

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 650.000.000,00

INFORMAZIONI FINANZIARIE
PERIODICHE AGGIUNTIVE

31/03/2020

Organi Societari e di Controllo	3
1. Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive Gruppo IGD.....	4
1.1. // Highlights economico patrimoniali-finanziari al 31 marzo 2020	5
1.2. // Il Gruppo IGD	6
1.3. // Analisi economica	8
1.4. // Analisi patrimoniale e finanziaria	16
1.5. // Eventi rilevanti al 31 marzo 2020	20
1.6. // Eventi successivi alla chiusura del primo trimestre	24
1.7. // Prospettive per l'esercizio in corso	24
2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 31 MARZO 2020	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
2.8 //Attestazione sulle Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ai sensi dell'art.154 bis comma 2, D.LGS 58/98	37

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

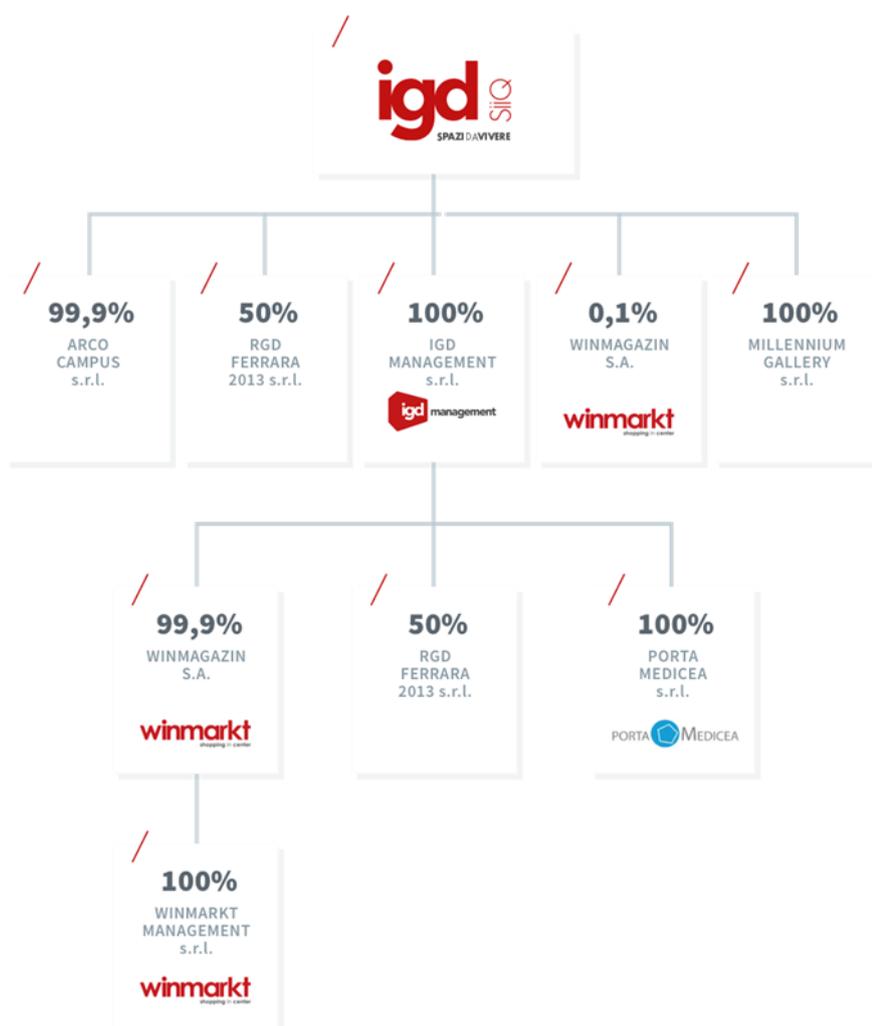
1.1. // Highlights economico patrimoniali-finanziari al 31 marzo 2020

<p>➤ Ricavi da attività locativa 38,4 € mln -0,9%</p>	<p>➤ Ricavi da attività locativa netti 33,0 € mln -3,3%</p>
<p>➤ Ebitda gestione caratteristica 30,3 € mln -2,8% Margine: 75,8% Margine da Freehold: 77,7%</p>	<p>➤ Gestione finanziaria adj* 6,8 € mln -10,2%</p>
<p>➤ Utile netto ricorrente (FFO) 20,8 € mln +0,1%</p>	<p>➤ Utile netto del Gruppo 14,9€ mln -17,2%</p>
<p><small>*Gestione Finanziaria adj: al netto dell'IFRS16 (0,4 €mln) e IFRS9, oneri di scambio non ricorrenti e negative carry relativi all'emissione dell'ultimo bond di 400 €mln per un valore di ca. 1,8 €mln</small></p>	

<p>➤ Loan to Value 47,2% 31.12.2019: 47,60%</p>	<p>➤ Gearing ratio 0,93x 31.12.2019: 0,95x</p>
<p>➤ Costo del debito 2,30% 31.12.2019: 2,35%</p>	<p>➤ Interest Cover Ratio 3,3X 31.12.2019: 3,4X</p>
<p>➤ PFN 1.148,6 € mln 31.12.2019: 1.059,6 € mln</p>	

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, pari a circa il 93,8%. La parte restante degli asset è in Romania, pari a circa il 6,2%, 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 31 marzo 2020 il Gruppo IGD, oltre alla capogruppo, è formato dalle seguenti società:

- il 100% di **Millennium Gallery S.r.l.** (proprietaria di parte della galleria commerciale di Rovereto e del ramo d'azienda del centro commerciale di Crema);
- il 100% di **RGD Ferrara 2013 S.r.l.**, costituita il 30 settembre 2013, per la gestione del ramo d'azienda del centro commerciale Darsena City di Ferrara;
- il 99,98% di **Arco Campus S.r.l.**, società dedicata alla vendita, locazione e gestione di immobili da destinare ad attività sportive, oltre che allo sviluppo e diffusione di attività sportive;

- il 100% di **IGD Management S.r.l.**, che, oltre a essere titolare della Galleria 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 **WinMarkt Management S.r.l.**, cui fa capo la squadra di manager rumeni;
 - il 100% di **Porta Medicea S.r.l.**, che ha per oggetto la realizzazione del progetto multifunzionale di riqualificazione e sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno;
 - la gestione degli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova e Centro Piave);
 - le attività di servizi, fra le quali i mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi.

1.3. // Analisi economica

I risultati dei primi tre mesi del 2020 sono stati parzialmente influenzati dalle misure di contenimento eccezionali adottate in Italia e in Romania a partire dalla fine del mese di febbraio per limitare la diffusione del Covid-19, che hanno comportato restrizioni via via crescenti su giorni e orari di apertura dei centri commerciali.

Al 31 marzo 2020 l'utile netto consolidato di Gruppo risulta pari a 14.944 migliaia di Euro, in calo del 17,2% rispetto al 31 marzo 2019.

