

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 749.738.139,26



Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31/03/2019

1.	Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive Gruppo IGD.....	4
1.1.	Highlights economico patrimoniali-finanziari al 31 marzo 2019	5
1.2.	Il Gruppo IGD	6
1.3.	Analisi economica	8
1.4.	Analisi patrimoniale e finanziaria	15
1.5.	Eventi rilevanti al 31 marzo 2019	18
1.6.	Eventi successivi alla chiusura del primo trimestre	21
1.7.	Prospettive per l'esercizio in corso	22
2.	GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 31 MARZO 2019	23
2.1	Conto economico consolidato	24
2.2	Conto economico complessivo consolidato.....	25
2.3	Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata.....	26
2.4	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato	27
2.5	Rendiconto finanziario consolidato	28
2.6	Posizione finanziaria netta.....	29
2.7	Criteri di redazione e area di consolidamento	30
2.8	Attestazione sulle Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ai sensi dell'art.154 bis comma 2, D.LGS 58/98.....	35

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

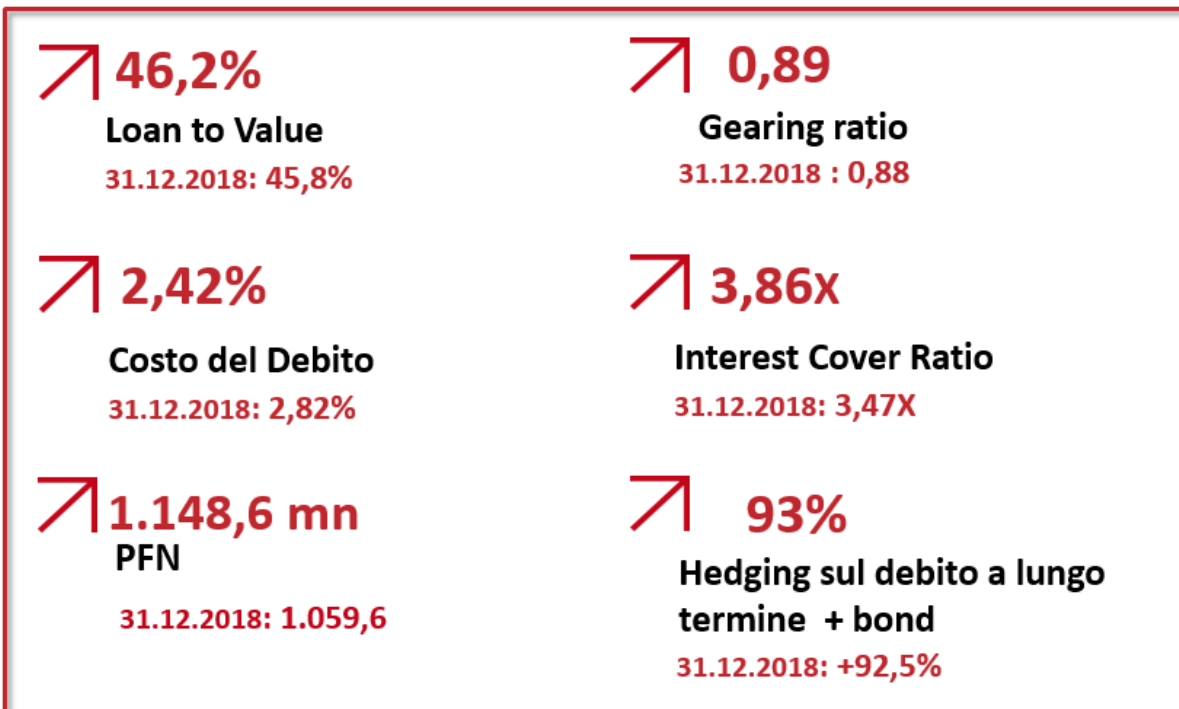
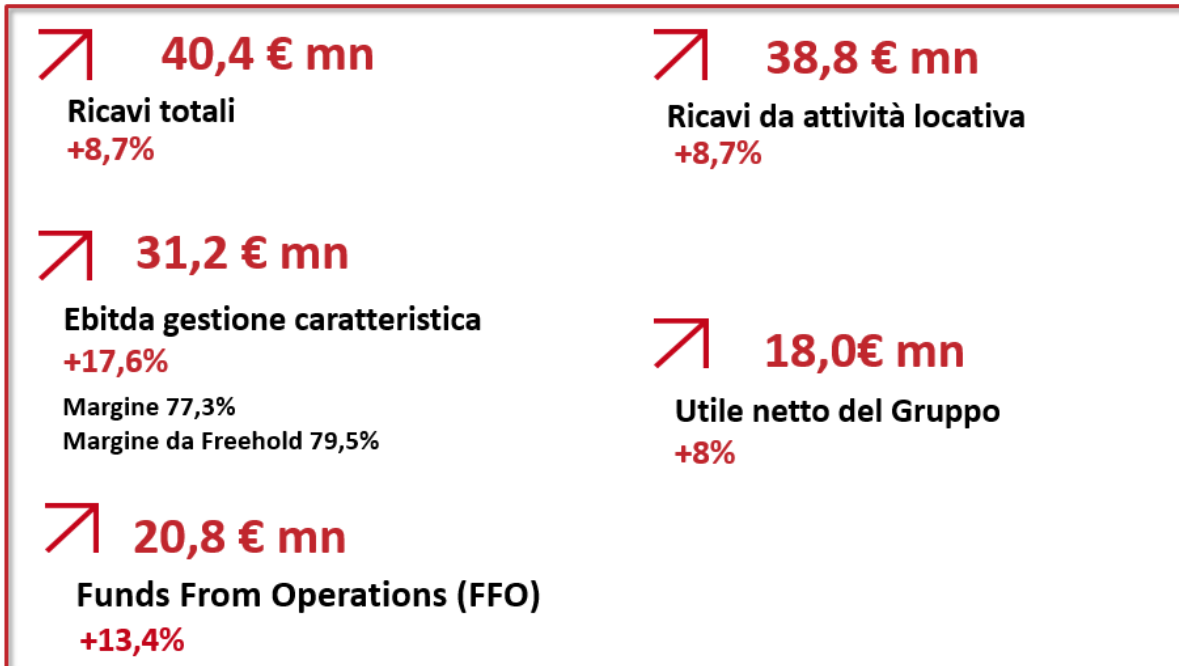
PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari

