendita di una unità residenziale e due box auto relativi al comparto Mazzini.



### Interventi di restyling

Al 30 settembre 2021 sono in corso i lavori di:

- progettazione del restyling presso i centri commerciali e retail park La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto. Al 30 settembre 2021 i lavori di progettazione eseguiti nel periodo relativi al restyling presso il centro commerciale e retail park La Favorita di Mantova ammontano ad Euro 63 migliaia. Nel trimestre i lavori eseguiti ammontano ad Euro 23 migliaia;
- rimodulazione degli spazi rinvenienti dalle riduzioni, concluse nel 2020, delle superfici degli ipermercati con conseguente incremento delle gallerie commerciali, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0, presso i centri commerciali Conè di Conegliano e Porto Grande di San Benedetto del Tronto. La conclusione dei lavori di rimodulazione degli spazi, precedentemente adibiti a ipermercati è prevista per l'ultimo trimestre 2021. Al 30.09.2021 i lavori eseguiti nel periodo relativi al centro commerciale Conè di Conegliano ammontano ad Euro 152 migliaia. Nel trimestre i lavori eseguiti ammontano ad Euro 18 migliaia. Nel trimestre sono ripartiti anche i lavori relativi al centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto per un ammontare pari ad Euro 91 migliaia;
- la realizzazione di nuove medie superfici presso il centro commerciale e retail park Gran Rondò di Crema è al momento sospesa. Nel corso dei primi nove mesi dell'anno non sono stati eseguiti lavori.

Come descritto precedentemente, a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19 il Gruppo nei primi nove mesi dell'anno ha continuato a tenere sospesi tutti i lavori in corso non indifferibili. La ripartenza degli interventi di restyling presso il centro commerciale La Favorita di Mantova è prevista nell'ultimo trimestre del 2021.



La Favorita (MN) – Piazza food



Galleria Gran Rondò - Crema

### Manutenzioni straordinarie

Nel corso dei primi nove mesi del 2021 sono proseguiti i lavori non differibili per manutenzioni straordinarie e fit out, pari ad Euro 6.545 migliaia (di cui Euro 1.554 migliaia nel terzo trimestre), relativi principalmente alla riduzione della superficie dell'ipermercato presso il centro Casilino di Roma, al miglioramento sismico nel centro commerciale La Favorita (Mantova) ed ESP (Ravenna), ai lavori di fit-out presso i centri commerciali Le Maioliche di Faenza e Lame di Bologna per l'apertura di due negozi a marchio Pepco, alla realizzazione di una pista ciclabile presso il retail park Clodì (Chioggia), a lavori per l'impermeabilizzazione presso il centro commerciale Borgo (Bologna) e ad interventi su impianti antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni.



## **1.5. // Eventi successivi alla chiusura del terzo trimestre**

In data 21 ottobre 2021 IGD ha sottoscritto con ICG's Sale & Leaseback Fund ("ICG") un accordo avente ad oggetto la cessione di un portafoglio di ipermercati e supermercati "stand alone" per un valore pari a 140 milioni di Euro, in linea con il book value al 30 giugno. L'operazione verrà finalizzata entro il 25 novembre 2021.

Si tratta di un portafoglio composto da 5 ipermercati (ubicati a Livorno, Schio, Lugo, Pesaro e Senigallia) e 1 supermercato (a Cecina), che genera circa 7,7 milioni di Euro di ricavi d'affitto annui netti, con contratti di lunga durata.

Tutti gli immobili ceduti sono "stand alone", quindi non collegati a gallerie di proprietà IGD.

Intermediate Capital Group è una società globale di asset management, quotata al London Stock Exchange, con masse gestite al 30 giugno 2021 pari a \$ 65,2 miliardi.

ICG e IGD costituiranno un fondo di investimento immobiliare chiuso (REIF di diritto italiano) gestito da Savills Investment Management SGR S.p.A., in cui verranno apportati gli immobili, e del quale ICG deterrà il 60% delle quote e IGD il restante 40%, con l'obiettivo di valorizzare ulteriormente il portafoglio nei prossimi anni e venderlo sul mercato alle migliori condizioni possibili.

Al netto della quota reinvestita nel fondo, IGD incasserà dalla cessione circa 115 milioni di Euro al momento del closing, previsto nel quarto trimestre 2021. La transazione è condizionata all'ottenimento di un finanziamento pari ad almeno il 50% del valore degli asset conferiti.

