

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

Sede legale in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n.13,

n. Iscrizione al Registro Imprese di Bologna e Partita IVA 00397420399

REA di Bologna 458582

capitale sociale sottoscritto e versato Euro 650.000.000

INFORMAZIONI FINANZIARIE
PERIODICHE AGGIUNTIVE

30/09/2020

Organi Societari e di Controllo	3
1. Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive Gruppo IGD.....	4
1.1. // Il Gruppo IGD	5
1.2. // Analisi economica.....	7
1.3. // Analisi patrimoniale e finanziaria	20
1.4. // Eventi rilevanti al 30 settembre 2020	23
1.5. // Eventi successivi alla chiusura del terzo trimestre	29
1.6. // Prospettive per l'esercizio in corso	29
2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2020.....	31
2.1. // Conto economico consolidato	32
2.2. // Conto economico complessivo consolidato.....	33
2.3. // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata	34
2.4. // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato.....	35
2.5. // Rendiconto finanziario consolidato	36
2.6. // Posizione finanziaria netta	37
2.7. // Criteri di redazione e area di consolidamento	38
2.7.1. Informazioni generali	38
2.7.2. Sintesi dei principi contabili.....	38
2.7.2.1. Criteri di redazione.....	38
2.7.2.2. Consolidamento	39
2.7.3. Informativa per segmenti operativi.....	41
2.8. // Attestazione sulle Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ai sensi dell'art.154 bis comma 2, D.LGS 58/98	42

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
Isabella Landi (*)	Consigliere			X	X		
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere			X		X	
Elisabetta Gualandri	Consigliere			X	X		
Alessia Savino	Consigliere		X				

(*) Cooptata dal Consiglio di Amministrazione del 5 novembre 2020 in sostituzione di un consigliere indipendente dimissionario

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. // 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.

Al 30 settembre 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.

1.2. // Analisi economica

I primi nove mesi del 2020 sono stati impattati dagli effetti negativi dovuti al diffondersi dell'epidemia COVID-19, dapprima in Asia, poi in Europa, e infine in America; nel tentativo di limitare la diffusione del virus, molti governi sono stati costretti ad imporre severe misure di contenimento: in molti settori le attività sono state completamente sospese e la mobilità interna e internazionale fortemente limitata, con conseguenze in particolare sul volume degli scambi commerciali e sul PIL mondiale che viene stimato in marcato arretramento¹.

L'Italia è stato il primo paese europeo ad essere colpito dall'emergenza sanitaria da COVID-19 e ad aver messo in atto severe misure restrittive che hanno spinto l'economia in una fase di profonda contrazione. A partire da metà maggio, con l'allentamento delle misure di contenimento, l'economia italiana ha mostrato segni di graduale ripresa, con il riavvio della produzione industriale, una moderata ripresa delle esportazioni e una crescita delle vendite al dettaglio di prodotti non alimentari. Nelle ultime settimane però si è assistito ad una nuova accelerazione della pandemia, che ha portato all'adozione di nuovi provvedimenti restrittivi da parte del Governo e che impatterà in maniera negativa sulla ripresa economica che era in atto. Un rimbalzo positivo è previsto per il 2021, seppur non in grado di compensare quanto perso nel 2020.

In questo difficile contesto si inseriscono le performance di IGD dei primi 9 mesi del 2020, inevitabilmente colpite dalle misure restrittive adottate dal Governo italiano per far fronte alla diffusione del virus da COVID-19.

I provvedimenti adottati dal Governo tra il 12 marzo e il 18 maggio per fronteggiare l'emergenza sanitaria hanno impattato le performance operative dei nostri centri commerciali. Con l'allentamento di tali disposizioni, a partire da fine maggio, gli andamenti operativi hanno mostrato segnali di ripresa con trend in miglioramento progressivo: gli ingressi sono andati via via migliorando fino a recuperare circa il 90% del flusso rilevato nel medesimo periodo dello scorso anno. Un segnale positivo ancora più significativo arriva dalle vendite degli operatori, che nel mese di settembre hanno fatto registrare un calo pari a -2,9% inferiore a quello degli ingressi; il dato evidenzia quindi un incremento della propensione all'acquisto e dello scontrino medio (+14,1%). Particolarmente positivo risulta l'andamento dell'elettronica (+6,9% settembre 2020 vs settembre 2019) e dei beni per la casa (+14,1% settembre 2020 vs settembre 2019) mentre risulta ancora in difficoltà il settore della ristorazione. Buoni riscontri anche sull'abbigliamento (-2,1%).

Il tasso di occupancy si è mantenuto su buoni livelli attestandosi al 95,7% (al 30 giugno 2020 l'occupancy era 95,6%), grazie anche a una serie di nuove aperture all'interno dei centri commerciali IGD (come Pepco presso Centro Borgo e La Favorita, Wycon Cosmetics e JD Store presso Centro Nova, Chicco presso La Torre), a testimonianza della fiducia che gli operatori continuano a riporre nel nostro modello di business.

¹ Fonte: Banca d'Italia – *Proiezioni macroeconomiche per l'economia italiana*, giugno 2020

Sono inoltre in corso di finalizzazione le trattative con gli operatori per la definizione della gestione del periodo di lockdown marzo-maggio (oltre il 90% di trattative concluse ad oggi), in un'ottica di sostenibilità reciproca e di buona fede; in generale non sono state apportate modifiche ai contratti in essere, ma concesse dilazioni e riduzioni temporanee (pari a circa 1,7 mensilità) il cui effetto sarà interamente imputato all'esercizio in corso (senza trascinamenti negli esercizi successivi). Anche la Romania risulta fortemente impattata dalla diffusione del COVID-19². Come in Italia, anche in Romania i provvedimenti restrittivi adottati a partire dal 22 marzo hanno limitato l'operatività delle gallerie Winmarkt. Tutto ciò ha avuto effetto sulle performance operative dei centri commerciali Winmarkt come ingressi post lockdown (-19%) e occupancy pari al 93,8%, in lieve calo rispetto al 30 giugno 2020 anche a causa dell'uscita di un tenant che operava in più punti vendita. Nonostante il quadro complesso, anche qui, come in Italia, l'attività dei retailers non si è fermata e sono proseguite le inaugurazioni di nuovi punti vendita, come KIK a Cluj e Slatina e Styl a Tulcea e Braila.

Alla luce di quanto sopra descritto, i ricavi da attività locativa hanno fatto registrare un calo del -6,1% rispetto al 30 settembre 2019; tale risultato è dovuto principalmente a un decremento dei ricavi variabili e a un incremento degli sfiti per ritardate o mancate aperture e a sconti e riduzioni sui canoni derivanti dalle trattative con gli operatori per la gestione del periodo di lockdown. Più marcato è il calo dei ricavi da attività locativa netti, pari al -12,2%.

L'insieme delle dinamiche sopra descritte ha comportato un calo dell'Utile netto ricorrente (FFO), che al 30 settembre 2020 risulta pari a 53,4 milioni di Euro, in diminuzione del -15,0% rispetto al 30 settembre 2019.

La guidance per l'FFO 2020, rivista e comunicata il 6 agosto u.s., era basata su stime di impatti della crisi sanitaria così come evolutesi fino a quel momento e senza ipotizzare ulteriori ripercussioni sul business dovute a peggioramenti del quadro sanitario ed economico.

I positivi andamenti operativi registrati fino ad oggi, in linea con l'andamento dell'economia italiana nel terzo trimestre superiore anche alle attese del Governo (+16,1% vs 2Q2020), erano incoraggianti e lasciavano intravedere una ripresa per il settore, con conseguente possibilità di miglioramento dell'outlook.

Al momento in considerazione dell'accelerazione della pandemia nelle ultime settimane e dei provvedimenti restrittivi adottati da alcune Regioni si ritiene opportuno confermare la precedente indicazione mantenendo, al contempo, le stesse riserve fatte all'epoca, ossia che non vi siano significativi peggioramenti del business e del quadro macroeconomico.

La guidance FFO 2020 è, quindi, pari a ca. 0,54€ - 0,57€ per azione, che rappresenta una riduzione pari a ca. -28%/-25% rispetto al FFO 2019

Il Gruppo continuerà a vigilare sull'evoluzione del contesto, ponendo particolare attenzione a salvaguardare l'operatività in sicurezza dei propri immobili e a consolidare la propria struttura patrimoniale/finanziaria.

² Fonte: Commissione Europea- *Summer Economic Forecast*, luglio 2020

Al 30 settembre 2020 la perdita del Gruppo risulta pari a Euro 21.318 migliaia influenzata principalmente dalla voce adeguamento fair value e dagli impatti straordinari netti one-off da COVID-19. L'FFO pari a 53.402 migliaia di Euro, in riduzione (-15%) rispetto al 30 settembre 2019, includendo gli impatti straordinari netti one-off da COVID-19 per un ammontare complessivo di 8.050 migliaia di Euro.

La stima di tali impatti straordinari sul conto economico al 30 settembre 2020 (one-off e senza ulteriori effetti nei prossimi esercizi) include 3.674 migliaia di Euro relativi a extra sconti già accordati e registrati in diminuzione dei ricavi e 4.376 migliaia di Euro relativi ad altri costi COVID-19 Netti (registrati nei costi diretti) composti da altri costi COVID-19 per 5.802 migliaia di Euro parzialmente compensati da un provento straordinario per minori locazioni passive su leasehold per circa 1.426 migliaia di Euro.

