

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE
SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A.

Sede legale in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n.13,
n. Iscrizione al Registro Imprese di Ravenna e Partita IVA 00397420399
REA di Bologna 458582
Capitale Sociale sottoscritto e versato Euro 749.738.139,26

INFORMAZIONI FINANZIARIE
PERIODICHE AGGIUNTIVE

30/09/2019

Organi Societari e di Controllo	3
1. Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive Gruppo IGD	4
1.1. Highlights economico patrimoniali-finanziari al 30 settembre 2019	5
1.2. Il Gruppo IGD	6
1.3. Analisi economica	8
1.4. Analisi patrimoniale e finanziaria	19
1.5. Eventi rilevanti al 30 settembre 2019	22
1.6. Eventi successivi alla chiusura del terzo trimestre	28
1.7. Prospettive per l'esercizio in corso	28
2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2019	29
2.1 Conto economico consolidato	30
2.2 Conto economico complessivo consolidato	31
2.3 Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata	32
2.4 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato	33
2.5 Rendiconto finanziario consolidato	34
2.6 Posizione finanziaria netta	35
2.7 Criteri di redazione e area di consolidamento	36
3. Informativa per segmenti operativi	40
4. Attestazione sulle Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ai sensi dell'art.154 bis comma 2, D.LGS 58/98	41

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
Elio Gasperoni	Presidente	X					
Rossella Saoncella	Vice Presidente			X		X	
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	X					
Gian Maria Menabò	Consigliere		X				
Eric Jaen Veron	Consigliere			X			X
Livia Salvini	Consigliere			X		X	X
Luca Dondi Dall' Orologio	Consigliere			X	X		X
Sergio Lugaresi	Consigliere			X	X		
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere			X		X	
Elisabetta Gualandri	Consigliere			X	X		
Alessia Savino	Consigliere		X				

Collegio sindacale	Carica	Effettivo	Supplente
Anna Maria Allievi	Presidente	X	
Roberto Chiusoli	Sindaco	X	
Daniela Preite	Sindaco	X	
Pierluigi Brandolini	Sindaco		X
Laura Macri	Sindaco		X
Paolo Prandi	Sindaco		X

Organismo di Vigilanza

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

Società di Revisione

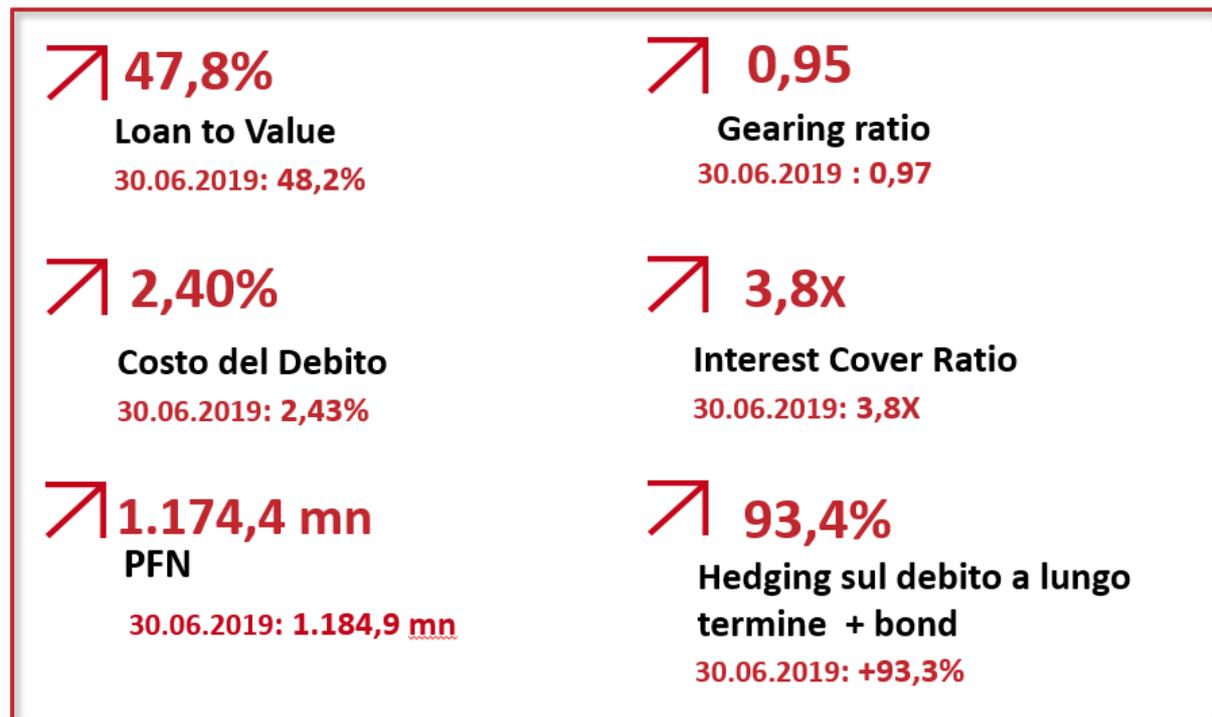
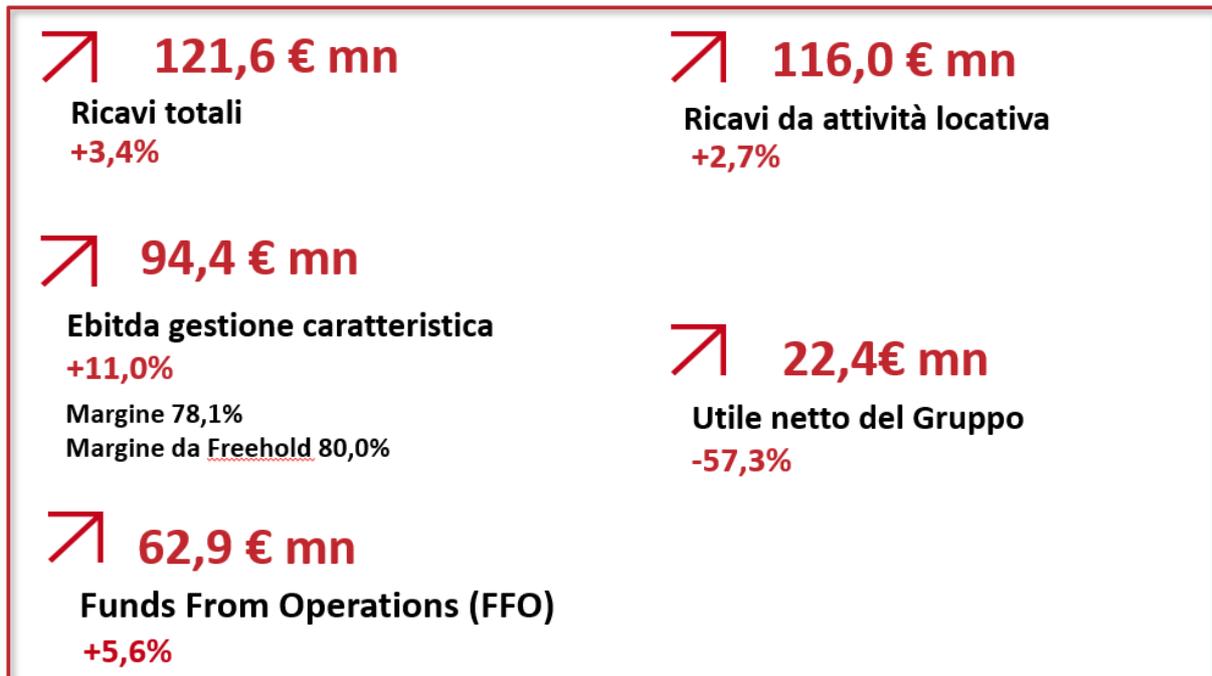
PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari

Carlo Barban

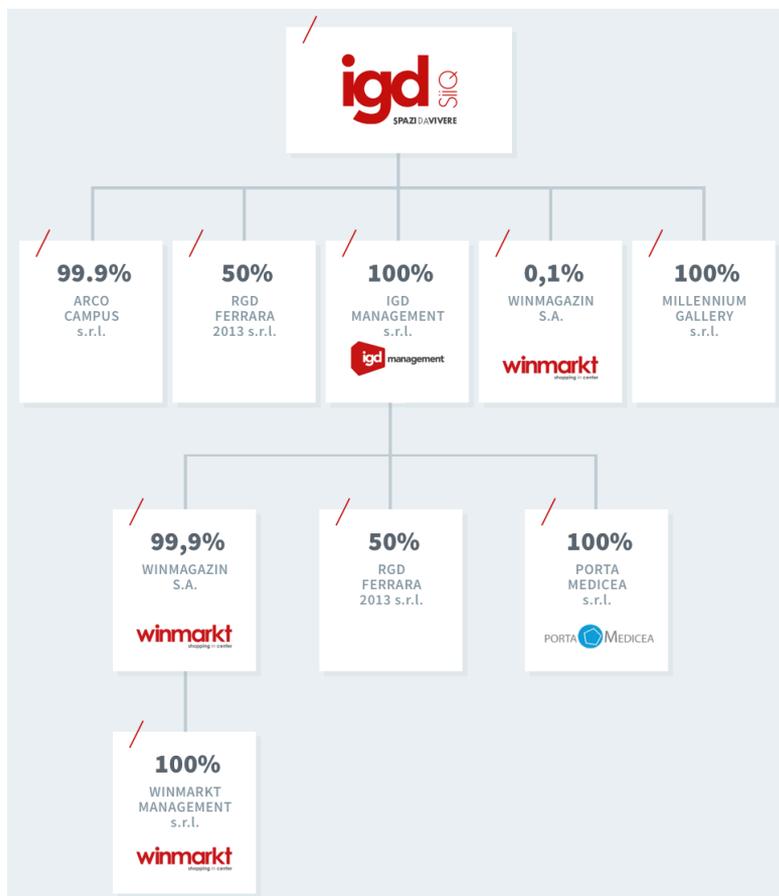
1. Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive Gruppo IGD

1.1. Highlights economico patrimoniali-finanziari al 30 settembre 2019



1.2. 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 Winmagazin S.A..



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

In data 30 settembre 2019 è stato perfezionato l'acquisto, da parte di IGD Management S.r.l. (controllata al 100% da IGD), della quota pari al 50% della partecipazione nella società RGD Ferrara 2013 S.r.l. titolare dal 2013 del Ramo d'Azienda esercitato all'interno del Complesso Immobiliare "Darsena City". A seguito di tale acquisto il Gruppo, al 30 settembre 2019, detiene la totalità del capitale sociale di RGD Ferrara 2013 S.r.l.. Per maggiori dettagli sull'operazione si rimanda ai paragrafi 1.5 e 2.7.2.2 del presente documento.

Al 30 settembre 2019 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 99,9% 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 Management S.r.l.**, che, oltre a essere titolare della Galleria CentroSarca 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 **WinMarket 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.

1.3. Analisi economica

Nei primi nove mesi del 2019 le vendite registrate dagli operatori all'interno delle gallerie italiane risultano stabili rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, a fronte di ingressi in leggero calo. Da segnalare il progressivo incremento delle vendite operatori nel corso dei tre trimestri. Si conferma su livelli elevati il tasso di occupancy del portafoglio italiano, pari a 96,4%.

I ricavi da attività locativa hanno fatto registrare una buona performance con una crescita pari al 2,7% (+2,5% l'incremento dei ricavi locativi netti senza considerare l'effetto IFRS16). Questo risultato è dovuto principalmente all'apporto, per l'intero periodo, dei ricavi derivanti dall'acquisizione del portafoglio composto da 4 gallerie commerciali e un retail park, perfezionata ad aprile 2018, e dall'ampliamento del Centro Commerciale Gran Rondò di Crema inaugurato nel mese di maggio 2018. A perimetro omogeneo i ricavi risultano sostanzialmente costanti con gallerie in leggero calo principalmente a causa di maggiori riduzioni temporanee concesse e ad alcune situazioni di medie superfici vacant sulle quali si sta già lavorando per la ri-commercializzazione; sono invece in crescita i ricavi da ipermercati.

Nel corso del periodo il Gruppo ha proseguito le attività di asset management: si sono conclusi nel mese di giugno i lavori di restyling presso il centro commerciale Fonti del Corallo di Livorno e sono proseguiti i lavori di restyling presso il Centro Casilino di Roma che si sono conclusi nel mese di ottobre 2019. In linea con quanto previsto dal Piano Strategico 2019-2021, sono inoltre iniziati i lavori di rimodulazione degli ipermercati all'interno dei centri commerciali Le Maioliche (Faenza), Conè (Conegliano) e Portogrande (San Benedetto): l'obiettivo è quello di ridurre la superficie degli ipermercati a favore di un aumento del numero di negozi/servizi presenti in galleria.