La dismissione del portafoglio era già prevista nel Piano Strategico 2019-2021 ed è finalizzata alla riduzione della leva finanziaria del Gruppo, con il Loan to Value pro-forma al 30 settembre che risulterebbe pari al 45,6%.

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

Con riferimento all'emergenza sanitaria da Covid-19, il Gruppo ha valutando i possibili effetti sui risultati economico-finanziari e patrimoniali, con particolare attenzione a tre indicatori chiave: (i) redditività, (ii) valutazione degli investimenti immobiliari e (iii) liquidità.

Per quanto concerne la redditività attesa per l'esercizio in corso, il Gruppo ha determinato, come già avvenuto per il 2020, gli effetti della contrazione dei ricavi da attività locativa relativi al solo comparto gallerie Italia e Romania (il comparto Ipermercati e Supermercati, oltre ad una serie di attività merceologiche «essenziali», non sono e non sono stati interessati da misure restrittive di contenimento varate dal Governo) appostando un congruo fondo svalutazione crediti. Nei confronti degli operatori dei Centri Commerciali, anche alla luce della normativa emergenziale in materia di aiuti e sgravi fiscali alle imprese, il Gruppo ha unilateralmente attivato iniziative di supporto volte a una rimodulazione straordinaria delle date di fatturazione dei canoni (per il primo, secondo e terzo trimestre 2021) e sta concludendo trattative negoziali con i singoli operatori commerciali al fine di riequilibrare il rapporto contrattuale, consolidandolo in un'ottica di buona fede.

Con riferimento alla valutazione degli investimenti immobiliari, in considerazione di quanto anticipato in premessa e nonostante la sostanziale tenuta dei valori registrata al 30 giugno 2021, permangono elementi di incertezza; pertanto, si ritiene prematuro fornire ulteriori indicazioni. Ad ogni modo, si valuta che il patrimonio netto del Gruppo sia più che adeguato a sopportare l'impatto di eventuali ulteriori adeguamenti del Fair Value che dovessero emergere al 31 dicembre 2021.

In relazione alle disponibilità liquide, il Gruppo, dopo aver rimborsato anticipatamente nel primo trimestre 2021 il prestito obbligazionario denominato "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021", per un importo residuo pari a circa Euro 70,8 milioni in scadenza a maggio 2021, al 30 settembre 2021 presenta disponibilità liquide pari ad Euro 53,9 milioni. Grazie a tali disponibilità e alle risorse derivanti dal perfezionamento, entro il 25 novembre 2021, dell'operazione di dismissione di un portafoglio di 6 ipermercati e supermercati "stand alone" descritta nel paragrafo precedente, il Gruppo, ha disponibilità liquide per fare fronte già oggi quasi interamente a tutte le scadenze finanziarie del prossimo anno.

Alla luce dei positivi riscontri successivi all'allentamento delle misure restrittive stabilite dal Governo, del prosieguo del piano vaccinale e della ripresa economica e dei consumi già in atto, il Gruppo stima una crescita dell'FFO per l'intero 2021 in un intervallo compreso tra +7% e +8% anche considerando gli impatti derivanti dell'operazione di cessione descritta precedentemente.

È doveroso sottolineare, come indicato nelle premesse, e soprattutto in relazione al portafoglio rumeno dato il recente aggravarsi della situazione pandemica locale, che permangono elementi di rischio e incertezza anche non controllabili dal Gruppo.