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 30/09/2020	(b) 30/09/2019	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	100.231	106.665	-6,0%
Ricavi da attività locativa leasehold	8.747	9.378	-6,7%
Totale Ricavi da attività locativa	108.978	116.043	-6,1%
Locazioni passive	-1	-94	-98,8%
Costi diretti da attività locativa	-19.293	-13.755	40,3%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	89.684	102.194	-12,2%
Ricavi da servizi	4.778	4.754	0,5%
Costi diretti da servizi	-3.778	-3.981	-5,1%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	1.000	773	29,4%
Personale di sede	-4.595	-4.977	-7,7%
Spese generali	-3.291	-3.613	-8,9%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	82.798	94.377	-12,3%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>72,8%</i>	<i>78,1%</i>	
Ricavi da vendita immobili	708	379	86,8%
Costo del venduto e altri costi da trading	-1.302	-777	67,5%
Risultato operativo da trading	-594	-398	49,3%
EBITDA	82.204	93.979	-12,5%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>71,8%</i>	<i>77,6%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-77.518	-46.317	67,4%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-756	-767	-1,5%
EBIT	3.930	46.895	-91,6%
GESTIONE FINANZIARIA	-27.016	-24.731	9,2%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-72	11	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	-23.158	22.175	n.a.
Imposte	1.840	210	n.a.
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	-21.318	22.385	n.a.
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	-21.318	22.385	n.a.

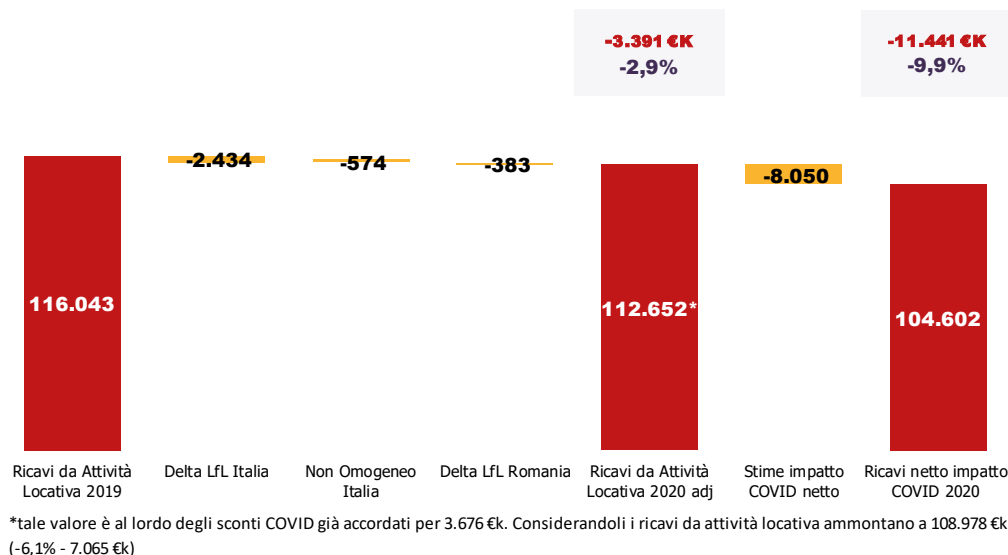
Il conto economico seguente, invece, riporta i dati dell'ultimo trimestre:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 3Q_2020	(b) 3Q_2019	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	31.538	35.590	-11,4%
Ricavi da attività locativa leasehold	2.803	3.109	-9,8%
Totale Ricavi da attività locativa	34.341	38.699	-11,3%
Locazioni passive	1	-41	n.a.
Costi diretti da attività locativa	-947	-5.023	-81,1%
Ricavi netti da attività locativa (Net rental income)	33.395	33.635	-0,7%
Ricavi da servizi	1.640	1.566	4,7%
Costi diretti da servizi	-1.274	-1.258	1,3%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	366	308	18,7%
Personale di sede	-1.520	-1.496	1,6%
Spese generali	-880	-1.022	-13,9%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	31.361	31.425	-0,2%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>87,2%</i>	<i>78,0%</i>	
Ricavi da vendita immobili	258	379	-32,0%
Costo del venduto e altri costi da trading	-457	-489	-6,6%
Risultato operativo da trading	-199	-110	80,9%
EBITDA	31.162	31.315	-0,5%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>86,0%</i>	<i>77,0%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-3.941	-7.501	-47,5%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-253	-262	-3,3%
EBIT	26.968	23.552	14,5%
GESTIONE FINANZIARIA	-9.050	-8.316	8,8%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0	8	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	17.918	15.244	17,5%
Imposte	-406	42	n.a.
UTILE DEL PERIODO	17.512	15.286	14,6%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
UTILE NETTO DEL GRUPPO	17.512	15.286	14,6%

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)

Nei primi nove mesi dell'anno, i ricavi lordi da attività locativa, pari a 108.978 migliaia di Euro, hanno registrato un decremento del -6,1%, impattati solo parzialmente dalla situazione contingente. Tale valore include gli sconti COVID-19 già accordati per un importo pari a ca. 3.674 migliaia di Euro.



Il decremento, pari a 3.391 migliaia di Euro, è dovuto:

- per ca. 2.434 migliaia di Euro, a minori ricavi like for like Italia. Il decremento è quasi interamente imputabile alla categoria gallerie (-3,2%) soprattutto per la riduzione di ricavi variabili e temporanei legata al periodo di lockdown; lieve incremento gli ipermercati (+0,3%) in coerenza con la piena operatività anche durante i periodi di limitazione. Nel primi nove mesi 2020 sono stati sottoscritti 130 contratti con downside su canoni;
- per 574 migliaia di Euro ai minori ricavi sul perimetro non omogeneo dovuti all'asset rotation Darsena e Palazzo Orlando (settembre 2019) e rimodulazioni iper Faenza, Livorno, Porto Grande e Conegliano;
- per 383 migliaia di Euro ai minori ricavi like for like della controllata rumena, dovuti a maggiori sconti già contrattualizzati relativi alla gestione del lockdown, minori variabili e all'uscita di un tenant che operava in più punti vendita. Nel periodo sono stati sottoscritti 191 contratti con upside medio del +0,42% sui rinnovi.

Sono in corso di finalizzazione le trattative con gli operatori per definire la gestione del periodo di lockdown e di ritorno alla piena operatività, in un'ottica di sostenibilità reciproca e di buona fede; **non sono in genere previste modifiche ai contratti in essere ma dilazioni e riduzioni temporanee** il cui effetto sarà interamente imputato all'esercizio in corso (senza trascinalamenti negli esercizi successivi).

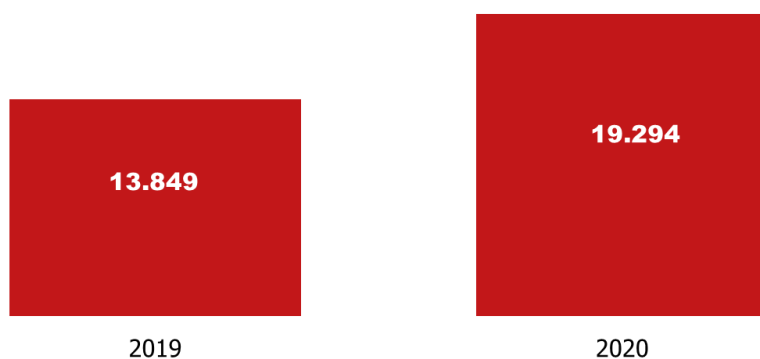
In Italia al 30 settembre 2020 risultano definite oltre al 90% delle trattative totali. In attesa di ottenere un quadro complessivo degli accordi e di verificare gli andamenti operativi, nella situazione al 30 settembre 2020 consolidata il Gruppo ha deciso di iscrivere gli impatti straordinari netti one-off da COVID-19 per un ammontare complessivo di 8.050 migliaia di Euro, di cui 3.674 migliaia di Euro relativi a extra sconti già accordati e registrati in diminuzione dei ricavi e 4.376 migliaia di Euro relativi ad altri costi COVID-19 Netti (registrati nei costi diretti). Questo ultimo valore è composto da altri costi COVID-19 per 5.802 migliaia di Euro parzialmente compensati da un provento straordinario per minori locazioni passive leasehold per circa 1.426 migliaia di Euro. I

ricavi complessivi, al lordo degli impatti straordinari COVID-19 registrati al 30 settembre 2020, sarebbero in calo del -2,9%.

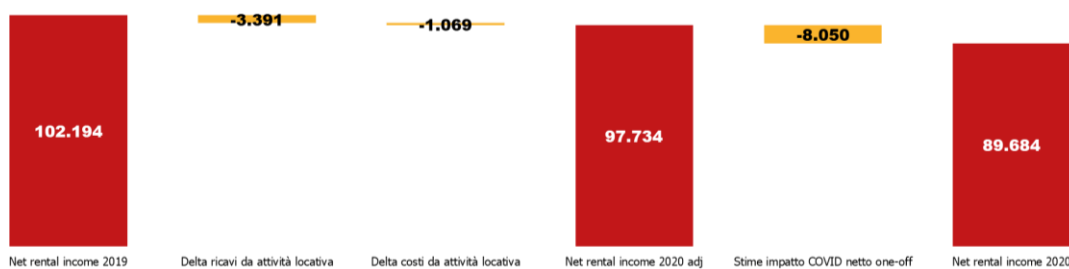
I costi diretti da attività locativa ammontano a 19.294 migliaia di Euro. I maggiori costi sono relativi principalmente agli altri costi COVID-19 descritti precedentemente, a maggiori accantonamenti per svalutazione crediti, a spese condominiali e a premi assicurativi in parte compensati dai minori costi per IMU, contributi commerciali, personale diretto e manutenzioni.

Al lordo degli impatti straordinari COVID-19 i costi diretti ammonterebbero a Euro 14.918 migliaia in incremento di 1.069 migliaia di Euro rispetto lo stesso periodo dell'anno precedente.

Costi diretti attività locativa



Il net rental income è pari a 89.684 migliaia di Euro, in decremento del 12,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Il Net rental income freehold è pari a 80.736 migliaia di Euro, in decremento del 13,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, influenzato dagli impatti straordinari netti COVID-19 pari a 8.050 migliaia di Euro. L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari all'80,6% in calo rispetto all'anno precedente, per minori ricavi e per l'aumento dei costi diretti.