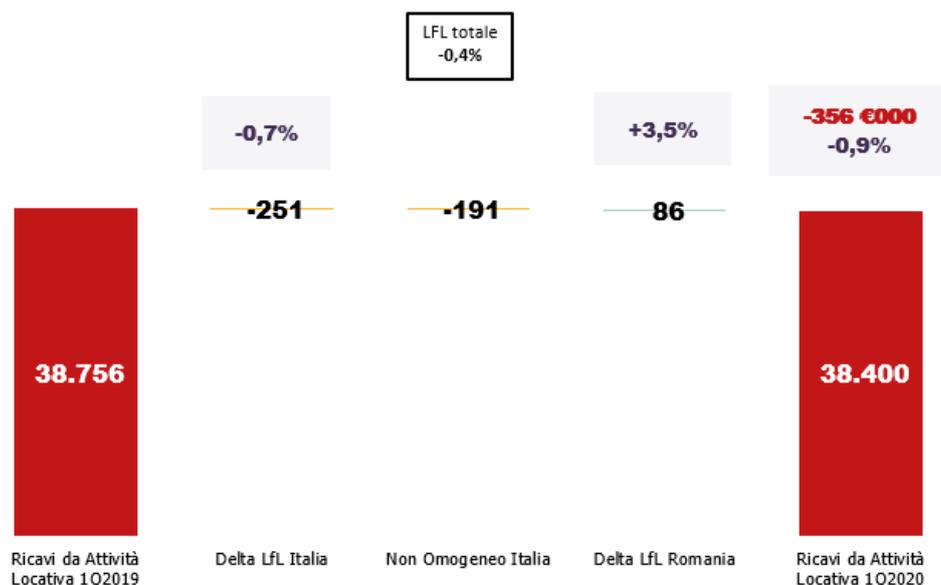
Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 31/03/2020	(b) 31/03/2019	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	35.345	35.617	-0,8%
Ricavi da attività locativa leasehold	3.055	3.139	-2,7%
Totale Ricavi da attività locativa	38.400	38.756	-0,9%
Locazioni passive	-1	-31	-96,8%
Costi diretti da attività locativa	-5.378	-4.567	17,8%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	33.021	34.158	-3,3%
Ricavi da servizi	1.618	1.619	-0,1%
Costi diretti da servizi	-1.391	-1.435	-3,1%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	227	184	23,1%
Personale di sede	-1.674	-1.797	-6,8%
Spese generali	-1.245	-1.347	-7,5%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	30.329	31.198	-2,8%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>75,8%</i>	<i>77,3%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0	0	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-129	-124	4,2%
Risultato operativo da trading	-129	-124	4,2%
EBITDA	30.200	31.074	-2,8%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>75,5%</i>	<i>77,0%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-5.856	-4.185	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-251	-250	0,3%
EBIT	24.093	26.639	-9,6%
GESTIONE FINANZIARIA	-9.031	-8.056	12,1%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0	0	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	15.062	18.582	-18,9%
Imposte	-118	-544	-78,2%
UTILE DEL PERIODO	14.944	18.038	-17,2%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
UTILE NETTO DEL GRUPPO	14.944	18.038	-17,2%

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 attività locativa (Net rental income)

I ricavi da attività locativa sono pari a 38.400 migliaia di Euro, in calo dello 0,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

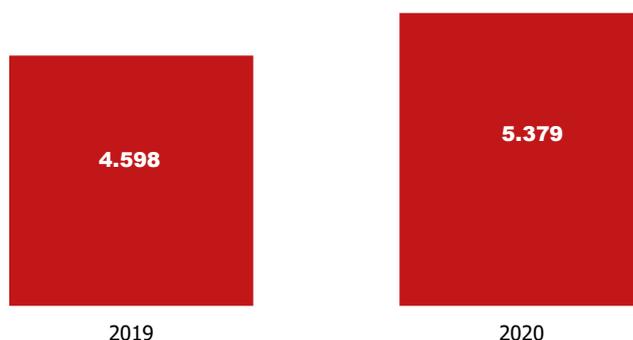


Il decremento, pari a 356 migliaia di Euro, è dovuto:

- ai ricavi like for like Italia, in calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente a seguito di una flessione sulle gallerie (-0,8% dovuto a minori ricavi variabili, affitti spazi temporanei oltre a sfitti per turnover) e un moderato calo sugli ipermercati (-0,4%). Nel primo trimestre 2020 sono stati sottoscritti 65 contratti con un upside medio sul canone del 0,64%;
- per 191 migliaia di Euro ai minori ricavi sul perimetro non omogeneo: Darsena e Palazzo Orlando oggetto di scambio a settembre 2019 e Faenza Iper per nuovo canone di locazione a marzo 2020;
- per 86 migliaia di Euro ai maggiori ricavi like for like della controllata rumena, dovuti alle attività di commercializzazione e rinegoziazione. Nel periodo sono stati sottoscritti 60 contratti per rinnovi, con upside medio del +1,75% e 41 contratti per turnover.

I costi diretti da attività locativa ammontano a 5.379 migliaia di Euro, in incremento del 17,0% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. I maggiori costi sono relativi principalmente a spese condominiali, accantonamenti a fondo svalutazione crediti per riflettere prudenzialmente i primi impatti dei provvedimenti restrittivi a contenimento del COVID 19, spese di marketing e indennizzi in parte compensati dai minori costi principalmente per il personale diretto e per manutenzioni.

Costi diretti attività locativa



Il Net rental income è pari a Euro 33.021 migliaia, in decremento del 3,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



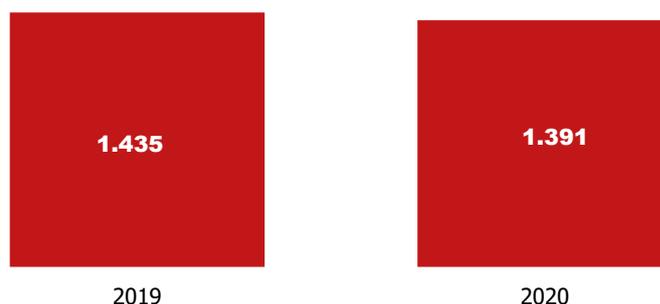
Il Net rental income freehold è pari a 30.056 migliaia di Euro, in decremento del 3,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari all' 85,0% in calo rispetto all'anno precedente, per minori ricavi e per l'aumento dei costi diretti.

Il Net rental income leasehold è pari a 2.965 migliaia di Euro, in decremento del 3,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente."

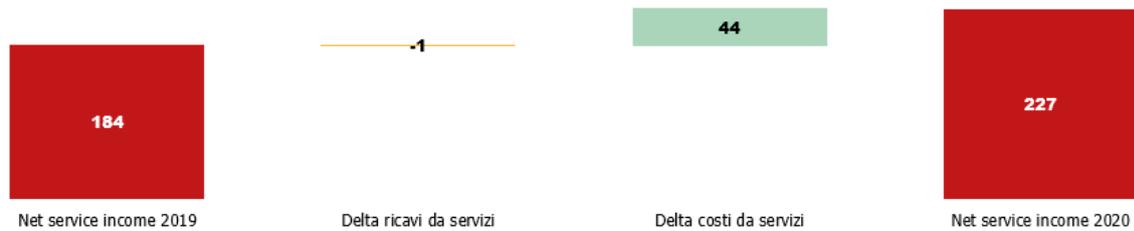
Ricavi netti da servizi (Net services income)

I ricavi da attività da servizi, sono in linea rispetto all'anno precedente. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (90,3% del totale per un importo pari a 1.461 migliaia di Euro), in aumento rispetto al precedente periodo (+0,8%) per effetto principalmente del nuovo mandato di gestione (Mercato coperto Ravenna). Risultano in lieve aumento anche i ricavi da pilotage mentre sono in calo i ricavi da agency e gli altri ricavi da servizi (ricavi da outsourcing services).

I costi diretti da servizi ammontano a 1.391 migliaia di Euro, in decremento di 44 migliaia di Euro (-3,1%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



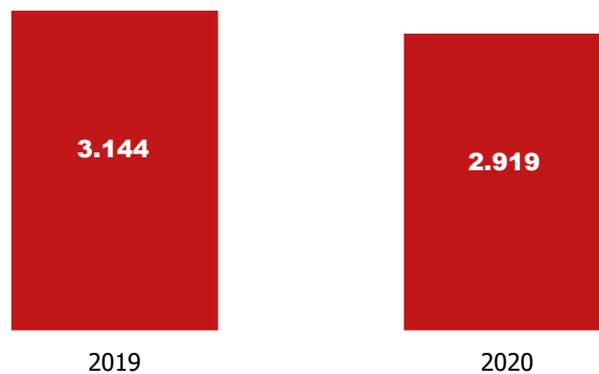
Il **Net services income** è pari a 227 migliaia di Euro, in incremento del 23,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 14%, in incremento rispetto a 11,4% del corrispondente periodo dell'anno precedente.