Nell'ambito del progetto Porta a Mare, si può ritenere ultimato il sub-ambito Piazza Mazzini: in data 30 settembre 2019 sono stati perfezionati i contratti di relativi alla vendita, da parte del Gruppo, di Palazzo Orlando (immobile uso uffici inserito nel sub-ambito) e al contemporaneo acquisto della quota pari al 50% della galleria commerciale "Darsena City" di Ferrara, di cui IGD è attualmente comproprietaria; in questo modo IGD può, meglio concentrarsi sul proprio core business. Inoltre, per quanto riguarda la porzione residenziale, 72 unità su 73 risultano vendute/impegnate. Proseguono a pieno ritmo i lavori relativi al comparto Officine Storiche, il cui completamento è previsto entro la fine del 2020.

In Romania, la crescita economica continua a procedere a ritmo molto sostenuto e superiore rispetto all'Italia, anche se in rallentamento rispetto al 2018. Il buon andamento dell'economia, unitamente al continuo lavoro svolto dal Gruppo in termini di restyling e aggiornamento del merchandising mix delle proprie gallerie hanno avuto un'influenza positiva sulle performance operative fatte registrare dai nostri centri commerciali: l'occupancy rimane molto elevata, in crescita di un punto percentuale rispetto al 30 giugno 2019 e le attività di commercializzazione e rinegoziazione dei primi nove mesi del 2019 hanno registrato un *upside* medio pari al 3,3% nei canoni dei nuovi contratti. Questi buoni risultati hanno contribuito all'incremento dei ricavi da attività locativa pari al 2,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Dal punto di vista finanziario riteniamo importante segnalare che IGD ha ottenuto un nuovo rating in area *investment grade*: in data 22 ottobre 2019 l'agenzia di rating Fitch ratings Ltd ("Fitch") ha assegnato ad IGD un rating pari a "BBB-" con outlook stabile. Al 30 settembre 2019 la Posizione Finanziaria Netta (pari ad Euro 1.174 migliaia) risulta in decremento rispetto al 30 giugno 2019. La gestione finanziaria ha invece registrato un leggero incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, pari a circa l'1,9%. Il costo medio del debito, pari a 2,4%, così come il tasso di copertura degli oneri finanziari o ICR attestatosi a 3,8X, sono in linea con gli obiettivi delineati dal Piano Industriale e dimostrano il buon lavoro svolto da IGD negli ultimi anni.

Al 30 settembre 2019 l'utile netto di Gruppo risulta pari a 22.385 migliaia di Euro e l'FFO pari a 62.862 migliaia di Euro in crescita del +5,6% rispetto al 30 settembre 2018.

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 30/09/2019	(b) 30/09/2018	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	106.665	103.552	3,0%
Ricavi da attività locativa leasehold	9.378	9.406	-0,3%
Totale Ricavi da attività locativa	116.043	112.958	2,7%
Locazioni passive	-94	-7.696	-98,8%
Costi diretti da attività locativa	-13.755	-12.965	6,1%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	102.194	92.297	10,7%
Ricavi da servizi	4.754	4.639	2,5%
Costi diretti da servizi	-3.981	-3.823	4,1%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	773	817	-5,4%
Personale di sede	-4.977	-4.932	0,9%
Spese generali	-3.613	-3.123	15,7%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	94.377	85.060	11,0%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>78,1%</i>	<i>72,3%</i>	
Ricavi da vendita immobili	379	4.073	-90,7%
Costo del venduto e altri costi da trading	-777	-4.994	-84,4%
Risultato operativo da trading	-398	-921	-56,8%
EBITDA	93.979	84.139	11,7%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>77,6%</i>	<i>69,2%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-46.317	-4.774	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-767	-728	5,4%
EBIT	46.895	78.637	-40,4%
GESTIONE FINANZIARIA	-24.731	-24.281	1,9%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	11	5	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	22.175	54.361	-59,2%
Imposte	210	-1.991	-110,6%
UTILE DEL PERIODO	22.385	52.370	-57,3%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
UTILE NETTO DEL GRUPPO	22.385	52.370	-57,3%

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). I costi del personale sono comprensivi dei costi accessori.

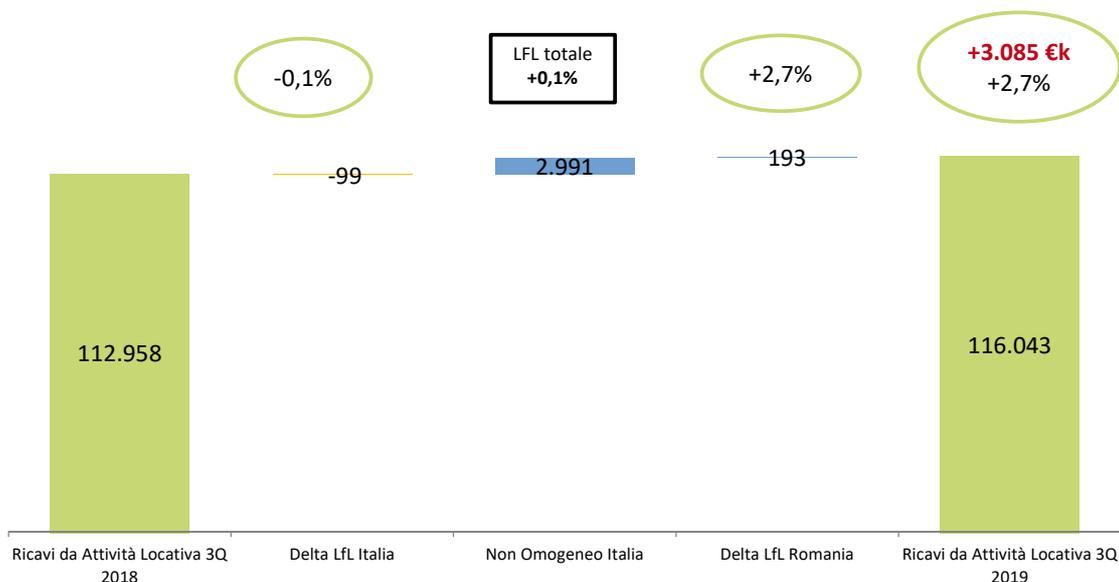
Il conto economico seguente, invece, riporta i dati maturati nell'ultimo trimestre:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 3Q2019	(b) 3Q2018	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	35.590	35.771	-0,5%
Ricavi da attività locativa leasehold	3.109	3.088	0,7%
Totale Ricavi da attività locativa	38.699	38.859	-0,4%
Locazioni passive	-41	-2.569	-98,4%
Costi diretti da attività locativa	-5.023	-4.687	7,2%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	33.635	31.603	6,4%
Ricavi da servizi	1.566	1.520	3,0%
Costi diretti da servizi	-1.258	-1.223	2,9%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	308	297	3,6%
Personale di sede	-1.496	-1.567	-4,5%
Spese generali	-1.022	-911	12,2%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	31.425	29.422	6,8%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>78,0%</i>	<i>72,9%</i>	
Ricavi da vendita immobili	379	1.352	-72,0%
Costo del venduto e altri costi da trading	-489	-1.790	-72,6%
Risultato operativo da trading	-110	-438	-75,0%
EBITDA	31.315	28.985	8,0%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>77,0%</i>	<i>69,5%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-7.501	-2.212	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-262	-243	7,9%
EBIT	23.552	26.530	-11,2%
GESTIONE FINANZIARIA	-8.316	-8.238	1,0%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	8	25	-67,6%
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	15.244	18.317	-16,8%
Imposte	42	-752	n.a.
UTILE DEL PERIODO	15.286	17.565	-13,0%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	
UTILE NETTO DEL GRUPPO	15.286	17.565	-13,0%

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). I costi del personale sono comprensivi dei costi accessori.

Ricavi netti da gestione locativa (Net rental income)

I ricavi da attività locativa sono pari a 116.043 migliaia di Euro in crescita del +2,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

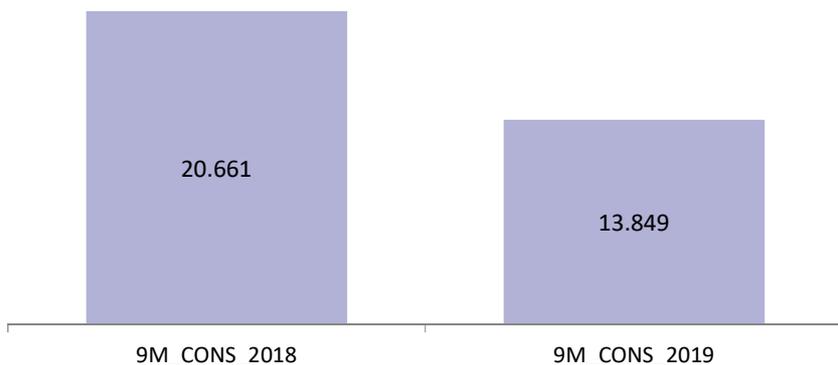


L'incremento pari a 3.085 migliaia di Euro, è dovuto:

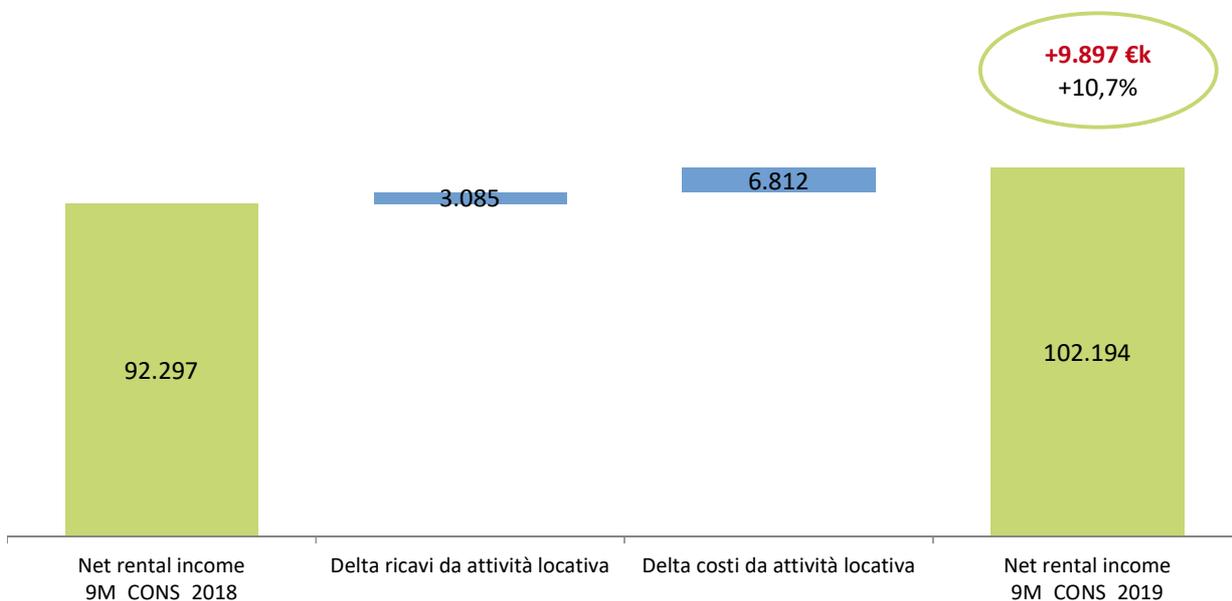
- per circa 2.991 migliaia di Euro, ai maggiori ricavi registrati sul perimetro non omogeneo a seguito dell'acquisizione del portafoglio di Eurocommercial Properties perfezionata ad aprile 2018 e all'apertura, in maggio 2018, dell'ampliamento del centro commerciale Gran Rondò di Crema. Tali effetti sono stati parzialmente compensati dalla vacancy strategica per lavori di fit out in corso;
- per circa 193 migliaia di Euro, ai maggiori ricavi like for like della Romania (+2,7%), dovuti alle attività di commercializzazione e rinegoziazione dei contratti in essere (sono stati rinnovati 152 contratti con upside medio del +3,3% e sottoscritti 113 nuovi contratti per turnover);
- per -99 migliaia di Euro, alla variazione negativa dei ricavi like for like in Italia (-0,1%). Il decremento dei ricavi da gallerie (-0,4%), principalmente a causa della *vacancy* creatasi su alcune medie superfici sulle quali il Gruppo sta già lavorando per la ri-commercializzazione e maggiori riduzione temporanee concesse, risulta parzialmente compensato dall'incremento degli ipermercati (+0,5%). Nel periodo sono stati sottoscritti 180 nuovi contratti con un upside medio sul canone del + 1,5% (escluso Cinema Sarca); l'adeguamento per inflazione ha contribuito all'incremento per circa 60 bps.