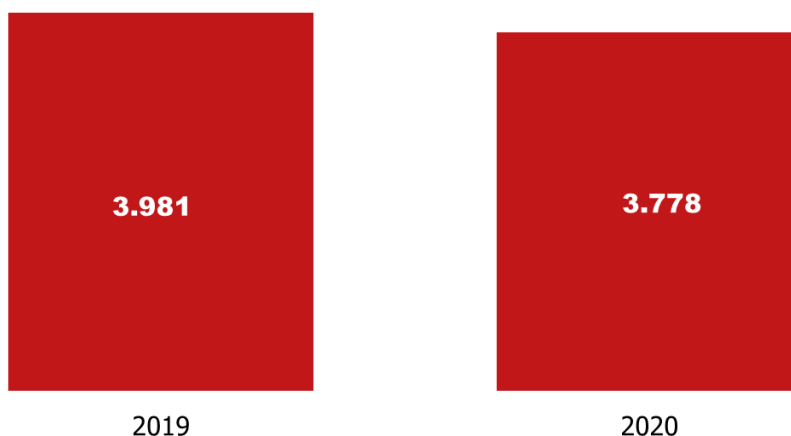
Il Net rental income leasehold è pari a 8.948 migliaia di Euro, in decremento dello 0,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Ricavi netti da servizi (Net service Income)

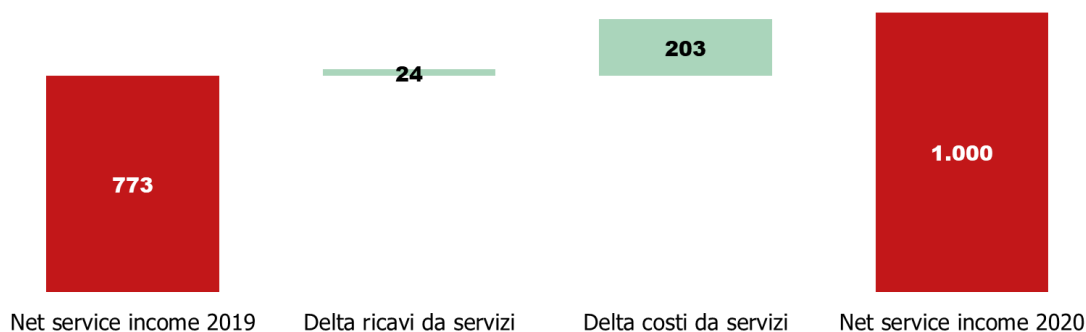
I ricavi da attività da servizi sono sostanzialmente in linea rispetto all’anno precedente. La voce è composta prevalentemente da ricavi da Facility Management (91,7% del totale per un importo pari a 4.383 migliaia di Euro), in aumento rispetto al precedente periodo (+0,8%) per effetto principalmente di un nuovo mandato di gestione. Risultano in incremento i ricavi da agency mentre sono in calo i ricavi da pilotage e gli altri ricavi da servizi (ricavi da outsourcing services).

I costi diretti da servizi ammontano a 3.778 migliaia di Euro, in decremento di 203 migliaia di Euro (-5,1%) rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente principalmente per risparmi sul personale di rete.

Costi diretti da servizi



Il Net services income è pari a 1.000 migliaia di Euro, in incremento del 29,4% rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente, con un’incidenza sui ricavi da servizi pari al 20,9%, in incremento rispetto a 16,3% del corrispondente periodo dell’anno precedente.

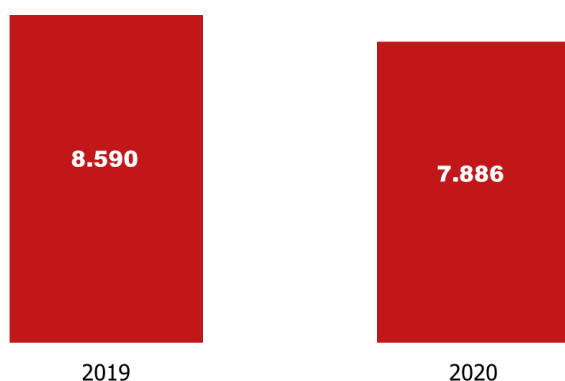


Spese Generali della gestione caratteristica

Le spese generali della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 7.886 migliaia di Euro, in decremento (-8,2%) rispetto ai 8.590 migliaia di Euro dei nove mesi 2019 per effetto delle iniziative di riduzione costi attivate dal Gruppo, principalmente sul costo del personale di sede e su consulenze, parzialmente compensate da un incremento della comunicazione aziendale legato alla campagna promozionale post lockdown.

L'incidenza delle spese generali della gestione sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 6,9%.

Spese generali gestione caratteristica

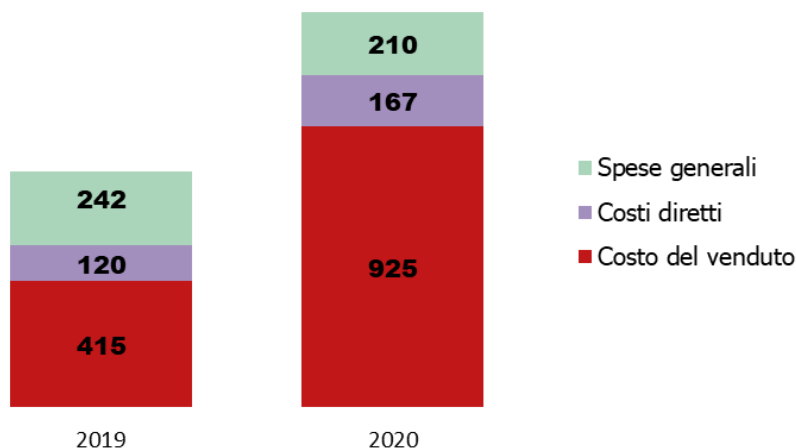


Risultato operativo da trading

Il risultato operativo da trading, negativo per Euro 594 migliaia, risulta in decremento rispetto ai nove mesi 2019.

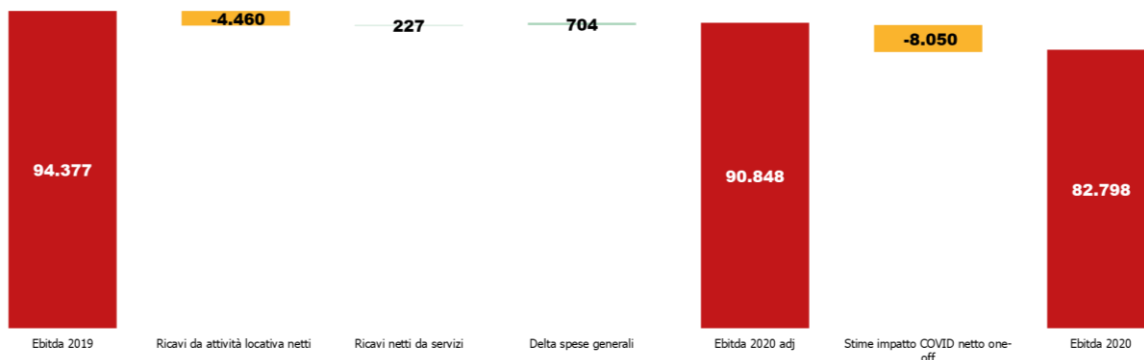
In questi nove mesi sono state vendute due unità abitative nel comparto Mazzini, due box e due posti auto, come più ampiamente descritto nel paragrafo 1.4. A seguito della conclusione di questa operazione tutte le unità residenziali relative a tale comparto risultano vendute/impegnate.

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



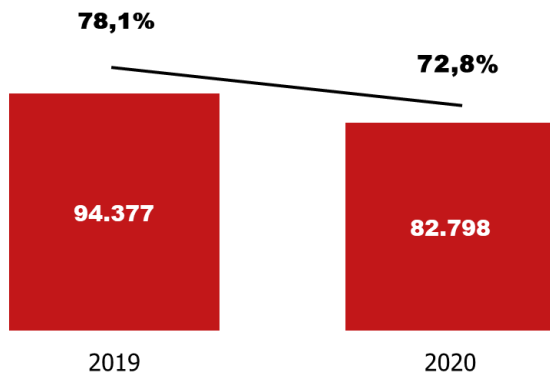
EBITDA

L'**EBITDA della gestione caratteristica** dei nove mesi 2020, incluso l'effetto delle stime impatto COVID-19, è pari a 82.798 migliaia di Euro, in calo del 12,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'EBITDA complessivo è pari a 82.204 migliaia di Euro e registra un decremento del 12,5%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso dei primi nove mesi del 2020 nelle componenti che formano l'EBITDA gestione caratteristica.