Spese Generali della gestione caratteristica

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 2.919 migliaia di Euro, in decremento (-7,2%) rispetto ai 3.144 migliaia di Euro del primo trimestre 2019, dovuto principalmente ai risparmi del costo del personale di sede e altri costi (come consulenze e costi di gestione societaria).

L'incidenza delle spese generali della gestione sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 7,3%.

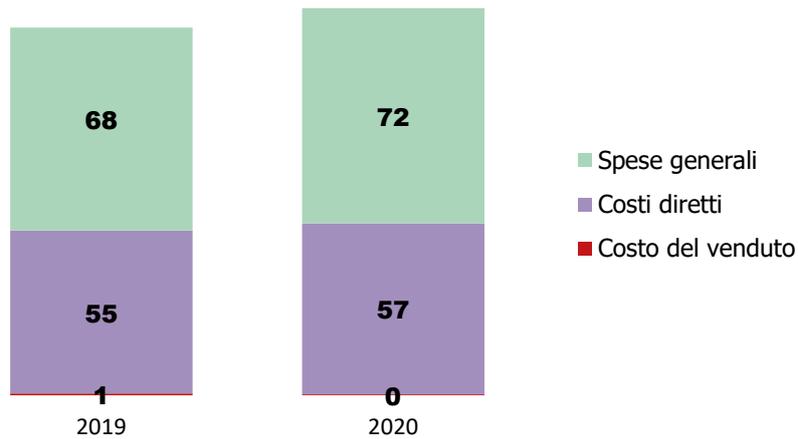


Risultato operativo da trading

Il risultato operativo da trading, negativo per Euro 129 migliaia, risulta sostanzialmente in linea rispetto al primo trimestre 2019.

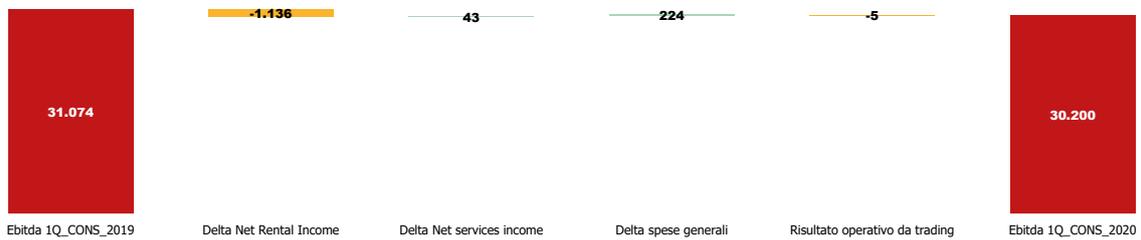
In questo primo trimestre non si sono registrati ricavi da trading sul progetto Porta a Mare come nel primo trimestre dell'anno precedente. Come più ampiamente descritto nel paragrafo 1.5, nel corso del mese di aprile è stato perfezionato il contratto preliminare relativo alla vendita dell'ultima unità residenziale in essere del comparto Mazzini. A seguito della conclusione di questa operazione tutte le unità residenziali relative a tale comparto risultano vendute/impegnate.

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



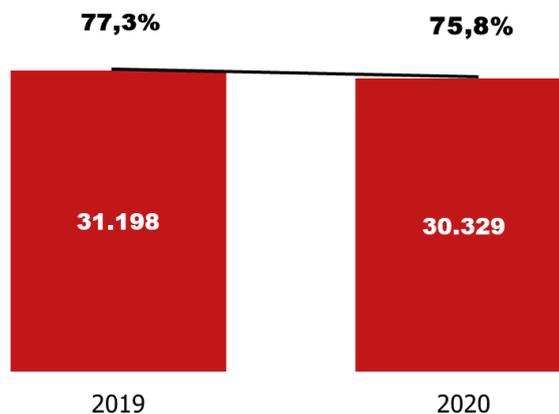
EBITDA

L'EBITDA della gestione caratteristica del primo trimestre 2020 è pari a 30.329 migliaia di Euro, in calo del 2,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'EBITDA complessivo è pari a 30.200 migliaia di Euro e registra un decremento del 2,8%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso dei primi tre mesi del 2020 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.



L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari al 75,8% in calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente di 148 bps.

Ebitda Gestione Caratteristica



Adeguamento del fair value

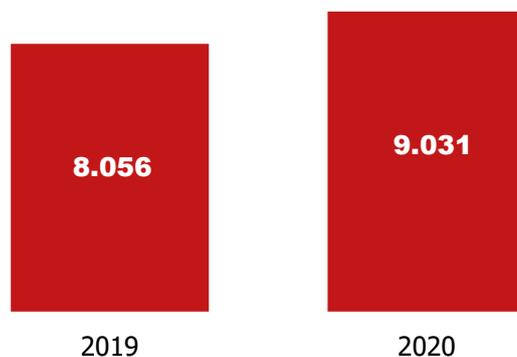
La voce adeguamento al fair value, al 31 marzo 2020, risulta negativa per Euro 5.856 migliaia, in incremento rispetto ad Euro 4.185 migliaia del 31 marzo 2019. La svalutazione da fair value è così formata:

- Euro 3.000 migliaia relativi ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- Euro 2.767 migliaia relativi agli investimenti di restyling conclusi nel periodo e alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- Euro 89 migliaia relativi a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin S.a..

EBIT

L'**EBIT** si è attestato a 24.093 migliaia di Euro, con un decremento del 9,6%; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

Gestione finanziaria



Il saldo della voce "gestione finanziaria" è passato da 8.056 migliaia di Euro del 31 marzo 2019 a 9.031 migliaia di Euro al 31 marzo 2020. L'incremento, pari a circa Euro 975 migliaia, è dovuto principalmente (i) ai maggiori oneri finanziari per prestiti obbligazionari e (ii) ai maggiori oneri per costo ammortizzato derivanti dall'operazione di emissione di un nuovo prestito obbligazionario da 400 milioni di Euro e parziale riacquisto delle obbligazioni in essere perfezionato nel mese di novembre 2019.

Al 31 marzo 2020 il **Costo medio del debito**, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,30%, in diminuzione rispetto al 2,35% dell'analogo periodo dell'esercizio precedente, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 2,69% rispetto al 2,98% del 31 dicembre 2019.

L'indice di **Interest coverage ratio (ICR)** calcolato come rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria" è pari al 3,34x in calo rispetto al 3,39x del 31 dicembre 2019.

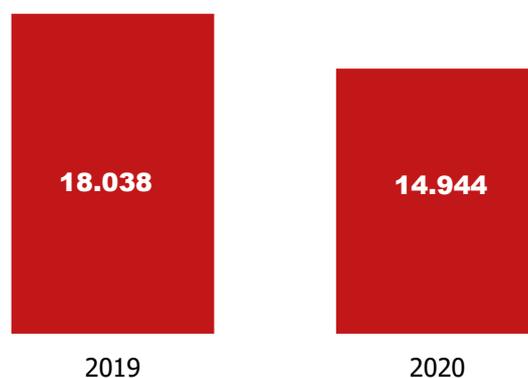
Imposte

	31/03/2020	31/03/2019	Variazione
Imposte correnti	377	330	47
Imposte differite passive	(260)	184	(444)
Imposte anticipate	1	30	(29)
Imposte sul reddito	118	544	(426)

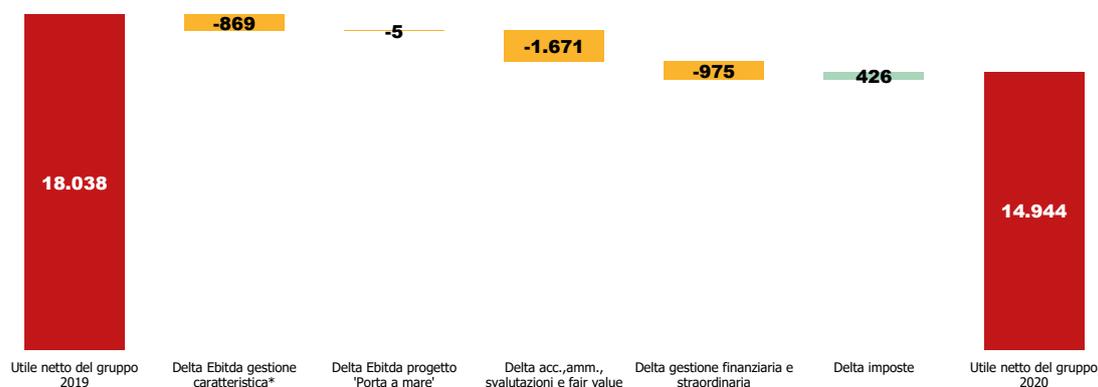
Al 31 marzo 2020 l'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per Euro 118 migliaia, in decremento di Euro 426 migliaia rispetto al dato del 31 marzo 2019. Tale decremento è principalmente imputabile agli effetti dell'applicazione dell'IFRS 16.

