

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

*Sede legale in Ravenna (RA), Via Agro Pontino n. 13,*

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

*n. Iscrizione al Registro Imprese di Ravenna e Partita IVA 00397420399*

*REA di Ravenna 88573*

*capitale sociale deliberato Euro 604.736.305,52*

*capitale sociale sottoscritto e versato Euro 599.760.278,16*



## **Resoconto intermedio di gestione al 31/03/2016**

---

### **INDICE**

Organi sociali -2	Conto economico complessivo consolidato -22
<b>Resoconto intermedio di gestione -3</b>	Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata -23
Highlights economico patrimoniali -3	Prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato -24
Eventi rilevanti del primo trimestre 2016 -6	Rendiconto finanziario consolidato -25
Analisi economica -9	Posizione finanziaria netta -26
Analisi patrimoniale e finanziaria -16	Criteri di redazione e area di consolidamento -27
Eventi successivi alla chiusura del primo trimestre 2016 e prospettive per l'anno in corso -18	<b>Attestazione sul resoconto intermedio sulla gestione ai sensi dell'art. 154 bis comma 2, D.LGS 58/98 - 29</b>
<b>Prospetti contabili consolidati al 31 marzo 2016 -20</b>	
Conto economico consolidato -21	

## Organi sociali

Consiglio di Amministrazione	Carica	Esecutivo	Non esecutivo	Indipendente	Comitato Presidenza	Comitato Controllo e Rischi	Comitato per le Nomine e per la Remunerazione	Comitato Parti correlate
Gilberto Coffari	Presidente	x			x			
Fernando Pellegrini	Vice Presidente		x		x			
Claudio Albertini	Amministratore e Delegato	x			x			
Aristide Canosani	Consigliere		x					
Luca Dondi Dall'Orologio	Consigliere			x				
Elio Gasperoni	Consigliere		x		x			
Leonardo Caporioni	Consigliere		x					
Lentz Matthew David	Consigliere			x				x
Elisabetta Gualandri	Consigliere			x		x	x	
Milva Carletti	Consigliere			x			x	
Rossella Saoncella	Consigliere			x		x		x
Andrea Parenti	Consigliere			x			x	x
Livia Salvini	Consigliere			x		x		

Collegio sindacale	Carica	Effettivo	Supplente
Anna Maria Allievi	Presidente	X	
Roberto Chiusoli	Sindaco	X	
Pasquina Corsi	Sindaco	X	
Pierluigi Brandolini	Sindaco		X
Isabella Landi	Sindaco		X
Andrea Bonechi	Sindaco		X

### Società di Revisione

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

### Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari


Grazia Margherita Piolanti

## Resoconto intermedio di gestione del Gruppo IGD

### Highlights economico-patrimoniali al 31 marzo 2016

<b>RICAVI</b>	
•Ricavi gestione caratteristica	<b>33,8 € mn</b> (+8,7% vs 31/03/2015)
<b>EBITDA</b>	
•EBITDA (gestione caratteristica)	<b>23,6 € mn</b> (+12,5% vs 31/03/2015)
•EBITDA margin (gestione caratteristica)	<b>69,9%</b> (+2,4 p.ti vs 31/03/2015)
•EBITDA margin da Freehold	<b>79,2%</b> (+1,7 p.ti vs 31/03/2015)
•Utile Netto del Gruppo	<b>12,7 € mn</b> (+37,4% vs 31/03/2015)
Funds From Operations (FFO) gest. caratteristica	<b>14,1 € mn</b> (+33,7% vs 31/03/2015)

	31/12/2015	31/03/2016
<b>COSTO MEDIO DEL DEBITO*</b> <small>*Al netto degli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non)</small>	3,67%	<b>3,26%</b>
<b>INTEREST COVER RATIO</b>	2,15X	<b>2,52X</b>
<b>HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND</b>	91,6%	<b>93,7%</b>

	<b>FINANCIAL OCCUPANCY al 31/03/2016</b>
•ITALIA	<b>97,2%</b> (96,9% al 31/12/2015)
•ROMANIA	<b>94,2%</b> (93,9% al 31/12/2015)
•PFN	<b>984,2 € mn</b> (984,8 € mn al 31/12/2015)
•Loan to Value	<b>47,3%</b> (vs 47,3% al 31/12/2015)
•Gearing (D/E)	<b>0,92</b> (vs 0,93 al 31/12/2015)

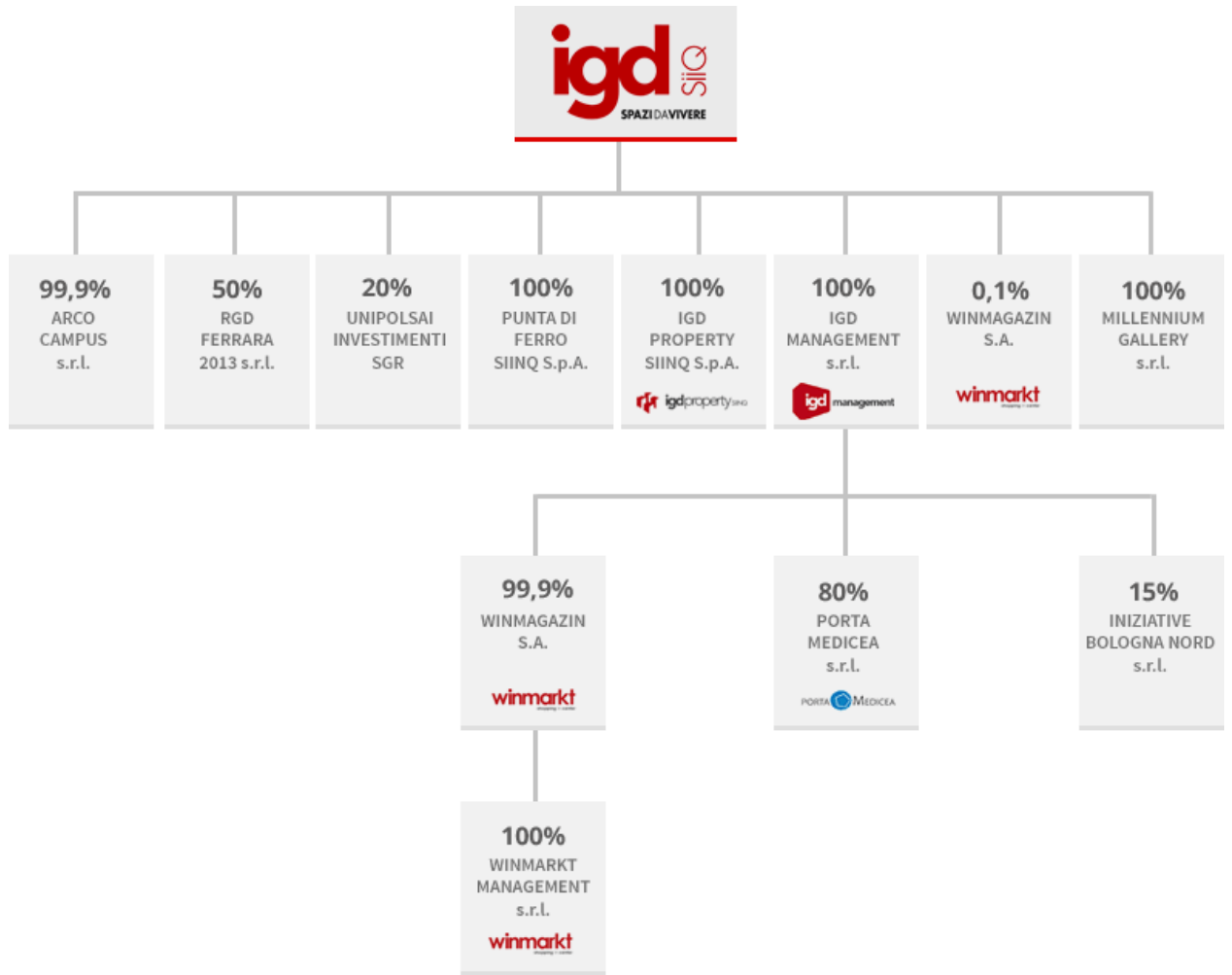
## Il Gruppo

IGD è stata la prima realtà in Italia a entrare nel regime SIIQ, nel 2008. Il patrimonio immobiliare del Gruppo è in larga parte situato in Italia. In Romania IGD è proprietaria della catena di centri commerciali Winmarkt, attraverso la società controllata Winmagazin SA.