Carlo Barban

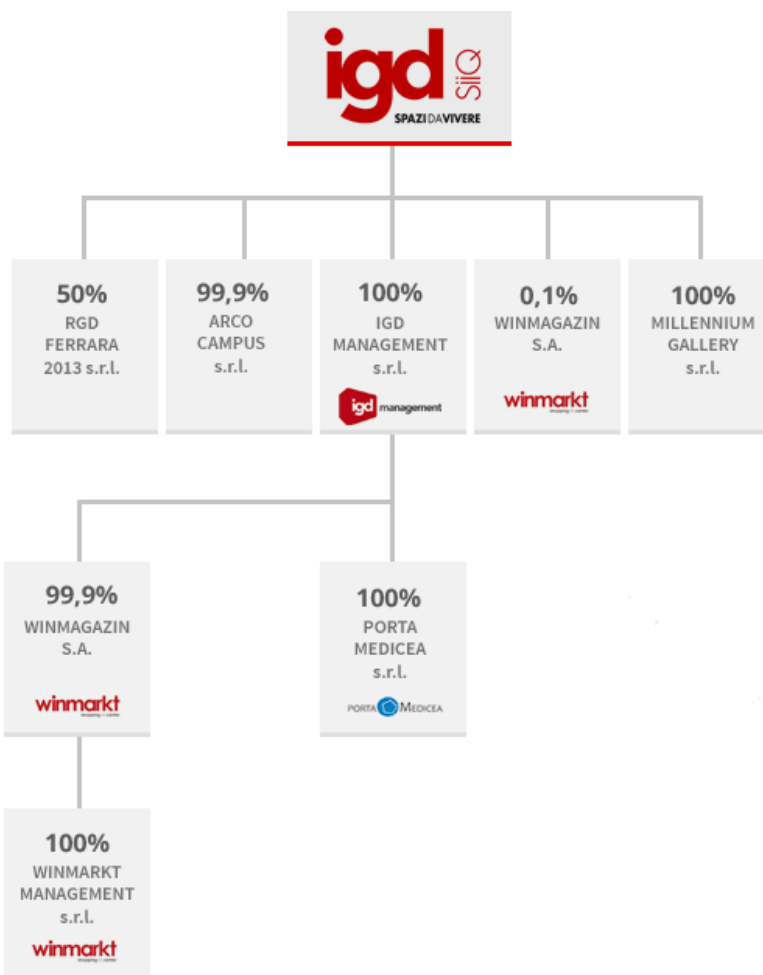
1. Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive Gruppo IGD

1.1. Highlights economico patrimoniali-finanziari al 31 marzo 2019



1.2. Il Gruppo IGD

IGD è stata la prima realtà in Italia a divenire SIIQ, nel 2008, ed è tuttora l'unica società del comparto della grande distribuzione che sia stata ammessa a tale regime fiscale. La parte prevalente del patrimonio immobiliare del Gruppo si trova in Italia (ca 93%). La parte restante degli asset è in Romania (ca 7%), dove IGD controlla la catena di centri commerciali Winmarkt, attraverso la società Win Magazin S.A..



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

Al 31 marzo 2019 alla capogruppo fanno inoltre riferimento:

- ✓ 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 50% di **RGD Ferrara 2013 S.r.l.**, costituita il 30 settembre 2013, per la gestione del ramo d'azienda del centro commerciale Darsena City di Ferrara;
- ✓ il 99,9% di **Arco Campus S.r.l.**, società dedicata alla vendita, locazione e gestione di immobili da destinare ad attività sportive, oltre che allo sviluppo e diffusione di attività sportive;
- ✓ il 100% di **IGD Management S.r.l.**, che, oltre a essere titolare della Galleria CentroSarca di Milano, controlla a sua volta la maggior parte delle attività che non rientrano nel perimetro SIIQ;

- ✓ il 99,9% di **Win Magazin S.A.**, la controllata rumena, che a sua volta detiene il 100% di WinMarkt Management S.r.l., cui fa capo la squadra di manager rumeni;
- ✓ il 100% di **Porta Medicea S.r.l.**, che ha per oggetto la realizzazione del progetto multifunzionale di riqualificazione e sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno;
- ✓ la gestione degli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova, Centro Piave e Galleria Fonti del Corallo);
- ✓ le attività di servizi, fra le quali i mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi.

1.3. Analisi economica

Al 31 marzo 2019 l'utile netto consolidato di Gruppo risulta pari a 18.038 migliaia di Euro, in aumento dell'8,0% rispetto al 31 marzo 2018.

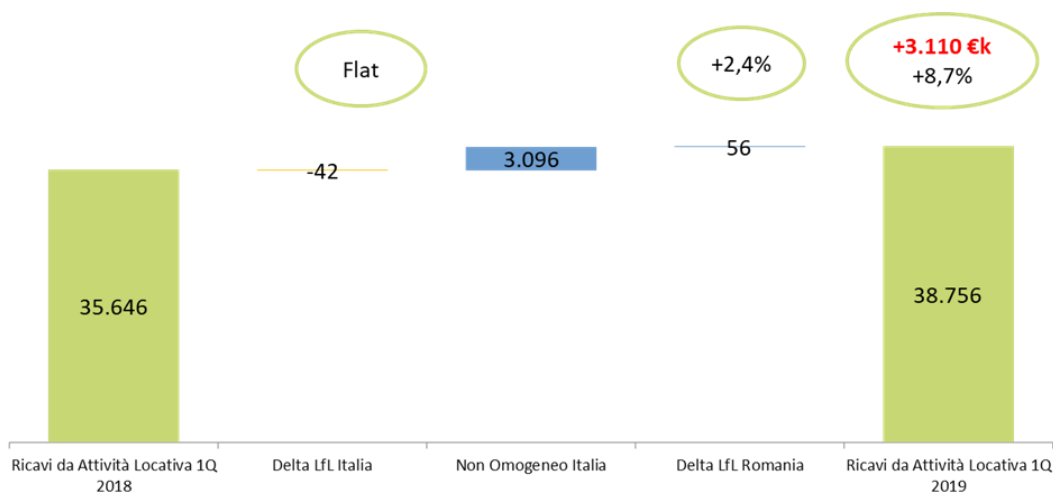
Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 31/03/2019	(b) 31/03/2018	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	35.617	32.445	9,8%
Ricavi da attività locativa leasehold	3.139	3.201	-1,9%
Totale Ricavi da attività locativa	38.756	35.646	8,7%
Locazioni passive	-31	-2.559	-98,8%
Costi diretti da attività locativa	-4.567	-4.125	10,7%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	34.158	28.962	17,9%
Ricavi da servizi	1.619	1.514	6,9%
Costi diretti da servizi	-1.435	-1.364	5,2%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	184	150	22,4%
Personale di sede	-1.797	-1.686	6,5%
Spese generali	-1.347	-886	51,9%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	31.198	26.540	17,6%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>77,3%</i>	<i>71,4%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0	0	
Costo del venduto e altri costi da trading	-124	-135	-8,1%
Risultato operativo da trading	-124	-135	-8,1%
EBITDA	31.074	26.405	17,7%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>77,0%</i>	<i>71,1%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-4.185	-716	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-250	-246	1,7%
EBIT	26.639	25.443	4,7%
GESTIONE FINANZIARIA	-8.056	-7.930	1,6%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0	0	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	18.582	17.513	6,1%
Imposte	-544	-812	-33,0%
UTILE DEL PERIODO	18.038	16.701	8,0%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
UTILE NETTO DEL GRUPPO	18.038	16.701	8,0%

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

Ricavi netti da attività locativa (Net rental income)

I ricavi da attività locativa sono pari a 38.756 migliaia di Euro, in crescita dell'8,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

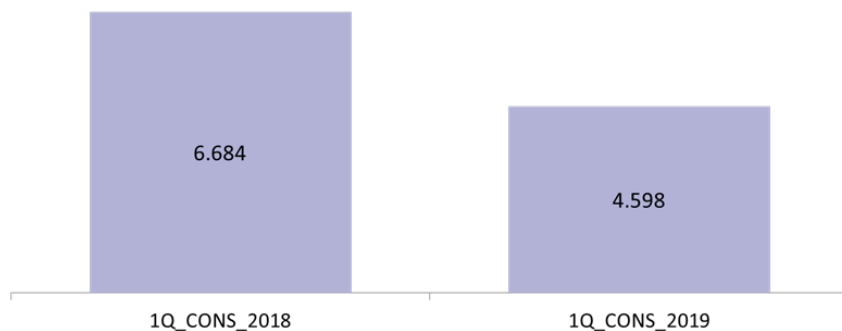


L'incremento, pari a 3.110 migliaia di Euro, è dovuto:

- ai ricavi like for like in Italia, sostanzialmente in linea rispetto all'anno precedente. Si registra una lieve flessione sulle gallerie (-0,4% dovuto a minori ricavi variabili e maggiori sconti concessi) e un moderato aumento sugli ipermercati (+0,4%) rispetto all'anno precedente. Nel primo trimestre 2019 sono stati sottoscritti 99 contratti con un upside medio sul canone del +4,1% escluso il cinema Sarca (downside -3,8% incluso il cinema);
- per 3.096 migliaia di Euro ai maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo: acquisizione del portafoglio di Eurocommercial Properties nell'aprile 2018, apertura dell'ampliamento di Crema nel maggio 2018 e vacancy strategica per nuovi layout (comprensivi del cinema Sarca);
- per 56 migliaia di Euro a maggiori ricavi like for like della Romania, dovuti alle attività di commercializzazione e rinegoziazione. Nel periodo sono stati sottoscritti 41 contratti per rinnovi, con upside medio del +10,3%, e 62 contratti per turnover.

I costi diretti da attività locativa ammontano a 4.598 migliaia di Euro, in decremento del 31,2% (in incremento del 6,8% senza considerare gli impatti IFRS16) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (per maggiori dettagli in merito agli effetti della prima adozione dell'IFRS 16 si rimanda al paragrafo 2.7.2.1). I maggiori costi sono relativi principalmente a spese condominiali, IMU, assicurazione e accantonamenti anche per ampliamento portafoglio.

Costi diretti attività locativa



Il Net rental income è pari a 34.158 migliaia di Euro, in crescita del 17,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (+9,2% senza considerare gli impatti IFRS16).

Il Net rental income freehold è pari a 31.090 migliaia di Euro, in incremento del 9,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari all'87,3% in linea rispetto all'anno precedente.

Il Net rental income leasehold è pari a 3.068 migliaia di Euro, mentre senza considerare gli impatti IFRS16, sarebbe pari ad Euro 518 migliaia in decremento del 14,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

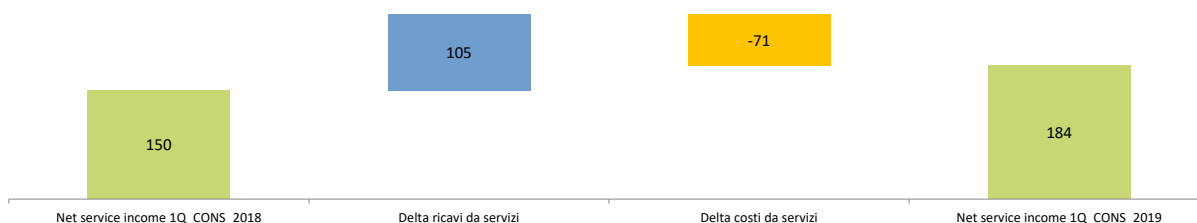
Ricavi netti da servizi (Net services income)

I ricavi da attività da servizi, sono in aumento di 105 migliaia di Euro (+6,9%) rispetto all'anno precedente. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (89,6% del totale per un importo pari a 1.450 migliaia di Euro), in aumento rispetto al precedente periodo (+5,7%) per effetto principalmente di nuovi mandati di

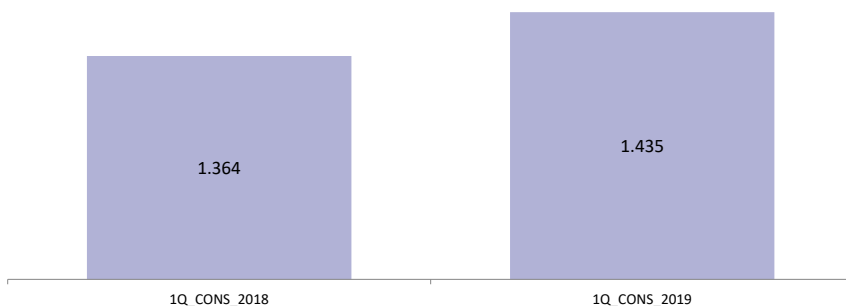
gestione (La Favorita e Centro Luna). Risultano in aumento anche gli altri ricavi da servizi (ricavi da outsourcing services) mentre sono in calo i ricavi da agency e i ricavi da pilotage.

I **costi diretti da servizi** ammontano a 1.435 migliaia di Euro, in incremento di 71 migliaia di Euro (+5,2%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. I costi che incrementano sono principalmente relativi al costo del personale di rete a seguito dell'adeguamento del CCNL.

Il **Net services income** è pari a 184 migliaia di Euro, in incremento del 22,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari all'11,4%, in incremento rispetto al 9,9% del corrispondente periodo dell'anno precedente.



Costi diretti da servizi

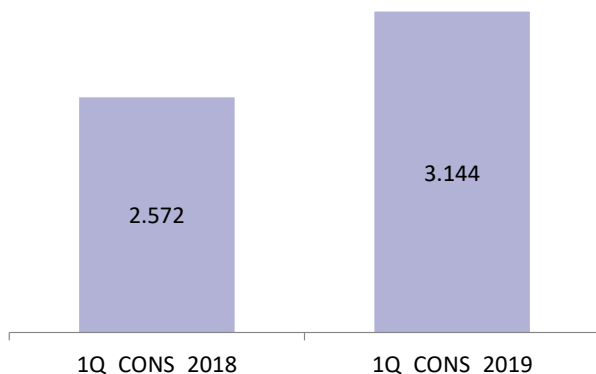


Spese Generali della gestione caratteristica

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 3.144 migliaia di Euro, in aumento (+22,2%) rispetto ai 2.572 migliaia di Euro del primo trimestre 2018, dovuto principalmente all'incremento del costo del personale di sede a seguito dell'adeguamento del CCNL, oltre ad altri costi non ricorrenti del periodo (come consulenze e progetti aziendali).

L'incidenza delle spese generali della gestione sul totale dei ricavi caratteristici è pari all'8,1%.

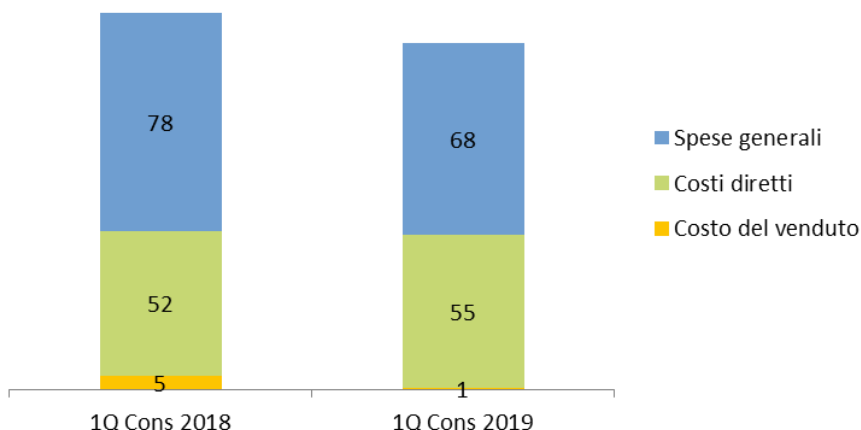
Spese generali gestione caratteristica



Risultato operativo da trading

Il risultato operativo da trading, negativo per Euro 124 migliaia, risulta sostanzialmente in linea rispetto al primo trimestre 2018.