Utile Netto del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile netto del Gruppo di 14.944 migliaia di Euro, in decremento del 17,2% rispetto ai 18.038 migliaia di Euro del 31 marzo 2019.



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

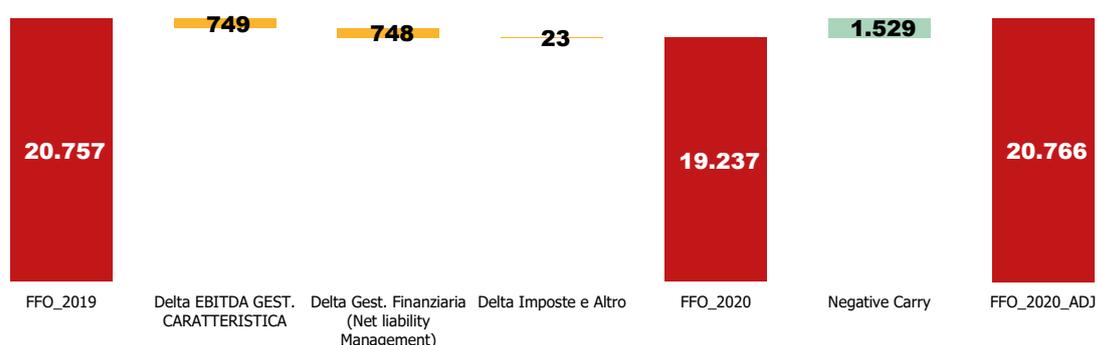


FFO gestione caratteristica

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 31 marzo 2020 risulta pari ad Euro 20.766 migliaia, in linea con l'analogo periodo dell'esercizio precedente. Tale andamento riflette principalmente il miglioramento della gestione finanziaria, al netto degli effetti del *negative carry* per l'anno 2020 dovuto all'operazione di emissione di un nuovo prestito obbligazionario di 400 milioni di Euro e parziale riacquisto di bond in essere perfezionata a novembre 2019.

Funds from Operations	2020	2019	Δ	Δ %
EBITDA Gestione Caratteristica*	30.486	31.198	(712)	-2,3%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(2.576)	(2.539)	(37)	1,5%
Gest. Finanziaria Adj	(8.372)	(7.624)	(748)	9,8%
Imposte correnti del periodo Adj	(301)	(278)	(23)	8,2%
FFO	19.237	20.757	(1.520)	-7,3%
Negative Carry	1.529	0	1.529	n.a.
FFO ADJ	20.766	20.757	9	0,1%

*Al netto di spese non ricorrenti pari ad Euro 157 migliaia



1.4. // Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 marzo 2020, è così sintetizzata:

(importi in migliaia di euro)	31/03/2020	31/12/2019	▲	%
Investimenti immobiliari	2.362.214	2.365.214	(3.000)	-0,13%
Immobilizzazioni in corso e acconti	43.627	40.827	2.800	6,42%
Attività immateriali	12.529	12.535	(6)	-0,05%
Altre attività materiali	8.850	8.970	(120)	-1,36%
Crediti vari e altre attività non correnti	120	118	2	2,02%
Partecipazioni	223	223	0	0,00%
Capitale Circolante Netto	24.445	18.441	6.004	24,56%
Fondi	(7.444)	(7.125)	(319)	4,29%
Debiti e altre passività non correnti	(21.869)	(21.873)	4	-0,02%
Imposte differite passive/(attive) nette	(26.295)	(26.313)	18	-0,07%
Totale impieghi	2.396.400	2.391.017	5.383	0,22%
Totale patrimonio netto di gruppo	1.226.310	1.211.014	15.296	1,25%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	16.912	17.365	(453)	-2,68%
Posizione finanziaria netta	1.153.178	1.162.638	(9.460)	-0,82%
Totale Fonti	2.396.400	2.391.017	5.383	0,22%

Le principali variazioni del primo trimestre 2020, rispetto al 31 dicembre 2019, hanno riguardato:

- ✓ Gli **investimenti immobiliari** che hanno registrato un decremento pari a Euro 3.000 migliaia dovuto:
 - al proseguimento dei lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 2.102 migliaia, relativi principalmente al miglioramento sismico, nei centri commerciali Centro d'Abruzzo, Porto Grande, ai lavori di impermeabilizzazione presso il centro commerciale La Favorita, ai lavori di fit-out presso il centro commerciale Darsena e per interventi di adeguamento a normativa antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni;
 - alla riclassifica dalla voce immobilizzazioni in corso ed acconti dei lavori di rimodulazione spazi presso il centro commerciale Le Maioliche, pari ad Euro 754 migliaia, ultimati nel periodo;
 - alla svalutazione, in base agli ultimi dati disponibili in termini di fair value degli investimenti immobiliari (valutazioni al 31 dicembre 2019), dei valori delle manutenzioni straordinarie e della riclassifica descritte precedentemente;
 - alla svalutazione dei diritti d'uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali "Centro Nova", "Centro Piave" e "Fonti del Corallo" in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un terzo indipendente;
- ✓ Le **immobilizzazioni in corso e acconti**, che hanno subito un incremento netto pari ad Euro 2.800 migliaia, a seguito:
 - degli investimenti eseguiti nel corso del periodo principalmente per: (i) i lavori per restyling della Galleria Gran Rondò di Crema per Euro 153 migliaia; (ii) la progettazione del restyling presso i centri commerciali La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 174 migliaia; (iii) la rimodulazione degli spazi, presso i centri commerciali Le Maioliche di Faenza, Conè di Conegliano e Porto Grande di San Benedetto del Tronto a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0 per la riduzione della superficie