## **2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2021**

## 2.1. // Conto economico consolidato

	30/09/2021	30/09/2020	Variazione	3° Q 2021	3° Q 2020	Variazione
(importi in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(A)-(B)	(C)	(D)	(C)-(D)
Ricavi	109.133	108.926	207	36.065	34.290	1.775
Altri proventi	4.833	4.829	4	1.559	1.690	(131)
Ricavi vendita immobili da trading	440	708	(268)	0	258	(258)
<b>Ricavi e proventi operativi</b>	<b>114.406</b>	<b>114.463</b>	<b>(57)</b>	<b>37.624</b>	<b>36.238</b>	<b>1.386</b>
Variazione delle rimanenze	1.967	618	1.349	818	364	454
<b>Ricavi e variazioni delle rimanenze</b>	<b>116.373</b>	<b>115.081</b>	<b>1.292</b>	<b>38.442</b>	<b>36.602</b>	<b>1.840</b>
Costi di realizzazione	2.378	1.530	848	818	666	152
Costi per servizi	9.022	9.433	(411)	2.777	1.960	817
Costi del personale	7.427	7.024	403	2.344	2.309	35
Altri costi operativi	12.107	13.426	(1.319)	6.699	8.371	(1.672)
<b>Costi operativi</b>	<b>30.934</b>	<b>31.413</b>	<b>(479)</b>	<b>12.638</b>	<b>13.306</b>	<b>(668)</b>
Ammortamenti e Accantonamenti	(506)	(457)	(49)	(178)	(156)	(22)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(54)	(2.159)	2.105	0	0	0
Svalutazione crediti	(6.197)	(1.763)	(4.434)	3.232	7.769	(4.537)
Variazione del fair value	(16.680)	(75.359)	58.679	(4.278)	(3.941)	(337)
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(23.437)</b>	<b>(79.738)</b>	<b>56.301</b>	<b>(1.224)</b>	<b>3.672</b>	<b>(4.896)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>62.002</b>	<b>3.930</b>	<b>58.072</b>	<b>24.580</b>	<b>26.968</b>	<b>(2.388)</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>0</b>	<b>(72)</b>	<b>72</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Proventi finanziari	73	68	5	22	41	(19)
Oneri finanziari	24.916	27.084	(2.168)	8.150	9.091	(941)
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>(24.843)</b>	<b>(27.016)</b>	<b>2.173</b>	<b>(8.128)</b>	<b>(9.050)</b>	<b>922</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>37.159</b>	<b>(23.158)</b>	<b>60.317</b>	<b>16.452</b>	<b>17.918</b>	<b>(1.466)</b>
Imposte sul reddito	1.993	(1.840)	3.833	740	406	334
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>35.166</b>	<b>(21.318)</b>	<b>56.484</b>	<b>15.712</b>	<b>17.512</b>	<b>(1.800)</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0	0	0	0
<b>Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>35.166</b>	<b>(21.318)</b>	<b>56.484</b>	<b>15.712</b>	<b>17.512</b>	<b>(1.800)</b>

## 2.2. // Conto economico complessivo consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	30/09/2021	30/09/2020	Variazioni	3°Q 2021	3°Q 2020	Variazioni
	(A)	(B)	(A-B)	(C)	(D)	(C-D)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>35.166</b>	<b>(21.318)</b>	<b>56.484</b>	<b>15.712</b>	<b>17.512</b>	<b>(1.800)</b>
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:</b>						
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	4.883	3.163	1.720	1.452	1.303	149
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(1.137)	(697)	(440)	(348)	(291)	(57)
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(457)	(99)	(358)	(154)	(38)	(116)
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio</b>	<b>3.289</b>	<b>2.367</b>	<b>922</b>	<b>950</b>	<b>974</b>	<b>(24)</b>
<b>Totale Utile/(Perdita) complessivo del periodo</b>	<b>38.455</b>	<b>(18.951)</b>	<b>57.406</b>	<b>16.662</b>	<b>18.486</b>	<b>(1.824)</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO</b>	<b>38.455</b>	<b>(18.951)</b>	<b>57.406</b>	<b>16.662</b>	<b>18.486</b>	<b>(1.824)</b>