In questo primo trimestre non si sono registrati ricavi da trading sul progetto Porta a Mare e nel 2018 era stato sottoscritto un preliminare (con rogito nel 2019). Il totale degli appartamenti venduti/impegnati ha raggiunto il 90,7% del totale della superficie commerciale. Di seguito la scomposizione dei costi del Progetto Porta a Mare:



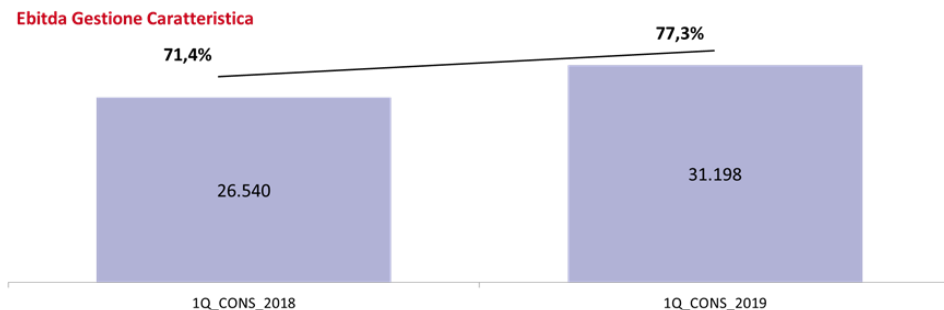
EBITDA

L'EBITDA della gestione caratteristica del primo trimestre 2019 è pari a 31.198 migliaia di Euro, in aumento del 17,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'EBITDA complessivo è pari a 31.074 migliaia di Euro e registra un incremento del 17,7%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso dei primi tre mesi del 2019 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.



Come precedentemente commentato, sull'andamento del margine EBITDA complessivo ha influito sostanzialmente l'incremento dei ricavi della gestione caratteristica (anche per l'ampliamento del perimetro immobiliare).

L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari al 77,3% in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente di 590 bps, in leggera diminuzione di 40 bps non considerando gli impatti IFRS16.



Adeguamento del fair value

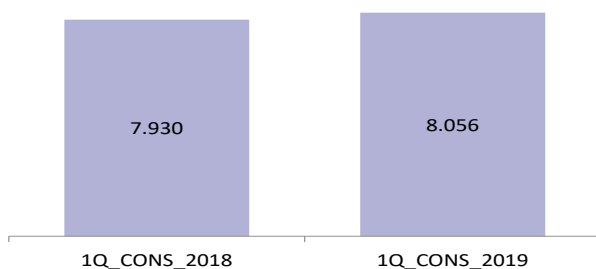
La voce adeguamento al fair value, al 31 marzo 2019, risulta negativa per Euro 4.185 migliaia, in incremento rispetto ad Euro 716 migliaia del 31 marzo 2018. Tali svalutazioni sono così formate:

- Euro 2.303 migliaia relative ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- Euro 1.391 migliaia relative a manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà delle società italiane del Gruppo IGD;
- Euro 491 migliaia relative a manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA.

EBIT

L'**EBIT** si è attestato a 26.639 migliaia di Euro, con un incremento del 4,7%; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

Gestione finanziaria



Il saldo della voce “gestione finanziaria” è passato da 7.930 migliaia di Euro del 31 marzo 2018 a 8.056 migliaia di Euro al 31 marzo 2019. L’incremento, pari a circa 126 migliaia di Euro, è dovuto principalmente (i) ai maggiori oneri finanziari contabilizzati nel periodo a seguito dell’applicazione dell’IFRS 16 (per maggiori dettagli in merito agli effetti dell’adozione dell’IFRS 16 si rimanda al paragrafo 2.7.2.1); (ii) ai maggiori interessi per i finanziamenti acquisiti nell’ambito dell’operazione di acquisizione dei 4 rami d’azienda finalizzata ad aprile 2018 e per il finanziamento di 200 milioni erogato nel primo trimestre del 2019; (iii) ai minori oneri finanziari relativi al bond da 125 milioni rimborsato ad inizio gennaio 2019; (iv) ai maggiori oneri finanziari su linee committed.

Al 31 marzo 2019 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,42%, in diminuzione rispetto al 2,75% dell’analogo periodo dell’esercizio precedente, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 2,65% rispetto al 2,95% del 31 marzo 2018.

Gestione Partecipazione/Straordinaria

Il risultato del 31 marzo 2019, negativo per Euro mille, è da imputare alla valutazione, con il metodo del patrimonio netto, della partecipazione detenuta in RGD Ferrara 2013.

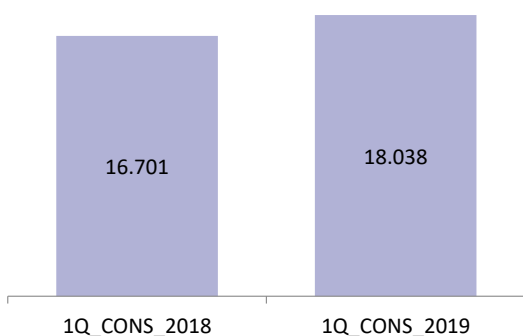
Imposte

Importi in Euro migliaia	31/03/2019	31/03/2018	Variazione
Imposte correnti	330	354	-24
Imposte differite passive	184	425	-241
Imposte anticipate	30	32	-2
Imposte sul reddito	544	811	-267

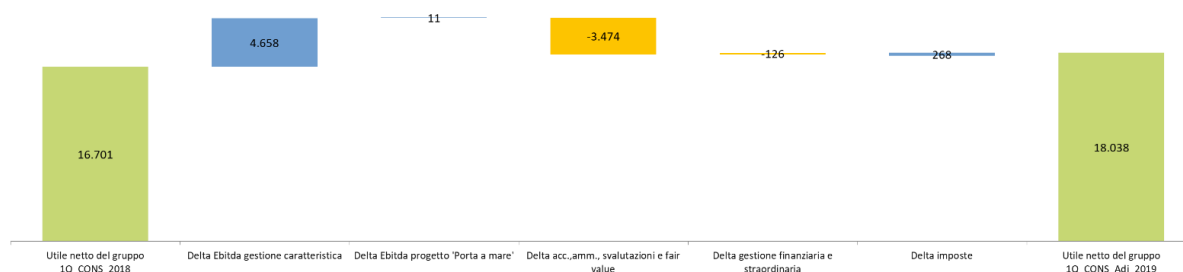
L’effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per Euro 544 migliaia al 31 marzo 2019 in decremento di Euro 267 migliaia rispetto al dato del 31 marzo 2018 principalmente per effetto della fiscalità differita registrata a seguito dell’applicazione dell’IFRS 16 (per maggiori dettagli in merito agli effetti dell’adozione dell’IFRS 16 si rimanda al paragrafo 2.7.2.1).

Utile Netto del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile netto del Gruppo di 18.038 migliaia di Euro, in incremento dell’8% rispetto ai 16.701 migliaia di Euro del 31 marzo 2018.