L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari al 72,8% in calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Ebitda Gestione Caratteristica



Adeguamento del fair value e svalutazioni

La voce adeguamento al fair value e svalutazioni, al 30 settembre 2020, risulta negativa per Euro 77.518 migliaia, in incremento rispetto ad Euro 46.317 migliaia del 30 settembre 2019. Tali svalutazioni sono così formate:

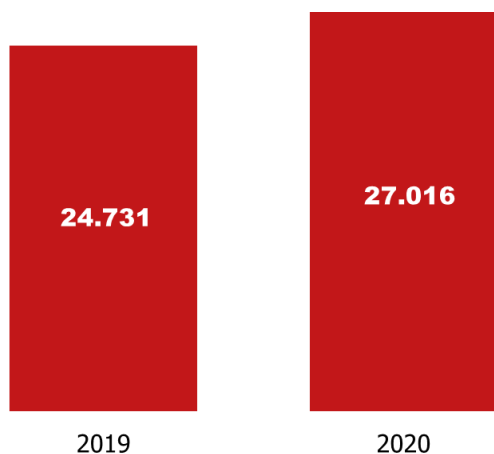
- Euro 8.805 migliaia relativi ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi del periodo (di cui Euro 2.610 migliaia relativi al terzo trimestre 2020);
- Euro 10.231 migliaia relativi agli interventi di restyling conclusi nel periodo, manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà delle società italiane del Gruppo IGD e l'avanzamento lavori del comparto officine storiche di Livorno (di cui Euro 1.191 migliaia relativi ad interventi effettuati nel terzo trimestre 2020);

- Euro 50.014 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 2020 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- Euro 398 migliaia relativi a manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin S.a. (di cui Euro 139 migliaia relativi ad interventi effettuati nel terzo trimestre 2020);
- Euro 8.070 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 2020 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

EBIT

L'**EBIT** si è attestato a 3.930 migliaia di Euro in decremento rispetto lo stesso periodo dell'anno precedente; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

Gestione Finanziaria



Il saldo del risultato della gestione finanziaria è passato da 24.731 migliaia di Euro del 30 settembre 2019 a 27.016 migliaia di Euro al 30 settembre 2020. L'incremento, pari a circa 2.285 migliaia di Euro, è dovuto principalmente ai maggiori oneri finanziari per prestiti obbligazionari e 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 30 settembre 2020 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,30%, invariato rispetto al 30 giugno 2020 e in leggera diminuzione rispetto al 2,35% del 31 dicembre 2019, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 2,68%, 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 a 3,04x, in aumento rispetto al 2,84x del 30 giugno 2020 e in calo rispetto al 3,39x del 31 dicembre 2019.

Gestione Partecipazione e cessione immobili

Il risultato del 30 settembre 2020, negativo per Euro 72 migliaia, é dovuto alla totale svalutazione della partecipazione detenuta dalla società controllata Igd Management S.r.l. nella società Iniziative Bologna Nord.

Imposte

	30/09/2020	30/09/2019	Variazione
Imposte correnti	803	1.083	(280)
Imposte differite passive	(2.575)	(1.217)	(1.358)
Imposte anticipate	66	(73)	139
Sopravvenienze attive/passive	(134)	(3)	(131)
Imposte sul reddito	(1.840)	(210)	(1.630)

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta positivo per 1.840 migliaia di Euro al 30 settembre 2020 in decremento di Euro 1.630 migliaia rispetto al dato del 30 settembre 2019 prevalentemente (i) per 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) per l'effetto della fiscalità differita registrata a seguito dell'applicazione dell'IFRS 16.

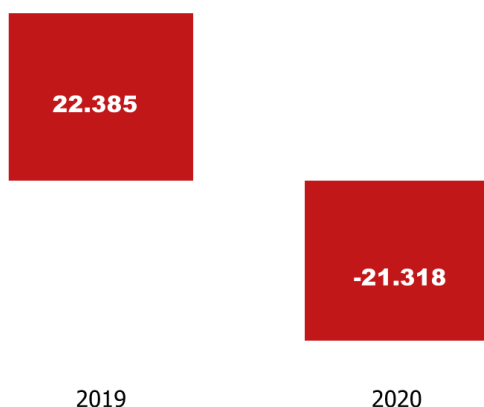
La voce imposte correnti risulta in decremento rispetto allo stesso periodo all'esercizio precedente per Euro 280 migliaia principalmente per effetto della riduzione dei ricavi dovuto al periodo di lockdown.

La voce sopravvenienze attive è composta principalmente dagli effetti per le varie società del Gruppo della cancellazione del saldo IRAP 2019 e primo acconto 2020 previsto dal cosiddetto «Decreto Rilancio» pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 19 maggio 2020.

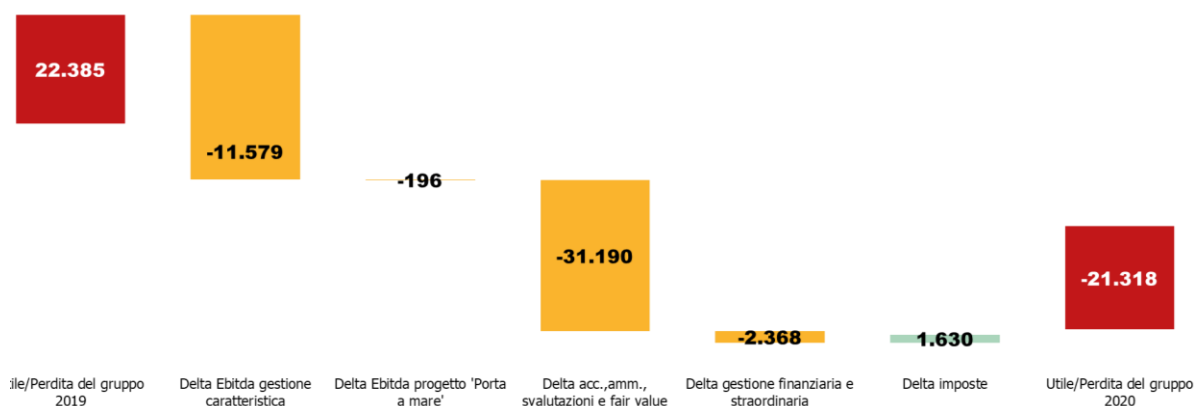
Utile Netto del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto una perdita di competenza del Gruppo pari ad Euro 21.318 migliaia, in decremento di Euro 43.703 migliaia rispetto all'utile pari a Euro 22.385 del 30 settembre 2019.

Utile /Perdita del Gruppo



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

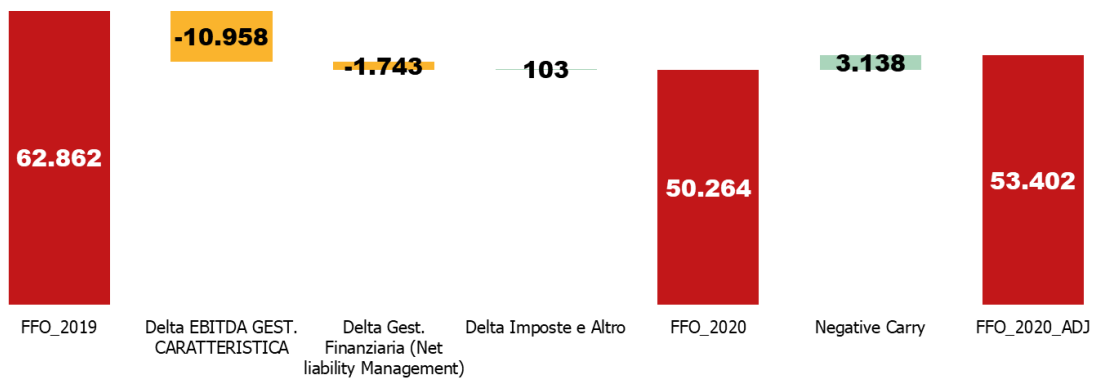


FFO gestione caratteristica

L'FFO (Funds From Operations), indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (SIIQ e REITS), che definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente, al 30 settembre 2020 risulta pari ad Euro 53.402 migliaia, in decremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per un minore EBITDA impattato principalmente dagli impatti straordinari netti one-off COVID-19 registrati nei nove mesi pari a 8.050 migliaia di Euro. Si evidenziano un 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 perfezionata a novembre 2019 e delle spese per locazioni passive (le quali comprendono una stima per minori locazioni passive).

Funds from Operations	2020	2019	Δ	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica*	82.960	94.652	(11.692)	-12,4%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(6.899)	(7.633)	734	-9,6%
Gest. Finanziaria Adj	(25.042)	(23.299)	(1.743)	7,5%
Imposte correnti del periodo Adj	(755)	(858)	103	-12,0%
FFO	50.264	62.862	(12.598)	-20,0%
Negative Carry	3.138	0	3.138	
FFO ADJ	53.402	62.862	(9.460)	-15,0%

* Al netto di spese non ricorrenti



*contiene l'impatto straordinario COVID-19 per Euro 8.050 migliaia

1.3. // Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 30 settembre 2020, è così sintetizzata:

(importi in migliaia di Euro)	30/09/2020	30/06/2020	▲	%	31/12/2019	▲	%
Investimenti immobiliari	2.297.973	2.300.570	(2.597)	-0,11%	2.365.214	(67.241)	-2,84%
Immobilizzazioni in corso e acconti	42.714	40.610	2.104	5,18%	40.827	1.887	4,62%
Attività immateriali	12.519	12.524	(5)	-0,04%	12.535	(16)	-0,13%
Altre attività materiali	8.624	8.750	(126)	-1,44%	8.970	(346)	-3,86%
Crediti vari e altre attività non correnti	129	127	2	1,83%	118	11	9,70%
Partecipazioni	151	151	0	0,00%	223	(72)	-32,29%
Capitale Circolante Netto	45.940	19.094	26.846	140,60%	18.441	27.499	149,12%
Fondi	(6.817)	(6.420)	(397)	6,18%	(7.125)	308	-4,32%
Debiti e altre passività non correnti	(21.275)	(21.831)	556	-2,55%	(21.873)	598	-2,73%
Imposte differite passive/(attive) nette	(24.575)	(24.097)	(478)	1,98%	(26.313)	1.738	-6,61%
Totale impieghi	2.355.383	2.329.478	25.905	1,11%	2.391.017	(35.634)	-1,49%
Totale patrimonio netto di gruppo	1.166.911	1.148.084	18.827	1,64%	1.211.014	(44.103)	-3,64%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	14.944	15.830	(886)	-5,60%	17.365	(2.421)	-13,94%
Posizione finanziaria netta	1.173.528	1.165.564	7.964	0,68%	1.162.638	10.890	0,94%
Totale Fonti	2.355.383	2.329.478	25.905	1,11%	2.391.017	(35.634)	-1,49%

