

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

30/09/2022

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	17
1.4. // Eventi rilevanti al 30 settembre 2022	21
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 2022.....	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. // Posizione finanziaria netta	32
2.7. // Criteri di redazione e area di consolidamento	33
2.7.1. Informazioni generali	33
2.7.2. Sintesi dei principi contabili.....	33
2.7.2.1. Criteri di redazione.....	33
2.7.2.2. Consolidamento	34
2.7.3. Informativa per segmenti operativi.....	37
2.8. // Attestazione sulle Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ai sensi dell'art.154 bis comma 2, D.LGS 58/98	38

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 (Nominato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021)

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

Società di Revisione

Deloitte&Touche S.p.A.

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari

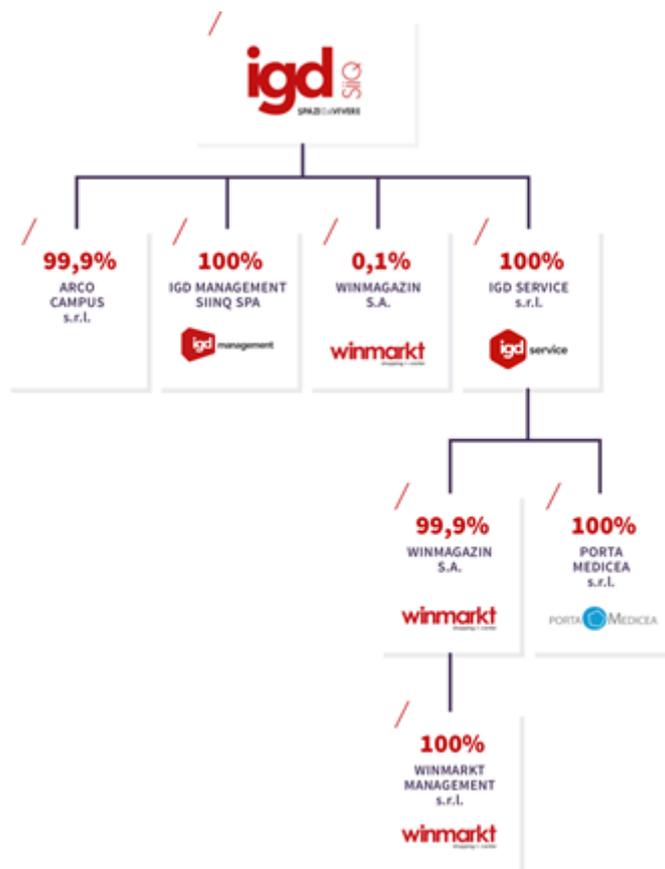
Carlo Barban

1. Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive

Gruppo IGD

1.1. // Il Gruppo IGD

IGD è stata la prima realtà in Italia a divenire SIIQ, nel 2008, ed è tuttora l'unica società del comparto della grande distribuzione che sia stata ammessa a tale regime fiscale. La parte prevalente del patrimonio immobiliare del Gruppo si trova in Italia (circa 93,5%). La parte restante degli asset è in Romania (circa 6,5%), 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 2022 il Gruppo IGD, oltre alla capogruppo, è formato dalle seguenti società:

- il 100% di **IGD Management SIIQ S.p.A.**, proprietaria della galleria commerciale CentroSarca di Milano e di parte della galleria commerciale di Rovereto;
- il 99,9% di **Arco Campus S.r.l.**, società dedicata alla vendita, locazione e gestione di immobili da destinare ad attività sportive, oltre che allo sviluppo e diffusione di attività sportive;
- il 100% di **IGD Service S.r.l.**, che, oltre a essere titolare dei rami d'azienda relativi a licenze concernenti i Centri Commerciali Centro Sarca, Millennium Center, Gran Rondò e Darsena, controlla a sua volta la maggior parte delle attività che non rientrano nel perimetro SIIQ:
 - il 99,9% di **Win Magazin S.A.**, la controllata rumena, che a sua volta detiene il 100% di **WinMarkt Management S.r.l.**, cui fa capo la squadra di manager rumeni;

- il 100% di **Porta Medicea S.r.l.**, che ha per oggetto la realizzazione del progetto multifunzionale di riqualificazione e sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno;
- la gestione degli 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.

1.2. // Analisi economica

Al 30 settembre 2022 il Gruppo ha realizzato un utile pari a Euro 38.665 migliaia, in incremento del 9,9% rispetto al 30 settembre 2021.

Si fa presente che nei primi nove mesi del 2022 non è presente alcuna assunzione di impatto Covid-19, mentre nello stesso periodo del 2021 era stato stimato un impatto Covid-19 pari ad Euro 6.945 migliaia (6.407 migliaia di Euro registrati nei costi diretti e 538 migliaia di Euro negli sconti in riduzione dei ricavi da locazione).

L'FFO è pari a 50.364 migliaia di Euro, in aumento del 4,1% rispetto al 30 settembre 2021.

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a)	(b)	Δ (a)/(b)
	30/09/2022	30/09/2021	
Ricavi da attività locativa freehold	96.465	99.910	-3,4%
Ricavi da attività locativa leasehold	5.612	9.223	-39,2%
Totale Ricavi da attività locativa	102.077	109.133	-6,5%
Locazioni passive	-2	0	
Costi diretti da attività locativa	-18.485	-22.239	-16,9%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	83.590	86.894	-3,8%
Ricavi da servizi	5.400	4.833	11,7%
Costi diretti da servizi	-3.993	-3.954	1,0%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	1.407	879	60,1%
Personale di sede	-5.306	-4.920	7,8%
Spese generali	-3.723	-3.275	13,7%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	75.968	79.578	-4,5%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>70,7%</i>	<i>69,8%</i>	
Ricavi da vendita immobili	432	440	-1,8%
Costo del venduto e altri costi da trading	-642	-776	-17,3%
Risultato operativo da trading	-210	-336	-37,5%
EBITDA	75.758	79.242	-4,4%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>70,2%</i>	<i>69,3%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-13.093	-16.734	-21,8%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1.163	-506	129,8%
EBIT	61.502	62.002	-0,8%
GESTIONE FINANZIARIA	-22.054	-24.843	-11,2%
RISULTATO CESSIONE ASSETS	397	0	
UTILE/ PERDITA ANTE IMPOSTE	39.845	37.159	7,2%
Imposte	-1.180	-1.993	-40,8%
UTILE/ PERDITA DEL PERIODO	38.665	35.166	9,9%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	
UTILE/ PERDITA DEL GRUPPO	38.665	35.166	9,9%

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

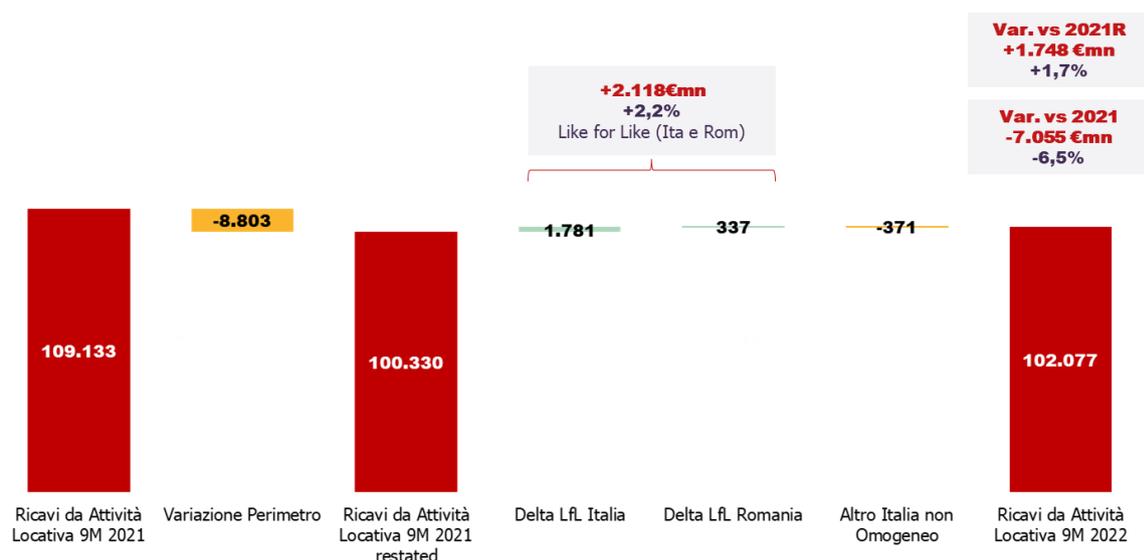
CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 3Q 2022	(b) 3Q 2021	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	31.938	33.018	-3,3%
Ricavi da attività locativa leasehold	1.178	3.047	-61,3%
Totale Ricavi da attività locativa	33.116	36.065	-8,2%
Locazioni passive	0	0	
Costi diretti da attività locativa	-6.730	-4.703	43,1%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	26.386	31.362	-15,9%
Ricavi da servizi	1.716	1.559	10,1%
Costi diretti da servizi	-1.186	-1.229	-3,5%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	530	330	60,6%
Personale di sede	-1.590	-1.587	0,2%
Spese generali	-1.136	-1.155	-1,6%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	24.190	28.950	-16,4%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>69,4%</i>	<i>76,9%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0	0	#DIV/0!
Costo del venduto e altri costi da trading	-46	-123	-62,6%
Risultato operativo da trading	-46	-123	-62,6%
EBITDA	24.144	28.827	-16,2%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>69,3%</i>	<i>76,6%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-3.274	-4.278	-23,5%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-391	31	-1361,3%
EBIT	20.479	24.580	-16,7%
GESTIONE FINANZIARIA	-7.744	-8.128	-4,7%
RISULTATO CESSIONE ASSETS	0	0	
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	12.735	16.452	-22,6%
Imposte	-527	-740	-28,8%
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	12.208	15.712	-22,3%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	12.208	15.712	-22,3%