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

Nella struttura societaria al 31 marzo 2016, rappresentata nella relativa infografica, la Capogruppo IGD SIIQ SpA controlla:

- il 100% di **IGD Management srl**, che, oltre a essere titolare della Galleria CentroSarca di Milano, controlla la maggior parte delle attività esterne al perimetro SIIQ, ovvero:
  - il 99,9% di **Winmagazin SA**, la controllata rumena, che a sua volta detiene il 100% di **Winmarkt Management srl**, la società cui fa capo la squadra di manager rumeni;
  - l'80% di **Porta Medicea srl**, che sta realizzando il progetto multifunzionale di riqualificazione e sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno;
  - il 15% di **Iniziative Bologna Nord srl**, società di sviluppo immobiliare (in liquidazione);
  - 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.
- il 100% di **IGD Property SIINQ SpA**, costituita il 13 dicembre 2012, società di investimento immobiliare;
- il 100% di **Punta di Ferro SIINQ SpA**, società di investimento immobiliare, cui fa capo l'asset della galleria commerciale "puntadiferro" di Forlì, in seguito all'acquisizione del 16 dicembre 2015;
- il 100% di **Millennium Gallery srl**, cui fanno capo parte della galleria commerciale di Rovereto e il ramo d'azienda del centro commerciale di Crema;
- il 99,9% di **Arco Campus srl**, società dedicata alla realizzazione, locazione e gestione di immobili da destinare ad attività sportive, oltre che allo sviluppo e diffusione di attività sportive;
- il 50% di **RGD Ferrara 2013 srl**, dedicata alla gestione del ramo d'azienda del centro commerciale Darsena City di Ferrara;
- il 20% di **UnipolSai Investimenti SGR**, che gestisce i fondi comuni di investimento immobiliare, di tipo chiuso e riservato ad investitori qualificati.



## Eventi rilevanti del primo trimestre 2016

### Eventi societari

Il 3 marzo 2016 il Consiglio di amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di esercizio e il Bilancio Consolidato, proponendo all'Assemblea un dividendo pari a 0,04 Euro per ogni azione in circolazione.

Il Consiglio d'Amministrazione di IGD ha infine approvato la Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari, inserita all'interno del fascicolo di Bilancio, e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Remunerazione. Inoltre, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, su proposta del Comitato Nomine e Remunerazione, di cooptare Luca Dondi dall'Orologio quale componente non esecutivo indipendente del Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2386 del codice civile, in sostituzione del dott. John William Vojticek, dimessosi nel novembre 2015.

### Investimenti

Nel corso del trimestre il Gruppo IGD ha proseguito l'attività di sviluppo di nuovi immobili (Porta a Mare), di ampliamento (ESP) oltre a lavori di manutenzione straordinaria. Tra questi si segnalano:

#### Progetto "Porta a Mare"

Nel corso del trimestre sono proseguiti i lavori di realizzazione del sub ambito Officine (destinazione residenziale), per un importo complessivo pari a circa 543 migliaia di Euro.

I lavori relativi al comparto commerciale sono risultati pari a circa Euro 1.104 migliaia e si riferiscono prevalentemente all'esecuzione dei lavori del sub ambito Officine, la cui ultimazione è prevista per il secondo semestre 2018.



#### Ampliamento Esp

Nel trimestre sono stati avviati i lavori per l'esecuzione di opere strutturali ed edili, per un importo pari a circa Euro 1.331 migliaia. L'apertura è prevista per il primo semestre 2017.



### Altri

Nel corso del 2016 sono stati ultimati lavori relativi alla galleria del centro commerciale ESP (Euro 244 migliaia), alla galleria del centro commerciale Tiburtino (Euro 85 migliaia) e alla galleria del centro commerciale Centrosarca (Euro 60 migliaia), oltre ad interventi minori per Euro 190 migliaia in altri centri commerciali in Italia (Clodi, Punta di Ferro, La Torre, Iper Malatesta e Mondovì tra i principali).

Sono inoltre proseguiti, e risultano tuttora in corso, i lavori di manutenzioni straordinarie per un ammontare complessivo pari a circa Euro 519 migliaia.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 31 marzo 2016:

	<b>mar-16</b>
	<b>Euro/mln</b>
Investimenti Immobiliari	0,58
Immobilizzazioni in corso	2,91
Altre immobilizzazioni materiali	0,04
<b>Totale investimenti in immobilizzazioni</b>	<b>3,53</b>
<b>Rimanenze per lavori in corso Progetto Porta a Mare</b>	<b>0,54</b>
<b>Totale investimenti</b>	<b>4,08</b>

### Accordi commerciali

#### Grosseto

In relazione alla Galleria che sorgerà all'interno del Centro commerciale, attualmente in costruzione a Grosseto, oggetto del contratto preliminare di acquisto siglato nell'esercizio precedente, che prevede una superficie lorda affittabile (GLA) pari a 17.050 mq, articolata in 45 negozi, di cui 6 medie superfici si evidenzia che l'attività di commercializzazione è in corso di ultimazione.

L'inaugurazione del Centro è prevista nel mese di novembre 2016.

### Finanziamenti

In data 10 febbraio 2016, la Società ha sottoscritto con diverse controparti bancarie, per un nozionale totale di 300 milioni di Euro, a copertura del rischio di tasso di interesse derivante dalla prospettata ed altamente probabile emissione di un prestito obbligazionario per totali 300 milioni di Euro, contratti derivati Interest Rate Swap Forward Starting a un tasso pari allo 0,119%.

In data 22 marzo 2016 la Società ha estinto anticipatamente il mutuo in essere con Banca Popolare di Verona, relativo al sub ambito Piazza Mazzini, con scadenza originaria 25 luglio 2026, tramite l'utilizzo di linee di credito a breve termine ad un tasso di interesse pari a 0,3%. L'estinzione del mutuo ha permesso la liberazione di ipoteca sul residenziale Mazzini e sul parcheggio Mazzini.



## ANALISI ECONOMICA

Al 31 marzo 2016 l'utile netto consolidato di Gruppo risulta pari a 12.659 migliaia di Euro, in aumento del 37,4% rispetto al 31 marzo 2015.