I costi diretti da attività locativa ammontano a 13.849 migliaia di Euro e sono in decremento di circa il 33,0% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (in incremento del 4,0% senza considerare gli impatti IFRS16; per maggiori dettagli in merito agli effetti della prima adozione dell'IFRS 16 si rimanda al paragrafo 2.7.2.1 del presente documento). I maggiori costi sono relativi principalmente a spese condominiali, IMU, accantonamenti e assicurazioni anche a seguito delle nuove acquisizioni immobiliari.

Costi diretti attività locativa



Il net rental income è pari a 102.194 migliaia di Euro, in crescita del 10,7% (in incremento del 2,5% senza considerare gli impatti IFRS 16) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Il net rental income freehold è pari a 93.183 migliaia di Euro, in incremento del 2,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari all'87,4% in linea rispetto all'anno precedente.

Il net rental income leasehold è pari a 9.011 migliaia di Euro mentre, senza considerare gli impatti IFRS16, risulterebbe pari ad Euro 1.378 migliaia, in decremento del 14,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente per maggiori costi diretti registrati nei primi nove mesi del 2019.

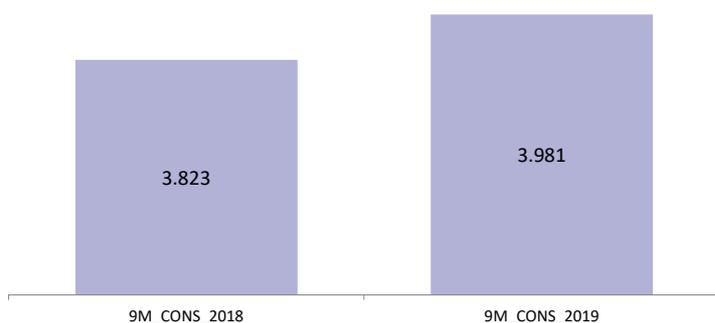
Nel terzo trimestre 2019 il net rental income è pari a 33.635 migliaia di Euro, in crescita del 6,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, pari ad Euro 31.603 migliaia (-1,6% senza considerare l'effetto IFRS16).

Ricavi netti da servizi (Net service Income)

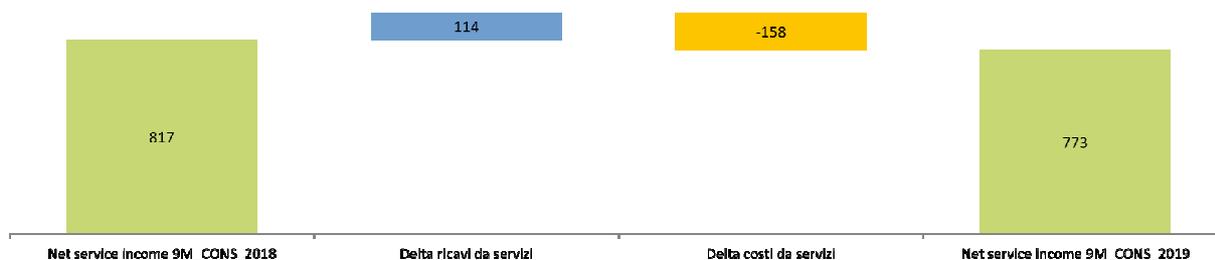
I ricavi da attività da servizi sono incremento di 115 migliaia di Euro (+2,5%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (91,5% del totale per un importo pari a 4.350 migliaia di Euro), in aumento rispetto al precedente periodo (+5,7%) per effetto principalmente di nuovi mandati di gestione (La Favorita e Il Centro Luna). Registrano un lieve decremento gli altri ricavi da servizi (ricavi da outsourcing services) e pilotage mentre risultano in incremento i ricavi da agency.

I costi diretti da servizi ammontano a 3.981 migliaia di Euro, in incremento di 158 migliaia di Euro (+4,1%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'incremento è dovuto principalmente all'aumento dei costi del personale di rete a seguito dell'adeguamento del CCNL.

Costi diretti da servizi



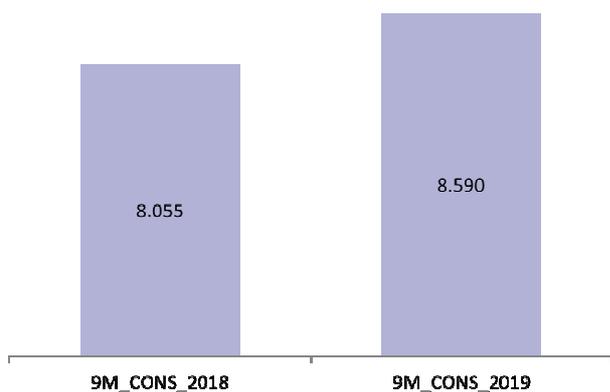
Il **Net services income** è pari a 773 migliaia di Euro, in decremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente per Euro 44 migliaia, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 16,3%, in decremento rispetto al 17,6% del corrispondente periodo dell'anno precedente.



Negli ultimi tre mesi il Net Service income è pari a 308 migliaia di Euro, in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente per Euro 11 migliaia, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 19,6%.

Spese Generali della gestione caratteristica

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 8.590 migliaia di Euro, in aumento del 6,6% rispetto ad Euro 8.055 migliaia relativi ai primi nove mesi del 2018. Anche l'incidenza sui ricavi, pari al 7,1%, risulta in aumento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente pari al 6,8%. Tale incremento è relativo principalmente al costo del personale di sede, a seguito dell'adeguamento del CCNL, oltre ad altri costi non ricorrenti registrati nel periodo (come consulenze, progetti aziendali e di gestione societaria).

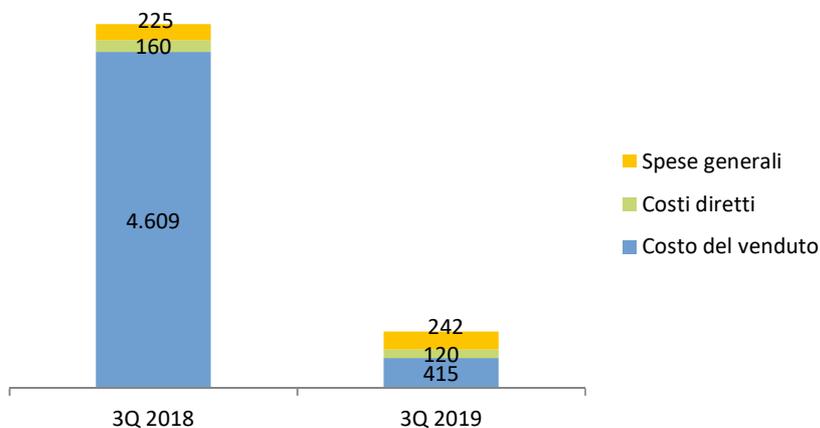


Risultato operativo da trading

Il risultato operativo da trading risulta negativo pari ad Euro 398 migliaia in miglioramento, per 523 migliaia di Euro, rispetto ai primi nove mesi 2018. Nel periodo sono stati registrati ricavi da vendita immobili per 379 migliaia di Euro, relativi alla vendita di un'unità residenziale e relativa pertinenza, rispetto alle 13 unità vendute nello stesso periodo dell'anno precedente. Delle 73 unità residenziali originali, di 69 è stata perfezionata la vendita e per tre unità residenziali sono stati firmati contratti preliminari.

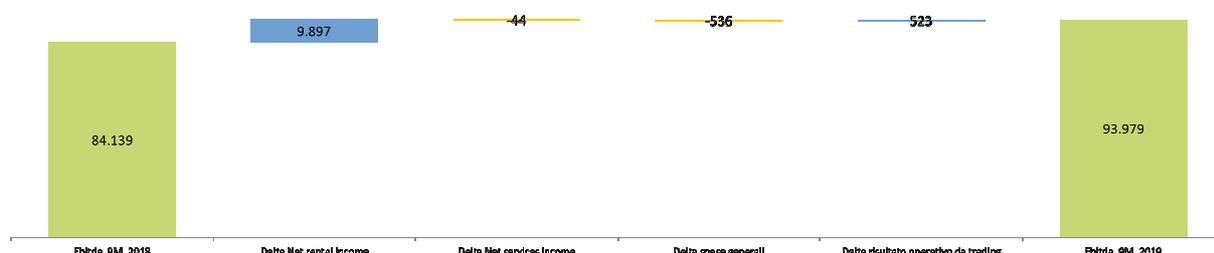
A seguito di tali accordi il totale degli appartamenti venduti/impegnati ha raggiunto il 98,7% del totale della superficie commerciale.

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



EBITDA

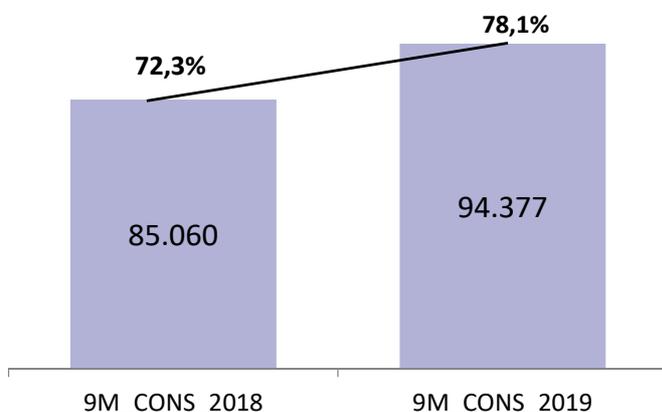
L'**EBITDA** della gestione caratteristica dei primi nove mesi del 2019 è pari a 94.377 migliaia di Euro, in incremento del +11,0% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari a 93.979 migliaia di Euro, in aumento del +11,7%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso dei primi nove mesi nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.



Come precedentemente commentato, l'andamento del margine EBITDA complessivo è stato influenzato principalmente dall'incremento dei ricavi della gestione caratteristica (anche a seguito della variazione del perimetro immobiliare) e dall'applicazione del nuovo principio contabile IFRS16.

L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari a 78,1% in incremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, di 580 punti percentuali, in leggera diminuzione di 50 bps non considerando gli impatti derivanti dell'adozione dell'IFRS16.

Ebitda Gestione Caratteristica



Adeguamento del fair value e svalutazioni

La voce adeguamento al fair value e svalutazioni, al 30 settembre 2019, risulta negativa per Euro 46.317 migliaia, in incremento rispetto ad Euro 17.631 migliaia del 30 settembre 2018. Tali svalutazioni sono così formate:

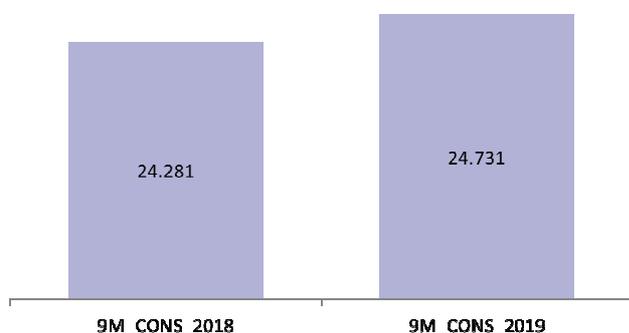
- Euro 7.756 migliaia relativi ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 (di cui Euro 3.099 migliaia relativi al terzo trimestre 2019);
- Euro 11.767 migliaia relativi agli interventi di restyling conclusi nel periodo, manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà delle società italiane del Gruppo IGD e l'avanzamento lavori del comparto officine storiche di Livorno (di cui Euro 3.922 migliaia relativi ad interventi effettuati nel terzo trimestre 2019);

- Euro 20.198 migliaia relativi 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 2019 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- Euro 1.446 migliaia relativi all'integrazione del prezzo di compravendita della Galleria Katanè a seguito della sentenza pubblicata in data 7 giugno 2019 dal Tribunale di Ravenna;
- Euro 1.530 migliaia relativi a manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA (di cui Euro 479 migliaia relativi ad interventi effettuati nel terzo trimestre 2019);
- Euro 3.620 migliaia relativi 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 2019 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;

EBIT

L'**EBIT** si è attestato ad Euro 46.895 migliaia, con un decremento del 40,4% rispetto all'analogo periodo del 2018. Sulla variazione, oltre all'incremento dell'Ebitda commentato in precedenza, ha influito la variazione negativa della voce svalutazioni e adeguamenti del fair value, pari ad Euro 46.317 migliaia rispetto al valore di 17.631 migliaia di Euro dei primi nove mesi del 2018 e l'effetto netto positivo dell'acquisizione dei quattro rami d'azienda effettuata nel 2018 pari ad Euro 12.857 migliaia.