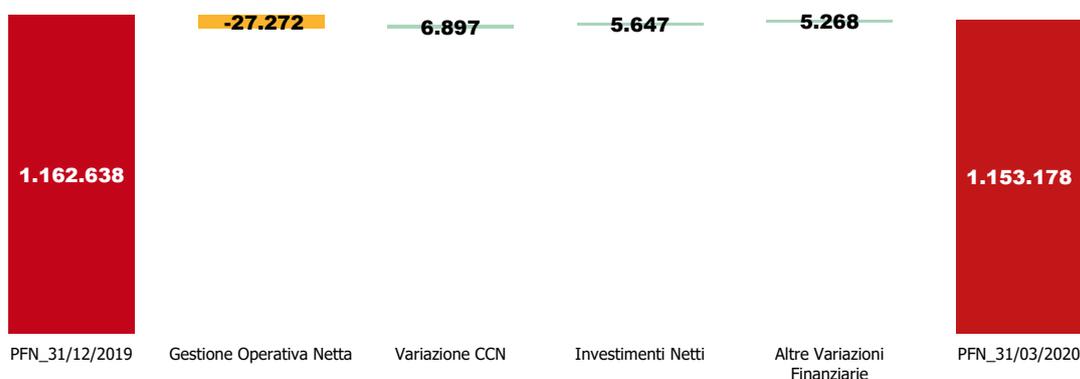
- dell'ipermercato e conseguente incremento della galleria commerciale per Euro 250 migliaia; (iv) il restyling dei centri commerciali Darsena di Ferrara e Punta di Ferro di Forlì per Euro 430 migliaia (v) e la prosecuzione dei lavori del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 2.850 migliaia;
- della riclassifica nella voce investimenti immobiliari dei lavori di rimodulazione spazi presso il centro commerciale Le Maioliche, pari ad Euro 754 migliaia, ultimati nel periodo;
 - del decremento netto degli acconti pari ad Euro 307 migliaia.
- ✓ Le voci **Altre attività materiali e Attività immateriali**, hanno subito una variazione riconducibile prevalentemente agli ammortamenti del periodo;
- ✓ Il **capitale circolante netto**, risulta in incremento rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2019 per Euro 6.004 migliaia, principalmente per effetto (i) dell'incremento marginale dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari ad Euro 2.844 migliaia a seguito dei primi ritardi dei pagamenti dovuti al protrarsi dell'emergenza sanitaria da COVID-19, (ii) dell'incremento delle rimanenze, la cui variazione del periodo pari ad Euro 849 migliaia è stata determinata dai lavori effettuati, (iii) dell'incremento delle altre attività correnti per circa 1.617 migliaia di Euro principalmente per maggiori risconti attivi relativi ad assicurazioni e altri costi di competenza dell'anno ma versati nel trimestre 2020, (iv) dell'incremento delle passività per imposte, pari a circa Euro 2.756 migliaia, relativo principalmente al debito maturato nel primo trimestre per IMU e (v) del decremento dei debiti verso fornitori per Euro 4.161 migliaia a seguito del rallentamento degli investimenti avvenuto nel mese di marzo.

(importi in migliaia di euro)	31/03/2020	31/12/2019	▲	%
Rimanenze e acconti	34.451	33.602	849	2,46%
Crediti commerciali vs terzi	13.793	11.114	2.679	19,42%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.086	921	165	15,19%
Altre attività correnti	4.701	3.084	1.617	34,40%
Debiti commerciali e altri debiti	11.799	15.960	(4.161)	-35,27%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	1.393	1.031	362	25,99%
Passività per imposte	5.357	2.601	2.756	51,45%
Altre passività correnti	11.037	10.688	349	3,16%
Capitale Circolante Netto	24.445	18.441	6.004	24,56%

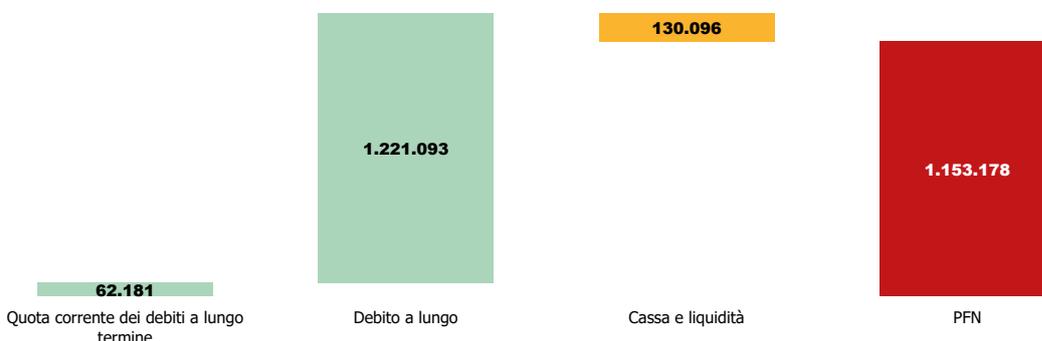
- ✓ I **Fondi rischi ed oneri** il cui incremento pari ad Euro 319 migliaia è dovuto (i) all'accantonamento del salario variabile che verrà erogato ai dipendenti nel 2021 di competenza del primo trimestre 2020, (ii) agli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna) e La Torre (Palermo) e (iii) all'adeguamento del fondo TFR e TFM.
- ✓ Le **imposte differite passive al netto delle imposte anticipate**, che passano da Euro 26.313 migliaia ad Euro 26.295 migliaia per effetto dei disallineamenti fiscali relativi (i) agli investimenti immobiliari che non rientrano nel perimetro SIIQ, (ii) ai fondi tassati e (iii) agli strumenti finanziari di copertura (IRS);
- ✓ Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 31 marzo 2020, si è attestato ad Euro 1.226.310 migliaia e la variazione positiva pari ad Euro 15.296 migliaia è dovuta principalmente:
- 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 959 migliaia di Euro per la Capogruppo;

- all'adeguamento negativo della riserva Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa 236 migliaia di Euro per una società controllata;
 - all'acquisto di azioni proprie, per complessivi Euro 327 migliaia;
 - alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del Gruppo, per un importo negativo pari a circa Euro 44 migliaia;
 - all'utile del periodo di competenza del Gruppo per Euro 14.944 migliaia.
- ✓ Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati** risultano in decremento rispetto al dato dell'esercizio precedente. La valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 31 marzo 2020 ha determinato una variazione positiva rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 453 migliaia.

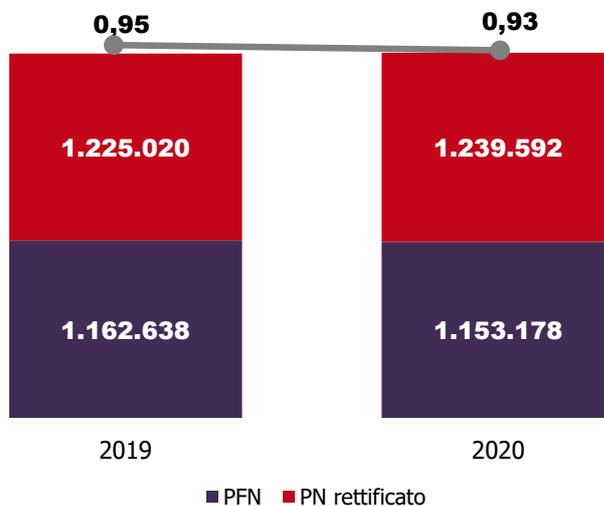
La Posizione finanziaria netta al 31 marzo 2020 risulta in diminuzione rispetto all'esercizio precedente e presenta una variazione di circa Euro 9,5 milioni analiticamente dettagliata nella tabella che segue:



La posizione finanziaria netta riportata nel grafico evidenzia, nella voce quote a breve dei debiti a lungo, le quote relative alla parte corrente dei mutui, dei finanziamenti verso società di leasing e per locazioni finanziarie e del rateo cedola verso obbligazionisti.



Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Il dato registrato al 31 marzo 2020, pari a 0,93, risulta in lieve miglioramento rispetto allo 0,95 del 31 dicembre 2019.



1.5. // Eventi rilevanti al 31 marzo 2020

Eventi societari

In data 11 novembre 2019 l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha approvato 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 migliaia, da attuare mediante imputazione di Euro 8.155 migliaia a riserva legale e di Euro 91.583 migliaia a costituzione di una riserva disponibile di patrimonio netto. A seguito della riduzione di capitale la riserva legale è pari alla misura stabilita dall'art. 2430 del Codice Civile. Tale operazione 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 10 febbraio 2020 si è concluso il periodo per l'esercizio del diritto di opposizione da parte dei creditori sociali ai sensi dell'art. 2445 cod. civ., conseguente alla deliberazione di riduzione volontaria del capitale sociale, assunta dall'assemblea straordinaria degli azionisti di IGD in data 11 novembre 2019. In data 19 febbraio 2020 la Società ha provveduto a contabilizzare la riduzione di capitale sociale.