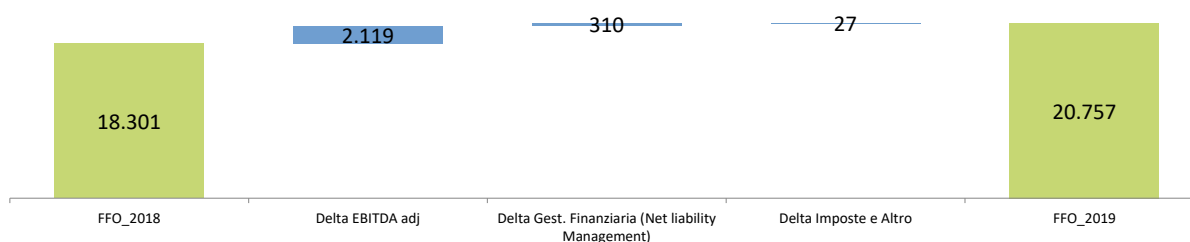
Utile netto del Gruppo


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 31 marzo 2019 risulta pari ad Euro 20.757 migliaia, registrando un incremento di Euro 2.456 migliaia, pari al +13,4% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente. Tale andamento riflette il miglioramento dell'Ebitda della gestione caratteristica e della gestione finanziaria, come commentato in precedenza.

Funds from Operations	CONS_2018	CONS_2019	Δ vs cons 2018	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica	26.540	31.198	4.658	17,6%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	0	-2.539	-2.539	n.a.
Gest. Finanziaria Adj	-7.934	-7.624	310	-3,9%
Gestione Partecipazione/Straordinaria Adj	0	0	0	n.a.
Margine Lordo da attività di trading	0	0	0	n.a.
Imposte correnti del periodo Adj	-305	-278	27	-8,9%
FFO	18.301	20.757	2.456	13,4%



1.4. Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 marzo 2019, è così sintetizzata:

(importi in migliaia di Euro)	31/03/2019	31/12/2018	△	%
Investimenti immobiliari	2.410.095	2.346.527	63.568	2,71%
Immobilizzazioni in corso e acconti	37.935	36.563	1.372	3,75%
Attività immateriali	12.395	12.696	(301)	-2,37%
Altre attività materiali	8.999	9.615	(616)	-6,41%
Crediti vari e altre attività non correnti	113	111	2	2,06%
Partecipazioni	276	277	(1)	-0,36%
Capitale circolante netto	24.358	26.019	(1.661)	-6,38%
Fondi	(8.471)	(8.164)	(307)	3,76%
Debiti e altre passività non correnti	(19.697)	(19.742)	45	-0,23%
Imposte differite passive/(attività) nette	(26.598)	(26.340)	(258)	0,98%
Totale impieghi	2.439.405	2.377.562	61.843	2,60%
Totale patrimonio netto di gruppo	1.270.087	1.252.338	17.749	1,42%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	20.728	17.364	3.364	19,37%
Posizione finanziaria netta	1.148.590	1.107.860	40.730	3,68%
Totale Fonti	2.439.405	2.377.562	61.843	2,60%

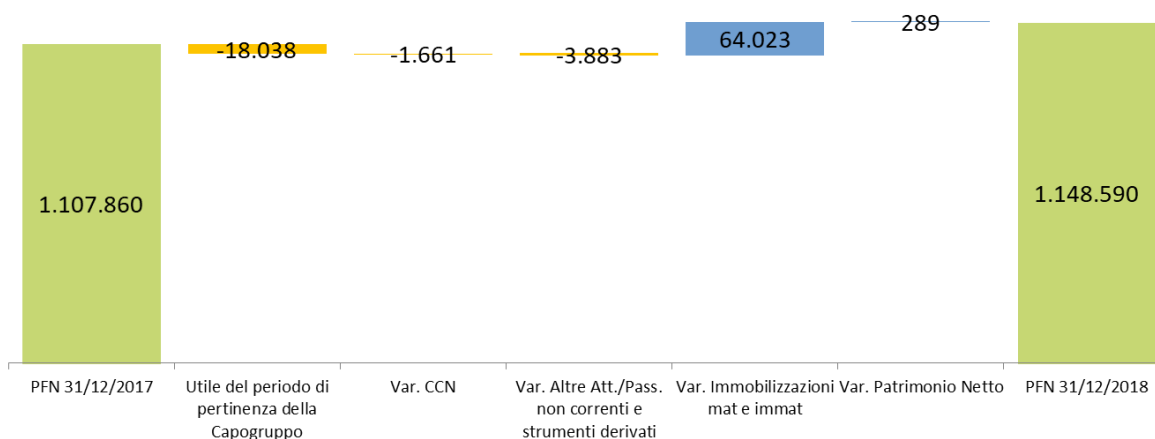
Le principali variazioni del primo trimestre 2019, rispetto al 31 dicembre 2018, hanno riguardato:

- ✓ Gli **investimenti immobiliari** che hanno registrato un incremento netto pari a Euro 63.568 migliaia dovuto alla prima applicazione dell'IFRS 16. Al 1 gennaio 2019 il Gruppo ha iscritto un'attività per diritto d'uso classificata tra gli investimenti immobiliari per un importo pari a Euro 65.870 migliaia, in relazione ai contratti di affitto relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali "Centro Nova", "Centro Piave" e "Fonti del Corallo", e una passività per leasing pari a Euro 62.359 migliaia. Al 31 marzo 2019, in base ai risultati della valutazione dei diritti d'uso effettuata da un terzo indipendente il Gruppo ha provveduto a svalutare il valore di tali diritti per complessivi Euro 2,3 milioni;
- ✓ Le **immobilizzazioni in corso e acconti**, che hanno subito un incremento netto pari a Euro 1.372 migliaia, relativamente al quale si segnalano: (i) i lavori relativi ai restyling dei Centri Commerciali "Casilino" di Roma e "Fonti del Corallo" di Livorno per un importo pari a circa 920 migliaia di Euro; (ii) i lavori relativi alla rimodulazione degli spazi presso il centro commerciale "Fonti del Corallo" di Livorno con la riduzione della superficie dell'ipermercato e la conseguente creazione di tre medie superfici per un importo pari a circa 487 migliaia di Euro (iii) i lavori relativi alla prosecuzione del sub ambito Officine Storiche per un importo complessivo pari a circa 215 migliaia di Euro e (iv) il decremento netto degli acconti versati per Euro 250 migliaia;
- ✓ Le voci **Altre attività materiali e Attività immateriali**, hanno subito una variazione riconducibile prevalentemente agli ammortamenti del periodo e alla prima applicazione dell'IFRS 16 (per maggiori dettagli in merito agli effetti dell'adozione dell'IFRS 16 si rimanda al paragrafo 2.7.2.1);
- ✓ Il **capitale circolante netto**, risulta in decremento rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2018 per Euro 1.661 migliaia, principalmente per effetto (i) del decremento dei debiti verso fornitori per Euro 3.690 migliaia, (ii) del decremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari ad Euro 493 migliaia, (iii) dell'incremento delle rimanenze, la cui variazione del periodo pari ad Euro 65 migliaia è stata determinata dai lavori effettuati, (iv) del decremento delle altre attività correnti per circa 1.644 migliaia di Euro; (v) dell'incremento delle passività per imposte, pari a circa Euro 2.152 migliaia,