Le principali variazioni del terzo trimestre, rispetto al 30 giugno 2020, hanno riguardato:

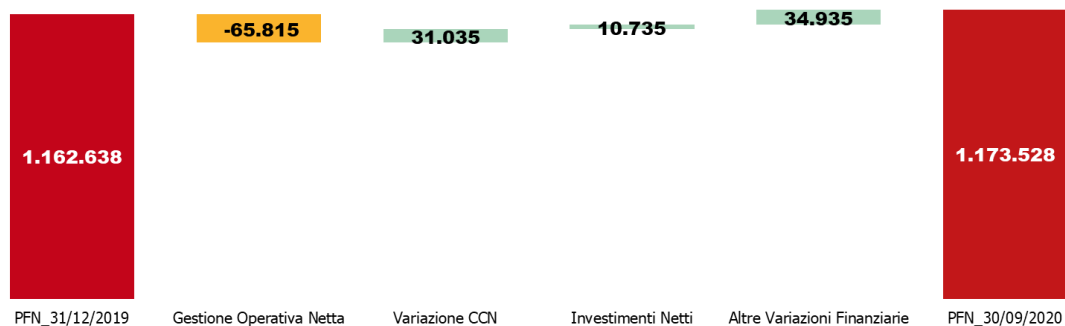
- ✓ **gli investimenti immobiliari**, che hanno subito un decremento complessivo pari a Euro 2.597 migliaia. Al 30 settembre 2020, il Gruppo ha provveduto ad adeguare a fair value il valore dei diritti d'uso relativo ai 3 centri commerciali in affitto. Tale adeguamento ha comportato l'iscrizione di una svalutazione complessiva pari ad Euro 2.610 migliaia, di cui Euro 2.597 migliaia relativi all'adeguamento del fair value ed Euro 13 migliaia relativi alla svalutazione dei lavori svolti nel trimestre sui beni in affitto. Inoltre nel corso del terzo trimestre sono proseguiti i lavori indifferibili per manutenzioni straordinarie relativi principalmente al miglioramento sismico, nei centri commerciali Centro d'Abruzzo e Porto Grande, ai lavori di impermeabilizzazione presso il centro commerciale La Favorita e Fonti del Corallo e per interventi su impianti antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni. Tali costi incrementativi, pari complessivamente ad Euro 1.332 migliaia, hanno determinato una corrispondente variazione negativa degli adeguamenti al Fair value;
- ✓ **le immobilizzazioni in corso e acconti**, che hanno subito un incremento complessivo pari a Euro 2.104 migliaia, per effetto principalmente della prosecuzione dei lavori del subambito Officine Storiche per un importo pari ad Euro 2.080 migliaia. Inoltre, come descritto più ampiamente nel paragrafo 1.4 a seguito dell'emergenza sanitaria COVID-19 e conseguente periodo di "lockdown" il Gruppo ha deciso di sospendere tutti i lavori in corso. Nel corso del terzo trimestre, oltre ai lavori del subambito Officine Storiche descritti precedentemente, sono riprese le attività di progettazione relative agli interventi presso i centri commerciali "La Favorita" di Mantova e "Porto Grande" di San Benedetto del Tronto per un importo complessivo pari ad Euro 24 migliaia;
- ✓ **le voci Altre attività materiali e Attività immateriali**, che hanno subito una variazione riconducibile prevalentemente agli ammortamenti del periodo;
- ✓ Il capitale circolante netto, che risulta in incremento rispetto al dato registrato al 30 giugno 2020 per Euro 26.846 migliaia, principalmente per effetto (i) dell'incremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari ad Euro 3.738 migliaia principalmente per effetto della rimodulazione straordinaria delle date di pagamento dei canoni per il secondo trimestre 2020 decisa dal Gruppo come prima forma di supporto finanziario ai tenants per il periodo di lockdown, (ii) dell'incremento delle rimanenze, la cui

variazione del periodo pari ad Euro 363 migliaia è stata determinata dai lavori effettuati pari a 667 migliaia parzialmente compensati dalla vendita di una unità residenziale, (iii) del decremento delle altre passività correnti e verso parte correlate per Euro 25.646 migliaia a seguito del pagamento dei dividendi avvenuto nel mese di luglio 2020, (iv) dell'incremento dei debiti verso fornitori per Euro 1.245 migliaia;

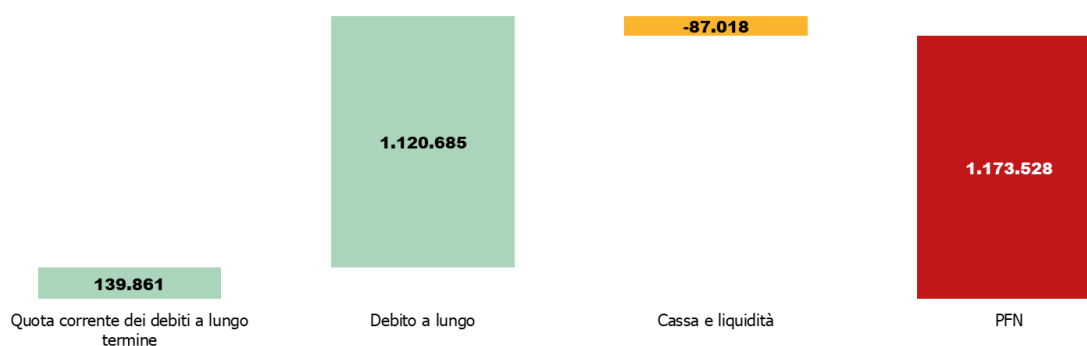
(importi in migliaia di Euro)	30/09/2020	30/06/2020	▲	%	31/12/2019	▲	%
Rimanenze e acconti	32.796	32.433	363	1,12%	33.602	(806)	-2,40%
Crediti commerciali vs terzi	36.728	32.429	4.299	13,26%	11.114	25.614	230,47%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.800	2.361	(561)	-23,76%	921	879	95,44%
Altre attività correnti	4.235	4.576	(341)	-7,45%	3.084	1.151	37,32%
Debiti commerciali e altri debiti	11.544	10.299	1.245	12,09%	15.960	(4.416)	-27,67%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	2.169	1.309	860	65,70%	1.031	1.138	110,38%
Passività per imposte	4.997	4.542	455	10,02%	2.601	2.396	92,12%
Altre passività correnti	10.909	23.770	(12.861)	-54,11%	10.688	221	2,07%
Altre passività correnti verso parti correlate	0	12.785	(12.785)	-100,00%	0	0	
Capitale Circolante Netto	45.940	19.094	26.846	140,60%	18.441	27.499	149,12%

- ✓ i **Fondi**, il cui incremento, pari ad Euro 397 migliaia, è dovuto (i) all'accantonamento del salario variabile che verrà erogato ai dipendenti nel 2021, (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 attive e passive nette**, che passano da Euro 24.097 migliaia ad Euro 24.575 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 2020, si è attestato ad Euro 1.166.911 migliaia e la variazione positiva pari ad Euro 18.827 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 Euro 38 migliaia;
 - all'adeguamento positivo delle riserve Cash Flow Hedge relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge pari a circa 939 migliaia di Euro per la capogruppo e pari a circa 73 migliaia di Euro per una società controllata;
 - alla vendita conclusa nel mese di settembre 2020 della totalità delle azioni proprie detenute per complessivi Euro 341 migliaia, di cui Euro 541 migliaia per l'azzeramento della relativa riserva negativa ed Euro 200 migliaia quale sopravvenienza passiva rilevata sulla vendita di tali azioni;
 - all'utile del trimestre di competenza del Gruppo per 17.512 migliaia di Euro.
- ✓ Le (Attività) e Passività nette per strumenti derivati che risultano in decremento rispetto al trimestre precedente per effetto della valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura.

La **Posizione finanziaria netta** al 30/09/2020 risulta in lieve peggioramento rispetto al trimestre precedente e presenta una variazione di circa 7.964 migliaia di Euro analiticamente dettagliata nella tabella che segue:

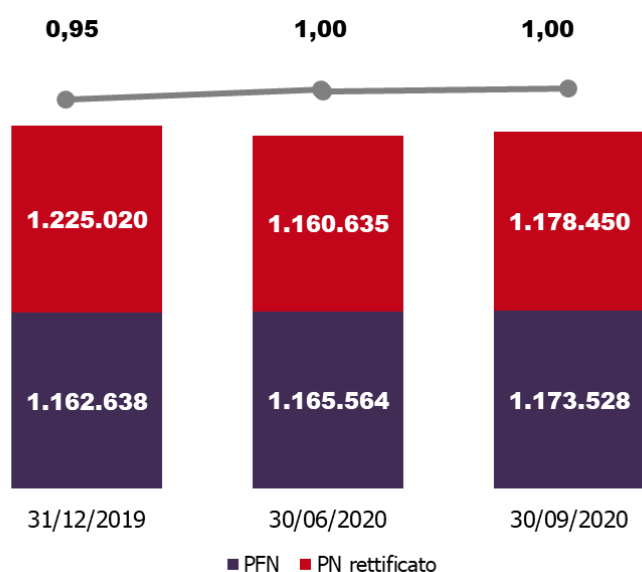


La composizione della posizione finanziaria netta è dettagliata nel grafico seguente:



Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, al netto delle riserve di Cash Flow Hedge.

Al 30 settembre 2020 il gearing ratio, pari a 1,00, risulta in linea con il dato al 30 giugno 2020.



1.4. // Eventi rilevanti al 30 settembre 2020

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

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". In data 08 aprile 2020 Moody's Investors Service ha posto in revisione per downgrade il rating "Ba1" corporate family della società e il rating "Ba1" senior

unsecured rating dei suoi titoli con scadenza 2021 (di cui circa 71 milioni di Euro in circolazione). L'outlook è stato modificato nel rating da stabile a "under review".