Il 27 febbraio 2020 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2019. 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 decimo bilancio di sostenibilità.

Alla luce dall'aggravarsi dell'emergenza sanitaria pubblica di interesse internazionale da COVID-19, tenuto conto dei provvedimenti recentemente assunti dalle autorità pubbliche e al fine di garantire il rispetto delle misure restrittive richieste a tutela della salute pubblica l'Assemblea ordinaria, inizialmente convocata per il 9 aprile 2020, in prima convocazione, e per il 10 aprile 2020, in seconda convocazione, per deliberare, tra l'altro, sull'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 e la distribuzione del dividendo agli Azionisti, è posticipata all'11 giugno 2020, in prima convocazione e al 12 giugno 2020, in seconda convocazione.

In data 23 marzo 2020 l'agenzia di rating Standard & Poor's Global Ratings ha modificato il rating di IGD SIIQ da "BBB-" con outlook negativo a "BB+" (con outlook negativo) a causa del contesto sfidante del settore retail in Italia e a causa delle misure prese in risposta alla pandemia da COVID-19, che potrebbero impattare negativamente sulle performance operative e conseguentemente sulle valutazioni e sui rapporti di leva finanziaria, riconoscendo nel contempo il robusto profilo di liquidità della società. In data 8 aprile 2020, l'agenzia di rating Fitch Ratings Ltd ha confermato ad IGD il rating "BBB-", ma, a seguito dell'emergenza epidemiologica globale da COVID-19, l'agenzia ha posto il suo giudizio in condizione di Rating Watch Negative. Si precisa che, alla luce di tali modifiche e in conformità ai rispettivi regolamenti, non troverà applicazione la cosiddetta "step up clause".

Investimenti

Al 31 marzo 2020 il Gruppo ha proseguito l'attività di sviluppo del Progetto Porta a Mare - Officine, la progettazione del restyling presso i centri commerciali e retail park La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto, la realizzazione di nuove medie superfici presso il centro commerciale e retail park Gran Rondò, le attività di rimodulazione degli spazi, presso i centri commerciali Le Maioliche di Faenza, Conè di Conegliano e Porto Grande di San Benedetto del Tronto e le attività di restyling presso i centri commerciali Darsena di Ferrara e Punta di Ferro di Forlì.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 31 marzo 2020:

	31/03/2020
	Euro/mln
Progetti di sviluppo:	
Progetto Porta a Mare Sub ambito Officine Storiche retail (in corso)	2,54
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	0,85
Interventi di restyling in corso	0,86
Interventi di restyling conclusi nel 2020	0,15
Manutenzioni straordinarie	2,10
Totale investimenti effettuati	6,50

Progetti di sviluppo

Progetto "Porta a Mare"

Nel corso del primo trimestre 2020 è stata accettata dal Consiglio di Amministrazione di Porta Medicea S.p.A. la proposta per la vendita dell'ultima unità residenziale in essere. Nel corso del mese di aprile è stato perfezionato il contratto preliminare relativo a tale unità immobiliare. A seguito della conclusione di questa operazione tutte le unità residenziali relative al comparto Mazzini risultano vendute (per quattro unità sono in essere preliminari di vendita che dovrebbero essere portati a rogito entro l'anno).

Nel periodo inoltre sono proseguiti i lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 849 migliaia, relativo alla destinazione residenziale, mentre i lavori relativi al comparto commerciale, la cui ultimazione è prevista nel 2020, sono risultati pari a circa Euro 2.850 migliaia, di cui Euro 306 migliaia relativi ad acconti versati in periodi precedenti. Al 31 marzo 2020 sono stati sottoscritti 3 preliminari di vendita relativamente alle unità residenziali del sub ambito Officine Storiche.



Interventi di restyling

Nel primo trimestre 2020 si sono chiusi i lavori di rimodulazione degli spazi, presso il centro commerciale Le Maioliche di Faenza, 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 tramite la realizzazione di due medie superfici. I lavori eseguiti nel trimestre ammontano ad Euro 153 migliaia.

Inoltre, al 31 marzo 2020 sono proseguiti e risultano tuttora in corso i lavori di:

- progettazione del restyling presso i centri commerciali e retail park La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto. La conclusione di tali lavori è prevista per il 2021. Al 31 marzo 2020 i lavori eseguiti nel trimestre ammontano ad Euro 174 migliaia;
- rimodulazione degli spazi, presso i centri commerciali Conè di Conegliano e Porto Grande di San Benedetto del Tronto, 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. Al 31 marzo 2020 i lavori eseguiti nel trimestre ammontano ad Euro 97 migliaia;
- realizzazione di nuove medie superfici presso il centro commerciale e retail park Gran Rondò di Crema. Al 31 marzo 2020 i lavori eseguiti nel trimestre ammontano ad Euro 153 migliaia;
- restyling presso i centri commerciali Darsena di Ferrara e Punta di Ferro di Forlì. Al 31 marzo 2020 i lavori eseguiti nel trimestre ammontano ad Euro 430 migliaia.





La Favorita (MN) – Piazza food



Galleria Gran Rondò - Crema

Manutenzioni straordinarie

Nel corso del primo trimestre 2020 sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 2.102 migliaia, relativi principalmente al miglioramento sismico, nei centri commerciali Centro d’Abruzzo e Porto Grande, ai lavori di impermeabilizzazione presso il centro commerciale La Favorita, ai lavori di fit-out presso il centro commerciale Darsena e per interventi su impianti antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni. Al 31 marzo 2020, in base ai risultati della valutazione a fair value degli investimenti immobiliari, il valore di tali manutenzioni straordinarie è stato interamente svalutato.

1.6. // Eventi successivi alla chiusura del primo trimestre

In data 7 maggio 2020, il Consiglio di Amministrazione, alla luce dell'emergenza sanitaria legata al Covid-19 e dell'incertezza connessa alla sua durata, nonché dell'inevitabile rallentamento sulla domanda interna, sui consumi e più in generale sul ciclo economico del Paese, al fine di preservare la solidità della struttura finanziaria e patrimoniale della Società, ha ritenuto prudente formulare una nuova proposta di destinazione dell'utile d'esercizio 2019, modificando la delibera assunta in occasione della seduta del 27 febbraio 2020. In particolare, il Consiglio di Amministrazione propone di destinare – come dividendo - esclusivamente un importo pari al 70 per cento dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare, cioè l'importo minimo richiesto ai fini dell'applicazione del regime speciale previsto dall'Articolo 1, comma 123 della Legge del 27 dicembre 2006, n. 296 (i.e. Legge Finanziaria per il 2017). Il dividendo complessivo, sulla base delle azioni IGD in circolazione alla data della presente relazione, pari a numero 110.232.654 azioni ordinarie al netto delle azioni proprie detenute dalla Società alla medesima data, ammonta a Euro 25.149.800,48, corrispondenti ad Euro 0,228152 per azione.

1.7.// Prospettive per l'esercizio in corso

Con riferimento all'emergenza sanitaria da COVID-19, il Gruppo sta attentamente valutando, tramite analisi di sensitività applicate al piano strategico relativamente agli esercizi 2020 e 2021, i possibili effetti di tale pandemia sui risultati economico-finanziari e patrimoniali con particolare attenzione a tre indicatori chiave: (i) redditività, (ii) valutazione degli investimenti immobiliari e (iii) liquidità.

Per quanto concerne la redditività attesa per l'esercizio in corso, il Gruppo sta valutando gli effetti di una contrazione dei ricavi da attività locativa relativi al solo comparto gallerie Italia e Romania (il comparto Ipermercati e Supermercati, oltre ad una serie di attività merceologiche «essenziali», non è stato interessato dalle misure di contenimento varate dal Governo per far fronte alla suddetta emergenza sanitaria). Nei confronti degli operatori dei Centri Commerciali, la Società ha dapprima attivato iniziative di supporto volte a una rimodulazione straordinaria delle date di pagamento dei canoni per il secondo trimestre 2020 e attende una più puntuale indicazione dal Governo riguardo a strumenti fiscali e finanziari messi a supporto delle attività colpite, e al periodo e alle modalità di uscita dalla fase di "lockdown", per meglio definire con i tenant specifiche ulteriori modalità di gestione della situazione.