Gestione Finanziaria



Il saldo del risultato della gestione finanziaria è passato da 24.281 migliaia di Euro del 30 settembre 2018 a 24.731 migliaia di Euro al 30 settembre 2019. L'incremento, di circa 450 migliaia di Euro, è dovuto principalmente (i) ai maggiori oneri finanziari contabilizzati nel periodo a seguito dell'applicazione dell'IFRS 16 (per maggiori dettagli in merito agli effetti dell'adozione dell'IFRS 16 si rimanda alla Nota Integrativa al paragrafo 2.1); (ii) ai maggiori interessi per i finanziamenti acquisiti nell'ambito dell'operazione di acquisizione dei 4 rami d'azienda finalizzata ad aprile 2018 e per il finanziamento di 200 milioni di Euro erogato nel primo trimestre del 2019; (iii) ai minori oneri finanziari relativi al bond da 125 milioni di Euro rimborsato ad inizio gennaio 2019; (iv) ai maggiori oneri finanziari su linee commited.

Al 30 settembre 2019 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,40%, in diminuzione rispetto al 2,67% dell'analogo periodo dell'esercizio precedente, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 2,66% rispetto al 2,88% del 30 settembre 2018.

Gestione Partecipazione e cessione immobili

Il risultato del 30 settembre 2019, pari ad Euro 11 migliaia, é da imputare al risultato della vendita dell'Immobile "Parlazzo Orlando" perfezionata nel corso del trimestre.

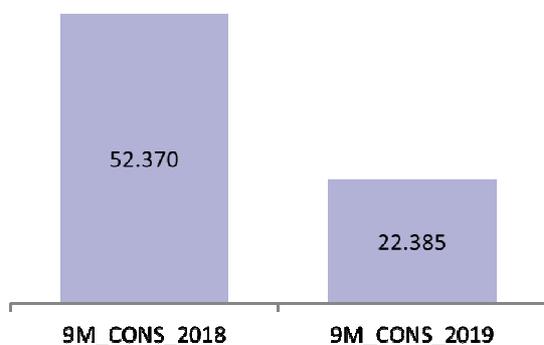
Imposte

(importi in migliaia di Euro)	30/09/2019	30/09/2018	Variazione
Imposte correnti	1.083	1.120	(37)
Imposte differite passive	(1.217)	749	(1.966)
Imposte anticipate	(73)	123	(196)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	(3)	(1)	(2)
Imposte sul reddito	(210)	1.991	(2.201)

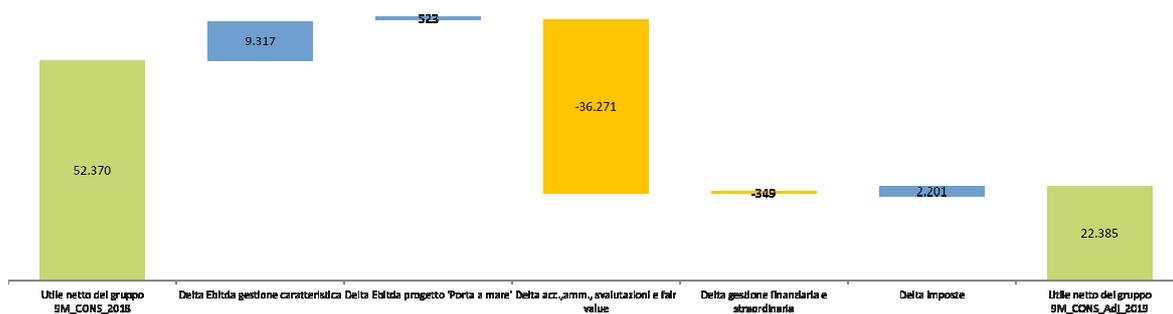
L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta positivo per 210 migliaia di Euro al 30 settembre 2019 in decremento di Euro 2.201 migliaia rispetto al dato del 30 settembre 2018 prevalentemente per (i) l'adeguamento delle imposte differite (attive e passive) in relazione al disallineamento 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) l'effetto della fiscalità differita registrata a seguito dell'applicazione dell'IFRS 16 (per maggiori dettagli in merito agli effetti dell'adozione dell'IFRS 16 si rimanda al paragrafo 2.7.2.1 del presente documento).

Utile Netto del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile netto del Gruppo pari ad Euro 22.385 migliaia (Euro 52.370 migliaia al 30 settembre 2018).



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

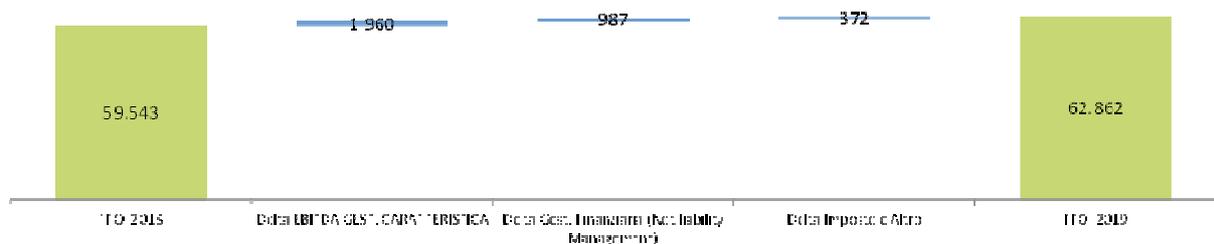


FFO gestione caratteristica

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 2019 risulta pari ad 62.862 Euro migliaia, registrando un incremento di 3.319 migliaia di Euro, pari al +5,6% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente. Tale andamento riflette il miglioramento dell'Ebitda della gestione caratteristica e della gestione finanziaria, come commentato in precedenza.

Funds from Operations	CONS_2019	CONS_2018	Δ vs cons 2018	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica*	94.652	85.059	9.593	11,3%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(7.533)	-	(7.533)	n.a.
Gest. Finanziaria Adj	(23.299)	(24.286)	987	-4,1%
Gestione Partecipazioni/Straordinaria Adj	-	-	-	n.a.
Imposte correnti del periodo Adj	(858)	(1.230)	372	-30,2%
FFO	62.862	59.543	3.319	5,6%

* Al netto di spese non ricorrenti



1.4. Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 30 settembre 2019, è così sintetizzata:

(importi in migliaia di Euro)	30/09/2019	30/06/2019	Δ	%	31/12/2018	Δ	%
Investimenti immobiliari	2.381.122	2.370.089	11.033	0,47%	2.346.527	34.595	1,47%
Immobilizzazioni in corso e acconti	40.846	36.619	4.227	11,54%	36.563	4.283	11,71%
Attività immateriali	12.524	12.401	123	0,99%	12.696	(172)	-1,35%
Altre attività materiali	9.030	9.039	(9)	-0,10%	9.615	(585)	-6,08%
Attività non correnti destinate alla vendita	-	12.770	(12.770)	-100,00%	-	-	
Crediti vari e altre attività non correnti	121	113	8	7,08%	111	10	8,85%
Partecipazioni	223	280	(57)	-20,36%	277	(54)	-19,49%
Capitale circolante netto	21.739	22.920	(1.181)	-5,15%	26.019	(4.280)	-16,45%
Fondi	(5.650)	(8.898)	3.248	-36,50%	(8.164)	2.514	-30,79%
Debiti e altre passività non correnti	(21.804)	(21.796)	(8)	0,04%	(19.742)	(2.062)	10,44%
Imposte differite passive/(attività) nette	(24.376)	(25.008)	632	-2,53%	(26.340)	1.964	-7,46%
Totale impieghi	2.413.775	2.408.529	5.246	0,22%	2.377.562	36.213	1,52%
Totale patrimonio netto di gruppo	1.217.460	1.202.437	15.023	1,25%	1.252.338	(34.878)	-2,79%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	21.941	21.204	737	3,48%	17.364	4.577	26,36%
Posizione Finanziaria Netta	1.174.374	1.184.888	(10.514)	-0,89%	1.107.860	66.514	6,00%
Totale Fonti	2.413.775	2.408.529	5.246	0,22%	2.377.562	36.213	1,52%

Le principali variazioni del terzo trimestre, rispetto al 30 giugno 2019, hanno riguardato:

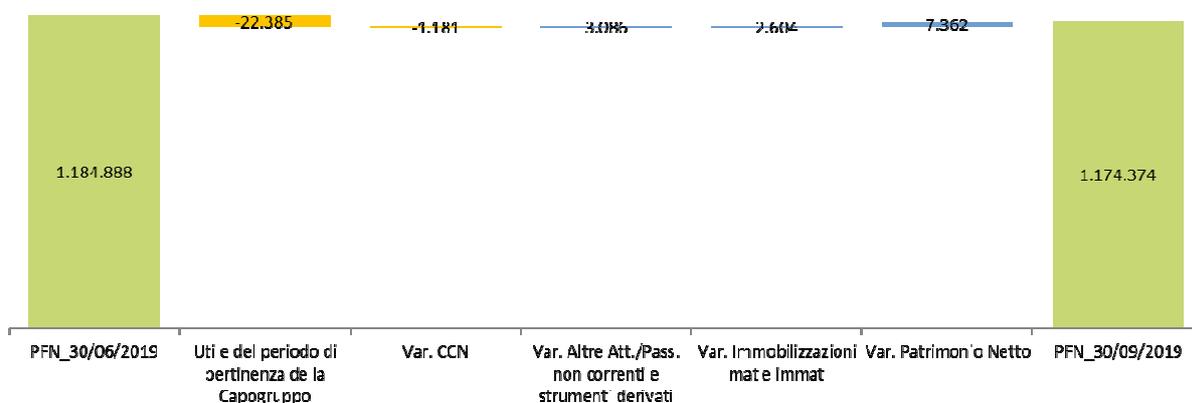
- ✓ **gli investimenti immobiliari**, hanno subito un incremento complessivo pari a Euro 11.033 migliaia. Nel corso del terzo trimestre si sono conclusi i lavori di riqualificazione e rinnovamento del Multiplex situato all'interno del centro Sarca di Sesto San Giovanni e sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie relativi principalmente a lavori edili per miglioramento anti-sismico ed interventi su impianti antincendio ed elettrici. Tali costi incrementativi, pari complessivamente ad Euro 4.401 migliaia, hanno determinato una corrispondente variazione negativa degli adeguamenti al Fair value. Inoltre, come descritto nella sezione eventi societari (capitolo 1.5) il Gruppo, in data 30 settembre 2019, ha acquistato da un primario player internazionale del real estate, per Euro 14.132 migliaia comprensivo di imposte, il 50% della Galleria Commerciale "Darsena City", di cui era già comproprietaria. Infine, al 30 settembre 2019, 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 pari ad Euro 3.099 migliaia;
- ✓ le **immobilizzazioni in corso e acconti**, hanno subito un incremento complessivo pari a Euro 4.227 migliaia, per effetto: (i) dell'avvio dei lavori di restyling presso il centro commerciale e retail park Gran Rondò di Crema per Euro 504 migliaia; (ii) dei lavori di rimodulazione degli spazi, pari ad Euro 110 migliaia, presso i centri commerciali Le Maioliche di Faenza e Conè di Conegliano, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0 per la riduzione della superficie dell'ipermercato e conseguente incremento della galleria commerciale. La conclusione di tali lavori è prevista per il 2020; (iii) dei lavori di restyling e rimodulazione degli spazi, presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0 per la riduzione della superficie dell'ipermercato e conseguente incremento della galleria commerciale per Euro 78 migliaia; (iv) della prosecuzione dei lavori di restyling del centro Casilino per un ammontare pari a circa Euro 1.570 migliaia; (v) della prosecuzione dei lavori del subambito Officine Storiche per un importo pari ad Euro 2.122 migliaia; (vi) dell'avvio dei lavori di progettazione del restyling presso il centro commerciale e retail park La Favorita di Mantova per Euro 26 migliaia e (vii) della riduzione degli acconti ricevuti per Euro 183 migliaia;
- ✓ le voci **Altre attività materiali** e **Attività immateriali**, che hanno subito una variazione riconducibile prevalentemente agli ammortamenti del periodo e al primo consolidamento integrale della società RGD Ferrara. Per gli effetti derivanti dalla variazione di area di consolidamento si rimanda al capitolo 2.7.2.2;
- ✓ **le attività non correnti destinate alla vendita** il cui valore si è azzerato a seguito della vendita dell'immobile "Palazzo Orlando" perfezionata in data 30 settembre 2019;