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 30/09/2022, i ricavi da attività locativa ammontano a 102.077 migliaia di Euro e registrano un decremento del -6,5% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

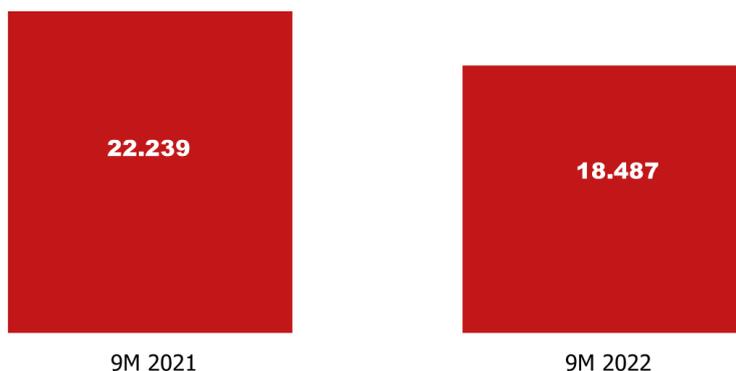
Per una più corretta comparazione, a seguito della cessione del portafoglio di ipermercati avvenuta a fine 2021 e della conclusione, dal 1° gennaio 2022, del masterlease relativo alla galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave», sono stati calcolati i ricavi locativi 2021 restated, pari a 100.330 migliaia di Euro, che tengono conto delle variazioni di perimetro descritte precedentemente.



L'incremento rispetto al 2021 restated, pari a 1.748 migliaia di Euro, è dovuto:

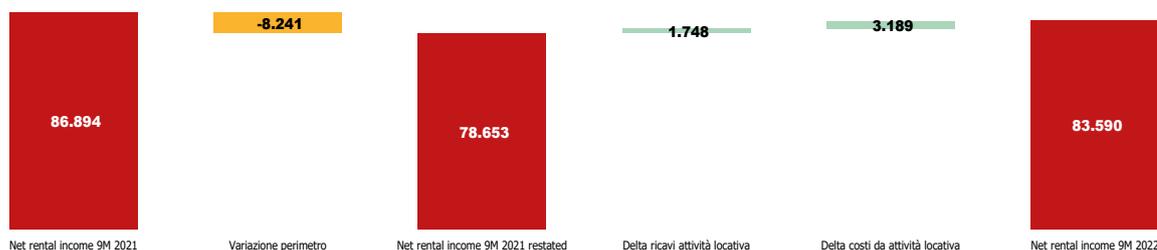
- ai ricavi like for like Italia (gallerie +1,8% e iper +2,6%) per effetto delle ricommercializzazioni, nuove aperture e dell'adeguamento ISTAT dei contratti (per circa 1,0 milioni di Euro le gallerie e circa 0,4 milioni di Euro gli iper), parzialmente ridotti da maggiori sconti temporanei per circa 1,0 milioni di Euro. In incremento i ricavi per spazi temporanei (0,5 milioni di Euro) e i ricavi variabili (0,5 milioni di Euro). Sono stati sottoscritti 128 contratti (di cui 60 rinnovi e 68 turnover) con un upside medio sul canone del +1,6%;
- ai minori ricavi per 370 migliaia di Euro sul perimetro non omogeneo (rimodulazioni Casilino, Palermo, Catania e Conegliano).
- ai maggiori ricavi della controllata rumena per 337 migliaia di Euro, dovuti a minori sconti concessi. Nel periodo sono stati sottoscritti 273 contratti (di cui 82 turnover e 191 rinnovi), con un upside medio di +2,4% sui rinnovi.

I costi diretti da attività locativa ammontano a 18.487 migliaia di Euro. Il decremento dei costi è dovuto sostanzialmente alla mancanza di impatti diretti Covid nel 2022 tra le perdite su crediti (ammontavano a 6,4 milioni di Euro) e al venire meno dei costi relativi al portafoglio ceduto. Al netto di tali effetti, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente sono in incremento le spese condominiali (in parte dovuto all'incremento delle spese energetiche) e i contributi principalmente per i costi del progetto di co-marketing sottoscritto con Coop Alleanza 3.0, mentre risulta in riduzione la voce accantonamenti.

Costi diretti attività locativa


Il Net rental income è pari a Euro 83.590 migliaia, in decremento del 3,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente con un like for like del +7,8%.

Per una più corretta comparazione, viene evidenziata la variazione perimetro di Euro 8.241 migliaia, che include la variazione dei ricavi, per Euro 8.803 migliaia, del portafoglio immobile ceduto indicato in precedenza e dei relativi costi diretti per Euro 562 migliaia. L'incremento del Net rental income rispetto al Net rental income restated dell'anno precedente ammonta a Euro 4.937 migliaia (+6,3%).



Il Net rental income freehold è pari a 78.007 migliaia di Euro, in incremento del 0,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari al 80,9% in incremento rispetto all'anno precedente.

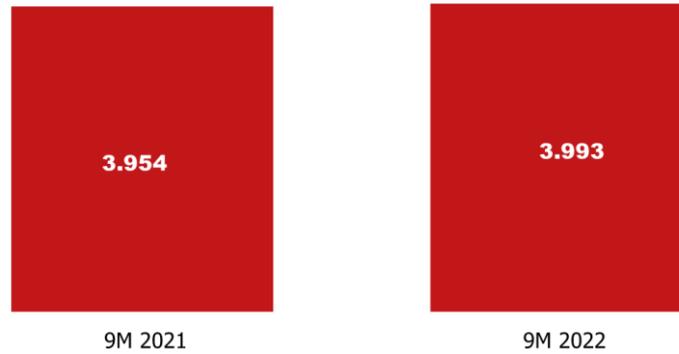
Il Net rental income leasehold è pari a 5.583 migliaia di Euro, in decremento del 40,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Ricavi netti da servizi (Net service Income)

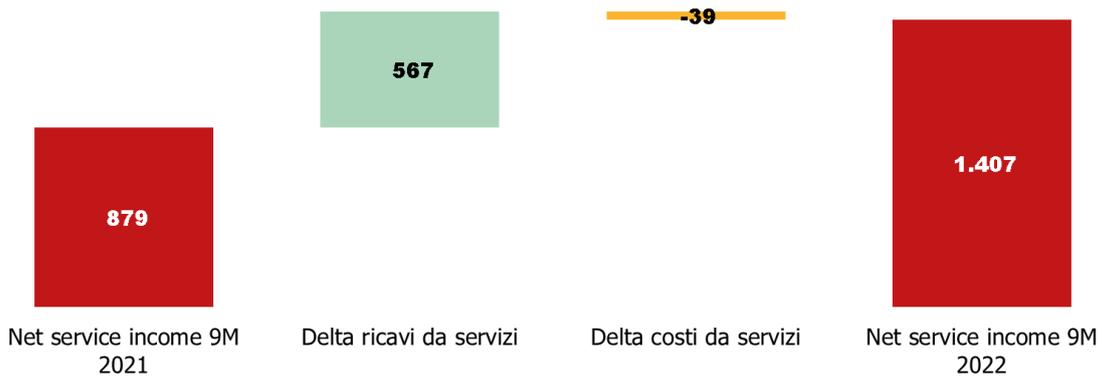
I ricavi da servizi, sono in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (82,3% del totale per un importo pari a 4.444 migliaia di Euro), in incremento così come i ricavi da pilotage, da outsourcing services e da attività di agency.