Contestualmente il Gruppo ha già attivato, a partire dal mese di aprile, una serie di misure volte a contenere i costi di gestione al fine di mitigare gli impatti a livello economico.

Con riferimento alla valutazione degli investimenti immobiliari, al momento, in mancanza di un quadro più stabile sull'evoluzione della situazione macroeconomica e delle future abitudini di consumo, sulle misure governative a supporto del settore, e di un confronto più approfondito con i retailer, si ritiene ancora prematuro dare indicazioni.

In relazione alle disponibilità liquide, il Gruppo, a seguito dell'operazione di emissione di un nuovo bond da 400 milioni di Euro e riacquisto parziale dei bond in essere conclusasi a novembre 2019, presenta, al 31 marzo 2020, disponibilità liquide pari a circa 130 milioni. Grazie a tali disponibilità, nonché a linee di credito disponibili anche committed, pur considerando l'ammontare del bond in

scadenza a maggio 2021 pari a circa 71 milioni di Euro, il Gruppo, al momento, non presenta tensioni finanziarie. Al fine di mitigare gli effetti negativi derivanti dall'ipotizzata contrazione dei ricavi e dalle prevedibili maggiori difficoltà di incasso dei crediti, con l'obiettivo di mantenere una solida ed equilibrata struttura finanziaria, il Gruppo sta valutando alcune misure straordinarie quali la sospensione/rinvio di alcune capex previste nell'anno che comporterebbero un risparmio complessivo pari a circa 34 milioni di Euro, la rimodulazione del dividendo 2020, e l'accesso a forme di sostegno alla liquidità varate dal governo.

2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 31 MARZO 2020

2.1 // Conto economico consolidato

	31/03/2020	31/03/2019	Variazione
(importi in migliaia di euro)	(A)	(B)	(A)-(B)
Ricavi	38.400	38.756	(356)
Altri proventi	1.618	1.619	(1)
Ricavi e proventi operativi	40.018	40.375	(357)
Variazione delle rimanenze	849	70	779
Ricavi e variazioni delle rimanenze	40.867	40.445	422
Costi di realizzazione	849	70	779
Costi per servizi	3.831	3.763	68
Costi del personale	2.567	2.700	(133)
Altri costi operativi	2.769	2.745	24
Costi operativi	10.016	9.278	738
Ammortamenti e Accantonamenti	(151)	(149)	(2)
Svalutazione crediti	(751)	(194)	(557)
Variazione del fair value	(5.856)	(4.185)	(1.671)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(6.758)	(4.528)	(2.230)
Risultato operativo	24.093	26.639	(2.546)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	(1)	1
Proventi finanziari	16	23	(7)
Oneri finanziari	9.047	8.079	968
Gestione finanziaria	(9.031)	(8.056)	(975)
Risultato prima delle imposte	15.062	18.582	(3.520)
Imposte sul reddito	118	544	(426)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	14.944	18.038	(3.094)
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0
Utile/Perdita del periodo di pertinenza della Capogruppo	14.944	18.038	(3.094)

2.2 // Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)	31/03/2020	31/03/2019
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	14.944	18.038
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	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	926	(2.958)
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(203)	730
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(44)	(95)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio	679	(2.323)
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO	15.623	15.715
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO	15.623	15.715

2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

(importi in migliaia di euro)	31/03/2020 (A)	31/12/2019 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	44	50	(6)
Avviamento	12.485	12.485	0
	12.529	12.535	(6)
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	2.362.214	2.365.214	(3.000)
Fabbricato	7.583	7.643	(60)
Impianti e macchinari	158	161	(3)
Attrezzature e altri beni	1.109	1.166	(57)
Immobilizzazioni in corso e acconti	43.627	40.827	2.800
	2.414.691	2.415.011	(320)
Altre attività non correnti			
Crediti vari e altre attività non correnti	120	118	2
Partecipazioni	223	223	0
Attività finanziarie non correnti	174	174	0
	517	515	2
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.427.737	2.428.061	(324)
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze e acconti	34.451	33.602	849
Crediti commerciali e altri crediti	13.793	11.114	2.679
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.086	921	165
Altre attività correnti	4.701	3.084	1.617
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	130.096	128.677	1.419
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	184.127	177.398	6.729
TOTALE ATTIVITA' (A+B)	2.611.864	2.605.459	6.405
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale sociale	650.000	749.738	(99.738)
Riserva sovrapprezzo azioni	30.058	30.058	0
Azioni proprie in portafoglio	(525)	(198)	(327)
Altre riserve	516.680	416.263	100.417
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	15.153	2.562	12.591
Utili (perdite) netto del periodo	14.944	12.591	2.353
Patrimonio netto di gruppo	1.226.310	1.211.014	15.296
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	1.226.310	1.211.014	15.296
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti derivati	16.912	17.365	(453)
Passività finanziarie non correnti	1.221.267	1.232.669	(11.402)
Fondo trattamento di fine rapporto	3.070	3.057	13
Passività per imposte differite	26.295	26.313	(18)
Fondi per rischi e oneri futuri	4.374	4.068	306
Debiti vari e altre passività non correnti	8.147	8.152	(5)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	13.722	13.721	1
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	1.293.787	1.305.345	(11.558)
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	62.181	58.820	3.361
Debiti commerciali e altri debiti	11.799	15.960	(4.161)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	1.393	1.031	362
Passività per imposte	5.357	2.601	2.756
Altre passività correnti	11.037	10.688	349
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	91.767	89.100	2.667
TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)	1.385.554	1.394.445	(8.891)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)	2.611.864	2.605.459	6.405

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 (perdite) del periodo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2020	749.738	30.058	416.065	2.562	12.591	1.211.014	0	1.211.014
Utile del periodo	0	0	0	0	14.944	14.944	0	14.944
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	723	0	0	723	0	723
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(44)	0	0	(44)	0	(44)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	679	0	14.944	15.623	0	15.623
(Acquisto)/vendita azioni proprie	0	0	(327)	0	0	(327)	0	(327)
Riduzione di capitale	(99.738)	0	99.738	0	0	0	0	0
<u>Ripartizione dell'utile 2019</u>								
Destinazione ad utili esercizi precedenti	0	0	0	12.591	(12.591)	0	0	0
Saldo al 31/03/2020	650.000	30.058	516.155	15.153	14.944	1.226.310	0	1.226.310

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile/(perdite) esercizi precedenti	Utile 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	14.599	46.388	1.252.338	0	1.252.338
FTA IFRS 16	0	0	1.886	0	0	1.886	0	1.886
Saldo al 01/01/2019 post IFRS 16	749.738	31.504	411.995	14.599	46.388	1.254.224	0	1.254.224
Utile del periodo	0	0	0	0	18.038	18.038	0	18.038
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	(2.228)	0	0	(2.228)	0	(2.228)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(95)	0	0	(95)	0	(95)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	(2.323)	0	18.038	15.715	0	15.715
(Acquisto)/vendita azioni proprie	0	0	148	0	0	148	0	148
<u>Ripartizione dell'utile 2018</u>								
Destinazione a utili esercizi precedenti	0	0	0	46.388	(46.388)	0	0	0
Saldo al 31/03/2019	749.738	31.504	409.820	60.987	18.038	1.270.087	0	1.270.087