## 2.3. // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

	30/09/2021	30/06/2021	31/12/2020	Variazione	Variazione
(importi in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(C)	(A)-(B)	(A)-(C)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>					
<b>Attività immateriali</b>					
Attività immateriali a vita definita	94	99	35	(5)	59
Avviamento	8.159	8.283	8.533	(124)	(374)
	<b>8.253</b>	<b>8.382</b>	<b>8.568</b>	<b>(129)</b>	<b>(315)</b>
<b>Attività materiali</b>					
Investimenti immobiliari	2.227.167	2.229.892	2.234.484	(2.725)	(7.317)
Fabbricato	7.231	7.293	7.414	(62)	(183)
Impianti e macchinari	132	143	143	(11)	(11)
Attrezzature e altri beni	1.599	1.668	969	(69)	630
Immobilizzazioni in corso e acconti	44.331	42.757	42.674	1.574	1.657
	<b>2.280.460</b>	<b>2.281.753</b>	<b>2.285.684</b>	<b>(1.293)</b>	<b>(5.224)</b>
<b>Altre attività non correnti</b>					
Attività per imposte anticipate nette	5.562	6.359	7.995	(797)	(2.433)
Crediti vari e altre attività non correnti	126	129	129	(3)	(3)
Partecipazioni	99	99	151	0	(52)
Attività finanziarie non correnti	174	174	174	0	0
	<b>5.961</b>	<b>6.761</b>	<b>8.449</b>	<b>(800)</b>	<b>(2.488)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>2.294.674</b>	<b>2.296.896</b>	<b>2.302.701</b>	<b>(2.222)</b>	<b>(8.027)</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>					
Rimanenze e acconti	35.771	34.953	33.843	818	1.928
Crediti commerciali e altri crediti	21.297	25.032	18.260	(3.735)	3.037
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.677	1.705	775	(28)	902
Altre attività correnti	4.764	5.101	3.736	(337)	1.028
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	53.882	43.779	117.341	10.103	(63.459)
	<b>117.391</b>	<b>110.570</b>	<b>173.955</b>	<b>6.821</b>	<b>(56.564)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>117.391</b>	<b>110.570</b>	<b>173.955</b>	<b>6.821</b>	<b>(56.564)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>	<b>2.412.065</b>	<b>2.407.466</b>	<b>2.476.656</b>	<b>4.599</b>	<b>(64.591)</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>					
Capitale sociale	650.000	650.000	650.000	0	0
Riserva sovrapprezzo azioni	0	0	30.058	0	(30.058)
Altre riserve	466.042	465.092	499.131	950	(33.089)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	1.689	1.689	9.574	0	(7.885)
Utili (perdite) netto esercizio	35.166	19.453	(74.321)	15.713	109.487
	<b>1.152.897</b>	<b>1.136.234</b>	<b>1.114.442</b>	<b>16.663</b>	<b>38.455</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0
	<b>1.152.897</b>	<b>1.136.234</b>	<b>1.114.442</b>	<b>16.663</b>	<b>38.455</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>1.152.897</b>	<b>1.136.234</b>	<b>1.114.442</b>	<b>16.663</b>	<b>38.455</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>					
Passività per strumenti derivati	9.989	11.220	14.396	(1.231)	(4.407)
Passività finanziarie non correnti	961.700	967.798	1.135.707	(6.098)	(174.007)
Fondo trattamento di fine rapporto	3.306	3.265	3.267	41	39
Passività per imposte differite	18.148	18.133	18.281	15	(133)
Fondi per rischi e oneri futuri	4.047	3.784	3.793	263	254
Debiti vari e altre passività non correnti	9.842	9.256	9.849	586	(7)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	13.462	13.462	13.462	0	0
	<b>1.020.494</b>	<b>1.026.918</b>	<b>1.198.755</b>	<b>(6.424)</b>	<b>(178.261)</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>					
Passività finanziarie correnti	208.408	210.958	137.266	(2.550)	71.142
Debiti commerciali e altri debiti	11.203	15.688	12.091	(4.485)	(888)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	2.295	2.144	499	151	1.796
Passività per imposte	4.059	3.072	1.814	987	2.245
Altre passività correnti	12.709	12.452	11.789	257	920
	<b>238.674</b>	<b>244.314</b>	<b>163.459</b>	<b>(5.640)</b>	<b>75.215</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>238.674</b>	<b>244.314</b>	<b>163.459</b>	<b>(5.640)</b>	<b>75.215</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)</b>	<b>1.259.168</b>	<b>1.271.232</b>	<b>1.362.214</b>	<b>(12.064)</b>	<b>(103.046)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)</b>	<b>2.412.065</b>	<b>2.407.466</b>	<b>2.476.656</b>	<b>4.599</b>	<b>(64.591)</b>

## 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>								
<b>Saldo al 01/01/2020</b>	<b>749.738</b>	<b>30.058</b>	<b>416.065</b>	<b>5.682</b>	<b>9.471</b>	<b>1.211.014</b>	<b>0</b>	<b>1.211.014</b>
Utile del periodo	0	0	0	0	(21.318)	(21.318)	0	(21.318)
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	2.466	0	0	2.466	0	2.466
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(99)	0	0	(99)	0	(99)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.367</b>	<b>0</b>	<b>(21.318)</b>	<b>(18.951)</b>	<b>0</b>	<b>(18.951)</b>
(Acquisto)/vendita azioni proprie	0	0	(2)	0	0	(2)	0	(2)
Riduzione di capitale	(99.738)	0	99.738	0	0	0	0	0
<u>Ripartizione dell'utile 2019</u>								
Distribuzione dividendi	0	0	0	(25.150)	0	(25.150)	0	(25.150)
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	(27.959)	27.959	0	0	0	0
Destinazione ad utili esercizi precedenti	0	0	0	9.471	(9.471)	0	0	0
<b>Saldo al 30/09/2020</b>	<b>650.000</b>	<b>30.058</b>	<b>490.209</b>	<b>17.962</b>	<b>(21.318)</b>	<b>1.166.911</b>	<b>0</b>	<b>1.166.911</b>