- ✓ La voce **Partecipazioni**, la cui variazione negativa, pari a circa Euro 57 migliaia, è riconducibile al primo consolidamento al 30 settembre 2019, della società controllata al 100% RGD Ferrara;
- ✓ Il **capitale circolante netto**, che risulta in decremento rispetto al dato registrato al 30 giugno 2019 per Euro 1.181 migliaia, principalmente per effetto: (i) del decremento delle passività per imposte, pari a circa Euro 1.194 migliaia a seguito del pagamento delle trattenute sui dividendi erogati nel 2019 parzialmente compensato dall'incremento del debito per IMU; (ii) dell'incremento delle altre passività correnti, per un importo pari ad Euro 622 migliaia; (iii) dell'incremento dei debiti verso fornitori per Euro 2.683 migliaia principalmente per i lavori svolti nel periodo relativi tra gli altri alla riqualificazione e rinnovamento del Multiplex situato all'interno del centro Sarca di Sesto San Giovanni; (iv) dell'incremento delle rimanenze di magazzino per Euro 152 migliaia la cui variazione è stata determinata dall'avanzamento dei lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche, relativo alla destinazione residenziale parzialmente compensato dalla vendita di una unità residenziale e relative pertinenze;

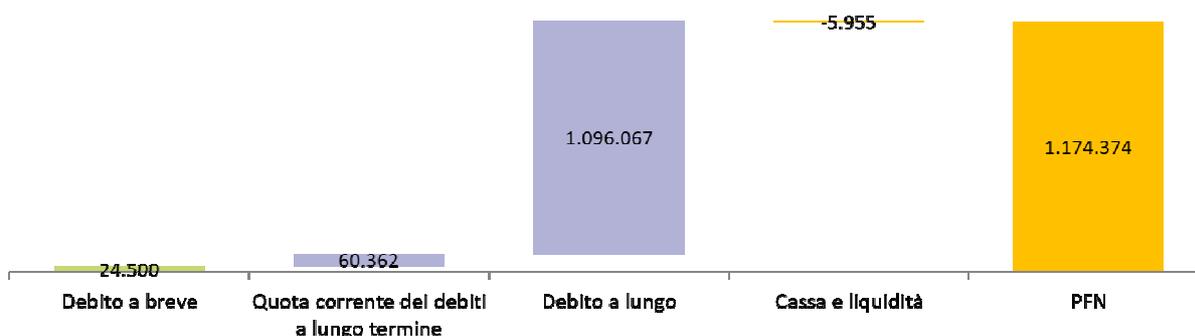
(importi in migliaia di Euro)	30/09/2019	30/06/2019	Δ	%	31/12/2018	Δ	%
Rimanenze	33.576	33.424	152	0,45%	33.213	363	1,09%
Crediti commerciali vs terzi	12.013	11.648	365	3,13%	12.916	(903)	-6,99%
Crediti commerciali e altri crediti vs correlate	831	991	(160)	-16,15%	2.024	(1.193)	-58,94%
Altre attività correnti	3.834	3.637	197	5,42%	5.438	(1.604)	-29,50%
Debiti commerciali e altri debiti	(12.124)	(9.441)	(2.683)	28,42%	(14.301)	2.177	-15,22%
Debiti commerciali e altri debiti v/parti correlate correnti	(1.008)	(1.384)	376	-27,17%	(736)	(272)	36,96%
Passività per imposte correnti	(4.494)	(5.688)	1.194	-20,99%	(2.373)	(2.121)	89,38%
Altre passività correnti	(10.889)	(10.267)	(622)	6,06%	(10.162)	(727)	7,15%
Capitale circolante netto	21.739	22.920	(1.181)	-5,15%	26.019	(4.280)	-16,45%

- ✓ i **Fondi**, il cui decremento, pari ad Euro 3.248 migliaia, è dovuto all'utilizzo, per Euro 3,6 milioni, del fondo rischi e oneri futuri a seguito dell'accordo transattivo sottoscritto tra IGD, IIS e Demostene S.p.A. per la chiusura del contenzioso in relazione all'integrazione del prezzo corrisposto da IGD nell'ambito dell'operazione di acquisto della Galleria del Centro Commerciale «Katané» di Gravina di Catania perfezionata nel corso del 2009, parzialmente compensata dall'accantonamento del salario variabile che verrà erogato ai dipendenti nel 2020 e dagli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna) e La Torre (Palermo);
- ✓ Le **imposte differite attive e passive nette**, che passano da Euro 25.008 migliaia ad Euro 24.376 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 2019, si è attestato ad Euro 1.217.460 migliaia e la variazione positiva pari ad Euro 15.023 migliaia è dovuta principalmente:
 - 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 -24 migliaia di Euro;
 - alla variazione positiva della riserva costi aumento di capitale sociale pari ad Euro 24 migliaia;
 - all'adeguamento delle riserve Cash Flow Hedge relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, positivo pari a circa 387 migliaia di Euro per la capogruppo e negativo pari a circa 636 migliaia di Euro per una società controllata;
 - alla variazione positiva della riserva azioni proprie per Euro 14 migliaia;
 - all'utile del trimestre di competenza della Capogruppo per 15.286 migliaia di Euro.
- ✓ Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati** risultano in decremento rispetto al trimestre precedente per effetto della valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura.

La **Posizione finanziaria netta** al 30/09/2019 risulta in miglioramento rispetto al trimestre precedente e presenta una variazione di circa 10.514 migliaia di Euro analiticamente dettagliata nella tabella che segue:

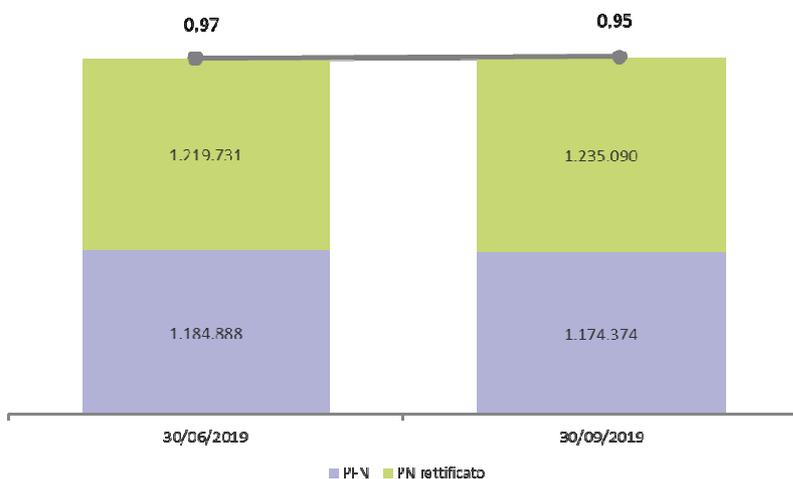


La composizione della posizione finanziaria netta è dettagliata nel grafico seguente:



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. Il gearing ratio revised 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 e degli effetti derivanti dall'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16.

Al 30 settembre 2019 il gearing ratio revised, pari a 0,91 (gearing ratio pari a 0,95), risulta in decremento rispetto allo 0,93 (gearing ratio pari a 0,97) del 30 giugno 2019.



1.5. Eventi rilevanti al 30 settembre 2019

Eventi societari

In data 2 gennaio 2019 è stata erogata alla Capogruppo la tranche A, dell'importo complessivo di Euro 125.000.000, del finanziamento sottoscritto in data 16 ottobre 2018. Tale finanziamento è stato utilizzato da IGD SIIQ per il rimborso, in data 7 gennaio 2019, del bond di originari Euro 150.000.000, in essere per Euro 124.900.000, al 31 dicembre 2018.

Il 26 febbraio 2019 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2018. 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 nono bilancio di sostenibilità, per il secondo anno certificato da parte della società PricewaterhouseCoopers, che ne ha valutato la conformità al più importante standard a livello internazionale (GRI Standards). Infine il Consiglio di Amministrazione, alla presenza del notaio, ha approvato il trasferimento della sede legale della Società a Bologna in Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13.

In data 29 marzo 2019 è stata erogata alla Capogruppo la tranche B, dell'importo complessivo di Euro 75.000.000 del finanziamento sottoscritto in data 16 ottobre 2018, finalizzata all'estinzione di talune linee di crediti a breve e alle esigenze di cassa. Nella stessa data IGD ha sottoscritto cinque contratti derivati "Interest rate swap" del valore complessivo di 200 milioni di Euro a copertura totale dei flussi derivanti dalle tranche A e B del suddetto finanziamento.

In data 10 aprile 2019 l'Assemblea degli Azionisti di IGD SIIQ S.p.A. ha approvato il Bilancio di Esercizio 2018 di IGD SIIQ S.p.A., così come presentato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 26 febbraio 2019, che ha chiuso con un Utile Netto pari a 41,2 milioni di Euro e ha deliberato la distribuzione di un dividendo per azione pari a Euro 0,50. Il dividendo è stato messo in pagamento a partire dal 15 maggio 2019.

Il dividendo complessivo, sulla base delle azioni in circolazione alla data dell'Assemblea degli Azionisti, pari a 110.276.800 azioni ordinarie al netto delle azioni proprie detenute dalla Società alla medesima data, ammonta a Euro 55.138.400, così composto:

- per Euro 33.790.720,29, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;
- per Euro 15.304.621,34, utilizzando le Riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente. Complessivamente, gli utili distribuiti dalla gestione esente sono pari ad Euro 49.095.341,63, corrispondenti ad Euro 0,445201 per azione;
- per Euro 2.176.781,55, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione imponibile;
- per Euro 2.434.994,22, utilizzando le Riserve di utili a nuovo sia derivanti dalla gestione imponibile e sia prodotti prima di accedere al regime speciale SIIQ. Complessivamente, gli utili distribuiti soggetti a tassazione ordinaria sono pari ad Euro 4.611.775,77, corrispondenti ad Euro 0,041820 per azione;
- per Euro 1.431.282,60, corrispondente ad Euro 0,012979 per azione, utilizzando parzialmente la Riserva sovrapprezzo azioni quale riserva di capitale.

Inoltre l'Assemblea ha votato in senso favorevole in merito alla prima sezione della "Relazione sulla Remunerazione", già approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 26 febbraio 2019, ai sensi dell'art. 123-ter del D.lgs. 58/98, oltre a rinnovare l'autorizzazione al Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, in una o più volte, sino al massimo consentito per legge.

In data 9 aprile 2019 Moody's ha diffuso un comunicato al mercato contenente la modifica del *rating* di IGD da Baa3 (con *outlook negative*) a Ba1 (con *outlook stable*). Per quanto riguarda gli impatti derivanti dalla decisione di Moody's, il Gruppo precisa che:

- tale decisione non comporta alcun rimborso anticipato dell'indebitamento esistente del Gruppo;
- la riduzione del rating comporta un incremento (cd "step up") dell'1,25% annuo del tasso di interesse corrisposto sui prestiti obbligazionari denominati "300,000,000 2.500 per cent. notes due 31 May 2021" e "€100,000,000 2.25 per cent. Senior Notes due 11 January 2024".

Alla luce di quanto sopra, il Gruppo ha ritenuto opportuno rivedere l'*outlook* per l'FFO per il 2019 rispetto a quanto comunicato in data 26 febbraio scorso: da +6/7% a circa +1% per effetto dei maggiori oneri finanziari pari a circa Euro 5 milioni annui.

In data 23 aprile 2019 l'agenzia di rating Standard & Poor's Global Ratings ha assegnato a IGD un rating "BBB-" con outlook stabile. Per effetto dell'ottenimento di un rating in area "investment grade" con outlook stabile, in conformità ai rispettivi regolamenti, non troverà applicazione l'incremento (cd "step up") dell'1,25% annuo del tasso di interesse corrisposto sui prestiti obbligazionari denominati "300,000,000 2.500 per cent. notes due 31 May 2021" e "€100,000,000 2.25 per cent. Senior Notes due 11 January 2024", che avrebbe comportato maggiori oneri finanziari per circa Euro 5 milioni annui, che non saranno pertanto sostenuti. A seguito di tale valutazione da parte di Standard & Poor's Global Ratings il Gruppo ritiene di riconfermare la guidance per l'outlook del Funds From Operations 2019 in crescita del +6/7%.