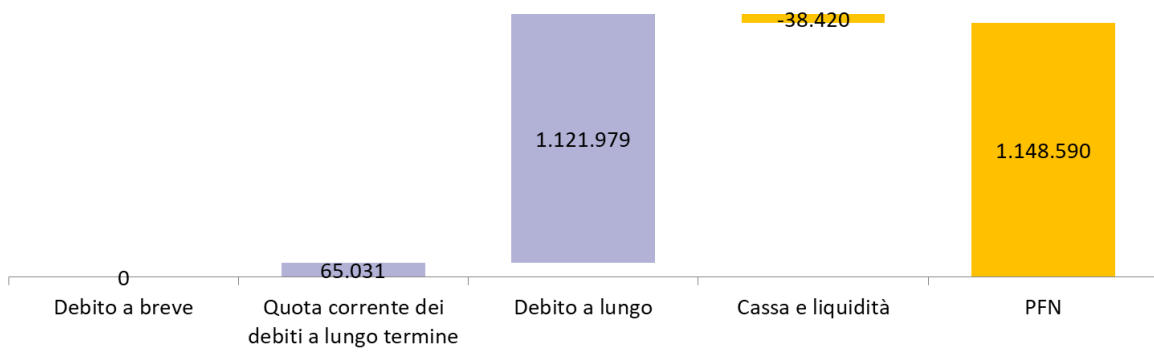
relativo principalmente al debito maturato nel primo trimestre per IMU e dell'incremento delle altre passività correnti per Euro 1.127 migliaia;

- ✓ Le **imposte differite passive al netto delle imposte anticipate**, che passano da Euro 26.340 migliaia ad Euro 26.598 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 2019, si è attestato ad Euro 1.270.087 migliaia e la variazione positiva pari ad Euro 17.749 migliaia è dovuta principalmente:
 - all'adeguamento negativo delle riserve Cash Flow Hedge relative ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa 1.056 migliaia di Euro per la capogruppo e pari a circa 1.172 migliaia di Euro per una società controllata;
 - alla vendita di parte delle azioni proprie detenute, per complessivi Euro 148 migliaia;
 - all'effetto della prima applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 per Euro 1.886 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 95 migliaia;
 - all'utile del periodo di competenza del Gruppo per Euro 18.038 migliaia.
- ✓ Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati** risultano in incremento rispetto al dato dell'esercizio precedente. La valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 31 marzo 2019 ha determinato una variazione negativa rispetto all'esercizio precedente per un importo pari a 3.364 migliaia di Euro.

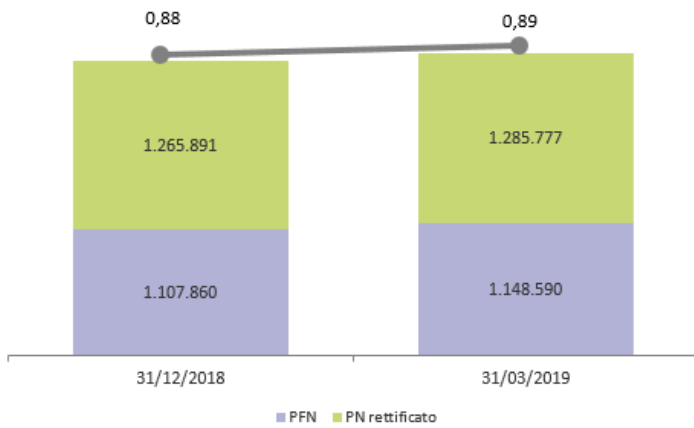
La Posizione finanziaria netta al 31 marzo 2019 risulta in diminuzione rispetto all'esercizio precedente e presenta una variazione di circa Euro 40,7 milioni analiticamente dettagliata nella tabella che segue:



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 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 2019, pari a 0,89, risulta in lieve incremento rispetto allo 0,88 del 31 dicembre 2018.



1.5. Eventi rilevanti al 31 marzo 2019

Eventi societari

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

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

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

Investimenti

Al 31 marzo 2019 il Gruppo ha proseguito l'attività di sviluppo del Progetto Porta a Mare - Officine, di restyling e rimodulazione degli spazi del centro "Fonti del Corallo", di restyling del centro "Casilino" oltre a lavori di manutenzione straordinaria.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 31 marzo 2019:

	31/03/2019 Euro/mln
Progetti di sviluppo:	
Progetto Porta a Mare Sub ambito Officine Storiche retail (in corso)	0,21
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	0,07
Interventi di restyling in corso	1,41
Manutenzioni straordinarie	1,88
Altri	0,15
Totale investimenti effettuati	3,72

Progetti di sviluppo

Progetto "Porta a Mare"

Sono proseguiti i lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 70 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 215 migliaia.



Interventi di restyling

Al 31 marzo 2019 sono proseguiti e risultano tuttora in corso i lavori di restyling del centro commerciale Fonti del Corallo. Inoltre, nel corso dell'ultimo trimestre 2018, sono iniziati, presso il medesimo centro commerciale, i lavori di rimodulazione degli spazi, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e UNICOOP Tirreno per la riduzione della superficie dell'ipermercato e conseguente creazione di tre medie superfici. Al 31 marzo 2019 i costi sostenuti per il restyling e la rimodulazione spazi ammontano complessivamente ad Euro 1.185 migliaia. Inoltre nel corso del periodo sono iniziati i lavori per restyling e rimodulazione degli spazi

(accorpamento/frazionamento di negozi) al primo piano della Galleria Casilino di Roma. Al 31 marzo 2019 i costi sostenuti per tali lavori ammontano a Euro 222 migliaia.



Manutenzioni straordinarie

Nel corso del primo trimestre 2019 sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 1.882 migliaia, relativi principalmente al miglioramento sismico, nei centri commerciali Centro d’Abruzzo, Tiburtino, Casilino e per interventi su impianti antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni. Al 31 marzo 2019, 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 10 aprile 2019 l'Assemblea degli Azionisti di IGD SIIQ S.p.A. ha approvato il Bilancio di Esercizio 2018 di IGD SIIQ S.p.A., così come presentato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 26 febbraio 2019, che ha chiuso con un Utile Netto pari a 41,2 milioni di Euro e ha deliberato la distribuzione di un dividendo per azione pari a Euro 0,50. Il dividendo sarà messo in pagamento a partire dal 15 maggio 2019.

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Prospettive per l'esercizio in corso

In considerazione dei buoni risultati conseguiti il Gruppo si attende una prosecuzione del percorso di crescita, in linea con gli obiettivi del Piano Strategico 2019-2021, grazie all'incremento dei ricavi dovuto principalmente al contributo, per l'intero anno, degli effetti relativi all'acquisizione dei 4 rami d'azienda perfezionata nel 2018.

Si confermano inoltre gli obiettivi di crescita dell'FFO tra il 6% e il 7% in linea con quanto dichiarato al mercato.

2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 31 MARZO 2019

2.1 Conto economico consolidato

(importi in migliaia di Euro)	31/03/2019 (A)	31/03/2018 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	38.756	35.646	3.110
Altri proventi	1.619	1.514	105
Ricavi e proventi operativi	40.375	37.160	3.215
Variazione delle rimanenze	70	170	(100)
Ricavi e variazioni delle rimanenze	40.445	37.330	3.115
Costo di realizzazione	70	170	(100)
Costi per servizi	3.763	5.507	(1.744)
Costo del personale	2.700	2.526	174
Altri costi operativi	2.745	2.512	233
Costi operativi	9.278	10.715	(1.437)
Ammortamenti e Accantonamenti	(149)	(246)	97
Svalutazione crediti	(194)	(210)	16
Variazione del fair value	(4.185)	(720)	(3.465)
Ammortamenti Accantonamenti Svalutazioni e Variazione fair value	(4.528)	(1.176)	(3.352)
Risultato operativo	26.639	25.439	1.200
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(1)	4	(5)
Proventi finanziari	23	9	14
Oneri finanziari	8.079	7.939	140
Gestione finanziaria	(8.056)	(7.930)	(126)
Risultato prima delle imposte	18.582	17.513	1.069
Imposte sul reddito	544	812	(268)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	18.038	16.701	1.337
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	-	-	-
Utile/Perdita del periodo di pertinenza della Capogruppo	18.038	16.701	1.337