I costi diretti da servizi ammontano a 3.993 migliaia di Euro, in incremento di 39 migliaia di Euro (+1,0%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Costi diretti da servizi

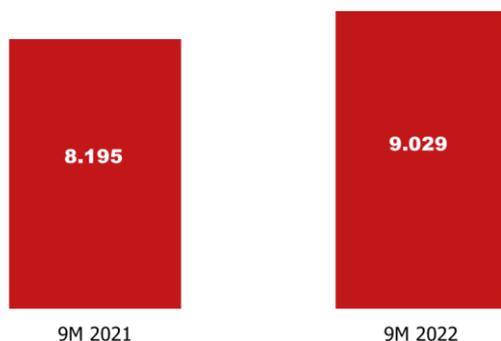


Il Net services income è pari a 1.407 migliaia di Euro, in incremento del 60,1% rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente, con un’incidenza sui ricavi da servizi pari al 26,1%, in incremento rispetto al 18,2% del corrispondente periodo dell’anno precedente.



Spese Generali della gestione caratteristica

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 9.029 migliaia di Euro, in incremento del 10,2% rispetto all’anno precedente principalmente per aumenti del costo del personale di sede, outsourcing e altri costi. L’incidenza delle spese generali della gestione sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 8,4%.

Spese generali gestione caratteristica

Risultato operativo da trading

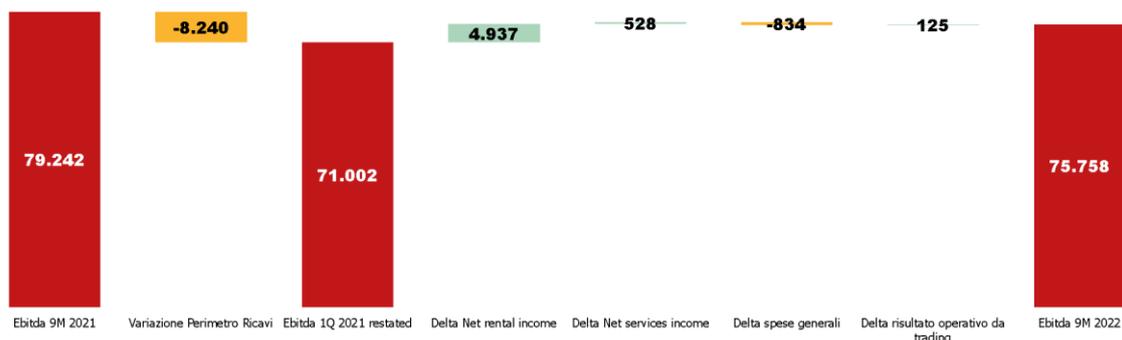
Il risultato operativo da trading, negativo per Euro 210 migliaia, risulta in leggero miglioramento rispetto all'anno precedente.

In questi nove mesi si sono registrati ricavi da trading sul progetto Porta a Mare – Mazzini per 432 migliaia di Euro (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 1.4). Con riferimento al sub ambito residenziale Porta a Mare - Officine Storiche ad oggi sono state definite 30 proposte vincolanti su 42 appartamenti destinati alla vendita; si prevede che il rogito di 25 unità avvenga entro l'anno.

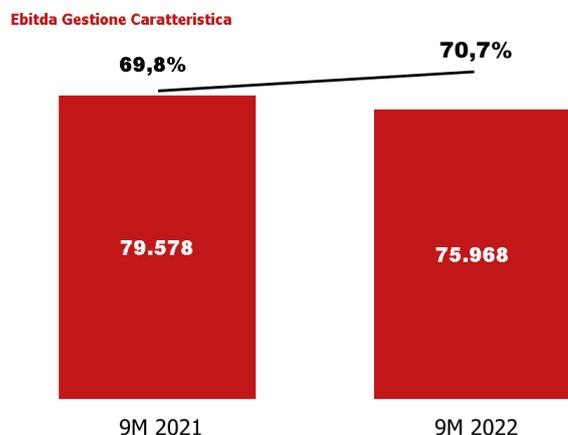
Di seguito la scomposizione dei costi del Progetto Porta a Mare:


EBITDA

L'EBITDA della gestione caratteristica dei nove mesi 2022 è pari a 75.968 migliaia di Euro, in decremento del 4,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'EBITDA complessivo è pari a 75.758 migliaia di Euro con un decremento del 4,4%. Se si considera l'EBITDA restated 2021, l'incremento sarebbe di 4.756 migliaia di Euro, +6,7%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso dei primi nove mesi del 2022 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo:



L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari al 70,7% in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Adeguamento del fair value e svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze

La voce adeguamento al fair value e svalutazioni, al 30 settembre 2022, risulta negativa per Euro 13.093 migliaia, in decremento rispetto ad Euro 16.734 migliaia del 30 settembre 2021.

La variazione del fair value, negativa per Euro 12.611 migliaia è così formata:

- svalutazione pari ad Euro 4.805 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi del periodo (di cui Euro 1.557 migliaia relativi al terzo trimestre 2022);
- svalutazione pari ad Euro 9.686 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD (di cui Euro 1.308 migliaia relativi al terzo trimestre 2022);
- svalutazione pari ad Euro 962 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA (di cui Euro 409 migliaia relativi al terzo trimestre 2022);
- rivalutazione pari ad Euro 3.562 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 2022 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;

- svalutazione pari ad Euro 720 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 2022 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

La svalutazione delle immobilizzazioni in corso e rimanenze, pari ad Euro 482 migliaia è relativa (i) per Euro 509 migliaia alla svalutazione dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2022 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti, (ii) parzialmente compensata dalla rivalutazione del progetto Ampliamento Porto Grande per Euro 27 migliaia.

EBIT

L'**EBIT** si è attestato a 61.502 migliaia di Euro in decremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

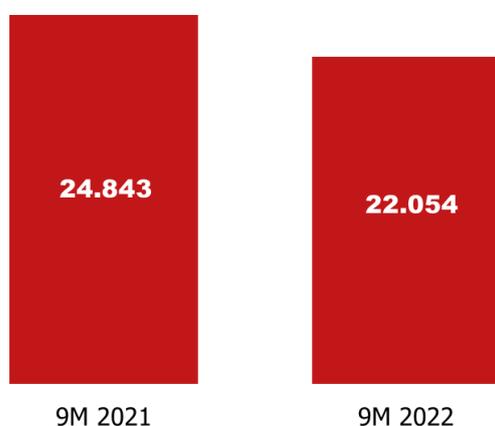
Risultato cessione Assets

La voce, pari ad Euro 397 migliaia, accoglie gli effetti del contratto quadro sottoscritto da IGD Service S.r.l. con la società DoMa S.r.l. che prevede la cessione, a partire dal primo gennaio 2022, del ramo d'azienda relativo alla galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» per un corrispettivo pari ad Euro 1 milione.

Al 31 dicembre 2021 gli asset e le passività relative al ramo d'azienda ceduto erano stati contabilizzati nelle voci «attività destinate alla vendita» e «passività collegate ad attività destinate alla vendita». Le attività destinate alla vendita, pari complessivamente ad Euro 1.801 migliaia, accoglievano il valore dell'avviamento e del diritto d'uso relativi alla Galleria Centro Piave. La voce passività collegate ad attività destinate alla vendita, pari ad Euro 1.228 migliaia, accoglieva la passività finanziaria derivante dall'applicazione dell'IFRS 16 al contratto di locazione passiva relativa alla galleria commerciale «Centro Piave».

Il contratto quadro sottoscritto tra le parti prevede inoltre, a partire dal primo gennaio 2022, la gestione a favore di IGD Service S.r.l. della galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» per 6 anni rinnovabili per ulteriori 3 anni.

Gestione Finanziaria



Il saldo della voce “gestione finanziaria” è passato da 24.843 migliaia di Euro del 30 settembre 2021 a 22.054 migliaia di Euro al 30 settembre 2022. Il decremento, pari a circa Euro 2.789 migliaia, è dovuto principalmente:

- ai minori oneri finanziari per prestiti obbligazionari;
- ai minori oneri per IRS anche per effetto della diminuzione dei nozionali;
- ai minori oneri finanziari per IFRS 16 anche per la cessazione del contratto relativo all'affitto della galleria commerciale «Centro Piave»;
- ai maggiori oneri finanziari su mutui per effetto della sottoscrizione di un nuovo finanziamento di complessivi Euro 215 milioni.

Al 30 settembre 2022 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,11% in decremento rispetto al 2,20% del 31 dicembre 2021, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 2,58%, rispetto al 2,66% del 31 dicembre 2021.

L'indice di **interest coverage ratio (ICR)** calcolato come rapporto tra Ebitda e “Gestione finanziaria” è pari a 3,44x, in aumento rispetto al 3,20x del 31 dicembre 2021.

Imposte

	30/09/2022	30/09/2021	Variazione
Imposte correnti	860	892	(32)
Imposte differite passive/(anticipate)	331	1.101	(770)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	(11)	0	(11)
Imposte sul reddito	1.180	1.993	(813)

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 1.180 migliaia di Euro al 30 settembre 2022 in decremento di Euro 813 migliaia rispetto al dato del 30 settembre 2021.