In data 7 maggio 2019, il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2019.

In data 25 marzo 2015 Iniziative Immobiliari Siciliane S.r.l. aveva convenuto in giudizio IGD, dinanzi al Tribunale di Ravenna, chiedendo la condanna della stessa al pagamento del complessivo importo pari ad Euro 5.925 migliaia (o del maggiore importo che fosse risultato all'esito della verifica di dati non in suo possesso) a titolo di integrazione del prezzo corrisposto da IGD nell'ambito dell'operazione di acquisto della Galleria del Centro Commerciale «Katané» di Gravina di Catania perfezionata nel corso del 2009. A fronte di tale richiesta il Gruppo aveva iscritto, in anni precedenti, un fondo rischi pari a 2.154 migliaia.

In data 7 giugno 2019 è stata pubblicata la sentenza n. 600/2019, con la quale il Tribunale di Ravenna, accogliendo in gran parte le domande svolte da IIS, ha: condannato IGD al pagamento di Euro 4.616.023,84 oltre interessi legali a titolo di integrazione del prezzo di compravendita della Galleria e di Euro 230.801,19 oltre rivalutazione monetaria e interessi legali a titolo di risarcimento del danno conseguente alla mancata integrazione del prezzo con riferimento ai canoni variabili, oltre alle spese di lite e di CTU.

In data 14 giugno 2019 la società Demostene S.p.A., in qualità di cessionaria dell'intero credito discendente dalla Sentenza, ha notificato a mezzo PEC ad IGD, in qualità di debitrice ceduta, la cessione pro soluto a proprio favore dei diritti di credito derivanti dalla sentenza oltre interessi maturati e maturandi ed altri accessori.

IGD, fatte le opportune valutazioni e previa delibera assunta in Consiglio di Amministrazione, ha sottoscritto in data 2 agosto 2019 con la società Demostene S.p.A., in qualità di cessionaria del credito, e con la società Iniziative Immobiliari Siciliane S.r.l., in qualità di cedente del credito nonché di titolare della posizione processuale attiva, un Accordo Transattivo a saldo e stralcio di tutte le domande del Giudizio, a titolo di integrazione prezzo derivante dal

Contratto, per l'importo di euro 3.300.000,00 oltre IVA, con espressa rinuncia altresì da parte di Iniziative Immobiliari Siciliane alla impugnativa della Sentenza.

In data 2 agosto 2019 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2019.

In settembre 2019 IGD ha ricevuto, per la seconda volta consecutiva, l'"EPRA BPR Gold Award" (Best Practice Recommendations) in merito al Bilancio Consolidato 2018. 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 quinto anno consecutivo, l' "EPRA sBPR Gold Award" (sustainability Best Practice Recommendations), per il Bilancio di Sostenibilità 2018, che è stato assegnato a seguito di un'attenta analisi dei bilanci di 158 società del settore a livello europeo. Tale Premio conferma gli elevati standard raggiunti da IGD nell'ambito della reportistica di sostenibilità.

In relazione agli accordi vincolanti sottoscritti dal Gruppo in data 28 giugno 2019, in data 30 settembre 2019 il Gruppo ha sottoscritto contratti definitivi con un primario player internazionale del real estate aventi ad oggetto:

- la vendita da parte di Porta Medicea S.r.l. (controllata al 100% da IGD Management) dell'immobile "Palazzo Orlando", situato a Livorno e destinato a uso uffici, ad un prezzo pari a 12,8 milioni di Euro (oltre imposte);
- l'acquisto da parte di IGD della quota pari al 50% della Galleria Commerciale "Darsena City", di cui era comproprietaria;
- l'acquisto da parte di IGD Management S.r.l. (controllata al 100% da IGD) della quota pari al 50% della partecipazione nella società RGD Ferrara 2013 S.r.l. – joint venture – titolare dal 2013 del Ramo d'Azienda esercitato all'interno del Complesso Immobiliare "Darsena City" – di cui è attualmente comproprietaria IGD.

Per il Gruppo il prezzo complessivo per le due acquisizioni è pari a 13,9 milioni di Euro (oltre imposte).

Tali operazioni consentono al Gruppo di concentrarsi sul proprio core business (real estate retail). In particolare, a seguito di tale operazione, il Gruppo detiene l'intera proprietà della Galleria Commerciale "Darsena City", con potenziale efficientamento nella gestione dell'asset.

Inoltre, la vendita di Palazzo Orlando (coerente con la strategia di dismissioni/asset rotation prevista nel Piano Strategico 2019-2021) consente di considerare completate le vendite sul mercato del sub ambito Piazza Mazzini del Progetto Porta a Mare di Livorno (oltre agli uffici, anche le residenze, con un totale venduto/impegnato alla data odierna di 72 su 73 appartamenti totali) e di concentrarsi sul sub ambito Officine Storiche, i cui lavori sono tuttora in corso.

Investimenti

Al 30 settembre 2019 il Gruppo ha proseguito l'attività di sviluppo del Progetto Porta a Mare – Officine, di restyling e rimodulazione degli spazi (accorpamento/frazionamento di negozi) al primo piano della Galleria Casilino di Roma, oltre a lavori di manutenzione straordinaria. Inoltre, nel corso del terzo trimestre, il Gruppo ha avviato i lavori di rimodulazione degli spazi della galleria, tramite riduzione della superficie dell'ipermercato, nei centri commerciali di Faenza e Conegliano, lavori di restyling e rimodulazione degli spazi della galleria, tramite riduzione della superficie dell'ipermercato, presso il centro commerciale di Porto Grande e lavori di restyling presso i centri commerciali di Mantova e Crema. La conclusione di tali lavori è prevista per la metà del 2020 ad eccezione dei lavori presso il centro commerciale di Mantova la cui conclusione è prevista per il 2021.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 30 settembre 2019:

	30/09/2019	30/06/2019	Trimestre 2019
	Euro/mln	Euro/mln	Δ
Acquisizioni:			
Investimento per acquisto 50% immobile Darsena (inclusi oneri accessori)	14,13		14,13
Progetti di sviluppo:			
Progetto Porta a Mare Sub ambito Officine Storiche retail (in corso)	2,96	0,84	2,12
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	0,83	0,31	0,52
Interventi di restyling in corso	2,78	0,49	2,29
Interventi di restyling conclusi nel primo semestre 2019	2,21	2,21	-
Manutenzioni straordinarie	9,16	4,76	4,40
Altri	0,30	0,17	0,13
Totale investimenti effettuati	32,37	8,78	23,59

Acquisizioni

Come descritto nella sezione eventi societari il Gruppo, in data 30 settembre 2019, ha acquistato da un primario player internazionale del real estate la quota pari al 50% della Galleria Commerciale "Darsena City", di cui era comproprietaria. Il prezzo complessivo di tale acquisizione, comprensivo degli oneri accessori, è pari ad Euro 14,13 milioni.

Progetti di sviluppo

Progetto "Porta a Mare"

Nel corso del periodo sono stati sottoscritti i contratti preliminari per la vendita di 3 unità residenziali, 4 box e un posto auto, relativi al comparto Mazzini. Inoltre, nel corso del terzo trimestre è stata perfezionata la vendita di una unità residenziale per la quale era stato sottoscritto un contratto preliminare in anni precedenti. A seguito di tali operazioni la percentuale delle unità vendute/impegnate è pari al 98,7%.

Sono proseguiti i lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 829 migliaia (Euro 517 migliaia nel terzo trimestre), relativo alla destinazione residenziale, mentre i lavori relativi al comparto commerciale, la cui ultimazione è prevista nel 2020, sono risultati pari a circa Euro 2.957 migliaia (Euro 2.122 migliaia nel terzo trimestre).



Interventi di restyling

Nel primo semestre 2019 si sono conclusi i lavori di restyling del centro commerciale Fonti del Corallo e i lavori di rimodulazione degli spazi, presso il medesimo centro, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Unicoop Tirreno per la riduzione della superficie dell'ipermercato e conseguente creazione di tre medie superfici. I costi sostenuti nel primo semestre 2019 per il restyling e la rimodulazione spazi ammontano complessivamente ad Euro 2.213 migliaia. Inoltre, ad inizio 2019, sono iniziati i lavori per restyling e rimodulazione degli spazi (accorpamento/frazionamento di negozi) al primo piano della Galleria Casilino di Roma che si sono conclusi nel mese di ottobre 2019. Al 30 settembre 2019 i costi sostenuti per tali lavori ammontano a Euro 2.057 migliaia (Euro 1.570 migliaia nel terzo trimestre).



Infine nel corso del trimestre sono iniziati i lavori di:

- restyling presso il centro commerciale e retail park Gran Rondò di Crema. Nel trimestre i lavori eseguiti ammontano ad Euro 504 migliaia;
- progettazione del restyling presso il centro commerciale e retail park La Favorita di Mantova. Nel trimestre i lavori eseguiti ammontano ad Euro 26 migliaia;
- rimodulazione degli spazi, presso i centri commerciali Le Maioliche di Faenza e Conè di Conegliano, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0 per la riduzione della superficie dell'ipermercato e conseguente incremento della galleria commerciale. La conclusione di tali lavori è prevista per il 2020. Nel trimestre i lavori eseguiti ammontano ad Euro 110 migliaia;
- restyling e rimodulazione degli spazi, presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0 per la riduzione della superficie dell'ipermercato e conseguente incremento della galleria commerciale. La conclusione di tali lavori è prevista per il 2020. Nel trimestre i lavori eseguiti ammontano ad Euro 78 migliaia;

Manutenzioni straordinarie

Nel corso del periodo si sono conclusi i lavori di riqualificazione e rinnovamento del Multiplex situato all'interno del Centro Sarca a Sesto San Giovanni per un importo complessivo di Euro 1.946 migliaia (Euro 1.830 migliaia nel terzo trimestre).

Inoltre, nel corso dei primi nove mesi dell'anno sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 7.209 migliaia, di cui Euro 2.571 migliaia nel terzo trimestre, relativi principalmente al miglioramento anti-sismico, nei centri commerciali Centro d'Abruzzo, Tiburtino, Casilino e a interventi su impianti antincendio principalmente su alcuni centri commerciali del portafoglio rumeno.

1.6. Eventi successivi alla chiusura del terzo trimestre

In data 11 ottobre 2019 il Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ S.p.A. ha deliberato di sottoporre all'Assemblea Straordinaria degli Azionisti la proposta di riduzione volontaria del capitale sociale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2445 c.c., da Euro 749.738.139,26 a Euro 650.000.000,00. In particolare, è prevista la riduzione di capitale, per un importo complessivo di Euro 99.738.139,26, da attuare mediante imputazione di Euro 8.154.918,00 a riserva legale e di Euro 91.583.221,26 a costituzione di una riserva disponibile di patrimonio netto.

Tale operazione, neutrale dal punto di vista patrimoniale, non modifica gli obiettivi del Piano strategico 2019-2021 ed in particolare la dividend policy in esso contenuta. La riduzione è volta a dare maggior flessibilità alla struttura del patrimonio netto, mediante l'incremento della riserva legale indisponibile e la contestuale creazione di una provvista disponibile e distribuibile, anche al fine di coniugare le peculiarità del regime speciale delle Siiq (e in particolare l'obbligo distributivo del 70% dell'utile derivante dalla gestione esente resosi disponibile) con le aspettative del mercato dei capitali (rendimento del capitale investito o dividend yield).

In data 22 ottobre 2019 l'agenzia di rating Fitch ratings Ltd ("Fitch") ha assegnato ad IGD un rating pari a "BBB-" con outlook stabile.

1.7. Prospettive per l'esercizio in corso

Nel primi nove mesi del 2019 il Gruppo ha registrato un significativo incremento dell'utile netto ricorrente e si prevede di confermare tale percorso di crescita anche nell'ultima parte dell'anno, seppur con un atteggiamento di maggiore prudenza dovuto a un contesto macro-italiano ancora piuttosto debole e agli effetti temporanei dei lavori in corso in alcuni dei nostri centri commerciali. Il Gruppo si attende quindi, una prosecuzione del proprio percorso di crescita, come previsto nel Piano Strategico 2019-2021. Il Gruppo conferma gli obiettivi di crescita dell'FFO per l'intero 2019 in un intervallo compreso tra +4% e +5% come da guidance pubblicata nel mese di agosto 2019.