2.2 Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)	31/03/2019	31/03/2018
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	18.038	16.701
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	0	0
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	0	0
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(2.958)	2.230
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	730	(516)
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(95)	(32)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio	(2.323)	1.682
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO	15.715	18.383
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO	15.715	18.383

2.3 Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

(importi in migliaia di Euro)	31/03/2019 (A)	31/12/2018 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	33	34	(1)
Avviamento	12.362	12.662	(300)
	12.395	12.696	(301)
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	2.410.095	2.346.527	63.568
Fabbricato	7.827	7.887	(60)
Impianti e macchinari	75	213	(138)
Attrezzature e altri beni	1.056	968	88
Migliorie su beni di terzi	41	547	(506)
Immobilizzazioni in corso e acconti	37.935	36.563	1.372
	2.457.029	2.392.705	64.324
Altre attività non correnti			
Crediti vari e altre attività non correnti	113	111	2
Partecipazioni	276	277	(1)
Attività finanziarie non correnti	174	243	(69)
	563	631	(68)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.469.987	2.406.032	63.955
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze	33.278	33.213	65
Crediti comm.li e altri crediti	13.020	12.916	104
Crediti commerciali e altri crediti vs correlate	1.427	2.024	(597)
Altre attività correnti	3.794	5.438	(1.644)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs correlate	96	96	-
Cassa e altre disponibilità liquide	38.324	2.472	35.852
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	89.939	56.159	33.780
TOTALE ATTIVITA' (A+B)	2.559.926	2.462.191	97.735
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale sociale	749.738	749.738	-
Azioni proprie in portafoglio	(344)	(492)	148
Riserva sovrapprezzo azioni	31.504	31.504	-
Altre riserve	410.164	410.601	(437)
Utili del gruppo	79.025	60.987	18.038
Patrimonio netto di gruppo	1.270.087	1.252.338	17.749
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	-	-	-
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	1.270.087	1.252.338	17.749
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti derivati	20.728	17.364	3.364
Passività finanziarie non correnti	1.122.153	884.197	237.956
Fondo trattamento di fine rapporto	2.560	2.567	(7)
Passività per imposte differite	26.598	26.340	258
Fondo per rischi e oneri futuri	5.911	5.597	314
Debiti vari ed altre passività non correnti	7.805	7.850	(45)
Debiti vari e altre passività non correnti v/parti correlate	11.892	11.892	-
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	1.197.647	955.807	241.840
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	65.031	226.475	(161.444)
Debiti commerciali e altri debiti	9.753	14.301	(4.548)
Debiti commerciali e altri debiti v/parti correlate correnti	1.594	736	858
Passività per imposte correnti	4.525	2.373	2.152
Altre passività correnti	11.289	10.161	1.128
Altre passività correnti verso parti correlate	-	-	-
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	92.192	254.046	(161.854)
TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)	1.289.839	1.209.853	79.986
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)	2.559.926	2.462.191	97.735

2.4 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2018	599.760	29.971	384.832	101.190	1.115.753	0	1.115.753
FTA IFRS 9	0	0	(4.354)	0	(4.354)	0	(4.354)
Saldo al 01/01/2018 post IFRS 9	599.760	29.971	380.478	101.190	1.111.399	0	1.111.399
Utile del periodo	0	0	0	16.701	16.701	0	16.701
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	1.714	0	1.714	0	1.714
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(32)	0	(32)	0	(32)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	1.682	16.701	18.383	0	18.383
Vendita azioni proprie	0	0	159	0	159	0	159
Saldo al 31/03/2018	599.760	29.971	382.319	117.891	1.129.941	0	1.129.941

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2019	749.738	31.504	410.109	60.987	1.252.338	0	1.252.338
FTA IFRS 16	0	0	1.886	0	1.886	0	1.886
Saldo al 01/01/2019 post IFRS 16	749.738	31.504	411.995	60.987	1.254.224	0	1.254.224
Utile del periodo	0	0	0	18.038	18.038	0	18.038
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	(2.228)	0	(2.228)	0	(2.228)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(95)	0	(95)	0	(95)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	(2.323)	18.038	15.715	0	15.715
(Acquisto)/vendita azioni proprie	0	0	148	0	148	0	148
Saldo al 31/03/2019	749.738	31.504	409.820	79.025	1.270.087	0	1.270.087

2.5 Rendiconto finanziario consolidato

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	31/03/2019	31/12/2018
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	18.582	48.664
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Oneri/(proventi) finanziari	8.056	32.590
Ammortamenti e accantonamenti	149	1.104
Svalutazione crediti	194	884
Svalutazione/(Ripristini) immobilizzazioni in corso e Lavori in corso di costruzione	0	234
Variazione del fair value - incrementi/(decrementi)	4.185	42.902
(Rivalutazione) netta acquisizione 4 rami d'azienda	0	(12.857)
Gestione di partecipazioni	1	85
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	31.167	113.606
Oneri finanziari pagati	(9.436)	(30.040)
Imposte sul reddito	(330)	(1.429)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	21.401	82.137
Variazione delle rimanenze	(65)	4.176
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	1.533	(4.160)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(420)	(1.188)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	22.449	80.965
(Investimenti) in immobilizzazioni	(3.730)	(20.279)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	342	36
(Investimento) in 4 rami d'azienda	0	(104.640)
(Investimenti) in Partecipazioni	0	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	(3.388)	(124.883)
Variazione di attività finanziarie non correnti	69	(8)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	0	42
Vendita azioni proprie	148	126
(Acquisto) azioni proprie	0	(492)
Aumento di capitale al netto costi relativi	0	147.339
Distribuzione dividendi	0	(55.171)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(168.327)	(7.271)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	184.996	(40.674)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	16.886	43.891
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta	(95)	(10)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	35.852	(37)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	2.472	2.509
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	38.324	2.472

2.6 Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 31 marzo 2019 e al 31 dicembre 2018. Si precisa inoltre che la posizione finanziaria netta, anche in termini comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura i quali, per loro natura, non rappresentano valori monetari.

Le linee di credito a revoca concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 186 milioni di Euro ed al 31 marzo 2019 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 2019.

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

(importi in migliaia di Euro)	31/03/2019	31/12/2018
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(38.324)	(2.472)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(96)	(96)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	0	0
LIQUIDITA'	(38.420)	(2.568)
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	0	0
Passività finanziarie correnti	0	42.763
Quota corrente mutui	45.554	45.340
Passività per leasing finanziari quota corrente	8.690	334
Prestiti obbligazionari quota corrente	10.787	138.038
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	65.031	226.475
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	26.611	223.907
Attività finanziarie non correnti	(174)	(243)
Passività per leasing finanziari quota non correnti	55.411	3.594
Passività finanziarie non correnti	509.116	323.298
Prestiti obbligazionari	557.626	557.304
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	1.121.979	883.953
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	1.148.590	1.107.860

2.7 Criteri di redazione e area di consolidamento

2.7.1 Informazioni generali

Le Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 31 marzo 2019, sono state approvate ed autorizzate alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 7 maggio 2019.

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 2019 siano state oggetto di omologazione secondo la procedura prevista dal Regolamento CE 1606/2002.