Al 30 settembre 2022 risultano stanziante imposte anticipate, pari ad Euro 613 migliaia, sulle perdite pregresse derivanti dal consolidato fiscale.

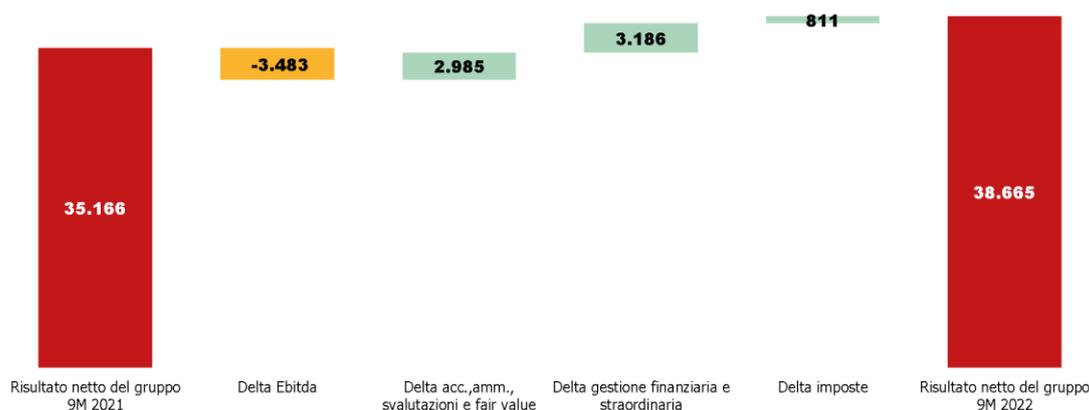
La voce **imposte correnti** risulta in linea rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

La variazione delle **imposte differite** rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, pari ad Euro 770 migliaia, è dovuta (i) all'entrata nel regime SIINQ dal primo gennaio 2022 della società controllata IGD Management SIINQ S.p.A., (ii) all'adeguamento delle stesse in relazione alla variazione al fair value degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata Win Magazin S.A. in regime fiscale ordinario (iii) e agli effetti della contabilizzazione, secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 16, del contratto di affitto della galleria commerciale sita all'interno del Centro Commerciale «Centro Nova».

Utile Netto del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile di competenza del Gruppo pari ad Euro 38.665 migliaia, in incremento di Euro 3.499 migliaia rispetto all'utile, pari a Euro 35.166 migliaia, del 30 settembre 2021.

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



FFO gestione caratteristica

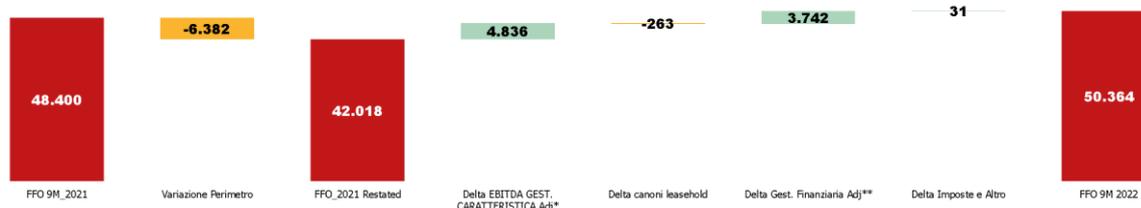
L'FFO (Funds From Operations), indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS), che definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente, al 30 settembre risulta pari ad Euro 50.364 migliaia, in incremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio. Il decremento dell'EBITDA è più che compensato da un miglioramento della gestione finanziaria adj (che comprende gli effetti del negative carry registrati nell'anno 2021) e da minori spese per locazioni passive.

La variazione perimetro di Euro 6.832 migliaia include Euro 8.241 migliaia relativi alla variazione del Net Rental Income del perimetro non omogeneo indicati in precedenza e le minori locazioni passive, per Euro 1.409 migliaia, relative alla conclusione, dal 1° gennaio 2022, del masterlease relativo alla galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave», incluse nel calcolo del FFO. L'incremento rispetto all'FFO 2022 restated è pari a Euro 8.346 migliaia (+19,9%).

Funds from Operations	9M 2022	9M 2021	Δ	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica*	76.178	79.582	(3.406)	-4,3%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(6.150)	(7.745)	1.595	-20,6%
Gest. Finanziaria Adj**	(18.803)	(22.545)	3.742	-16,6%
Imposte correnti del periodo Adj	(861)	(892)	31	-3,4%
FFO	50.364	48.400	1.964	4,1%
Varazioni di perimetro	0	(6.382)	6.382	n.a.
FFO Restated	50.364	42.018	8.346	19,9%

* Al netto di spese considerate non ricorrenti ai fini del calcolo dell'FFO, in linea con le indicazioni EPRA per il calcolo dell'indicatore EPRA Earnings

** La gestione finanziaria Adj contiene gli effetti del negative carry, dell'IFRS 16, dell'IFRS 9 e altri oneri sostenuti dal Gruppo per l'operazione di rimborso anticipato ed emissione di un nuovo bond



1.3. // Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 30 settembre 2022, è così sintetizzata:

(importi in migliaia di Euro)	30/09/2022	30/06/2022	▲	%	31/12/2021	▲	%
Investimenti immobiliari	2.091.643	2.093.143	(1.500)	-0,07%	2.093.176	(1.533)	-0,07%
Immobilizzazioni in corso e acconti	47.547	43.420	4.127	9,50%	44.095	3.452	7,83%
Attività immateriali	7.990	7.950	40	0,50%	7.888	102	1,29%
Altre attività materiali	8.932	8.809	123	1,40%	9.030	(98)	-1,09%
Crediti vari e altre attività non correnti	127	127	0	0,02%	127	0	0,00%
Partecipazioni	25.765	25.765	0	0,00%	25.765	0	0,00%
Attività destinate alla vendita	0	0	0	0,00%	1.801	(1.801)	-100,00%
Capitale Circolante Netto	25.522	28.179	(2.657)	-9,43%	24.504	1.018	4,15%
Fondi	(7.853)	(7.278)	(575)	7,90%	(7.521)	(332)	4,41%
Debiti e altre passività non correnti	(19.144)	(19.024)	(120)	0,63%	(19.945)	801	-4,02%
Imposte differite passive/(attive) nette	(15.272)	(13.856)	(1.416)	10,22%	(11.702)	(3.570)	30,51%
Totale impieghi	2.165.257	2.167.235	(1.978)	-0,09%	2.167.218	(1.961)	-0,09%
Totale patrimonio netto di gruppo	1.181.678	1.165.974	15.704	1,35%	1.171.758	9.920	0,85%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(5.096)	(330)	(4.766)	1444,24%	8.435	(13.531)	-160,41%
Posizione finanziaria netta	988.675	1.001.591	(12.916)	-1,29%	987.025	1.650	0,17%
Totale Fonti	2.165.257	2.167.235	(1.978)	-0,09%	2.167.218	(1.961)	-0,09%

Le principali variazioni del terzo trimestre, rispetto al 30 giugno 2022, hanno riguardato:

- ✓ **gli investimenti immobiliari**, che hanno subito un decremento complessivo pari a Euro 1.500 migliaia. Al 30 settembre 2022, il Gruppo ha provveduto ad adeguare a fair value il valore dei diritti d'uso relativo ai 2 centri commerciali in affitto. Tale adeguamento ha comportato l'iscrizione di una svalutazione complessiva pari ad Euro 1.557 migliaia, di cui Euro 1.500 migliaia relativi all'adeguamento del fair value ed Euro 57 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 a interventi di efficientamento energetico degli impianti nei centri commerciali Tiburtino, Casilino, Maremà, Centro d'Abruzzo, ESP e su alcuni centri commerciali rumeni. Tali costi incrementativi, pari complessivamente ad Euro 1.718 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 4.127 migliaia, principalmente a seguito:
 - della prosecuzione dei lavori del sub-ambito Officine Storiche per un importo pari ad Euro 3.034 migliaia;
 - dei lavori di restyling presso il centro commerciale La Favorita di Mantova. La conclusione dei lavori è prevista per il secondo semestre 2022. I lavori eseguiti nel trimestre ammontano ad Euro 882 migliaia;
 - dell'avvio della progettazione del restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola. La conclusione dei lavori è prevista nel 2023. I costi sostenuti nel trimestre ammontano ad Euro 92 migliaia;
 - dell'avvio della progettazione della rimodulazione degli spazi rinvenienti dalla riduzione delle superfici dell'ipermercato con conseguente incremento della galleria commerciale, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0 presso i centri commerciali Katanè di Catania e La Torre di Palermo. Nel trimestre i lavori eseguiti relativi al centro commerciale Katanè ammontano ad Euro 114 migliaia;
 - dell'incremento netto degli acconti per Euro 5 migliaia.
- ✓ **Le Attività immateriali** hanno subito una variazione positiva, pari ad Euro 40 migliaia, riconducibile principalmente:

- alla riduzione, pari a Euro 125 migliaia, della differenza di consolidamento relativa alla controllata rumena Win Magazin SA per l'adeguamento cambi;
 - alla contabilizzazione dei costi per il passaggio al nuovo software contabile e gestionale;
 - agli ammortamenti del periodo.
- ✓ Le **Attività materiali** hanno subito una variazione positiva, pari ad Euro 123 migliaia, riconducibile principalmente:
- all'installazione nei centri commerciali di totem informativi multimediali;
 - agli ammortamenti del periodo.
- ✓ Il **capitale circolante netto**, che risulta in decremento rispetto al dato registrato al 30 giugno 2022, principalmente per effetto: (i) del decremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari ad Euro 955 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 667 migliaia è stata determinata dai lavori effettuati nel sub-comparto Officine Storiche residenziale, (iii) del decremento delle altre attività correnti per Euro 630 migliaia, (iv) del decremento dei debiti verso fornitori e parti correlate per Euro 1.660 migliaia, (v) del decremento delle passività per imposte per Euro 805 migliaia e (vi) dell'incremento delle altre passività per Euro 884 migliaia.

(Importi in migliaia di Euro)	30/09/2022	30/06/2022	▲	%	31/12/2021	▲	%
Rimanenze e acconti	38.199	37.532	667	1,78%	37.375	824	2,20%
Crediti commerciali vs terzi	14.754	13.969	785	5,62%	15.415	(661)	-4,29%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correle	855	2.595	(1.740)	-67,05%	716	139	19,41%
Altre attività correnti	6.035	6.665	(630)	-9,45%	5.717	318	5,56%
Debiti commerciali e altri debiti	(14.379)	(12.034)	(2.345)	19,49%	(16.062)	1.683	-10,48%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlat	(1.049)	(1.734)	685	-39,50%	(950)	(99)	10,42%
Passività per imposte	(3.510)	(4.315)	805	-18,66%	(2.967)	(543)	18,30%
Altre passività	(15.383)	(14.499)	(884)	6,10%	(14.740)	(643)	4,36%
Capitale Circolante Netto	25.522	28.179	(2.657)	-9,43%	24.504	1.018	4,15%

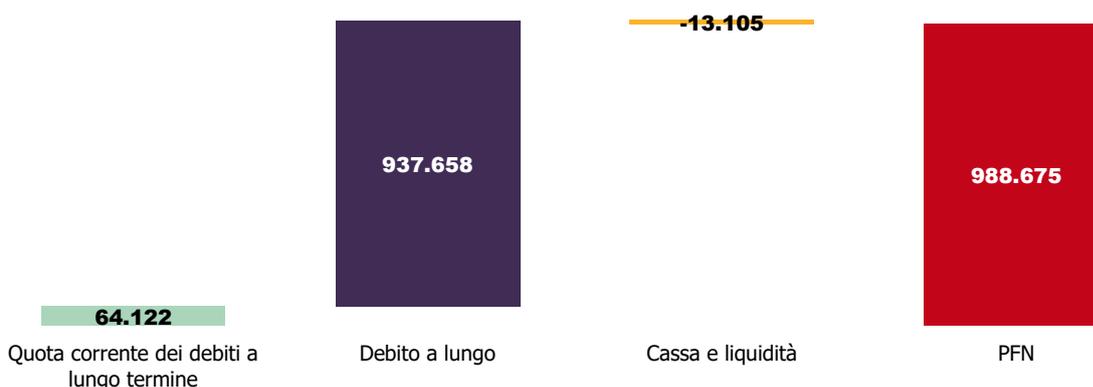
- ✓ i **Fondi**, il cui incremento, pari ad Euro 575 migliaia, è dovuto (i) all'accantonamento del salario variabile di competenza 2022 che sarà erogato ai dipendenti nel 2023, (ii) agli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna) e La Torre (Palermo), (iii) a lavori di adeguamento sismico, a carico di IGD, da realizzarsi presso alcuni dei supermercati ed ipermercati oggetto di cessione nel corso dell'anno precedente, (iv) all'accantonamento per un contenzioso amministrativo che riguarda la società controllata Win Magazin S.a., (v) all'adeguamento del fondo TFR.
- ✓ Le **imposte differite attive e passive nette**, che passano da Euro 13.856 migliaia ad Euro 15.272 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 2022, si è attestato ad Euro 1.181.678 migliaia e la variazione positiva pari ad Euro 15.704 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 135 migliaia;
 - all'adeguamento positivo della riserva Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa 1.883 migliaia di Euro per la Capogruppo;
 - all'adeguamento positivo della riserva Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa 1.748 migliaia di Euro per una società controllata;
 - all'utile del periodo di competenza del Gruppo per 12.208 migliaia di Euro.
- ✓ Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati** che risultano in incremento rispetto al trimestre precedente per effetto della valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura.

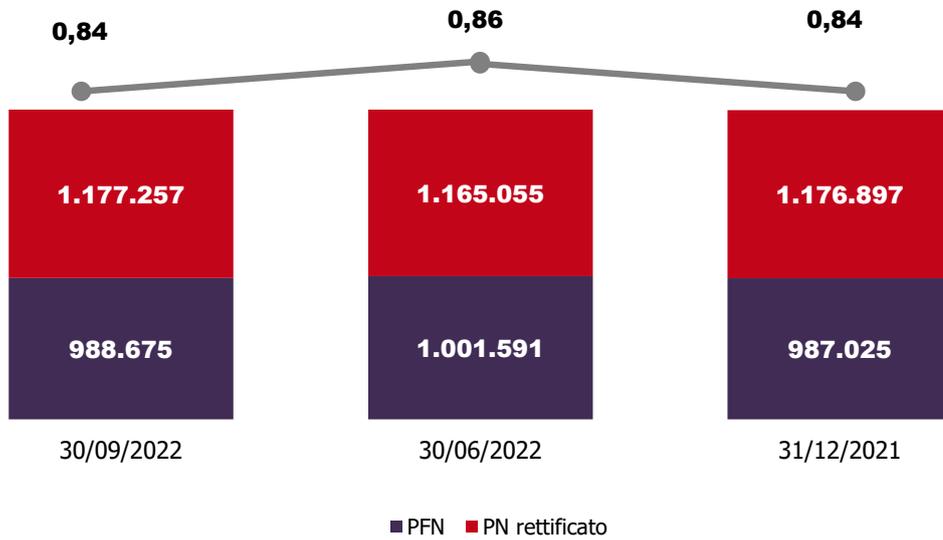
La **Posizione finanziaria netta** al 30 settembre 2022 risulta in miglioramento rispetto al trimestre precedente e presenta una variazione di circa 1.650 migliaia di Euro rispetto al 31/12/2021, analiticamente dettagliata nella tabella che segue:



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 2022 il gearing ratio, pari a 0,84, risulta linea rispetto al dato al 30 settembre 2021 pari a 0,84 e al dato al 30 giugno 2022 pari a 0,86.



1.4. // Eventi rilevanti al 30 settembre 2022

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

Eventi societari

Il 24 febbraio 2022 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2021. 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 il dodicesimo bilancio di sostenibilità.

In data 23 marzo 2022 IGD ha deliberato l'emissione di un prestito obbligazionario senior green non subordinato e non convertibile, fino all'importo massimo di Euro 500.000.000,00, da emettersi, in base alle condizioni di mercato, entro il 31 luglio 2022, e da offrire a investitori istituzionali in Italia e all'estero

In data 28 marzo 2022 IGD, in attesa di migliori condizioni di mercato, ha rinviato l'emissione obbligazionaria senior green non subordinata e non convertibile, dell'importo massimo di Euro 500.000.000,00, deliberata dal Consiglio di Amministrazione in data 23 marzo 2022.

In data 14 aprile 2022 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio di Esercizio 2021 di IGD SIIQ S.p.A., così come presentato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 24 febbraio 2022, che ha chiuso con un Utile netto pari ad Euro 54.093.401,45. Inoltre ha deliberato la distribuzione di un dividendo per azione pari a Euro 0,35. Il dividendo complessivo sulla base delle azioni IGD in circolazione al 24 febbraio 2022, pari a numero 110.341.903 azioni ordinarie, ammonta a Euro 38.619.666,05, da prelevare:

- per Euro 31.733.007,20, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;
- per Euro 6.886.658,85, utilizzando parte delle riserve liberatesi per effetto della dismissione di 5 ipermercati e un supermercato perfezionata nell'anno.

Complessivamente, gli utili distribuiti dalla gestione esente sono pari ad Euro 38.619.666,05, corrispondenti ad Euro 0,35 per azione.