2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2019

2.1 Conto economico consolidato

	30/09/2019	30/09/2018	Variazione	3° Q 2019	3° Q 2018	Variazione
(importi in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(A)-(B)	(C)	(D)	(C)-(D)
Ricavi	116.043	112.958	3.085	38.699	38.859	(160)
Altri proventi	4.754	4.639	115	1.566	1.519	47
Ricavi vendita immobili da trading	379	4.073	(3.694)	379	1.352	(973)
Ricavi e proventi operativi	121.176	121.670	(494)	40.644	41.730	(1.086)
Variazione delle rimanenze	425	(4.038)	4.463	123	(1.483)	1.606
Ricavi e variazioni delle rimanenze	121.601	117.632	3.969	40.767	40.247	520
Costo di realizzazione	832	501	331	509	162	347
Costi per servizi	11.217	17.207	(5.990)	3.873	5.732	(1.859)
Costo del personale	7.446	7.218	228	2.345	2.260	85
Altri costi operativi	8.108	7.694	414	2.667	2.677	(10)
Costi operativi	27.603	32.620	(5.017)	9.394	10.831	(1.437)
Ammortamenti e Accantonamenti	(461)	(927)	466	(158)	(442)	284
Svalutazione Crediti	(325)	(674)	349	(162)	(231)	69
Svalutazioni e Rivalutazione immobilizzazioni in corso e rimanenze	(141)	(288)	147	-	-	-
Variazione del fair value	(46.176)	(17.343)	(28.833)	(7.501)	(2.193)	(5.308)
Rivalutazione netta acquisizione	-	12.857	(12.857)	-	(20)	20
Ammortamenti Accantonamenti Svalutazioni e Variazione fair value	(47.103)	(6.375)	(40.728)	(7.821)	(2.886)	(4.935)
Risultato operativo	46.895	78.637	(31.742)	23.552	26.530	(2.978)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	11	5	6	8	25	(17)
Proventi finanziari	51	73	(22)	25	48	(23)
Oneri finanziari	24.782	24.354	428	8.341	8.286	55
Gestione finanziaria	(24.731)	(24.281)	(450)	(8.316)	(8.238)	(78)
Risultato prima delle imposte	22.175	54.361	(32.186)	15.244	18.317	(3.073)
Imposte sul reddito	(210)	1.991	(2.201)	(42)	752	(794)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	22.385	52.370	(29.985)	15.286	17.565	(2.279)
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	-	-	-	-	-	-
Utile/Perdita del periodo di pertinenza della Capogruppo	22.385	52.370	(29.985)	15.286	17.565	(2.279)

2.2 Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)	30/09/2019 (A)	30/09/2018 (B)	Variazioni (A-B)	3°Q 2019 (C)	3°Q 2018 (D)	Variazioni (C-D)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	22.385	52.370	(29.985)	15.286	17.565	(2.279)
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
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(5.444)	5.031	(10.475)	(353)	2.630	(2.983)
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	1.367	(1.149)	2.516	106	(611)	717
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(87)	(13)	(74)	(24)	23	(47)
Componenti riclassificabili a conto economico	(4.164)	3.836	(8.000)	(271)	2.009	(2.280)
Totale Utile/(Perdita) complessivo del periodo	18.221	56.206	(37.985)	15.015	19.574	(4.559)
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	0	0	0	0
Utile/(Perdita) del periodo di pertinenza della Capogruppo	18.221	56.206	(37.985)	15.015	19.574	(4.559)

2.3 Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

	30/09/2019 (A)	30/06/2019 (B)	31/12/2018 (C)	Variazione (A)-(B)	Variazione (A)-(C)
ATTIVITA' NON CORRENTI:					
Attività immateriali					
Attività immateriali a vita definita	40	39	34	1	6
Avviamento	12.484	12.362	12.662	122	(178)
	12.524	12.401	12.696	123	(172)
Attività materiali					
Investimenti immobiliari	2.381.122	2.370.089	2.346.527	11.033	34.595
Fabbricato	7.705	7.767	7.887	(62)	(182)
Impianti e macchinari	168	74	213	94	(45)
Attrezzature e altri beni	1.111	1.157	968	(46)	143
Migliorie su beni di terzi	46	41	547	5	(501)
Immobilizzazioni in corso e acconti	40.846	36.619	36.563	4.227	4.283
	2.430.998	2.415.747	2.392.705	15.251	38.293
Altre attività non correnti					
Attività per imposte anticipate	-	-	-	-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	121	113	111	8	10
Partecipazioni	223	280	277	(57)	(54)
Attività finanziarie non correnti	174	174	243	-	(69)
	518	567	631	(49)	(113)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.444.040	2.428.715	2.406.032	15.325	38.008
ATTIVITA' CORRENTI:					
Rimanenze	33.576	33.424	33.213	152	363
Crediti comm.li e altri crediti	12.013	11.648	12.916	365	(903)
Crediti commerciali e altri crediti vs correlate	831	991	2.024	(160)	(1.193)
Altre attività correnti	3.834	3.637	5.438	197	(1.604)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs correlate	-	96	96	(96)	(96)
Cassa e altre disponibilità liquide	5.955	2.764	2.472	3.191	3.483
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	56.209	52.560	56.159	3.649	50
ATTIVITA' NON CORRENTI DESTINATE ALLA VENDITA (C)	-	12.770	-	(12.770)	-
TOTALE ATTIVITA' (A+B)	2.500.249	2.494.045	2.462.191	6.204	38.058
PATRIMONIO NETTO:					
Capitale sociale	749.738	749.738	749.738	-	-
Riserva sovrapprezzo azioni	30.058	30.058	31.504	-	(1.446)
Riserva azioni proprie in portafoglio	(346)	(332)	(492)	(14)	146
Altre riserve	413.063	413.312	410.601	(249)	2.462
Utili del gruppo	24.947	9.661	60.987	15.286	(36.040)
Patrimonio netto di gruppo	1.217.460	1.202.437	1.252.338	15.023	(34.878)
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	-	-	-	-	-
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	1.217.460	1.202.437	1.252.338	15.023	(34.878)
PASSIVITA' NON CORRENTI:					
Passività per strumenti derivati	21.941	21.204	17.364	737	4.577
Passività finanziarie non correnti	1.096.241	1.108.296	884.197	(12.055)	212.044
Fondo trattamento di fine rapporto	2.700	2.620	2.567	80	133
Passività per imposte differite	24.376	25.008	26.340	(632)	(1.964)
Fondo per rischi e oneri futuri	2.950	6.278	5.597	(3.328)	(2.647)
Debiti vari ed altre passività non correnti	8.149	8.141	7.850	8	299
Debiti vari e altre passività non correnti v/parti correlate	13.655	13.655	11.892	-	1.763
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	1.170.012	1.185.202	955.807	(15.190)	214.205
PASSIVITA'CORRENTI:					
Passività finanziarie correnti	84.262	79.626	226.475	4.636	(142.213)
Debiti commerciali e altri debiti	12.124	9.441	14.301	2.683	(2.177)
Debiti commerciali e altri debiti v/parti correlate correnti	1.008	1.384	736	(376)	272
Passività per imposte correnti	4.494	5.688	2.373	(1.194)	2.121
Altre passività correnti	10.889	10.267	10.161	622	728
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	112.777	106.406	254.046	6.371	(141.269)
TOTALE PASSIVITA' (G=E+F)	1.282.789	1.291.608	1.209.853	(8.819)	72.936
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+G)	2.500.249	2.494.045	2.462.191	6.204	38.058

2.4 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2019	749.738	31.504	410.109	60.987	1.252.338	0	1.252.338
FTA IFRS 16	0	0	1.886	0	1.886	0	1.886
Saldo al 01/01/2019 post IFRS 16	749.738	31.504	411.995	60.987	1.254.224	0	1.254.224
Utile del periodo	0	0	0	22.385	22.385	0	22.385
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	(4.079)	0	(4.079)	0	(4.079)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(87)	0	(87)	0	(87)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	(4.166)	22.385	18.219	0	18.219
(Acquisto)/vendita azioni proprie	0	0	146	0	146	0	146
Rettifica costi aumento di capitale	0	0	24	0	24	0	24
Ripartizione dell'utile 2018							
Distribuzione dividendi	0	(1.446)	(557)	(53.150)	(55.153)	0	(55.153)
destinazione a riserva legale	0	0	1.893	(1.893)	0	0	0
destinazione ad altre riserve	0	0	3.382	(3.382)	0	0	0
Saldo al 30/09/2019	749.738	30.058	412.717	24.947	1.217.460	0	1.217.460

(Importi in migliaia di euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2018	599.760	29.971	384.832	101.190	1.115.753	0	1.115.753
Utile del periodo	0	0	0	52.370	52.370	0	52.370
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	3.882	0	3.882	0	3.882
Costi aumento di capitale	0	0	(4.200)	0	(4.200)	0	(4.200)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(46)	0	(46)	0	(46)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	(364)	52.370	52.006	0	52.006
Aumento di capitale	149.978	0	0	0	149.978	0	149.978
Vendita diritti inopinati	0	1.533	0	0	1.533	0	1.533
(Acquisto)/vendita azioni proprie	0	0	(160)	0	(160)	0	(160)
FTA IFRS 9	0	0	(4.354)	0	(4.354)	0	(4.354)
Ripartizione dell'utile 2017							
Distribuzione dividendi	0	0	0	(55.171)	(55.171)	0	(55.171)
destinazione a riserva legale	0	0	0	0	0	0	0
destinazione ad altre riserve	0	0	31.420	(31.420)	0	0	0
Saldo al 30/09/2018	749.738	31.504	411.374	66.969	1.259.585	0	1.259.585

2.5 Rendiconto finanziario consolidato

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	30/09/2019	30/09/2018
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	22.175	54.361
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Oneri/(proventi) finanziari	24.731	24.354
Ammortamenti e accantonamenti	461	927
Svalutazione crediti	325	674
Svalutazione/(Ripristini) immobilizzazioni in corso e Lavori in corso di costruzione	141	288
Variazione del fair value - (incrementi)/decrementi	46.176	17.343
(Rivalutazione) netta acquisizione 4 rami d'azienda	0	(12.857)
Gestione di partecipazioni	0	(5)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	94.009	85.085
Oneri finanziari pagati	(28.815)	(26.174)
Imposte sul reddito	(1.080)	(1.120)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	64.114	57.790
Variazione delle rimanenze	(504)	3.955
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	4.886	(3.089)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(3.405)	(933)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (A)	65.091	57.723
(Investimenti) in immobilizzazioni	(32.051)	(10.765)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	13.395	141
(Investimento) in 4 rami d'azienda	0	(104.640)
(Investimenti) in Partecipazioni	(59)	(109)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(18.715)	(115.373)
Variazione di attività finanziarie non correnti	69	100
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	0	42
Vendita/(acquisto) azioni proprie	146	(193)
Aumento di capitale al netto costi relativi	0	147.311
Distribuzione dividendi	(55.153)	(55.171)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(146.392)	(6.771)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	158.446	(27.058)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(42.884)	58.260
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(87)	(13)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	3.405	597
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	2.472	2.509
Disponibilità liquide RGD Ferrara	78	0
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	5.955	3.106

2.6 Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 30 settembre 2019, al 30 giugno 2019 e al 31 dicembre 2018. 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.

Le linee di credito a revoca concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 181 milioni di Euro ed al 30 settembre 2019 risultano non utilizzate per 156,50 milioni di Euro.

Le linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) concesse dal sistema bancario ammontano ad Euro 60 milioni, inutilizzate al 30 settembre 2019.

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

(importi in migliaia di Euro)	30/09/2019	30/06/2019	31/12/2018
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(5.955)	(2.764)	(2.472)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	-	(96)	(96)
LIQUIDITA'	(5.955)	(2.860)	(2.568)
Passività finanziarie correnti	24.500	22.677	42.763
Quota corrente mutui	46.002	45.665	45.340
Passività per leasing finanziari quota corrente	8.870	8.780	334
Prestiti obbligazionari quota corrente	4.890	2.504	138.038
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	84.262	79.626	226.475
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	78.307	76.766	223.907
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	(243)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	50.969	53.210	3.594
Passività finanziarie non correnti	486.925	497.111	323.298
Prestiti obbligazionari	558.347	557.975	557.304
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	1.096.067	1.108.122	883.953
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	1.174.374	1.184.888	1.107.860

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 2019, sono state approvate ed autorizzate alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 7 novembre 2019.