2.5 // Rendiconto finanziario consolidato

	31/03/2020	31/12/2019
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	15.062	13.602
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Oneri/(proventi) finanziari	9.031	36.752
Ammortamenti e accantonamenti	151	1.026
Svalutazione crediti	751	561
Svalutazione/(Ripristini) valori immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	0	992
Variazioni del fair value - (incrementi)/decrementi	5.856	71.796
Variazione fondi per benefici ai dipendenti e TFM	285	563
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	31.136	125.292
Oneri finanziari pagati	(3.864)	(35.385)
Imposte sul reddito pagate	0	(1.476)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTA	27.272	88.431
Variazione delle rimanenze	(849)	(1.309)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(6.024)	7.343
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(24)	(1.931)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (A)	20.375	92.534
(Investimenti) in immobilizzazioni	(5.647)	(40.236)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	0	12.800
(Investimenti) in Partecipazioni	0	(59)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(5.647)	(27.495)
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	69
Vendita/(acquisto) azioni proprie	(327)	294
(Rettifica)/ costi aumento di capitale	0	23
Distribuzione dividendi	0	(55.153)
Canoni pagati per locazioni finanziarie	(2.576)	(10.302)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(1.806)	(177.391)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	(8.556)	303.681
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(13.265)	61.221
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(44)	(133)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	1.419	126.127
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	128.677	2.472
Disponibilità liquide RGD Ferrara	0	78
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	130.096	128.677

2.6 // Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 31 marzo 2020 e al 31 dicembre 2019. 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 posizione finanziaria netta al 31 marzo 2020 è in decremento rispetto al 31 dicembre 2019 per circa Euro 9,5 milioni, per effetto principalmente:

- della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- del rimborso delle rate in scadenza di alcuni mutui.

Le linee di credito a revoca concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 161 milioni di Euro ed al 31 marzo 2020 risultano interamente non utilizzate.

Le linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) concesse dal sistema bancario ammontano ad Euro 60 milioni, inutilizzate al 31 marzo 2020.

Per maggiori commenti in merito alle variazioni della posizione finanziaria netta si rimanda al paragrafo "Analisi patrimoniale e finanziaria" e al rendiconto finanziario

	31/03/2020	31/12/2019	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(130.096)	(128.677)	(1.419)
LIQUIDITA'	(130.096)	(128.677)	(1.419)
Quota corrente mutui	44.305	44.090	215
Passività per leasing finanziari quota corrente	9.193	9.070	123
Prestiti obbligazionari quota corrente	8.683	5.660	3.023
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	62.181	58.820	3.361
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	(67.915)	(69.857)	1.942
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	0
Passività per leasing finanziari quota non corrente	46.685	49.074	(2.389)
Passività finanziarie non correnti	463.489	473.289	(9.800)
Prestiti obbligazionari	711.093	710.306	787
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	1.221.093	1.232.495	(11.402)
Posizione finanziaria netta	1.153.178	1.162.638	(9.460)

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 31 marzo 2020, sono state approvate ed autorizzate alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 7 maggio 2020.

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 31 marzo 2020 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 2019 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 2020 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 31 marzo 2020 e al 31 dicembre 2019. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (31 marzo 2019), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto al trimestre precedente (31 dicembre 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.

2.7.2.2 Consolidamento

Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni infrannuali, al 31 marzo 2020, predisposte 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 31/12/2019, 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.

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	75.071.221,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Millennium Gallery S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	100.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Porta Medicea S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Euro	100%	IGD Management s.r.l.	100,00%	Società di costruzione e commercializzazione
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100%	IGD Management s.r.l. 99,9% IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management S.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000,00	Euro	99,98	IGD SIIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, costruzione, compravendita, locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
RGD Ferrara 2013 S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	100.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A. 50% IGD Management s.r.l. 50%	100%	Gestione Centro Commerciale Darsena City

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

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)

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.

CONTO ECONOMICO	31-mar-20	31-mar-19	31-mar-20	31-mar-19	31-mar-20	31-mar-19	31-mar-20	31-mar-19	31-mar-20	31-mar-19
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	38.400	38.756	1.618	1.619	0	0	0	0	40.018	40.375
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	849	70	0	0	849	70
Costi diretti (a) (escluso acc.to a fondo svalutazione crediti)	4.728	4.405	1.391	1.435	978	194	0	0	7.097	6.034
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	2.919	3.244	2.919	3.244
Totale costi operativi (a)+(b)	4.728	4.405	1.391	1.435	978	194	2.919	3.244	10.016	9.278
(Ammortamenti e accantonamenti)	(857)	(281)	0	0	(1)	0	(44)	(62)	(902)	(343)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(5.856)	(4.185)	0	0	0	0	0	0	(5.856)	(4.185)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(6.713)	(4.466)	0	0	(1)	0	(44)	(62)	(6.758)	(4.528)
RISULTATO OPERATIVO	26.959	29.885	227	184	(130)	(124)	(2.963)	(3.306)	24.093	26.639
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	0	0	0	0	0	0	(1)	0	(1)
Proventi finanziari:	0	0	0	0	0	0	16	23	16	23
Oneri finanziari:	0	0	0	0	0	0	9.047	8.079	9.047	8.079
Saldo della gestione finanziaria	0	0	0	0	0	0	(9.031)	(8.056)	(9.031)	(8.056)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	26.959	29.885	227	184	(130)	(124)	(11.994)	(11.363)	15.062	18.582
Imposte sul reddito del periodo	0	0	0	0	0	0	118	544	118	544
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	26.959	29.885	227	184	(130)	(124)	(12.112)	(11.907)	14.944	18.038
(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	26.959	29.885	227	184	(130)	(124)	(12.112)	(11.907)	14.944	18.038

STATO PATRIMONIALE	31-mar-20	31-mar-19	31-mar-20	31-mar-19	31-mar-20	31-mar-19	31-mar-20	31-mar-19	31-mar-20	31-mar-19
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	2.362.214	2.410.094	0	0	0	0	0	0	2.362.214	2.410.094
- Immobilizzazioni in corso	43.627	37.935	0	0	0	0	0	0	43.627	37.935
Attività immateriali	11.478	11.355	1.007	1.007	0	0	44	65	12.529	12.427
Altre attività Materiali	1.087	1.011	182	161	0	1	7.581	7.826	8.850	8.999
Attività non correnti destinati alla vendita	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	120	114	119	114
- Partecipazioni	(0)	24	0	0	0	0	223	252	223	276
CCN	(9.131)	(9.796)	1.350	1.701	32.228	32.454	0	0	24.447	24.359
Fondi	(5.848)	(6.979)	(1.635)	(1.455)	38	(35)	0	0	(7.444)	(8.469)
Debiti e altre passività non correnti	(15.949)	(13.777)	0	0	(5.921)	(5.920)	0	0	(21.869)	(19.697)
Imposte differite passive/(attive) nette	(28.857)	(29.160)	0	0	2.562	2.562	0	0	(26.295)	(26.598)
Totale impieghi	2.358.621	2.400.707	904	1.414	28.907	29.062	7.968	8.257	2.396.401	2.439.440
Totale patrimonio netto di gruppo	1.197.686	1.243.594	(628)	(448)	29.252	26.973	0	0	1.226.310	1.270.119
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	16.912	20.729	0	0	0	0	0	0	16.912	20.729
PFN	1.144.024	1.136.384	1.532	1.862	(345)	2.089	7.968	8.257	1.153.179	1.148.592
Totale fonti	2.358.621	2.400.707	904	1.414	28.907	29.062	7.968	8.257	2.396.401	2.439.440

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	31-mar-20	31-mar-19	31-mar-20	31-mar-19	31-mar-20	31-mar-19	31-mar-20	31-mar-19
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	19.014	18.971	12.895	13.273	2.491	2.432	34.400	34.676
RICAVI UNA TANTUM	0	0	0	0	0	0	0	0
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	604	603	259	277	0	0	863	880
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	5	16	48	39	29	3	82	58
TOTALE	19.623	19.590	13.202	13.589	2.520	2.435	35.345	35.614

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 SIQ 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 31 marzo 2020 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 7 maggio 2020

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

Dott. Carlo Barban