Infine, l'Assemblea degli Azionisti ha approvato il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2022-2030 alla società Deloitte & Touche S.p.A.

In data 21 aprile 2022 è stato rimborsato a scadenza, per un importo pari ad Euro 153,6 milioni di Euro oltre a cedola interessi, un bond del valore nominale originario pari a 162 milioni di Euro.

In data 5 maggio 2022 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2022.

In data 2 agosto 2022 IGD SIIQ S.p.A. ha sottoscritto con BNPS Paribas in qualità di global co-ordinator, green co-ordinator e banca finanziatrice e Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Banco BPM S.p.A., BNP Paribas, Cassa depositi e prestiti S.p.A., China Construction Bank, in qualità, tra l'altro, di finanziatori, un contratto di finanziamento avente ad oggetto la concessione di un finanziamento

green di Euro 215 milioni con scadenza a tre anni con opzione di estensione sino a cinque anni in capo alla Società.

Il finanziamento sarà utilizzato per finanziare e/o rifinanziare, in tutto o in parte, i c.d. "Eligible Green Projects" di cui al "Green Financing Framework" della Società, sviluppato in conformità ai Green Bond Principles 2021, pubblicati dall'International Capital Market Association (ICMA), e ai Green Loan Principles 2021, pubblicati dalla Loan Market Association (LMA). In tale contesto verrà altresì rifinanziato l'attuale indebitamento esistente della Società con un pool di banche ed istituzioni finanziatrici per un importo pari a massimi originari Euro 200 milioni, concesso ai termini e alle condizioni di cui al contratto di finanziamento sottoscritto in data 16 ottobre 2018.

In data 4 agosto 2022 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2022.

Nel mese di settembre 2022 IGD ha ricevuto, per la quinta volta consecutiva, l'"EPRA BPR Gold Award" (Best Practice Recommendations) in merito al Bilancio Consolidato 2021. 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 l'ottavo anno consecutivo, l'"EPRA sBPR Gold Award" (sustainability Best Practice Recommendations), per il Bilancio di Sostenibilità 2021. Questo riconoscimento conferma gli elevati standard raggiunti da IGD nell'ambito della reportistica di sostenibilità.

Investimenti

Nei primi nove mesi del 2022 il Gruppo ha proseguito l'attività di sviluppo del Progetto Porta a Mare – Officine, i lavori dei restyling presso il centro commerciale La Favorita di Mantova oltre alle attività di manutenzione straordinaria. Inoltre, nel periodo, ha concluso i lavori per la realizzazione delle nuove superfici all'interno degli spazi rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato contestualmente al restyling del primo piano del centro commerciale Casilino di Roma e i lavori di creazione delle nuove superfici rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato del centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 30 settembre 2022:

	30/09/2022	30/06/2022	III Trimestre 2022
	Euro/mln	Euro/mln	Δ
Progetti di sviluppo:			
Progetto Porta a Mare Sub ambito Officine Storiche retail (in corso)	6,30	3,27	3,03
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	1,71	1,04	0,67
Interventi di restyling in corso	2,23	1,14	1,09
Interventi di restyling conclusi nel 2022	1,14	1,14	0
Manutenzioni straordinarie	4,77	3,00	1,77
Altri	0,81	0,36	0,45
Totale investimenti effettuati	16,96	9,95	7,01

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 1.704 migliaia (di cui Euro 667 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 è prevista nel primo semestre 2023, sono risultati pari a circa Euro 6.305 migliaia (di cui Euro 3.034 migliaia nel terzo trimestre). Al 30 settembre 2022 sono stati sottoscritti complessivamente 30 preliminari di vendita/offerte irrevocabili di acquisto, di cui 8 nel terzo trimestre 2022, relativamente alle unità residenziali del sub ambito Officine Storiche.

Infine, nel corso dei primi nove mesi del 2022 è stata perfezionata la vendita di una unità residenziale e un box auto relativo al comparto Mazzini.



Interventi di restyling

Nel primo semestre 2022 si sono chiusi i lavori di realizzazione di nuove superfici presso il centro commerciale Casilino di Roma e di creazione di nuove medie superfici nelle aree rivenienti dalla riduzione ipermercato presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto. I lavori eseguiti nel semestre ammontano rispettivamente ad Euro 228 migliaia e ad Euro 921 migliaia. Gli interventi di restyling perseguono la strategia, già ampiamente evidenziata nella relazione finanziaria e all'interno del bilancio di sostenibilità del 31 dicembre 2021, di qualificazione in *green* nell'ottica di raggiungimento degli obiettivi di *climate change*, di supporto finanziario tramite strumenti di finanza sostenibile e di incremento del valore transabile dell'immobile.

Inoltre, al 30 settembre 2022 sono in corso i lavori di:

- restyling presso il centro commerciale La Favorita di Mantova. La conclusione dei lavori è prevista per il secondo semestre 2022. I lavori eseguiti nel periodo ammontano ad Euro 1.792 migliaia. Nel trimestre i lavori eseguiti ammontano ad Euro 882 migliaia;
- avvio della progettazione del restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola. L'inizio dei lavori è previsto nei primi mesi del 2023 e la conclusione dei lavori è prevista nel 2024. I costi sostenuti nel periodo ammontano ad Euro 213 migliaia. Nel trimestre i lavori eseguiti ammontano ad Euro 92 migliaia;
- avvio dei lavori di rimodulazione degli spazi rinvenienti dalla riduzione delle superfici dell'ipermercato con conseguente incremento della galleria commerciale, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0 presso i centri commerciali Katanè

di Catania e La Torre di Palermo. La conclusione dei lavori è prevista nel 2023. I costi sostenuti nel periodo ammontano rispettivamente ad Euro 141 migliaia per Katanè e 82 migliaia per La Torre. Nel trimestre i lavori eseguiti relativi al centro commerciale Katanè ammontano ad Euro 114 migliaia;

- progettazione del frazionamento della superficie dell'ipermercato presso il centro commerciale Tiburtino di Guidonia. Al 30 settembre 2022 i lavori di progettazione eseguiti ammontano ad Euro 1 migliaia.



La Favorita (MN) – Piazza food

Manutenzioni straordinarie

Nel corso dei primi nove mesi del 2022 sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 4.773 migliaia (di cui Euro 1.775 migliaia nel terzo trimestre), relativi principalmente a interventi di efficientamento energetico degli impianti nei centri commerciali Tiburtino, Casilino, Maremà, Centro d'Abruzzo, ESP e su alcuni centri commerciali rumeni. Al 30 settembre 2022, 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

Non si segnalano eventi significativi successivi alla chiusura del trimestre.

1.6. // Prospettive per l'esercizio in corso

Il contesto macroeconomico internazionale continua a caratterizzarsi per la presenza di molteplici fattori che potrebbero appesantire le dinamiche di ripresa post pandemia. In particolare, l'accresciuta domanda conseguente alla recessione e la carenza di commodities (energetiche e non), ulteriormente stimolate dagli effetti del conflitto in Ucraina e delle sanzioni internazionali alla Russia quale paese aggressore, stanno spingendo i prezzi dei mercati verso livelli raramente raggiunti in precedenza.

Stante quanto sopra riportato, pur considerando i buoni risultati conseguiti dal Gruppo IGD, si confermano per il momento gli obiettivi di guidance FFO 2022 così come comunicati in occasione della presentazione dei risultati al 30 giugno, che stimano una crescita pari a +2/3%.