IGD SIQ 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 2019 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 2018 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 2019 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 2019 e al 31 dicembre 2018. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (30 settembre 2018), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto al trimestre precedente (30 giugno 2019). 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.

Cambiamenti di principi contabili

A partire dal 1° gennaio 2019 è stato applicato il nuovo principio contabile **IFRS 16** “Leases” (di seguito, “IFRS 16”) che sostituisce lo IAS 17 “Leasing” e le relative interpretazioni. Per i locatari, l’IFRS per tutti i contratti di leasing operativo con durata superiore ai 12 mesi richiede la rilevazione di una attività, rappresentativa del diritto d’uso, e di una passività, rappresentativa dell’obbligazione ad effettuare i pagamenti previsti dal contratto. Ai fini della redazione del bilancio dei locatari, invece, è mantenuta la distinzione tra leasing operativi e finanziari. L’IFRS 16 rafforza l’informativa di bilancio sia per i locatari sia per i locatori.

Il Gruppo ha adottato il modello semplificato per la prima applicazione dell’IFRS 16, mediante la rilevazione di un’attività per diritto d’uso di importo pari alla passività del leasing rettificato per l’importo di eventuali risconti passivi o ratei attivi relativi al leasing rilevati nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria immediatamente prima della data dell’applicazione iniziale. Il valore del diritto d’uso è stato contabilizzato tra le immobilizzazioni materiali alla voce “investimenti immobiliari” e, come previsto dall’IFRS 16 e dallo IAS 40, è stato sottoposto a perizia, redatta da esperti indipendenti, per determinarne il fair value. La variazione di fair value è stata contabilizzata in apposita riserva di patrimonio netto in sede di transizione al nuovo principio contabile e successivamente, ad ogni chiusura di bilancio, sarà contabilizzata a conto economico nella voce “Variazione del fair value”.

Per la determinazione del fair value del diritto d’uso si è provveduto, per ciascun asset condotto in leasing operativo (trattasi di tre gallerie commerciali a loro volta affittate a terzi), ad attualizzare il valore dei flussi di cassa previsti negli anni di durata dei contratti di affitto. Diversamente dalle tradizionali valutazioni immobiliari non è stato considerato il Terminal Value alla fine del periodo esplicito di piano.

In relazione ai contratti di affitto relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali “Centro Nova”, “Centro Piave” e “Fonti del Corallo”, al 1 gennaio 2019 il Gruppo si è iscritto un’attività per diritto d’uso classificata tra gli investimenti immobiliari per un importo pari a Euro 65.870 migliaia e una passività per leasing pari a Euro 62.359 migliaia. Il differenziale tra il valore del diritto d’uso iscritto nell’attivo e le passività per leasing, derivante dalla valutazione delle attività in base ai flussi di cassa attesi, è stato iscritto in una apposita riserva positiva di patrimonio netto pari ad Euro 2.668 migliaia al netto dell’effetto fiscale. Si precisa che, come previsto dallo IAS 40, nel valore d’uso delle gallerie presenti nei centri commerciali “Centro Nova” e “Centro Piave” sono compresi anche gli ammontari delle voci “impianti” e “incrementi su beni di terzi” contabilizzati separatamente fino al 31 dicembre 2018, pari ad Euro 634 migliaia; pertanto al 1 gennaio 2019 il Gruppo ha provveduto a svalutare tali importi riducendo, al netto dell’effetto fiscale, la riserva positiva di patrimonio netto relativa alla prima applicazione dell’IFRS 16.

Infine, nell’ambito della prima applicazione dell’IFRS 16, è stato ridotto, per Euro 300 migliaia allineandolo al valore di vendita, il valore delle licenze commerciali relative alla galleria del centro commerciale “Fonti del Corallo”.

L’impatto complessivo positivo a patrimonio netto al 1 gennaio 2019, al netto dell’effetto fiscale, dell’IFRS 16 è stato pari ad Euro 1.886 migliaia.

Come previsto dallo IAS 40 il Gruppo, ad ogni chiusura di bilancio, provvederà ad allineare i valori dei diritti d’uso, iscritti tra gli investimenti immobiliari, in base alle risultanze delle perizie redatte da esperti indipendenti; al 30 settembre 2019 l’adeguamento al fair value di tali diritti d’uso ha comportato l’iscrizione di una svalutazione pari ad Euro 7.756 migliaia.

Di seguito riportiamo il dettaglio degli effetti economici al 30 settembre 2019 dovuti all'adozione dell'IFRS 16:

Importi in migliaia di Euro	30.09.2019	30.06.2019	III Trimestre 2019
Minori canoni affitto 2019	7.633	5.096	2.537
Minori ammortamenti per storno impianti e migliorie su beni di terzi relativi ai centri "Centro Nova" e "Centro Plave"	230	151	79
Maggiori svalutazioni per svalutazione al fair value dei diritti d'uso dei tre centri commerciali oggetto di IFRS 16	(7.756)	(4.657)	(3.099)
Maggiori oneri finanziari	(1.435)	(964)	(471)
Effetto fiscale	539	243	296
Effetto negativo complessivo a Conto Economico dovuto all'adozione dell'IFRS 16	(789)	(131)	(658)

2.7.2.2 Consolidamento

Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei progetti di bilancio al 30 settembre 2019 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 paragrafo 1.5 del presente documento, in data 30 settembre 2019 è stato perfezionato l'acquisto, da parte di IGD Management S.r.l. (controllata al 100% da IGD), della quota pari al 50% della partecipazione nella società RGD Ferrara 2013 S.r.l. titolare dal 2013 del Ramo d'Azienda esercitato all'interno del Complesso Immobiliare "Darsena City" – di cui è attualmente comproprietaria IGD. A seguito di tale acquisto il Gruppo, al 30 settembre 2019, detiene la totalità del capitale sociale di RGD Ferrara 2013 S.r.l., pertanto, nella situazione consolidata al 30 settembre 2019, il Gruppo ha, per la prima volta, consolidato integralmente tale partecipazione. L'entrata nell'area di consolidamento della società RGD Ferrara 2013 S.r.l. ha comportato il consolidamento dei soli dati patrimoniali al 30 settembre 2019.

In sintesi, l'acquisizione della società RGD Ferrara 2013 S.r.l. ha comportato il consolidamento dei seguenti valori patrimoniali (espressi in migliaia di Euro):

Valori attività/passività	30/09/2019
Aviamento	115
Crediti per imposte anticipate	74
Crediti ed altre attività correnti	177
Disponibilità liquide	78
Attività	444
Passività finanziarie verso soci non correnti	95
Debiti e altre passività correnti	243
Passività	338
Patrimonio netto (A)	106
Valore di acquisto della partecipazione in IGD Management (B)	59
Valore di carico della partecipazione in IGD al 31 dicembre 2018 (B)	54
Maggior valore di acquisizione vs. attività/passività acquisite allocato ad avviamento (B-A)	7

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
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	749.738.139,26	Euro				Gestione Centri Commerciali
Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale								
IGD Management S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	75.071221,00	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
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	1001000	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	1500.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, la costruzione, la compravendita, la locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
RGD Ferrara 2013 S.r.l.	Roma, via Piemonte 38	Italia	100.000,00	Euro	100%	IGD Management s.r.l. 50% IGD SIIQ S.p.A. 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.

Ragione sociale	Rapporto di controllo	% controllo	Sede Legale
Consorzio dei proprietari CC Leonardo	Controllata diretta	54,30%	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	72,53%	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	49,01%	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, FORLÌ (FC)
Consorzio dei proprietari del compendio commerciale del Commendone	Controllata diretta	52,60%	Via Ecuador snc, Grosseto

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-19	30-set-18	30-set-19	30-set-18	30-set-19	30-set-18	30-set-19	30-set-18	30-set-19	30-set-18
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	116.043	112.958	4.754	4.639	379	4.073	0	0	121.176	121.670
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	425	(4.038)	0	0	425	(4.038)
Costi diretti (a) (escluso acc.to a fondo svalutazione crediti)	13.849	19.819	3.981	3.792	1.202	731	0	0	19.032	24.342
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	8.571	8.278	8.571	8.278
Totale costi operativi (a)+(b)	13.849	19.819	3.981	3.792	1.202	731	8.571	8.278	27.603	32.620
(Ammortamenti e accantonamenti)	(555)	(1.298)	(2)	(40)	(1)	(1)	(228)	(262)	(786)	(1.601)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(59)	0	0	0	(82)	(288)	0	0	(141)	(288)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(46.231)	(4.168)	0	0	55	(318)	0	0	(46.176)	(4.486)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(46.845)	(5.466)	(2)	(40)	(28)	(607)	(228)	(262)	(47.103)	(6.375)
RISULTATO OPERATIVO	55.349	87.673	771	807	(426)	(1.303)	(8.799)	(8.540)	46.895	78.637
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	0	0	0	0	0	11	5	11	5
Proventi finanziari:	0	0	0	0	0	0	51	73	51	73
Oneri finanziari:	0	0	0	0	0	0	24.782	24.354	24.782	24.354
Saldo della gestione finanziaria	0	0	0	0	0	0	(24.731)	(24.281)	(24.731)	(24.281)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	55.349	87.673	771	807	(426)	(1.303)	(33.519)	(32.816)	22.175	54.361
Imposte sul reddito del periodo	0	0	0	0	0	0	(210)	1.991	(210)	1.991
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	55.349	87.673	771	807	(426)	(1.303)	(33.309)	(34.807)	22.385	52.370
(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	55.349	87.673	771	807	(426)	(1.303)	(33.309)	(34.807)	22.385	52.370

STATO PATRIMONIALE	30-set-19	30-giu-19	30-set-19	30-giu-19	30-set-19	30-giu-19	30-set-19	30-giu-19	30-set-19	30-giu-19
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	2.381.122	2.370.089	0	0	0	0	0	0	2.381.122	2.370.089
- Immobilizzazioni in corso	40.846	36.619	0	0	0	0	0	0	40.846	36.619
Attività immateriali	11.478	11.355	1.007	1.007	0	0	39	39	12.524	12.401
Altre attività Materiali	1.163	1.114	145	153	18	5	7.703	7.767	9.029	9.039
Attività non correnti destinati alla vendita	0	12.770	0	0	0	0	0	0	0	12.770
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	120	113	121	113
- Partecipazioni	0	27	0	0	0	0	223	253	223	280
CCN	(11.472)	(10.521)	1.459	1.034	31.752	32.407	0	0	21.739	22.920
Fondi	(4.283)	(7.667)	(1.335)	(1.203)	(32)	(28)	0	0	(5.650)	(8.898)
Debiti e altre passività non correnti	(15.884)	(15.876)	0	0	(5.920)	(5.920)	0	0	(21.804)	(21.796)
Imposte differite passive/(attive) nette	(26.938)	(27.570)	0	0	2.562	2.562	0	0	(24.376)	(25.008)
Totale impieghi	2.376.032	2.370.340	1.276	991	28.380	29.026	8.085	8.172	2.413.774	2.408.529
Totale patrimonio netto di gruppo	1.180.874	1.176.393	(328)	(196)	36.913	26.237	0	3	1.217.460	1.202.437
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	21.941	21.204	0	0	0	0	0	0	21.941	21.204
PFN	1.173.217	1.172.742	1.604	1.187	(8.533)	2.789	8.085	8.170	1.174.373	1.184.888
Totale fonti	2.376.032	2.370.339	1.276	991	28.380	29.026	8.085	8.173	2.413.774	2.408.529

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	30-set-19	30-set-18	30-set-19	30-set-18	30-set-19	30-set-18	30-set-19	30-set-18
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	56.885	53.698	39.575	39.920	7.378	7.186	103.838	100.804
RICAVI UNA TANTUM	0	6	0	5	0	0	0	11
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	1.772	1.663	859	915	0	0	2.631	2.578
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	85	14	100	134	11	11	196	159
TOTALE	58.742	55.381	40.534	40.974	7.389	7.197	106.665	103.552

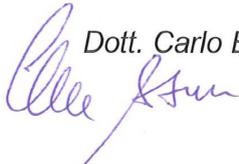
4. Attestazione sulle Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ai sensi dell'art.154 bis comma 2, D.LGS 58/98

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 2019 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 7 novembre 2019

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari


Dott. Carlo Barban