I principi di consolidamento, i principi contabili, i criteri e le metodologie di stima e di valutazione adottati sono omogenei con quelli utilizzati in sede di redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2018 al quale si rimanda. Si precisa che la valutazione e la misurazione delle grandezze contabili esposte si basano sui Principi Contabili Internazionali e le relative interpretazioni attualmente in vigore; pertanto, tali dati potrebbero subire modifiche al fine di riflettere i cambiamenti che potrebbero intervenire sino al 31 dicembre 2019 per effetto di future omologazioni da parte della Commissione Europea di nuovi standard, di nuove interpretazioni, o di linee guida emerse dall'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC).

Le informazioni economiche sono fornite con riguardo al trimestre di riferimento e al periodo intercorrente tra l'inizio dell'esercizio e la data di chiusura del trimestre (progressivo); esse sono confrontate con i dati relativi agli analoghi periodi dell'esercizio precedente. Le informazioni patrimoniali sono fornite con riferimento al 31 marzo 2019 e al 31 dicembre 2018. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (31 marzo 2018), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto al trimestre precedente (31 dicembre 2018).

Non sono stati utilizzati dati di natura stimata in misura significativamente diversa da quanto effettuato in sede di predisposizione dei conti annuali.

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

Cambiamenti di principi contabili

a) Nuovi principi contabili adottati

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

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

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

Come previsto dallo IAS 40 il Gruppo, ad ogni chiusura di bilancio, provvederà ad allineare i valori dei diritti d’uso, iscritti tra gli investimenti immobiliari, in base alle risultanze delle perizie redatte da esperti indipendenti; al 31 marzo 2019 l’adeguamento al fair value di tali diritti d’uso ha comportato l’iscrizione di una svalutazione pari ad Euro 2.303 migliaia.

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

Di seguito riportiamo il dettaglio degli effetti economici al 31 marzo 2019 dovuti all’adozione dell’IFRS 16:

(In migliaia di Euro)	31.03.2019
Minori canoni affitto primo trimestre 2019	2.539
Minori ammortamenti per storno impianti e migliorie su beni di terzi relativi ai centri “Centro Nova” e “Centro Piave”	75
Maggiori svalutazioni per valutazione al fair value al 31.03.2019 dei diritti d’uso dei tre centri commerciali oggetto di IFRS 16	(2.303)
Maggiori oneri finanziari	(436)
Effetto fiscale	154
Effetto positivo complessivo a conto Economico al 31.03.2019 dovuto all’adozione dell’IFRS 16	29

2.7.2.2 Consolidamento

Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni infrannuali, al 31 marzo 2019, 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 31/12/2018, 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 partecipazioni e sul capitale	Attività Svolta
Capogruppo								
IGD SIQ 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	75.071.222,00	Euro	100%	IGD SIQ 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 SIQ 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	13.715,30	Lei	100%	IGD Management s.r.l. 99,9% IGD SIQ S.p.A. 0,1%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management S.r.l.	Bucarest	Romania	1001.000	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	1500.000,00	Euro		IGD SIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, la costruzione, la compravendita, la locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
Imprese collegate e valutate al patrimonio netto								
RGD Ferrara 2013 S.r.l.	Roma, via Piemonte 38	Italia	100.000,00	Euro		IGD SIQ S.p.A.	50%	Gestione Centro Commerciale Darsena City

Si segnala che IGD SIQ 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%	VIA QUASIMODO, GRAVINA DICATANIA 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 Centro sarca	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

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-19	31-mar-18	31-mar-19	31-mar-18	31-mar-19	31-mar-18	31-mar-19	31-mar-18	31-mar-19	31-mar-18
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	38.756	35.645	1.619	1.513	0	0	0	0	40.375	37.158
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	70	170	0	0	70	170
Costi diretti (a) (escluso acc.to a fondo svalutazione crediti)	4.405	6.517	1.435	1.320	194	227	0	0	6.034	8.064
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	3.244	2.649	3.244	2.649
Totale costi operativi (a)+(b)	4.405	6.517	1.435	1.320	194	227	3.244	2.649	9.278	10.713
(Ammortamenti e accantonamenti)	(281)	(331)	0	(40)	0	(0)	(62)	(85)	(343)	(456)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(4.185)	(720)	0	0	0	0	0	0	(4.185)	(720)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(4.466)	(1.051)	0	(40)	0	(0)	(62)	(85)	(4.528)	(1.176)
RISULTATO OPERATIVO	29.885	28.077	184	153	(124)	(57)	(3.306)	(2.734)	26.639	25.439
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	0	0	0	0	0	(1)	4	(1)	4
Proventi finanziari:	0	0	0	0	0	0	23	9	23	9
Oneri finanziari:	0	0	0	0	0	0	8.079	7.939	8.079	7.939
Saldo della gestione finanziaria	0	0	0	0	0	0	(8.056)	(7.930)	(8.056)	(7.930)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	29.885	28.077	184	153	(124)	(57)	(11.363)	(10.660)	18.582	17.513
Imposte sul reddito del periodo	0	0	0	0	0	0	544	812	544	812
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	29.885	28.077	184	153	(124)	(57)	(11.907)	(11.472)	18.038	16.701
(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	29.885	28.077	184	153	(124)	(57)	(11.907)	(11.472)	18.038	16.701

STATO PATRIMONIALE	31-mar-19	31-dic-18	31-mar-19	31-dic-18	31-mar-19	31-dic-18	31-mar-19	31-dic-18	31-mar-19	31-dic-18
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	2.410.094	2.346.527	0	0	0	0	0	0	2.410.094	2.346.527
- Immobilizzazioni in corso	37.935	36.563	0	0	0	0	0	0	37.935	36.563
Attività immateriali	11.355	11.655	1.007	1.007	0	0	65	34	12.427	12.696
Altre attività Materiali	1.011	1.720	161	9	1	1	7.826	7.885	8.999	9.615
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	114	111	114	111
- Partecipazioni	24	25	0	0	0	0	252	252	276	277
CCN	(9.796)	(8.236)	1.701	1.534	32.454	32.721	0	0	24.359	26.019
Fondi	(6.979)	(6.812)	(1.455)	(1.327)	(35)	(25)	0	0	(8.469)	(8.164)
Debiti e altre passività non correnti	(13.777)	(13.822)	0	0	(5.920)	(5.920)	0	0	(19.697)	(19.742)
Imposte differite passive/(attive) nette	(29.160)	(20.568)	0	0	2.562	(5.772)	0	0	(26.598)	(26.340)
Totale impieghi	2.400.707	2.347.052	1.414	1.223	29.062	21.005	8.257	8.282	2.439.440	2.377.562
Totale patrimonio netto di gruppo	1.243.594	1.233.772	(448)	(320)	26.973	18.886	0	0	1.270.119	1.252.338
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	20.729	17.364	0	0	0	0	0	0	20.729	17.364
PFN	1.136.384	1.095.914	1.862	1.543	2.089	2.119	8.257	8.284	1.148.592	1.107.860
Totale fonti	2.400.707	2.347.050	1.414	1.223	29.062	21.005	8.257	8.284	2.439.440	2.377.562

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	31-mar-19	31-mar-18	31-mar-19	31-mar-18	31-mar-19	31-mar-18	31-mar-19	31-mar-18
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	18.971	15.976	13.273	13.257	2.432	2.375	34.676	31.608
RICAVI UNA TANTUM	0	6	0	0	0	0	0	6
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	603	526	277	294	0	0	880	820
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	16	-16	39	22	3	3	58	9
TOTALE	19.590	16.492	13.589	13.573	2.435	2.378	35.614	32.443

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

Bologna, 7 maggio 2019

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari


Dott. Carlo Barban