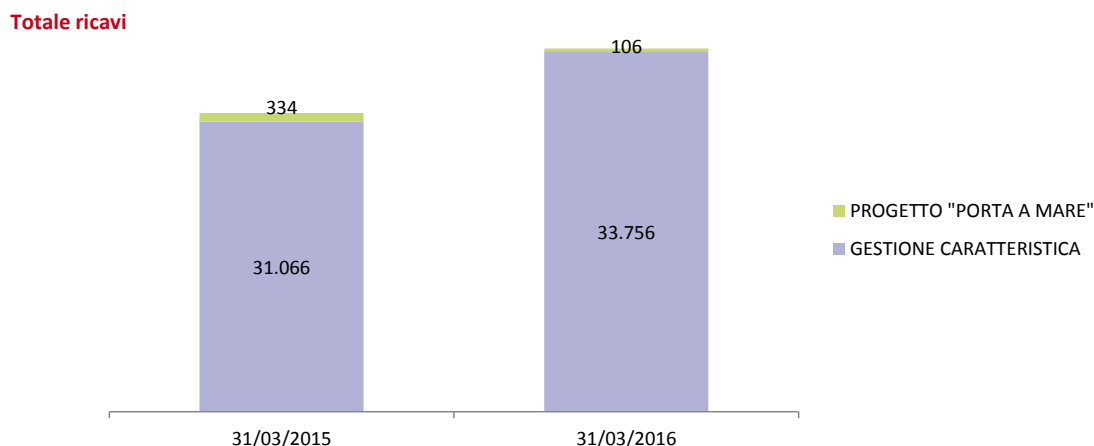
Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	31/03/2015	31/03/2016	Δ%	31/03/2015	31/03/2016	Δ%	31/03/2015	31/03/2016	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	26.856	29.507	9,9%	26.780	29.401	9,8%	76	106	38,6%
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	3.022	3.086	2,1%	3.022	3.086	2,1%	0	0	n.a.
<b>Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa</b>	<b>29.878</b>	<b>32.593</b>	<b>9,1%</b>	<b>29.802</b>	<b>32.487</b>	<b>9,0%</b>	<b>76</b>	<b>106</b>	<b>38,6%</b>
Ricavi da servizi	1.264	1.269	0,4%	1.264	1.269	0,4%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	258	0	n.a.	0	0	n.a.	258	0	n.a.
<b>RICAVI GESTIONALI</b>	<b>31.400</b>	<b>33.862</b>	<b>7,8%</b>	<b>31.066</b>	<b>33.756</b>	<b>8,7%</b>	<b>334</b>	<b>106</b>	<b>(68,3)%</b>
<b>COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI</b>	<b>(241)</b>	<b>(6)</b>	<b>(97,7)%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>	<b>(241)</b>	<b>(6)</b>	<b>(97,7)%</b>
Affitti e locazioni passive	(2.517)	(2.524)	0,3%	(2.517)	(2.524)	0,3%	0	0	n.a.
Personale diretto	(937)	(951)	1,5%	(937)	(951)	1,5%	0	0	n.a.
Costi diretti	(4.212)	(4.315)	2,4%	(4.114)	(4.225)	2,7%	(98)	(90)	(8,2)%
<b>COSTI DIRETTI</b>	<b>(7.666)</b>	<b>(7.790)</b>	<b>1,6%</b>	<b>(7.568)</b>	<b>(7.700)</b>	<b>1,7%</b>	<b>(98)</b>	<b>(90)</b>	<b>(8,2)%</b>
<b>MARGINE LORDO DIVISIONALE</b>	<b>23.493</b>	<b>26.066</b>	<b>10,9%</b>	<b>23.498</b>	<b>26.056</b>	<b>10,9%</b>	<b>(5)</b>	<b>10</b>	<b>n.a.</b>
Personale di sede	(1.539)	(1.565)	1,6%	(1.521)	(1.548)	1,8%	(18)	(17)	(8,9)%
Spese generali	(1.088)	(999)	(8,3)%	(996)	(914)	(8,3)%	(92)	(85)	(8,1)%
<b>SPESE GENERALI</b>	<b>(2.627)</b>	<b>(2.564)</b>	<b>(2,4)%</b>	<b>(2.517)</b>	<b>(2.463)</b>	<b>(2,2)%</b>	<b>(110)</b>	<b>(101)</b>	<b>(8,2)%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>20.866</b>	<b>23.502</b>	<b>12,6%</b>	<b>20.981</b>	<b>23.593</b>	<b>12,5%</b>	<b>(115)</b>	<b>(91)</b>	<b>(21,0)%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	66,5%	69,4%		67,5%	69,9%				
Altri accantonamenti	(31)	(49)	55,5%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(413)	(577)	39,8%						
Ammortamenti	(308)	(280)	(9,0)%						
<b>AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</b>	<b>(752)</b>	<b>(906)</b>	<b>20,5%</b>						
<b>EBIT</b>	<b>20.114</b>	<b>22.596</b>	<b>12,3%</b>						
<b>GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>(10.321)</b>	<b>(9.363)</b>	<b>(9,3)%</b>						
<b>GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA</b>	<b>(50)</b>	<b>(20)</b>	<b>(60,0)%</b>						
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>9.743</b>	<b>13.213</b>	<b>35,6%</b>						
Imposte	(576)	(587)	2,0%						
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>9.167</b>	<b>12.626</b>	<b>37,7%</b>						
* (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azioni	48	33	(30,0)%						
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>9.215</b>	<b>12.659</b>	<b>37,4%</b>						

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).

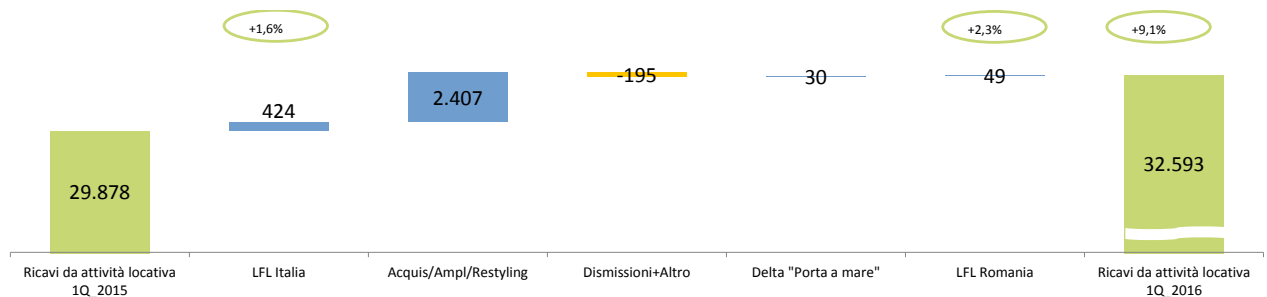
### Ricavi

I ricavi gestionali consolidati sono pari a 33.862 migliaia di Euro, in crescita del 7,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. I ricavi della gestione caratteristica ammontano a 33.756 migliaia di Euro, e non vi sono ricavi da trading nel trimestre.



Più in dettaglio, le componenti dei ricavi hanno registrato i seguenti andamenti:

- ✓ **I ricavi da attività immobiliare locativa** sono aumentati rispetto allo stesso periodo del 2015 del 9,1%.