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). Inoltre il Consiglio di Amministrazione ha approvato le informazioni finanziarie periodiche al 31 marzo 2020.

In data 11 giugno 2020 l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di IGD SIIQ S.p.A. ha approvato il Bilancio di Esercizio 2019 di IGD SIIQ S.p.A., e ha deliberato la distribuzione di un dividendo per azione pari a Euro 0,228152. Il dividendo complessivo, sulla base delle azioni IGD in circolazione al 7 maggio 2020, 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, da prelevare:

- per Euro 5.578.654,15, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;
- per Euro 19.571.146,33, utilizzando le riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente.

Complessivamente, gli utili distribuiti dalla gestione esente sono pari ad Euro 25.149.800,48, corrispondenti ad Euro 0,228152 per azione.

In data 9 luglio 2020 Moody's ha ridotto il rating sul credito a lungo termine di IGD da "Ba1" a "Ba2" con outlook stabile a seguito della rapida diffusione dell'epidemia di Coronavirus e del deterioramento delle prospettive economiche globali. Si precisa che, alla luce di tali modifiche e in conformità ai rispettivi regolamenti, non trova applicazione la cosiddetta "step up clause".

In data 6 agosto 2020 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2020.

In data 2 settembre 2020, in attuazione della delibera dell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti dell'11 giugno 2020 che ha revocato la precedente delibera di autorizzazione all'acquisto delle azioni proprie del 10 aprile 2019, si è concluso, con la vendita di tutte le azioni proprie detenute, il programma di sostegno della liquidità delle azioni di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A..

Nel mese di settembre 2020 IGD ha ricevuto, per la terza volta consecutiva, l'"EPRA BPR Gold Award" (Best Practice Recommendations) in merito al Bilancio Consolidato 2019. 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 sesto anno consecutivo, l'“EPRA sBPR Gold Award” (sustainability Best Practice Recommendations), per il Bilancio di Sostenibilità 2019, 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 data 24 settembre 2020, IGD SIIQ ha sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena un'operazione di finanziamento per 36,3 milioni di Euro con durata 6 anni, assistita da garanzia SACE nell'ambito del programma Garanzia Italia (tasso, inclusivo del costo della garanzia statale, in linea con il costo medio del debito del Gruppo). Il finanziamento garantito da SACE sarà utilizzato dalla Società per finanziare gli investimenti in Italia ancora in programma e altri costi operativi, compreso il capitale circolante.

In data 28 settembre 2020 il Dott. Sergio Lugaresi ha comunicato le proprie dimissioni dalla carica di Amministratore Indipendente per motivi da ricondursi ad altri impegni professionali.

Investimenti

Nel corso del primo trimestre 2020 il Gruppo ha proseguito l'attività di sviluppo del Progetto Porta a Mare – Officine Storiche, 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. Nel secondo trimestre 2020, a seguito dell'emergenza sanitaria COVID-19 e conseguente periodo di “lockdown” il Gruppo ha deciso di sospendere tutti i lavori in essere ad eccezione di quelli indifferibili che sono proseguiti anche nel terzo trimestre dell'anno.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 30 settembre 2020:

	30/09/2020	30/06/2020	III Trimestre 2020
	Euro/mln	Euro/mln	Δ
Progetti di sviluppo:			
Progetto Porta a Mare Sub ambito Officine Storiche retail (in corso)	4,64	2,55	2,09
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	1,53	0,86	0,67
Interventi di restyling in corso	0,46	0,43	0,03
Interventi di restyling conclusi nel 2020	0,71	0,71	-
Manutenzioni straordinarie	4,94	3,60	1,34
Totale investimenti effettuati	12,28	8,15	4,13

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 sottoscritto il contratto preliminare relativo a tale unità immobiliare. Inoltre, nei mesi di giugno, luglio e agosto, la società controllata ha perfezionato la vendita di due unità residenziali per le quali nel 2019 erano stati sottoscritti i contratti preliminari, due box e due posti auto. A seguito della conclusione di queste operazioni tutte le unità residenziali relative al comparto

Mazzini risultano vendute (per due unità sono in essere preliminari di vendita che dovrebbero essere portati a rogito entro l'anno).

Come descritto precedentemente nel secondo trimestre sono stati sospesi i lavori a causa delle limitazioni dovute al COVID-19, nel mese di agosto e settembre si sono riprese le attività per proteggere le opere edificate, è stata avviata la revisione progettuale e nel mese di settembre sono ripartiti i lavori.

Nel corso del periodo si sono svolti lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 1.531 migliaia (di cui Euro 668 migliaia nel terzo trimestre), relativo alla destinazione residenziale, mentre i lavori relativi al comparto commerciale, la cui ultimazione, a causa della pandemia, è prevista nel 2021, sono risultati pari a circa Euro 5.065 migliaia, di cui Euro 432 migliaia relativi ad acconti versati in anni precedenti (Euro 2.206 migliaia nel terzo trimestre di cui Euro 126 migliaia relativi ad acconti versati in anni precedenti). Al 30 settembre 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, nel semestre, si sono conclusi i lavori di sostituzione dei corpi illuminanti con sistemi a tecnologia LED ai fini dell'efficientamento energetico presso il centro commerciale Punta di Ferro di Forlì e i lavori di restyling del primo piano finalizzati alla prossima apertura di uno spazio "leisure" presso il centro commerciale Darsena di Ferrara. I lavori eseguiti nel semestre ammontano rispettivamente ad Euro 184 migliaia e ad Euro 375 migliaia.

Al 30 settembre 2020 sono in corso i lavori di:

- progettazione del restyling presso i centri commerciali e retail park La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto. L'inizio dei lavori è previsto per i primi mesi del 2021. Al 30 settembre 2020 i lavori eseguiti nel periodo ammontano ad Euro 194 migliaia. Nel trimestre i lavori eseguiti ammontano ad Euro 20 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 2021. Al 30 settembre 2020 i lavori eseguiti nel periodo ammontano ad Euro 103 migliaia. Nel trimestre i lavori eseguiti ammontano ad Euro 6 migliaia;

- la realizzazione di nuove medie superfici presso il centro commerciale e retail park Gran Rondò di Crema è al momento sospesa. Al 30 settembre 2020 i lavori eseguiti nel periodo ammontano ad Euro 155 migliaia. Nel trimestre non si sono svolti lavori.

Come descritto precedentemente, a seguito dell'emergenza sanitaria COVID-19 e conseguente periodo di "lockdown" il Gruppo ha deciso di sospendere tutti i lavori in corso. Nel corso del terzo trimestre sono riprese le attività di progettazione relative agli interventi presso i centri commerciali La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto i cui lavori inizieranno nei primi mesi del 2021.



La Favorita (MN) – Piazza food



Galleria Gran Rondò - Crema

Manutenzioni straordinarie

Nel corso del primo trimestre 2020 e del secondo e terzo trimestre, solo per quanto riguarda i lavori indifferibili, sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 4.941 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 e Fonti del Corallo e per interventi su impianti antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni. Al 30 settembre 2020, in base ai risultati della valutazione a fair value degli investimenti immobiliari, il valore di tali manutenzioni straordinarie è stato interamente svalutato.

1.5. // Eventi successivi alla chiusura del terzo trimestre

In data 1 ottobre 2020 l'agenzia di rating Fitch Ratings Ltd ha confermato il rating investment grade BBB- rimuovendo il Rating Watch Negative e portando l'outlook a negativo.

In data 16 ottobre 2020 Banca Monte dei Paschi di Siena ha erogato a IGD SIIQ S.p.A. un finanziamento, sottoscritto in data 24 settembre 2020, pari ad Euro 36,3 milioni di Euro, con durata 6 anni, assistita da garanzia SACE nell'ambito del programma Garanzia Italia (tasso, inclusivo del costo della garanzia statale, in linea con il costo medio del debito del Gruppo).

1.6. // Prospettive per l'esercizio in corso

Con riferimento all'emergenza sanitaria da COVID-19, anche alla luce del recente aggravarsi della situazione epidemiologica confermata da un'impennata della curva dei contagi sia a livello nazionale che europeo, il Gruppo sta attentamente valutando i possibili ulteriori effetti sui risultati economico-finanziari e patrimoniali, con particolare attenzione a tre indicatori chiave: *(i)* redditività, *(ii)* valutazione degli investimenti immobiliari e *(iii)* liquidità.

Per quanto concerne la redditività attesa per l'esercizio in corso, il Gruppo ha simulato 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 sono e non sono stati interessati da misure restrittive di contenimento varate dal Governo). Nei confronti degli operatori dei Centri Commerciali, la Società ha dapprima unilateralmente attivato iniziative di supporto volte a una rimodulazione straordinaria delle date di pagamento dei canoni (per il secondo trimestre 2020) e, ottenute le necessarie indicazioni dal Governo riguardo a strumenti fiscali e finanziari messi a supporto delle attività colpite (i.e. DI Cura Italia e DI Rilancio), iniziato il dialogo negoziale con i singoli operatori commerciali al fine di riequilibrare il rapporto contrattuale, consolidandolo in un'ottica di buona fede. Tali attività, sostanzialmente concluse con riferimento agli accadimenti che hanno riguardato il primo semestre (periodo di lock-down e di ripresa delle attività), sono prudenzialmente al vaglio del management della Società in attesa che la situazione epidemiologica autunnale si delinei con maggior chiarezza.

Contestualmente il Gruppo ha già avviato 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 permangono significativi elementi di incertezza; al momento, alla luce dell'imprevedibile evoluzione della mappa del contagio sia a livello nazionale che globale, e in mancanza di significative transazioni (anche il terzo trimestre 2020 ha registrato un'importante flessione del volume degli investimenti del comparto retail), si ritiene prematuro fornire indicazioni. Ad ogni modo si valuta che il patrimonio netto del Gruppo sia più che adeguato a sopportare l'impatto di eventuali ulteriori adeguamenti del fair value che dovessero emergere al 31 dicembre 2020.