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>								
<b>Saldo al 01/01/2021</b>	<b>650.000</b>	<b>30.058</b>	<b>499.131</b>	<b>9.574</b>	<b>(74.321)</b>	<b>1.114.442</b>	<b>0</b>	<b>1.114.442</b>
Utile/(perdita) del periodo	0	0	0	0	35.166	35.166	0	35.166
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	3.746	0	0	3.746	0	3.746
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(457)	0	0	(457)	0	(457)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.289</b>	<b>0</b>	<b>35.166</b>	<b>38.455</b>	<b>0</b>	<b>38.455</b>
<u>Copertura della perdita 2020</u>								
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	0	0	0	0	0	0
Copertura della perdita 2020 e altre riclassifiche	0	(30.058)	(36.378)	(7.885)	74.321	0	0	0
<b>Saldo al 30/09/2021</b>	<b>650.000</b>	<b>0</b>	<b>466.042</b>	<b>1.689</b>	<b>35.166</b>	<b>1.152.897</b>	<b>0</b>	<b>1.152.897</b>

## 2.5. // Rendiconto finanziario consolidato

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	<b>30/09/2021</b>	<b>30/09/2020</b>
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:</b>		
Risultato del periodo	<b>35.166</b>	<b>(21.318)</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Imposte dell'esercizio	1.993	(1.840)
Oneri/(proventi) finanziari	24.843	27.016
Ammortamenti e accantonamenti	506	457
Svalutazione crediti	6.197	1.763
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	54	2.159
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	16.680	75.359
Gestione di partecipazioni	0	72
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	1.117	1.067
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>86.556</b>	<b>84.735</b>
Oneri finanziari netti pagati	(16.011)	(17.287)
TFR, TFM e salario variabile	(723)	(873)
Imposte sul reddito pagate	(659)	(499)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTA</b>	<b>69.163</b>	<b>66.076</b>
Variazione delle rimanenze	(1.967)	(617)
Variazione dei crediti commerciali	(10.136)	(28.256)
Variazione altre attività	1.408	(1.162)
Variazione debiti commerciali	908	(3.278)
Variazione altre passività	323	2.017
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (A)</b>	<b>59.699</b>	<b>34.780</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(87)	0
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	56
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(11.847)	(10.791)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
(Investimenti) in Partecipazioni	52	0
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>(11.882)</b>	<b>(10.735)</b>
Vendita/(acquisto) azioni proprie	0	198
Plus/(minus) vendita azioni proprie	0	(200)
Distribuzione dividendi	0	(25.152)
Canoni pagati per locazioni finanziarie	(6.358)	(4.642)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	0	0
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(104.836)	(35.809)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>	<b>(111.194)</b>	<b>(65.605)</b>
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(82)	(99)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)</b>	<b>(63.459)</b>	<b>(41.659)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>117.341</b>	<b>128.677</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>53.882</b>	<b>87.018</b>



## 2.6. // Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 30 settembre 2021, al 30 giugno 2021 e al 31 dicembre 2020. 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 2021 è in decremento rispetto al 31 dicembre 2020 per circa Euro 39,4 milioni, per effetto principalmente (i) della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 e (ii) della cassa generata nei primi nove mesi del 2021 al netto degli investimenti effettuati e dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui.

Le linee di credito a revoca concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 151 milioni di Euro ed al 30 settembre 2021 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 2021.