L'incremento, pari a 2.715 migliaia di Euro, è dovuto:

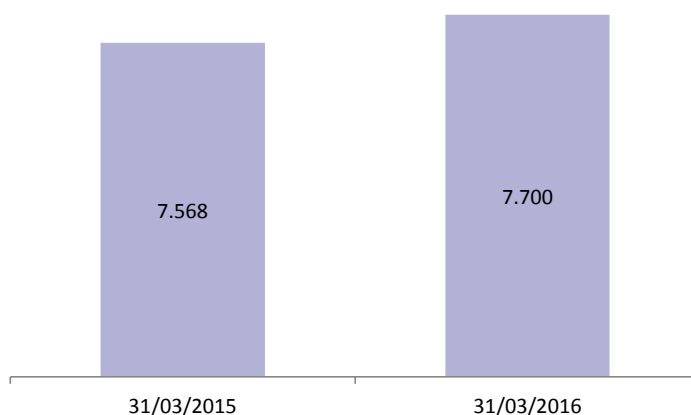
- per 424 migliaia di Euro ai maggiori ricavi like for like (perimetro omogeneo),. All'interno di questo gruppo, si registra una sostanziale stabilità per gli ipermercati e una crescita delle gallerie (+2,1%), in particolare dovuta alle buone performance degli asset in cui si sono concluse attività di restyling. Si segnalano upside al rinnovo e turnover pari a 1,94%;
  - per 2.407 migliaia di Euro ai maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo: nel 2015, apertura di Clodi Retail Park (maggio) e acquisto della galleria Punta di Ferro (dicembre);
  - per -195 migliaia di Euro alla dismissione del City Center Rizzoli, oltre ad altre variazioni;
  - per 30 migliaia di Euro all'aumento dei ricavi da attività immobiliare locativa del Progetto Porta a Mare relativi a unità uso uffici affittate;
  - per 49 migliaia di Euro a maggiori ricavi like for like della Romania, dovuti alle attività di commercializzazioni e rinegoziazione del periodo (*upside* medio 1,44%).
- ✓ **I ricavi da attività da servizi**, sono in incremento (+0,4%) rispetto al primo trimestre 2015. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (95,4% del totale per un importo pari a 1.211 migliaia di Euro), in aumento rispetto al precedente periodo (+3,2%) per effetto principalmente di nuovi mandati di gestione.
- ✓ In questo primo trimestre non si registrano **ricavi da trading del progetto Porta a Mare**.

### Costi Diretti

I **costi diretti della gestione caratteristica**, comprensivi dei costi del personale, sono pari a 7.700 migliaia di Euro, in crescita del 1,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

L'andamento riflette l'incremento delle spese condominiali e IMU (sostenute anche per un maggior perimetro di immobili di proprietà) compensate in parte da minor accantonamenti per svalutazione crediti (a seguito della riduzione dei crediti in contenzioso) e risparmi su altre voci.

Si segnala che nel trimestre diminuisce significativamente l'incidenza dei costi diretti della gestione caratteristica sui relativi ricavi, pari al 22,8% rispetto al 24,4% del trimestre precedente.

**Costi diretti gestione caratteristica**

**Analisi dei margini per attività di business**

Il margine lordo divisionale presenta un incremento dell'11% passando da 23.493 migliaia di Euro al 31 marzo 2015 a 26.066 migliaia di Euro al 31 marzo 2016. Nella tabella che segue viene riportata un'analisi dei margini lordi divisionali per attività di business:

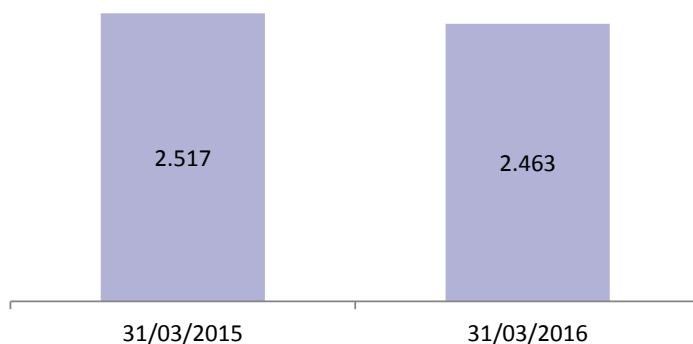
	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	31/03/2015	31/03/2016	Δ%	31/03/2015	31/03/2016	Δ%	31/03/2015	31/03/2016	Δ%
€/000									
Margine da immobili di proprietà	22.999	25.517	10,9%	22.929	25.437	10,9%	70	80	12,9%
Margine da immobili di proprietà di terzi	466	518	11,2%	466	518	11,2%	0	0	n.a.
Margine da servizi	100	101	0,9%	103	101	(2,4)%	(3)	(0)	(89,1)%
Margine da trading	(72)	(70)	(3,6)%	0	0	n.a.	(72)	(70)	(3,6)%
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>23.493</b>	<b>26.066</b>	<b>10,9%</b>	<b>23.498</b>	<b>26.056</b>	<b>10,9%</b>	<b>(5)</b>	<b>9</b>	<b>n.a.</b>

- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà:** tale margine è pari a 25.517 migliaia di Euro a fronte di 22.999 migliaia di Euro dell'anno precedente. L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari all'86,5%, in incremento rispetto all'85,6% dell'anno precedente soprattutto per effetto del decremento dell'incidenza dei costi diretti sui ricavi.
- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà di terzi:** il margine è pari a 518 migliaia di Euro. La marginalità, in termini percentuali sui ricavi della stessa tipologia, è stata pari al 16,8% in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (15,4%) per crescita dei ricavi maggiore rispetto a quella dei relativi costi.
- ✓ **SBU 2 – Attività di servizi - margine da attività di servizi:** il margine dell'attività da servizi si è attestato a 101 migliaia di Euro con una incidenza sui ricavi da servizi pari al 7,9%, sostanzialmente in linea con quella dell'anno precedente.
- ✓ **SBU 3 – Attività di sviluppo e trading – margine da trading:** il margine relativo al progetto "Porta a Mare" di Livorno risulta negativo per 70 migliaia di Euro, in linea con l'anno precedente.

**Spese Generali**

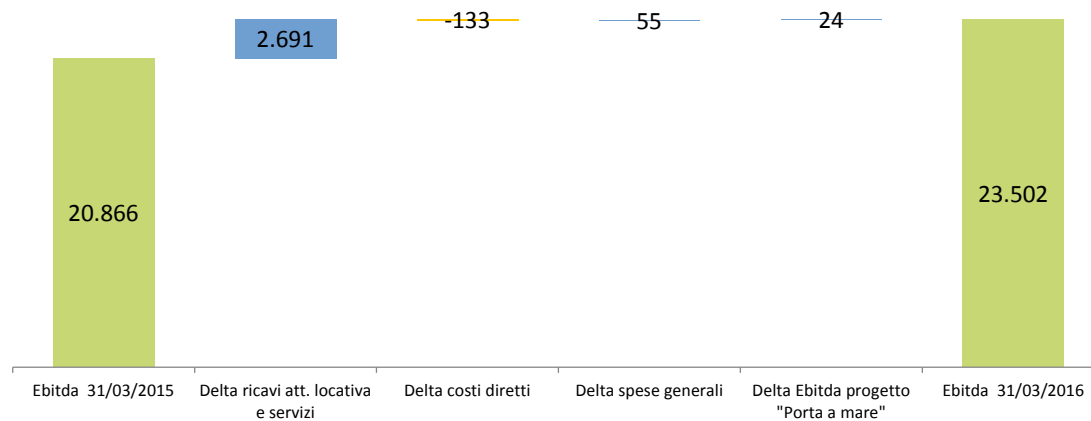
Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 2.463 migliaia di Euro, in calo (-2,2%) rispetto ai 2.517 migliaia di Euro del primo trimestre 2015. L'incidenza delle spese generali della gestione caratteristica sui ricavi relativi risulta pari al 7,3%, anch'essa in calo rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente (8,1%).