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 30 settembre 2020, disponibilità liquide pari a circa Euro 87 milioni. Grazie a tali disponibilità, nonché a linee di credito disponibili anche committed recentemente rinnovate, 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 ha ritenuto opportuno adottare ulteriori misure straordinarie quali la sospensione/rinvio di alcune capex previste nell'anno che comporterebbero un risparmio complessivo pari a circa 40 milioni di Euro, la rimodulazione del dividendo 2020 e l'accesso a forme di sostegno alla liquidità varate dal governo (iter conclusosi il 16 ottobre 2020 con l'erogazione di un finanziamento pari a 36,3 milioni di Euro con garanzia statale fornita da Sace Spa). Grazie anche agli effetti delle azioni appena descritte il Gruppo sarà in grado di far fronte a tutte le prossime scadenze.

Come comunicato il 7 maggio 2020, in occasione dell'approvazione dei risultati al 1Q 2020, e ribadito il 6 agosto 2020, in occasione dell'approvazione dei risultati al 1H 2020, gli impatti economico-finanziari causati dall'emergenza sanitaria da COVID-19 hanno reso necessaria una revisione della guidance FFO per il 2020, inizialmente annunciata al mercato in data 27 febbraio 2020.

Alla luce dei risultati conseguiti al 3Q 2020, sia in termini economico-finanziari che di andamenti operativi, e tenuto conto degli effetti già stimati (one-off e quindi senza ipotizzare ulteriori implicazioni sugli esercizi successivi) sui conti per l'anno in corso, la nuova guidance FFO 2020 è pari a ca. 0,54€/0,57€ per azione, corrispondente ad una variazione di circa -28%/-25% rispetto al FFO 2019.

È doveroso sottolineare, come indicato nelle premesse, che permangono significativi elementi di rischio e incertezza anche non controllabili dalla Società quali, ad esempio, l'evoluzione della "seconda ondata" di contagi o l'adozione di nuove misure restrittive.

Stante tale contesto, gli obiettivi al 2021 del Piano Strategico 2019-2021 (presentato il 7 novembre 2018) non sono più da considerarsi attuali, in quanto elaborati sulla base di ipotesi formulate prima della diffusione della pandemia e dell'insorgenza dell'emergenza da COVID-19, in uno scenario molto diverso da quello che va determinandosi di giorno in giorno. La Società predisporrà un aggiornamento del Piano Strategico quando il quadro complessivo sarà più definito e stabile, così da poterlo fondare su nuovi e più aggiornati presupposti macroeconomici e di settore.

2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2020

2.1. // Conto economico consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	30/09/2020 (A)	30/09/2019 (B)	Variazione (A)-(B)	3° Q 2020 (C)	3° Q 2019 (D)	Variazione (C)-(D)
Ricavi	108.926	116.043	(7.117)	34.290	38.699	(4.409)
Altri proventi	4.829	4.754	75	1.690	1.566	124
Ricavi vendita immobili da trading	708	379	329	258	379	(121)
Ricavi e proventi operativi	114.463	121.176	(6.713)	36.238	40.644	(4.406)
Variazione delle rimanenze	618	425	193	364	123	241
Ricavi e variazioni delle rimanenze	115.081	121.601	(6.520)	36.602	40.767	(4.165)
Costi di realizzazione	1.530	832	698	666	509	157
Costi per servizi	9.433	11.217	(1.784)	1.960	3.873	(1.913)
Costi del personale	7.024	7.446	(422)	2.309	2.345	(36)
Altri costi operativi	13.426	8.108	5.318	8.371	2.667	5.704
Costi operativi	31.413	27.603	3.810	13.306	9.394	3.912
Ammortamenti e Accantonamenti	(457)	(461)	4	(156)	(158)	2
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(2.159)	(141)	(2.018)	0	0	0
Svalutazione crediti	(1.763)	(325)	(1.438)	7.769	(162)	7.931
Variazione del fair value	(75.359)	(46.176)	(29.183)	(3.941)	(7.501)	3.560
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(79.738)	(47.103)	(32.635)	3.672	(7.821)	11.493
Risultato operativo	3.930	46.895	(42.965)	26.968	23.552	3.416
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(72)	11	(83)	-	8	(8)
Proventi finanziari	68	51	17	41	25	16
Oneri finanziari	27.084	24.782	2.302	9.091	8.341	750
Gestione finanziaria	(27.016)	(24.731)	(2.285)	(9.050)	(8.316)	(734)
Risultato prima delle imposte	(23.158)	22.175	(45.333)	17.918	15.244	2.674
Imposte sul reddito	(1.840)	(210)	(1.630)	406	(42)	448
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	(21.318)	22.385	(43.703)	17.512	15.286	2.226
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0	0	0	0
Utile/Perdita del periodo di pertinenza della Capogruppo	(21.318)	22.385	(43.703)	17.512	15.286	2.226

2.2. // Conto economico complessivo consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	30/09/2020	30/09/2019	Variazioni	3°Q 2020	3°Q 2019	Variazioni
	(A)	(B)	(A-B)	(C)	(D)	(C-D)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	(21.318)	22.385	(43.703)	17.512	15.286	2.226
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	0	0	0	0	0	0
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:						
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	3.163	(5.444)	8.607	1.303	(353)	1.656
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(697)	1.367	(2.064)	(291)	106	(397)
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(99)	(87)	(12)	(38)	(24)	(14)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio	2.367	(4.164)	6.531	974	(271)	1.245
Totale Utile/(Perdita) complessivo del periodo	(18.951)	18.221	(37.172)	18.486	15.015	3.471
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	0	0	0	0
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO	(18.951)	18.221	(37.172)	18.486	15.015	3.471

2.3. // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

(importi in migliaia di Euro)	30/09/2020 (A)	30/06/2020 (B)	31/12/2019 (C)	Variazione (A)-(B)	Variazione (A)-(C)
ATTIVITA' NON CORRENTI:					
Attività immateriali					
Attività immateriali a vita definita	34	39	50	(5)	(16)
Avviamento	12.485	12.485	12.485	0	0
	12.519	12.524	12.535	(5)	(16)
Attività materiali					
Investimenti immobiliari	2.297.973	2.300.570	2.365.214	(2.597)	(67.241)
Fabbricato	7.474	7.535	7.643	(61)	(169)
Impianti e macchinari	149	157	161	(8)	(12)
Attrezzature e altri beni	1.001	1.058	1.166	(57)	(165)
Immobilizzazioni in corso e acconti	42.714	40.610	40.827	2.104	1.887
	2.349.311	2.349.930	2.415.011	(619)	(65.700)
Altre attività non correnti					
Crediti vari e altre attività non correnti	129	127	118	2	11
Partecipazioni	151	151	223	0	(72)
Attività finanziarie non correnti	174	174	174	0	0
	454	452	515	2	(61)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.362.284	2.362.906	2.428.061	(622)	(65.777)
ATTIVITA' CORRENTI:					
Rimanenze e acconti	32.796	32.433	33.602	363	(806)
Crediti commerciali e altri crediti	36.728	32.429	11.114	4.299	25.614
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.800	2.361	921	(561)	879
Altre attività correnti	4.235	4.576	3.084	(341)	1.151
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	87.018	102.958	128.677	(15.940)	(41.659)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	162.577	174.757	177.398	(12.180)	(14.821)
TOTALE ATTIVITA' (A+B)	2.524.861	2.537.663	2.605.459	(12.802)	(80.598)
PATRIMONIO NETTO:					
Capitale sociale	650.000	650.000	749.738	0	(99.738)
Riserva sovrapprezzo azioni	30.058	30.058	30.058	0	0
Azioni proprie in portafoglio	0	(541)	(198)	541	198
Altre riserve	490.209	489.435	416.263	774	73.946
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	17.962	17.962	5.682	0	12.280
Utili (perdite) netto esercizio	(21.318)	(38.830)	9.471	17.512	(30.789)
Patrimonio netto di gruppo	1.166.911	1.148.084	1.211.014	18.827	(44.103)
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	1.166.911	1.148.084	1.211.014	18.827	(44.103)
PASSIVITA' NON CORRENTI:					
Passività per strumenti derivati	14.944	15.830	17.365	(886)	(2.421)
Passività finanziarie non correnti	1.120.859	1.132.293	1.232.669	(11.434)	(111.810)
Fondo trattamento di fine rapporto	3.259	3.169	3.057	90	202
Passività per imposte differite	24.575	24.097	26.313	478	(1.738)
Fondi per rischi e oneri futuri	3.558	3.251	4.068	307	(510)
Debiti vari e altre passività non correnti	7.554	8.110	8.152	(556)	(598)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	13.721	13.721	13.721	0	0
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	1.188.470	1.200.471	1.305.345	(12.001)	(116.875)
PASSIVITA' CORRENTI:					
Passività finanziarie correnti	139.861	136.403	58.820	3.458	81.041
Debiti commerciali e altri debiti	11.544	10.299	15.960	1.245	(4.416)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	2.169	1.309	1.031	860	1.138
Passività per imposte	4.997	4.542	2.601	455	2.396
Altre passività correnti	10.909	23.770	10.688	(12.861)	221
Altre passività correnti verso parti correlate	0	12.785	0	(12.785)	0
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	169.480	189.108	89.100	(19.628)	80.380
TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)	1.357.950	1.389.579	1.394.445	(31.629)	(36.495)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)	2.524.861	2.537.663	2.605.459	(12.802)	(80.598)