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

(importi in migliaia di Euro)	30/09/2021	30/06/2021	31/12/2020
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(53.882)	(43.779)	(117.341)
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(53.882)</b>	<b>(43.779)</b>	<b>(117.341)</b>
Quota corrente mutui	36.779	41.608	51.418
Passività per leasing finanziari quota corrente	9.105	9.629	9.448
Prestiti obbligazionari quota corrente	162.524	159.721	76.400
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>208.408</b>	<b>210.958</b>	<b>137.266</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>154.526</b>	<b>167.179</b>	<b>19.925</b>
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	(174)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	32.884	34.723	39.626
Passività finanziarie non correnti	436.663	441.555	453.199
Prestiti obbligazionari	492.153	491.520	642.882
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>961.526</b>	<b>967.624</b>	<b>1.135.533</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>1.116.052</b>	<b>1.134.803</b>	<b>1.155.458</b>

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 2021, sono state approvate ed autorizzate alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 4 novembre 2021.

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 2021 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 2020 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 2021 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 2021 e al 31 dicembre 2020. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (30 settembre 2020), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto al trimestre precedente (30 giugno 2021). 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 2021 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, come descritto al capitolo 1.4 del presente documento in data 2 luglio 2021 è stata costituita la società IGD Service S.r.l. con capitale sociale pari ad Euro 10 migliaia, controllata al 100% da IGD SIIQ S.p.A.. Al 30 settembre 2021 il Gruppo ha, per la prima volta, consolidato integralmente tale società. L'inserimento dell'area di consolidamento di IGD Service S.r.l. non ha comportato modifiche al bilancio consolidato in quanto al 30.09.2021 la società risulta non attiva.

Ai sensi della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si espone l'elenco delle imprese del Gruppo con l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del capitale sociale nella valuta originaria e del metodo di consolidamento. Sono inoltre indicate le quote possedute direttamente o indirettamente dalla controllante e da ciascuna delle controllate.

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività Svolta
<b>Capogruppo</b>								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	650.000.000,00	Euro				Gestione Centri Commerciali
<b>Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale</b>								
IGD Management S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	75.071.221,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Millennium Gallery S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	100.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
IGD Service S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	10.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	
Porta Medicea S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Euro	100%	IGD Management s.r.l.	100,00%	Società di costruzione e commercializzazione
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100%	IGD Management 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
RGD Ferrara 2013 S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	100.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A. 50% IGD Management s.r.l. 50%	100%	Gestione Centro Commerciale Darsena City

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.

<b>Ragione sociale</b>	<b>Rapporto di controllo</b>	<b>% controllo</b>	<b>Sede Legale</b>
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 Clodi	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 diretta	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-21	30-set-20	30-set-21	30-set-20	30-set-21	30-set-20	30-set-21	30-set-20	30-set-21	30-set-20
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>109.133</b>	<b>108.977</b>	<b>4.833</b>	<b>4.778</b>	<b>440</b>	<b>708</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>114.406</b>	<b>114.463</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	1.967	618	0	0	1.967	618
Costi diretti (a)	(22.239)	(17.833)	(3.954)	(3.778)	(2.743)	(1.916)	0	0	(28.936)	(23.527)
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	(8.195)	(7.886)	(8.195)	(7.886)
<b>Totale costi operativi (a)+(b)</b>	<b>(22.239)</b>	<b>(17.833)</b>	<b>(3.954)</b>	<b>(3.778)</b>	<b>(2.743)</b>	<b>(1.916)</b>	<b>(8.195)</b>	<b>(7.886)</b>	<b>(37.131)</b>	<b>(31.413)</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(275)	(1.991)	0	0	(3)	(3)	(228)	(226)	(506)	(2.220)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimane	(15)	(734)	0	0	(39)	(1.425)	0	0	(54)	(2.159)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(16.680)	(75.359)	0	0	0	0	0	0	(16.680)	(75.359)
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(16.970)</b>	<b>(78.084)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(42)</b>	<b>(1.428)</b>	<b>(228)</b>	<b>(226)</b>	<b>(17.240)</b>	<b>(79.738)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>69.924</b>	<b>13.060</b>	<b>879</b>	<b>1.000</b>	<b>(378)</b>	<b>(2.018)</b>	<b>(8.423)</b>	<b>(8.112)</b>	<b>62.002</b>	<b>3.930</b>
Risultato gestione partecipazioni e cessione immo	0	0	0	0	0	0	0	(72)	0	(72)
Proventi finanziari:	0	0	0	0	0	0	73	68	73	68
Oneri finanziari:	0	0	0	0	0	0	(24.916)	(27.084)	(24.916)	(27.084)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(24.843)</b>	<b>(27.016)</b>	<b>(24.843)</b>	<b>(27.016)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>69.924</b>	<b>13.060</b>	<b>879</b>	<b>1.000</b>	<b>(378)</b>	<b>(2.018)</b>	<b>(33.266)</b>	<b>(35.200)</b>	<b>37.159</b>	<b>(23.158)</b>
Imposte sul reddito del periodo	0	0	0	0	0	0	(1.993)	1.840	(1.993)	1.840
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>69.924</b>	<b>13.060</b>	<b>879</b>	<b>1.000</b>	<b>(378)</b>	<b>(2.018)</b>	<b>(35.259)</b>	<b>(33.360)</b>	<b>35.166</b>	<b>(21.318)</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>69.924</b>	<b>13.060</b>	<b>879</b>	<b>1.000</b>	<b>(378)</b>	<b>(2.018)</b>	<b>(35.259)</b>	<b>(33.360)</b>	<b>35.166</b>	<b>(21.318)</b>