### Spese generali gestione caratteristica



### EBITDA

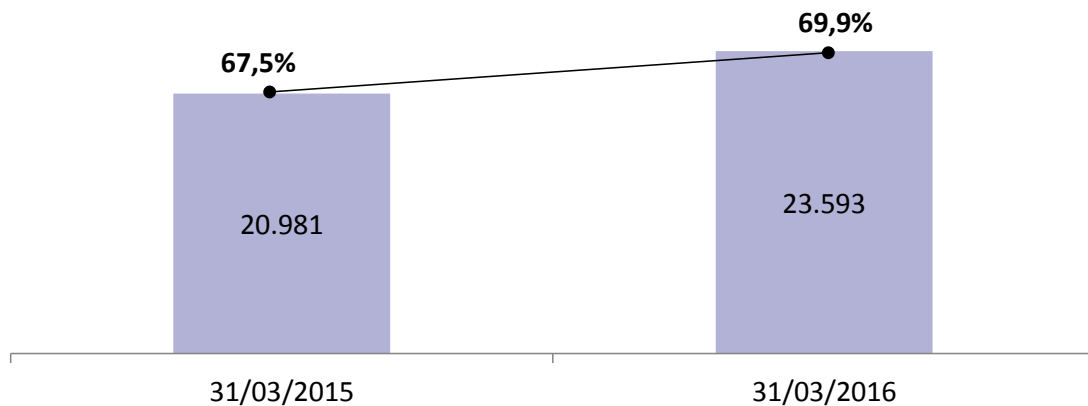
L'EBITDA della gestione caratteristica del primo trimestre 2016 è pari a 23.593 migliaia di Euro, in aumento del 12,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari a 23.502 migliaia di Euro e registra un incremento del 12,6%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso dei primi tre mesi del 2016 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'acquisizione e l'apertura dei nuovi centri).

L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari al 69,9% in deciso incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

**Ebitda e Ebitda Margin gestione caratteristica**



**EBIT**

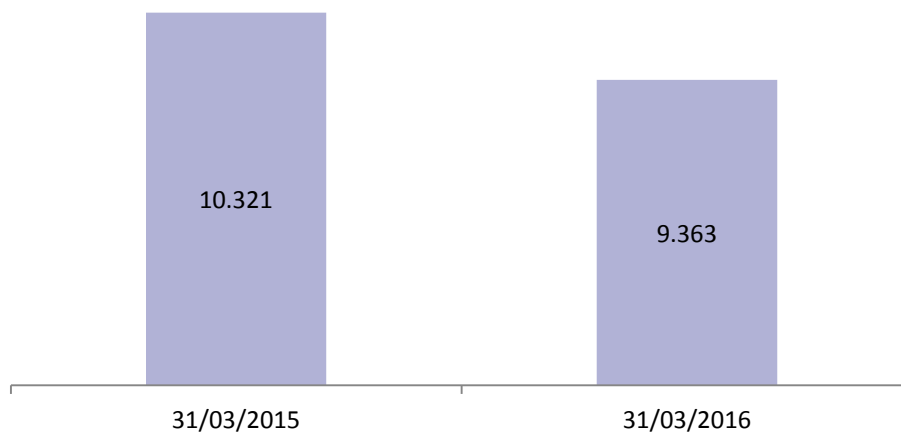
L'**EBIT** si è attestato a 22.596 migliaia di Euro, con un incremento del 12,3%, giustificato quasi interamente dall'aumento sopra descritto del margine operativo lordo (EBITDA).

**Gestione Finanziaria**

Il risultato della **gestione finanziaria** è passato da 10.321 migliaia di Euro del 31 marzo 2015 a 9.363 migliaia di Euro al 31 marzo 2016. Il decremento, di circa 958 migliaia di Euro è principalmente dovuto alla riduzione delle passività finanziarie non correnti per effetto della estinzione anticipata di alcuni mutui (Centrobanca Coné iper, Centrobanca e Banco Popolare di Verona relativi alla società controllata Porta Medicea) compensata da un maggior utilizzo di linee a breve con tassi di interesse inferiori rispetto a quelli applicati sui mutui estinti. Sulla riduzione della gestione finanziaria hanno inoltre influito i minori interessi per oneri IRS e minori oneri finanziari relativi ai prestiti obbligazionari per effetto della operazione di scambio avvenuta nel mese di aprile 2015.

Ciò ha determinato un costo medio effettivo del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), pari al 3,26% al 31 marzo 2016 rispetto al 4,03% dell'analogo periodo dell'esercizio precedente.

**Gestione finanziaria**



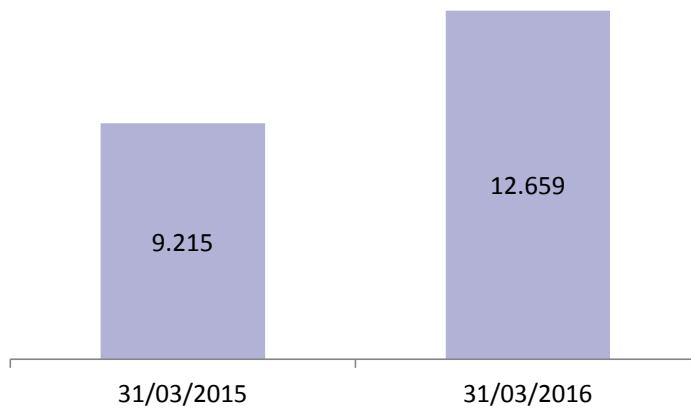
**Imposte**

Imposte sul reddito	31/03/2016	31/03/2015	Variazione
Imposte Correnti	261	248	13
Imposte Anticipate e imposte Differite passive	326	328	(2)
<b>Totale</b>	<b>587</b>	<b>576</b>	<b>11</b>

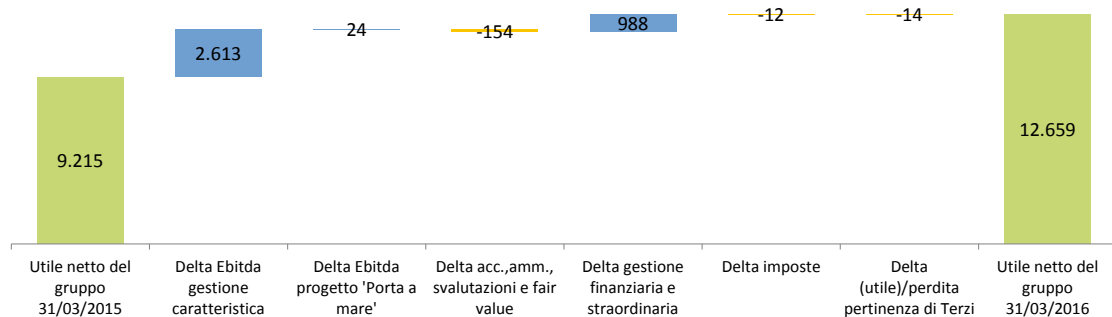
Il carico fiscale, corrente e differito, risulta pari a 587 migliaia di Euro al 31 marzo 2016, sostanzialmente in linea rispetto al dato del 31 marzo 2015.

**Utile Netto del Gruppo**

Gli effetti combinati sopra descritti, hanno ovviamente prodotto un incremento dell'utile netto del Gruppo (+37,4% rispetto al 31 marzo 2015) che si attesta pari a 12.659 migliaia di Euro.