2.4. // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) del periodo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>								
Saldo al 01/01/2020	749.738	30.058	416.065	5.682	9.471	1.211.014	0	1.211.014
Utile del periodo	0	0	0	0	(21.318)	(21.318)	0	(21.318)
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	2.466	0	0	2.466	0	2.466
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(99)	0	0	(99)	0	(99)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	2.367	0	(21.318)	(18.951)	0	(18.951)
(Acquisto)/vendita azioni proprie	0	0	(2)	0	0	(2)	0	(2)
Riduzione di capitale	(99.738)	0	99.738	0	0	0	0	0
<u>Ripartizione dell'utile 2019</u>								
Distribuzione dividendi	0	0	0	(25.150)	0	(25.150)	0	(25.150)
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	(27.959)	27.959	0	0	0	0
Destinazione ad utili esercizi precedenti	0	0	0	9.471	(9.471)	0	0	0
Saldo al 30/09/2020	650.000	30.058	490.209	17.962	(21.318)	1.166.911	0	1.166.911

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) del periodo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>								
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	22.385	22.385	0	22.385
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	(4.079)	0	0	(4.079)	0	(4.079)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(63)	0	0	(63)	0	(63)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	(4.142)	0	22.385	18.243	0	18.243
(Acquisto)/vendita azioni proprie	0	0	146	0	0	146	0	146
<u>Ripartizione dell'utile 2018</u>								
Distribuzione dividendi	0	(1.446)	(557)	(12.037)	(41.113)	(55.153)	0	(55.153)
destinazione a riserva legale	0	0	1.893	0	(1.893)	0	0	0
destinazione ad altre riserve	0	0	3.382	0	(3.382)	0	0	0
Saldo al 30/09/2019	749.738	30.058	412.717	2.562	22.385	1.217.460	0	1.217.460

2.5. // Rendiconto finanziario consolidato

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	30/09/2020	30/09/2019
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Risultato prima delle Imposte	(23.158)	22.175
 Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Oneri/(proventi) finanziari	27.016	24.731
Ammortamenti e accantonamenti	457	461
Svalutazione crediti	1.763	325
Svalutazione/(Ripristini) valori immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	2.159	141
Variazioni del fair value - (incrementi)/decrementi	75.359	46.176
Gestione di partecipazioni	72	0
Variazione fondi per benefici ai dipendenti e TFM	(67)	319
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	83.601	94.328
Oneri finanziari netti pagati	(17.287)	(28.815)
Imposte sul reddito pagate	(499)	(1.080)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTA	65.815	64.433
Variazione delle rimanenze	(617)	(504)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(30.236)	4.886
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(182)	(3.724)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (A)	34.780	65.091
(Investimenti) in immobilizzazioni	(10.791)	(32.051)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	56	13.395
(Investimenti) in Partecipazioni	0	(59)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(10.735)	(18.715)
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	69
Vendita/(acquisto) azioni proprie	198	146
plus/(minus) vendita azioni proprie	(200)	0
Distribuzione dividendi	(25.150)	(55.153)
Canoni pagati per locazioni finanziarie	(4.642)	(7.633)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(4.504)	(146.392)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	(31.307)	166.079
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(65.605)	(42.884)
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(99)	(87)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	(41.659)	3.405
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	128.677	2.472
Disponibilità liquide RGD Ferrara	0	78
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	87.018	5.955

2.6. // Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 30 settembre 2020, al 30 giugno 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.

Le linee di credito a revoca concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 151 milioni di Euro ed al 30 settembre 2020 risultano non utilizzate.

Le linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) concesse dal sistema bancario ammontano ad Euro 60 milioni, inutilizzate al 30 settembre 2020.

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

	30/09/2020	30/06/2020	31/12/2019
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>			
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(87.018)	(102.958)	(128.677)
LIQUIDITA'	(87.018)	(102.958)	(128.677)
Quota corrente mutui	49.789	49.480	44.090
Passività per leasing finanziari quota corrente	9.354	9.259	9.070
Prestiti obbligazionari quota corrente	80.718	77.664	5.660
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	139.861	136.403	58.820
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	52.843	33.445	(69.857)
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	(174)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	41.989	44.352	49.074
Passività finanziarie non correnti	436.829	446.729	473.289
Prestiti obbligazionari	642.041	641.212	710.306
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	1.120.685	1.132.119	1.232.495
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	1.173.528	1.165.564	1.162.638

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 2020, sono state approvate ed autorizzate alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 5 novembre 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 30 settembre 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 30 settembre e al 30 giugno 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 (30 settembre 2019), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto al trimestre precedente (30 giugno 2020). Non sono stati utilizzati dati di natura stimata in misura significativamente diversa da quanto effettuato in sede di predisposizione dei conti annuali.

I prospetti contabili consolidati e le tabelle di dettaglio sono espressi in migliaia di Euro, salvo laddove diversamente specificato.

2.7.2.2. Consolidamento

Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei progetti di bilancio al 30 settembre 2020 predisposti dagli organi amministrativi delle società incluse nell'area di consolidamento e rettificati, ove necessario, ai fini di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del gruppo conformi agli IFRS. Si segnala che, rispetto alle situazioni al 31/12/2019 e 30/06/2020, 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	650.000.000,00	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)
Consorzio Centro Commerciale Casilino	Controllata diretta	45,80%	Via Casilina 1011 - (Roma)

2.7.3. Informativa per segmenti operativi

Di seguito si riporta l'informativa economica e patrimoniale per settori operativi in conformità all'IFRS 8 e la suddivisione per area geografica dei ricavi derivanti dagli immobili di proprietà (importi in migliaia di Euro).

CONTO ECONOMICO	30-set-20	30-set-19	30-set-20	30-set-19	30-set-20	30-set-19	30-set-20	30-set-19	30-set-20	30-set-19
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	108.977	116.043	4.778	4.754	708	379	0	0	114.463	121.176
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	618	425	0	0	618	425
Costi diretti (a) (escluso acc.to a fondo svalutazione crediti)	17.833	13.849	3.778	3.981	1.916	1.202	0	0	23.527	19.032
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	7.886	8.571	7.886	8.571
Totale costi operativi (a)+(b)	17.833	13.849	3.778	3.981	1.916	1.202	7.886	8.571	31.413	27.603
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.991)	(555)	0	(2)	(3)	(1)	(226)	(228)	(2.220)	(786)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(734)	(59)	0	0	(1.425)	(82)	0	0	(2.159)	(141)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(75.359)	(46.231)	0	0	0	55	0	0	(75.359)	(46.176)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(78.084)	(46.845)	0	(2)	(1.428)	(28)	(226)	(228)	(79.738)	(47.103)
RISULTATO OPERATIVO	13.060	55.349	1.000	771	(2.018)	(426)	(8.112)	(8.799)	3.930	46.895
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	0	0	0	0	0	(72)	11	(72)	11
Proventi finanziari:	0	0	0	0	0	0	68	51	68	51
Oneri finanziari:	0	0	0	0	0	0	27.084	24.782	27.084	24.782
Saldo della gestione finanziaria	0	0	0	0	0	0	(27.016)	(24.731)	(27.016)	(24.731)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	13.060	55.349	1.000	771	(2.018)	(426)	(35.200)	(33.519)	(23.158)	22.175
Imposte sul reddito del periodo	0	0	0	0	0	0	(1.840)	(210)	(1.840)	(210)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	13.060	55.349	1.000	771	(2.018)	(426)	(33.360)	(33.309)	(21.318)	22.385
(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	13.060	55.349	1.000	771	(2.018)	(426)	(33.360)	(33.309)	(21.318)	22.385

STATO PATRIMONIALE	30-set-20	30-giu-20	30-set-20	30-giu-20	30-set-20	30-giu-20	30-set-20	30-giu-20	30-set-20	30-giu-20
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	2.297.973	2.300.570	0	0	0	0	0	0	2.297.973	2.300.570
- Immobilizzazioni in corso	42.714	40.610	0	0	0	0	0	0	42.714	40.610
Attività immateriali	11.478	11.478	1.007	1.007	0	0	34	40	12.519	12.525
Altre attività Materiali	987	1.043	165	174	0	0	7.472	7.536	8.624	8.753
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	129	125	129	125
- Partecipazioni	0	0	0	0	0	0	151	151	151	151
CCN	13.762	(15.477)	2.242	2.253	29.936	32.316	0	0	45.940	19.092
Fondi	(5.378)	(5.075)	(1.444)	(1.347)	5	3	0	0	(6.817)	(6.419)
Debiti e altre passività non correnti	(15.355)	(15.912)	0	0	(5.920)	(5.920)	0	0	(21.275)	(21.832)
Imposte differite passive/(attive) nette	(27.137)	(26.659)	0	0	2.562	2.562	0	0	(24.575)	(24.097)
Totale impieghi	2.319.043	2.290.578	1.970	2.087	26.583	28.961	7.786	7.852	2.355.383	2.329.478
Totale patrimonio netto di gruppo	1.140.203	1.120.852	(437)	(340)	27.145	27.572	0	0	1.166.911	1.148.084
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	14.944	15.830	0	0	0	0	0	0	14.944	15.830
PFN	1.163.897	1.153.896	2.407	2.427	(562)	1.389	7.786	7.852	1.173.528	1.165.564
Totale fonti	2.319.043	2.290.578	1.970	2.087	26.583	28.961	7.786	7.852	2.355.383	2.329.478

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	30-set-20	30-set-19	30-set-20	30-set-19	30-set-20	30-set-19	30-set-20	30-set-19
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	54.832	56.885	37.576	39.575	5.890	7.378	98.298	103.838
RICAVI UNA TANTUM	0	0	0	0	0	0	0	0
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	1.251	1.772	507	859	0	0	1.758	2.631
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	34	85	123	100	18	11	175	196
TOTALE	56.117	58.742	38.206	40.534	5.908	7.389	100.231	106.665

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

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

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di IGD SIIQ S.p.A. dichiara, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del Testo Unico della Finanza (D.Lgs.58/1998) che l'informativa contabile contenuta nelle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 30 settembre 2020 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 5 novembre 2020

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

Dott. Carlo Barban