STATO PATRIMONIALE	30-set-21	30-giu-21	30-set-21	30-giu-21	30-set-21	30-giu-21	30-set-21	30-giu-21	30-set-21	30-giu-21
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	2.227.167	2.229.892	0	0	0	0	0	0	2.227.167	2.229.892
- Immobilizzazioni in corso	44.331	42.757	0	0	0	0	0	0	44.331	42.757
Attività immateriali	7.151	7.276	1.007	1.007	0	0	93	99	8.251	8.382
Altre attività Materiali	1.543	1.616	189	196	0	0	7.232	7.293	8.964	9.105
Attività non correnti destinati 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	127	129	127	129
- Partecipazioni	(0)	(0)	0	0	0	0	99	99	99	99
CCN	(1.721)	(1.744)	2.857	2.459	32.105	32.720	0	0	33.241	33.435
Fondi	(5.718)	(5.570)	(1.595)	(1.521)	(39)	42	0	0	(7.352)	(7.049)
Debiti e altre passività non correnti	(16.501)	(17.686)	(886)	886	(5.918)	(5.918)	0	0	(23.305)	(22.718)
Imposte differite passive/(attive) nette	(15.146)	(14.337)	0	0	2.561	2.562	0	0	(12.585)	(11.774)
<b>Totale impieghi</b>	<b>2.241.104</b>	<b>2.242.203</b>	<b>1.572</b>	<b>3.027</b>	<b>28.709</b>	<b>29.407</b>	<b>7.551</b>	<b>7.620</b>	<b>2.278.938</b>	<b>2.282.257</b>
Totale patrimonio netto di gruppo	1.125.574	1.106.326	(1.474)	372	28.797	29.536	0	0	1.152.897	1.136.234
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	9.989	11.221	0	0	0	0	0	0	9.989	11.221
PFN	1.105.543	1.124.657	3.046	2.655	(88)	(129)	7.551	7.620	1.116.052	1.134.803
<b>Totale fonti</b>	<b>2.241.104</b>	<b>2.242.203</b>	<b>1.572</b>	<b>3.027</b>	<b>28.709</b>	<b>29.407</b>	<b>7.551</b>	<b>7.620</b>	<b>2.278.938</b>	<b>2.282.257</b>

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	30-set-21	30-set-20	30-set-21	30-set-20	30-set-21	30-set-20	30-set-21	30-set-20
	NORD		CENTRO-SUD-IOLE		ESTERO		TOTALE	
<i>RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI</i>	54.477	54.832	37.164	37.576	6.509	5.890	98.149	98.298
<i>RICAVI UNA TANTUM</i>	9	0	2	0	0	0	11	0
<i>AFFITTO SPAZI TEMPORANEI</i>	1.016	1.251	703	507	0	0	1.719	1.758
<i>ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA</i>	0	34	27	123	3	18	30	175
<b>TOTALE</b>	<b>55.502</b>	<b>56.117</b>	<b>37.896</b>	<b>38.206</b>	<b>6.512</b>	<b>5.908</b>	<b>99.910</b>	<b>100.231</b>

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

### **Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari a norma delle disposizioni dell'art. 154-bis comma 2 del D.Lgs. 58/1998**

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di IGD SIIQ S.p.A. dichiara, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del Testo Unico della Finanza (D.Lgs.58/1998) che l'informativa contabile contenuta nelle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 30 settembre 2021 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 4 novembre 2021

Il Dirigente Preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari

*Dott. Carlo Barban*