**Utile netto del Gruppo**


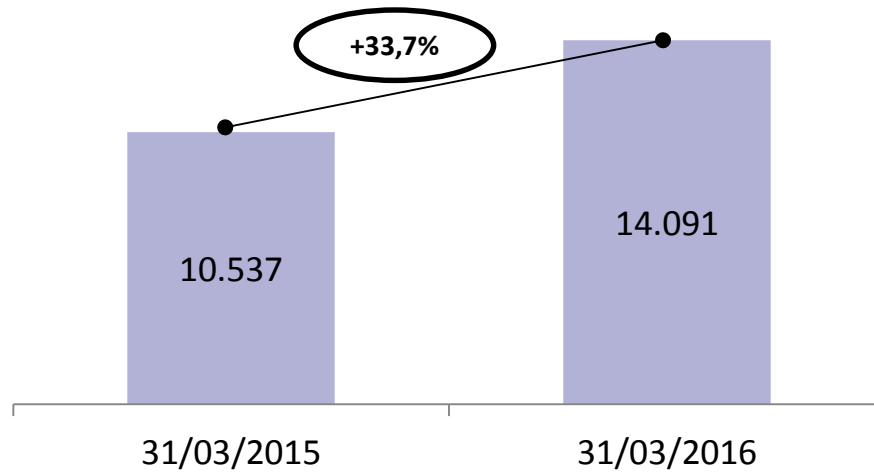
Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell'utile rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.



### FFO gestione caratteristica

Più significativo, rispetto alla variazione dell'utile netto, risulta il confronto dell'andamento dell' 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.

Infatti, l'FFO è costruito rettificando l'utile ante-imposte dalle poste non monetarie (svalutazioni, adeguamento del fair value, ammortamenti e altre), nonché dall'impatto della gestione straordinaria e dei profitti relativi alle cessioni di immobili, al netto delle imposte correnti, e dunque meglio si presta a rappresentare l'andamento della gestione ricorrente e tipica del Gruppo. Il dato al 31 marzo 2016 pari a 14.091 migliaia di Euro registra un incremento del 33,7% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente, impatto generato sostanzialmente dal miglioramento dell'Ebitda e della gestione finanziaria.



## ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 marzo 2016, può essere così sintetizzata:

	31/03/2016	31/12/2015	Δ	%
- Investimenti immobiliari	1.970.028	1.970.028	0	0,00%
- Immobilizzazioni in corso	53.292	50.533	2.759	5,46%
Attività immateriali	12.730	12.736	(6)	(0,05%)
Altre attività Materiali	11.668	11.899	(231)	(1,94%)
- Crediti vari e altre attività non correnti	89	90	(1)	(1,11%)
- Partecipazioni	6.370	6.366	4	0,06%
CCN	61.897	51.797	10.100	19,50%
Fondi	(6.929)	(6.734)	(195)	2,90%
Debiti e altre passività non correnti	(26.452)	(26.460)	8	(0,03%)
Imposte differite passive/(attive) nette	(17.919)	(18.247)	328	(1,80%)
<b>Totale impieghi</b>	<b>2.064.774</b>	<b>2.052.008</b>	<b>12.766</b>	<b>0,62%</b>
<hr/>				
Totale patrimonio netto di gruppo	1.032.799	1.022.053	10.746	1,05%
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	10.117	10.150	(33)	(0,33%)
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	37.696	34.990	2.706	7,73%
PFN	984.162	984.815	(653)	(0,07%)
<b>Totale fonti</b>	<b>2.064.774</b>	<b>2.052.008</b>	<b>12.766</b>	<b>0,62%</b>

Le principali variazioni del primo trimestre 2016, rispetto al 31 dicembre 2015, hanno riguardato le **immobilizzazioni in corso**, per un importo complessivo pari a circa 2.759 migliaia di Euro, tra cui si segnalano: (i) i lavori relativi al progetto Ampliamento Esp per un importo pari a circa 1.331 migliaia di Euro e (ii) i lavori relativi al sub ambito Officine, limitatamente al comparto commerciale, per un importo complessivo pari a circa 1.104 migliaia di Euro.

Il **capitale circolante netto**, risulta in incremento rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2015, principalmente a seguito: (i) del decremento delle passività correnti per 6.330 migliaia di Euro per effetto principalmente degli anticipi di fatturazione effettuati nell'esercizio precedente di competenza dell'esercizio 2016; (ii) del decremento dei debiti verso fornitori per 3.457 migliaia di Euro in relazione ai pagamenti effettuati nel periodo e relativi ai lavori eseguiti nell'esercizio precedente oltre ad altre variazioni meno significative. Tale decremento risulta parzialmente compensato dall'incremento delle passività per imposte, pari a 1.256 migliaia di Euro, relativo principalmente al debito maturato nel primo trimestre per IMU.

Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 31 marzo 2016, si è attestato a 1.032.799 migliaia di Euro e la variazione di +10.746 migliaia di Euro è dovuta principalmente:

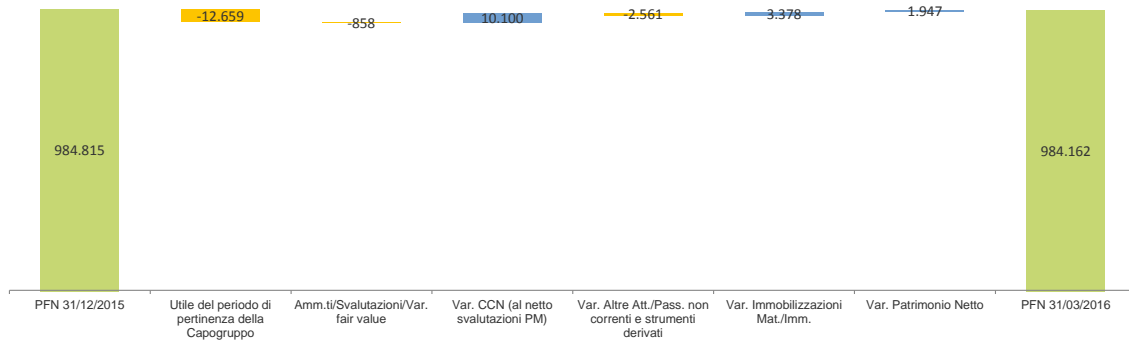
- all'adeguamento delle riserve CFH relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a -2.556 migliaia di Euro per la capogruppo e pari a +591 migliaia di Euro per una società controllata;
- alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo pari a +52 migliaia di Euro;
- all'utile del periodo di competenza della Capogruppo per 12.659 migliaia di Euro.

Il **Capitale e le Riserve attribuibili agli azionisti di minoranza** si è decrementato esclusivamente per la perdita del periodo di competenza dei terzi per -33 migliaia di Euro.

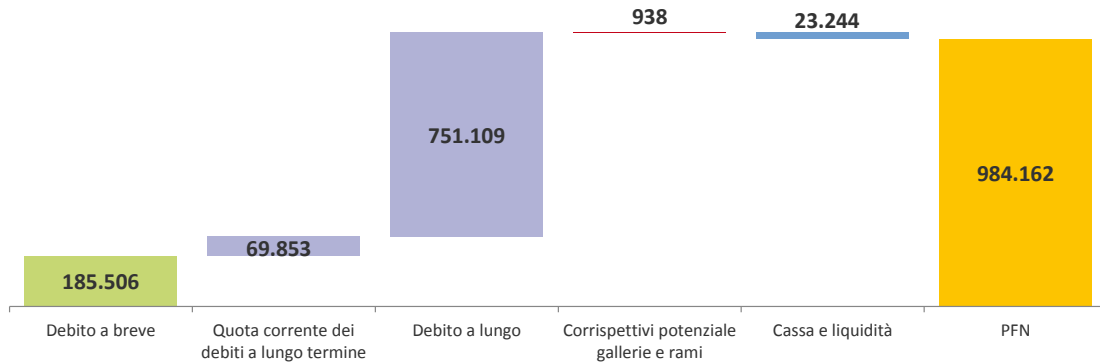


Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati** risultano in incremento con il dato dell'esercizio precedente. La valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 31/03/2016 ha determinato, infatti, una variazione negativa rispetto all'esercizio precedente per un importo pari a -2.706 migliaia di Euro.