2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2022

2.1. // Conto economico consolidato

Conto Economico (importi in migliaia di Euro)	30/09/2022 (A)	30/09/2021 (B)	Variazione (A)-(B)	3° Q 2022 (C)	3° Q 2021 (D)	Variazione (C)-(D)
Ricavi	102.077	109.133	(7.056)	33.116	36.065	(2.949)
Ricavi verso terzi	79.988	79.708	280	26.709	26.500	209
Ricavi verso parti correlate	22.089	29.425	(7.336)	6.407	9.565	(3.158)
Altri proventi	5.401	4.833	568	1.716	1.559	157
Altri proventi verso terzi	3.183	2.901	282	935	917	18
Altri proventi verso parti correlate	2.218	1.932	286	781	642	139
Ricavi vendita immobili da trading	432	440	(8)	0	0	0
Ricavi e proventi operativi	107.910	114.406	(6.496)	34.832	37.624	(2.792)
Variazione delle rimanenze	1.334	1.967	(633)	667	818	(151)
Ricavi e variazioni delle rimanenze	109.244	116.373	(7.129)	35.499	38.442	(2.943)
Costi di realizzazione	(1.705)	(2.378)	673	(667)	(818)	151
Costi per servizi	(15.523)	(9.022)	(6.501)	(5.829)	(2.777)	(3.052)
Costi per servizi verso terzi	(10.537)	(5.876)	(4.661)	(3.663)	(1.610)	(2.053)
Costi per servizi verso parti correlate	(4.986)	(3.146)	(1.840)	(2.166)	(1.167)	(999)
Costi del personale	(7.676)	(7.427)	(249)	(2.354)	(2.344)	(10)
Altri costi operativi	(7.504)	(12.107)	4.603	(2.715)	(6.699)	3.984
Costi operativi	(32.408)	(30.934)	(1.474)	(11.565)	(12.638)	1.073
Ammortamenti e Accantonamenti	(1.163)	(506)	(657)	(391)	(178)	(213)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(482)	(54)	(428)	0	0	0
Svalutazione crediti	(1.078)	(6.197)	5.119	210	3.232	(3.022)
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(12.611)	(16.680)	4.069	(3.274)	(4.278)	1.004
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(15.334)	(23.437)	8.103	(3.455)	(1.224)	(2.231)
Risultato operativo	61.502	62.002	(500)	20.479	24.580	(4.101)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	397	0	397	0	0	0
Proventi finanziari	85	73	12	23	22	1
Proventi finanziari verso terzi	85	73	12	23	22	1
Oneri finanziari	(22.139)	(24.916)	2.777	(7.767)	8.150	(15.917)
Oneri finanziari verso terzi	(22.041)	(24.915)	2.874	(7.735)	8.150	(15.885)
Oneri finanziari verso parti correlate	(98)	(1)	(97)	(32)	0	(32)
Gestione finanziaria	(22.054)	(24.843)	2.789	(7.744)	(8.128)	384
Risultato prima delle imposte	39.845	37.159	2.686	12.735	16.452	(3.717)
Imposte sul reddito	(1.180)	(1.993)	813	(527)	(740)	213
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	38.665	35.166	3.499	12.208	15.712	(3.504)
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0	0	0	0
Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di pertinenza della Capogruppo	38.665	35.166	3.499	12.208	15.712	(3.504)

2.2. // Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)	30/09/2022	30/09/2021	Variazioni	3°Q 2022	3°Q 2021	Variazioni
	(A)	(B)	(A-B)	(C)	(C)	(C-D)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	38.665	35.166	3.499	12.208	15.712	(3.504)
Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:						
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	13.497	4.883	8.614	4.912	1.452	3.460
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(3.239)	(1.137)	(2.102)	(1.283)	(348)	(935)
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(382)	(457)	75	(135)	(154)	19
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio	9.876	3.289	6.587	3.494	950	2.544
Totale Utile/(Perdita) complessivo del periodo	48.541	38.455	10.086	15.702	16.662	(960)
(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	48.541	38.455	10.086	15.702	16.662	(960)

2.3. // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (importi in migliaia di Euro)	30/09/2022 (A)	30/06/2022 (B)	31/12/2021 (C)	Variazione (A)-(B)	Variazione (A)-(C)
ATTIVITA' NON CORRENTI:					
Attività immateriali					
Attività immateriali a vita definita	780	615	303	165	477
Avviamento	7.210	7.335	7.585	(125)	(375)
	7.990	7.950	7.888	40	102
Attività materiali					
Investimenti immobiliari	2.091.643	2.093.143	2.093.176	(1.500)	(1.533)
Fabbricato	7.046	7.057	7.174	(11)	(128)
Impianti e macchinari	91	98	115	(7)	(24)
Attrezzature e altri beni	1.795	1.654	1.741	141	54
Immobilizzazioni in corso e acconti	47.547	43.420	44.095	4.127	3.452
	2.148.122	2.145.372	2.146.301	2.750	1.821
Altre attività non correnti					
Attività per imposte anticipate nette	2.465	3.899	6.173	(1.434)	(3.708)
Crediti vari e altre attività non correnti	127	127	127	(0)	(0)
Partecipazioni	25.765	25.765	25.765	0	0
Attività finanziarie non correnti	174	174	174	0	0
Attività per strumenti derivati	5.651	2.671	0	2.980	5.651
	34.182	32.636	32.239	1.546	1.943
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.190.294	2.185.958	2.186.428	4.336	3.866
ATTIVITA' CORRENTI:					
Rimanenze e acconti	38.199	37.532	37.375	667	824
Crediti commerciali e altri crediti	14.754	13.969	15.490	785	(736)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	855	2.595	716	(1.740)	139
Altre attività correnti	6.035	6.665	5.717	(630)	318
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	13.105	16.209	158.080	(3.104)	(144.975)
	72.948	76.970	217.378	(4.022)	(144.430)
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)	0	0	1.801	0	(1.801)
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	2.263.242	2.262.928	2.405.607	314	(142.365)
PATRIMONIO NETTO:					
Capitale sociale	650.000	650.000	650.000	0	0
Altre riserve	476.846	473.350	467.300	3.496	9.546
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	16.167	16.167	1.689	0	14.478
Utili (perdite) netto esercizio	38.665	26.457	52.769	12.208	(14.104)
Patrimonio netto di gruppo	1.181.678	1.165.974	1.171.758	15.704	9.920
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	1.181.678	1.165.974	1.171.758	15.704	9.920
PASSIVITA' NON CORRENTI:					
Passività per strumenti finanziari derivati	555	2.341	8.435	(1.786)	(7.880)
Passività finanziarie	937.832	932.344	951.408	5.488	(13.576)
Fondo trattamento di fine rapporto	3.514	3.438	3.391	76	123
Passività per imposte differite	17.737	17.755	17.875	(18)	(138)
Fondi per rischi e oneri futuri	4.339	3.840	4.130	499	209
Debiti vari e altre passività	9.232	8.583	9.504	649	(272)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	9.912	10.441	10.441	(529)	(529)
	983.121	978.742	1.005.184	4.379	(22.063)
PASSIVITA' CORRENTI:					
Passività finanziarie	64.122	85.630	192.643	(21.508)	(128.521)
Debiti commerciali e altri debiti	14.379	12.034	16.137	2.345	(1.758)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	1.049	1.734	950	(685)	99
Passività per imposte	3.510	4.315	2.967	(805)	543
Altre passività	15.383	14.499	14.740	884	643
	98.443	118.212	227.437	(19.769)	(128.994)
PASSIVITA' COLLEGATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)	0	0	1.228	0	(1.228)
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F+G)	1.081.564	1.096.954	1.233.849	(15.390)	(152.285)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)	2.263.242	2.262.928	2.405.607	314	(142.365)

2.4. // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

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

(Importi in migliaia di Euro)	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
Saldo al 01/01/2021	650.000	30.058	499.131	9.574	(74.321)	1.114.442	0	1.114.442
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)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	3.289	0	35.166	38.455	0	38.455
<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
Saldo al 30/09/2021	650.000	0	466.042	1.689	35.166	1.152.897	0	1.152.897

2.5. // Rendiconto finanziario consolidato

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	30/09/2022	30/09/2021
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Risultato del periodo	38.665	35.166
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:		
Imposte del periodo	1.180	1.993
Oneri/(proventi) finanziari	22.054	24.843
Ammortamenti e accantonamenti	1.163	506
Svalutazione crediti	1.078	6.197
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	482	54
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	12.611	16.680
(Plusvalenze)/Minusvalenze da cessione asset	(397)	0
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	1.151	1.117
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	77.987	86.556
Oneri finanziari netti pagati	(14.334)	(16.011)
TFR, TFM e salario variabile	(1.471)	(723)
Imposte sul reddito pagate	(814)	(659)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	61.368	69.163
Variazione delle rimanenze	(1.333)	(1.967)
Variazione dei crediti commerciali	(556)	(10.136)
Variazione altre attività	3.390	1.408
Variazione debiti commerciali	(1.585)	908
Variazione altre passività	(3.527)	323
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)	57.757	59.699
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(514)	(87)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(14.810)	(11.847)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
(Investimenti) in Partecipazioni	0	52
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(15.324)	(11.882)
Distribuzione dividendi	(37.950)	0
Canoni pagati per locazioni operative	(6.059)	(6.358)
Incessi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	255.000	0
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(398.392)	(104.836)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(187.401)	(111.194)
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(7)	(82)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	(144.975)	(63.459)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	158.080	117.341
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	13.105	53.882

2.6. // Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 30 settembre 2022, al 30 giugno 2022 e al 31 dicembre 2021. 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 2022 è in incremento rispetto al 31 dicembre 2021 per circa Euro 1,65 milioni, per effetto principalmente:

- del pagamento dei dividendi, pari ad Euro 38,6 milioni, avvenuto nel mese di maggio 2022;
- della sottoscrizione, in data 2 agosto 2022 di un finanziamento green di Euro 215 milioni con scadenza a tre anni con opzione di estensione sino a cinque anni in capo alla Società e dell'estinzione di un finanziamento di Euro 200 milioni;
- della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- della cassa generata nel primo semestre 2022 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 120 milioni di Euro ed al 30 settembre 2022 risultano non utilizzate per Euro 105 milioni.