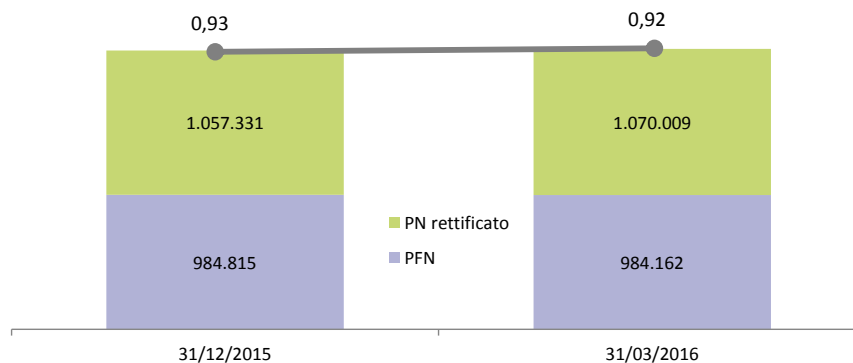
La **Posizione finanziaria netta** al 31/03/2016 è in lieve miglioramento rispetto all'esercizio precedente e presenta una variazione di +653 migliaia di Euro analiticamente dettagliata nella tabella che segue:



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 PFN e il Patrimonio netto, che non contiene gli effetti meramente contabili e non monetari della riserva di CFH. Il dato registrato al 31 marzo 2016, pari a 0,92, risulta sostanzialmente in linea rispetto allo 0,93 del 31 dicembre 2015.



## **EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PRIMO TRIMESTRE E PROSPETTIVE PER L'ANNO IN CORSO**

In data 7 aprile 2016 il Consiglio di Amministrazione di IGD ha approvato il Bilancio di Sostenibilità relativo all'esercizio 2015.

In data 14 aprile 2016 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio di Esercizio 2015 così come presentato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 3 marzo 2016 e ha deliberato la distribuzione di un dividendo pari a Euro 0,040. Il dividendo sarà messo in pagamento con stacco della cedola n. 16 in data 23 maggio 2016, a partire dal 25 maggio 2016 (*record date* il 24 maggio 2016).

Il dividendo distribuito pari a Euro 0,040 per azione (per complessivi € 32.521.825,24) è così composto:

- ✓ Euro 0,034875 per azione: utili e riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente, come tali da assoggettare alle regole ordinariamente previste dalla legge n. 296/2006 per gli utili derivanti da tale gestione;
- ✓ Euro 0,005125 per azione: riserve di capitale.

L'Assemblea ha inoltre votato in senso favorevole in merito alla prima sezione della "Relazione sulla Remunerazione", già approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 3 marzo 2016, 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.

L'assemblea ha confermato la nomina del dott. Luca Dondi Dall'Orologio quale amministratore non esecutivo indipendente della Società, che rimarrà in carica fino alla scadenza dell'attuale Consiglio di Amministrazione.

### **Prospettive per l'anno in corso**

In considerazione dei risultati positivi conseguiti nel primo trimestre, si conferma una prosecuzione del percorso di crescita, con un incremento dei ricavi sia a perimetro omogeneo che per effetto delle acquisizioni e aperture del 2015 per l'intero periodo, oltre all'apertura del centro commerciale di Grosseto prevista nel mese di novembre 2016. Proseguiranno inoltre le attività finalizzate alla riduzione del costo del debito.

## 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-16	31-mar-15	31-mar-16	31-mar-15	31-mar-16	31-mar-15	31-mar-16	31-mar-15	31-mar-16	31-mar-15
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>32.487</b>	<b>29.802</b>	<b>1.269</b>	<b>1.264</b>	<b>106</b>	<b>334</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.862</b>	<b>31.400</b>
<b>Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>543</b>	<b>(29)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>543</b>	<b>(29)</b>
Costi diretti (a) (escluso acc.to a fondo svalutazione crediti)	6.214	6.132	1.168	1.158	639	312	0	0	8.021	7.602
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	2.564	2.714	2.564	2.714
<b>Totale costi operativi (a)+(b)</b>	<b>6.214</b>	<b>6.132</b>	<b>1.168</b>	<b>1.158</b>	<b>639</b>	<b>312</b>	<b>2.564</b>	<b>2.714</b>	<b>10.585</b>	<b>10.316</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(554)	(521)	(25)	(26)	(1)	(1)	(67)	(66)	(647)	(614)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(577)	(413)	0	0	0	0	0	0	(577)	(413)
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(1.131)</b>	<b>(934)</b>	<b>(25)</b>	<b>(26)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(67)</b>	<b>(66)</b>	<b>(1.224)</b>	<b>(1.027)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>25.142</b>	<b>22.736</b>	<b>76</b>	<b>80</b>	<b>9</b>	<b>(8)</b>	<b>(2.631)</b>	<b>(2.780)</b>	<b>22.596</b>	<b>20.028</b>
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	0	0	0	0	0	5	0	5	0
Proventi finanziari:	0	0	0	0	0	0	17	9	17	9
Oneri finanziari:	0	0	0	0	0	0	9.405	10.294	9.405	10.294
Saldo della gestione finanziaria	0	0	0	0	0	0	(9.388)	(10.285)	(9.388)	(10.285)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>25.142</b>	<b>22.736</b>	<b>76</b>	<b>80</b>	<b>9</b>	<b>(8)</b>	<b>(12.014)</b>	<b>(13.065)</b>	<b>13.213</b>	<b>9.743</b>
Imposte sul reddito del periodo	0	0	0	0	0	0	587	576	587	576
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>25.142</b>	<b>22.736</b>	<b>76</b>	<b>80</b>	<b>9</b>	<b>(8)</b>	<b>(12.601)</b>	<b>(13.641)</b>	<b>12.626</b>	<b>9.167</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	0	0	33	48	0	0	33	48
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>25.142</b>	<b>22.736</b>	<b>76</b>	<b>80</b>	<b>42</b>	<b>40</b>	<b>(12.601)</b>	<b>(13.641)</b>	<b>12.659</b>	<b>9.215</b>