Le linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) concesse dal sistema bancario ammontano ad Euro 60 milioni, inutilizzate al 30 settembre 2022.

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

	30/09/2022	30/06/2022	31/12/2021
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(13.105)	(16.209)	(158.080)
LIQUIDITA'	(13.105)	(16.209)	(158.080)
Passività finanziarie correnti	15.000	40.029	0
Quota corrente mutui	33.904	32.025	27.328
Passività per leasing finanziari quota corrente	7.594	7.514	7.355
Prestiti obbligazionari quota corrente	7.624	6.062	157.960
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	64.122	85.630	192.643
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE CORRELATO AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA	0	0	1.228
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	51.017	69.421	35.791
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	(174)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	25.291	27.209	31.043
Passività finanziarie non correnti	417.968	411.211	427.579
Prestiti obbligazionari	494.573	493.924	492.786
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	937.658	932.170	951.234
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	988.675	1.001.591	987.025

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 2022, sono state approvate ed autorizzate alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 3 novembre 2022.

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 2022 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 2021 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 2022 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 2022 e al 31 dicembre 2021. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (30 settembre 2021), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto al trimestre precedente (30 giugno 2022). 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 2022 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 2021, 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 30.09.2022	4,9490
Cambio medio primi nove mesi 2022	4,9351
Cambio Spot al 30.09.2021	4,9471
Cambio medio primi nove mesi 2021	4,9111
Cambio Spot al 31.12.2021	4,9489
Cambio medio 2022	4,9204

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività Svolta
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	650.000.000,00	Euro				Gestione Centri Commerciali
Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale								
IGD Management SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	20.000.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
IGD Service S.r.l	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Porta Medicea S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	34.302.411,00	Euro	100%	IGD Service S.r.l.	100,00%	Società di costruzione e commercializzazione
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100%	IGD Service S.r.l. 99,9% IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management S.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000,00	Euro	99,98	IGD SIIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, costruzione, compravendita, locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
Imprese collegate consolidate con il metodo del patrimonio netto								
Fondo Juice	Milano, via San Paolo 7	Italia	64.165	Euro	40%*	IGD SIIQ S.p.A.	40%	Proprieta Ipermercati/ supermercati

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

Si segnala che IGD SIIQ S.p.A., direttamente e indirettamente, detiene il controllo di alcuni Consorzi per la gestione dei Centri Commerciali (costi delle parti comuni e attività promozionale). Tali Consorzi non sono consolidati in relazione alla scarsa significatività degli stessi.

Ragione sociale	Rapporto di controllo	% controllo	Sede Legale
Consorzio dei proprietari CC Leonardo	Controllata diretta	52,00%	VIA AMENDOLA 129, IMOLA (BO)
Consorzio dei proprietari CC I Bricchi	Controllata diretta	72,25%	VIA PRATO BOSCHIERO, ISOLA D'ASTI (LOC MOLINI)
Consorzio proprietari Centrolame	Controllata diretta	66,43%	VIA MARCO POLO 3, BOLOGNA (BO)
Consorzio del centro commerciale Katanè	Controllata diretta	53,00%	VIA QUASIMODO, GRAVINA DI CATANIA LOC SAN PAOLO
Consorzio del centro commerciale Conè	Controllata diretta	65,78%	VIA SAN GIUSEPPE SNC, QUARTIERE DELLO SPORT CONEGLIANO (TV)
Consorzio del centro commerciale La Torre-Palermo	Controllata diretta	55,04%	VIA TORRE INGASTONE, PALERMO LOC BORGONUOVO
Consorzio proprietari del centro commerciale Gran Rondò	Controllata diretta	48,69%	VIA G. LA PIRA n. 18. CREMA (CR)
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Fonti del Corallo	Controllata diretta	68,00%	VIA GINO GRAZIANI 6, LIVORNO
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Centrosarca	Controllata indiretta	62,50%	VIA MILANESE, SESTO SAN GIOVANNI (MI)
Consorzio Porta a Mare Mazzini	Controllata diretta	80,90%	VIA G. D'ALELIO, 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 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-22	30-set-21	30-set-22	30-set-21	30-set-22	30-set-21	30-set-22	30-set-21	30-set-22	30-set-21
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	102.077	109.133	5.400	4.833	432	440	0	0	107.909	114.406
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	1.334	1.967	0	0	1.334	1.967
Costi diretti (a)	(18.487)	(22.239)	(3.993)	(3.954)	(1.976)	(2.743)	0	0	(24.456)	(28.936)
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	(9.029)	(8.195)	(9.029)	(8.195)
Totale costi operativi (a)+(b)	(18.487)	(22.239)	(3.993)	(3.954)	(1.976)	(2.743)	(9.029)	(8.195)	(33.485)	(37.131)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.159)	(275)	(1)	0	(3)	(3)	0	(228)	(1.163)	(506)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	27	(15)	0	0	(509)	(39)	0	0	(482)	(54)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(9.577)	(16.680)	0	0	(3.034)		0	0	(12.611)	(16.680)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(10.709)	(16.970)	(1)	0	(3.546)	(42)	0	(228)	(14.256)	(17.240)
RISULTATO OPERATIVO	72.881	69.924	1.406	879	(3.756)	(378)	(9.029)	(8.423)	61.502	62.002
Risultato gestione partecipazioni e cessione immo	0	0	0	0	0	0	397	0	397	0
Proventi finanziari:	0	0	0	0	0	0	85	73	85	73
Oneri finanziari:	0	0	0	0	0	0	(22.139)	(24.916)	(22.139)	(24.916)
Saldo della gestione finanziaria	0	0	0	0	0	0	(22.054)	(24.843)	(22.054)	(24.843)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	72.881	69.924	1.406	879	(3.756)	(378)	(30.686)	(33.266)	39.845	37.159
Imposte sul reddito del periodo	0	0	0	0	0	0	(1.180)	(1.993)	(1.180)	(1.993)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	72.881	69.924	1.406	879	(3.756)	(378)	(31.866)	(35.259)	38.665	35.166
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	72.881	69.924	1.406	879	(3.756)	(378)	(31.866)	(35.259)	38.665	35.166

STATO PATRIMONIALE	30-set-22	30-giu-22	30-set-22	30-giu-22	30-set-22	30-giu-22	30-set-22	30-giu-22	30-set-22	30-giu-22
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	2.091.643	2.093.143	0	0	0	0	0	0	2.091.643	2.093.143
- Immobilizzazioni in corso	47.547	43.420	0	0	0	0	0	0	47.547	43.420
Attività immateriali	6.203	6.328	1.007	1.007	0	0	780	615	7.990	7.950
Altre attività Materiali	1.871	1.746	15	6	0	0	7.046	7.057	8.932	8.809
Attività non correnti destinate alla vendita	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	127	127	127	127
- Partecipazioni	25.693	25.693	0	0	0	0	72	72	25.765	25.765
CCN	(11.585)	(7.073)	1.875	714	35.232	34.540	0	0	25.522	28.181
Fondi	(6.231)	(5.658)	(1.617)	(1.617)	(7)	(5)	0	0	(7.855)	(7.280)
Debiti e altre passività non correnti	(13.226)	(13.108)	0	0	(5.918)	(5.917)	0	0	(19.144)	(19.025)
Imposte differite passive/(attive) nette	(17.834)	(16.417)	0	0	2.564	2.563	0	0	(15.270)	(13.854)
Passività collegate ad attività destinate alla vendita	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale impieghi	2.124.081	2.128.074	1.280	110	31.871	31.181	8.025	7.871	2.165.257	2.167.236
Totale patrimonio netto di gruppo	1.150.053	1.135.271	(610)	(610)	32.235	31.313	0	0	1.181.678	1.165.974
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(5.096)	(329)	0	0	0	0	0	0	(5.096)	(329)
PFN	979.124	993.132	1.890	720	(364)	(132)	8.025	7.871	988.675	1.001.591
Totale fonti	2.124.081	2.128.074	1.280	110	31.871	31.181	8.025	7.871	2.165.257	2.167.236

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	30-set-22	30-set-21	30-set-22	30-set-21	30-set-22	30-set-21	30-set-22	30-set-21
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
<i>RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI</i>	54.284	54.477	32.779	37.164	6.824	6.509	93.887	98.149
<i>RICAVI UNA TANTUM</i>	70	9	34	2	0	0	104	11
<i>AFFITTO SPAZI TEMPORANEI</i>	1.542	1.016	881	703	0	0	2.423	1.719
<i>ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA</i>	0	0	26	27	25	3	51	30
TOTALE	55.896	55.502	33.720	37.896	6.849	6.512	96.465	99.910

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 2022 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 3 novembre 2022]

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

Dott. Carlo Barban