STATO PATRIMONIALE	31-mar-16	31-dic-15	31-mar-16	31-dic-15	31-mar-16	31-dic-15	31-mar-16	31-dic-15	31-mar-16	31-dic-15
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	1.970.028	1.970.028	0	0	0	0	0	0	1.970.028	1.970.028
- Immobilizzazioni in corso	53.292	50.533	0	0	0	0	0	0	53.292	50.533
Attività immateriali	11.655	11.655	1.007	1.007	6	7	62	67	12.730	12.736
Altre attività Materiali	2.898	3.043	209	234	4	4	8.557	8.618	11.668	11.899
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	89	90	89	90
- Partecipazioni	1.706	1.706	0	0	0	0	4.664	4.660	6.370	6.366
CCN	(5.273)	(15.016)	1.295	975	65.875	65.838	0	0	61.897	51.797
Fondi	(5.710)	(5.625)	(1.202)	(1.099)	(17)	(10)	0	0	(6.929)	(6.734)
Debiti e altre passività non correnti	(20.226)	(20.234)	0	0	(6.226)	(6.226)	0	0	(26.452)	(26.460)
Imposte differite passive/(attive) nette	(20.483)	(20.810)	0	0	2.564	2.563	0	0	(17.919)	(18.247)
<b>Totale impieghi</b>	<b>1.987.887</b>	<b>1.975.280</b>	<b>1.309</b>	<b>1.117</b>	<b>62.206</b>	<b>62.176</b>	<b>13.372</b>	<b>13.435</b>	<b>2.064.774</b>	<b>2.052.008</b>
Totale patrimonio netto di gruppo	1.001.315	992.968	(195)	(92)	31.679	29.177	0	0	1.032.799	1.022.053
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	10.117	10.150	0	0	10.117	10.150
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	37.696	34.990	0	0	0	0	0	0	37.696	34.990
PFN	948.876	947.322	1.504	1.209	20.410	22.849	13.372	13.435	984.162	984.815
<b>Totale fonti</b>	<b>1.987.887</b>	<b>1.975.280</b>	<b>1.309</b>	<b>1.117</b>	<b>62.206</b>	<b>62.176</b>	<b>13.372</b>	<b>13.435</b>	<b>2.064.774</b>	<b>2.052.008</b>

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	31-mar-16	31-mar-15	31-mar-16	31-mar-15	31-mar-16	31-mar-15	31-mar-16	31-mar-15
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
<i>RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI</i>	14.714	12.373	11.923	11.918	2.119	2.090	28.756	26.381
<i>RICAVI UNA TANTUM</i>	3			20			3	20
<i>AFFITTO SPAZI TEMPORANEI</i>	387	263	278	212			665	475
<i>ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA</i>	8	-35	55	14	20	1	83	-20
<b>TOTALE</b>	<b>15.112</b>	<b>12.601</b>	<b>12.256</b>	<b>12.164</b>	<b>2.139</b>	<b>2.091</b>	<b>29.507</b>	<b>26.856</b>

## **GRUPPO IGD**

### **Prospetti contabili consolidati al 31 marzo 2016**

## Conto economico consolidato

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	31/03/2016 (A)	31/03/2015 (B)	Variazioni (A-B)
<b>Ricavi</b>	32.593	29.862	2.731
Altri proventi	1.269	1.280	(11)
Ricavi da vendita immobili	0	258	(258)
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>33.862</b>	<b>31.400</b>	<b>2.462</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	543	(29)	572
<b>Totale ricavi e variazione delle rimanenze</b>	<b>34.405</b>	<b>31.371</b>	<b>3.034</b>
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	543	203	340
Costi per servizi	5.319	5.456	(137)
Costi del personale	2.239	2.222	17
Altri costi operativi	2.484	2.435	49
<b>Totale costi operativi</b>	<b>10.585</b>	<b>10.316</b>	<b>269</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(647)	(614)	(33)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(577)	(413)	(164)
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(1.224)</b>	<b>(1.027)</b>	<b>(197)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>22.596</b>	<b>20.028</b>	<b>2.568</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
Proventi finanziari	17	9	8
Oneri finanziari	9.405	10.294	(889)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(9.388)</b>	<b>(10.285)</b>	<b>897</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>13.213</b>	<b>9.743</b>	<b>3.470</b>
Imposte sul reddito del periodo	587	576	11
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>12.626</b>	<b>9.167</b>	<b>3.459</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	33	48	(15)
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>12.659</b>	<b>9.215</b>	<b>3.444</b>

## Conto economico complessivo consolidato

Conto economico complessivo consolidato (importi in migliaia di Euro)	31/03/2016	31/03/2015
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>12.626</b>	<b>9.167</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:</b>		
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:</b>		
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(2.586)	443
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	621	(122)
Altri effetti sulle componenti del conto economico	52	89
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>(1.913)</b>	<b>410</b>
<b>Totale utile complessivo del periodo</b>	<b>10.713</b>	<b>9.577</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	33	48
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>10.746</b>	<b>9.625</b>

## Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	31/03/2016 (A)	31/12/2015 (B)	Variazioni (A-B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
Attività immateriali a vita definita	67	74	( 7)
Avviamento	12.663	12.662	1
	<b>12.730</b>	<b>12.736</b>	<b>( 6)</b>
<b>Attività materiali</b>			
Investimenti immobiliari	1.970.028	1.970.028	0
Fabbricato	8.557	8.618	( 61)
Impianti e Macchinari	308	309	( 1)
Attrezzatura e altri beni	1.598	1.699	( 101)
Migliorie su beni di terzi	1.205	1.273	( 68)
Immobilizzazioni in corso	53.292	50.533	2.759
	<b>2.034.988</b>	<b>2.032.460</b>	<b>2.528</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Attività per imposte anticipate	5.750	5.387	363
Crediti vari e altre attività non correnti	89	90	( 1)
Partecipazioni	6.370	6.366	4
Attività finanziarie non correnti	468	493	( 25)
Attività per strumenti derivati	6	12	( 6)
	<b>12.683</b>	<b>12.348</b>	<b>335</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>2.060.401</b>	<b>2.057.544</b>	<b>2.857</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Rimanenze per lavori in corso e acconti	67.612	67.068	544
Crediti commerciali e altri crediti	14.654	14.074	580
Altre attività correnti	3.577	3.132	445
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	9.184	9.174	10
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14.060	23.603	( 9.543)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>109.087</b>	<b>117.051</b>	<b>( 7.964)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B)</b>	<b>2.169.488</b>	<b>2.174.595</b>	<b>( 5.107)</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>			
Capitale Sociale	599.760	599.760	0
Riserva sovrapprezzo azioni	39.971	39.971	0
Altre Riserve	322.002	323.915	( 1.913)
Utili del gruppo	71.066	58.407	12.659
<b>Totale patrimonio netto di gruppo</b>	<b>1.032.799</b>	<b>1.022.053</b>	<b>10.746</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	10.117	10.150	( 33)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>	<b>1.042.916</b>	<b>1.032.203</b>	<b>10.713</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività per strumenti derivati	37.702	35.002	2.700
Passività finanziarie non correnti	751.765	764.930	( 13.165)
Fondo TFR	2.134	2.046	88
Passività per imposte differite	23.669	23.634	35
Fondi per rischi ed oneri futuri	4.795	4.688	107
Debiti vari e altre passività non correnti	26.452	26.460	( 8)
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>	<b>846.517</b>	<b>856.760</b>	<b>( 10.243)</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie correnti	256.109	253.155	2.954
Debiti commerciali e altri debiti	11.347	14.804	( 3.457)
Passività per imposte	5.492	4.236	1.256
Altre passività correnti	7.107	13.437	( 6.330)
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>	<b>280.055</b>	<b>285.632</b>	<b>( 5.577)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (G=E + F)</b>	<b>1.126.572</b>	<b>1.142.392</b>	<b>( 15.820)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + G)</b>	<b>2.169.488</b>	<b>2.174.595</b>	<b>( 5.107)</b>

## Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2015</b>	<b>549.760</b>	<b>147.730</b>	<b>231.818</b>	<b>20.921</b>	<b>950.229</b>	<b>10.589</b>	<b>960.818</b>
Utile del periodo				9.215	9.215	(48)	9.167
Valutazione derivati cash flow hedge			321		321		321
Altri utili (perdite) complessivi			89		89		89
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>410</b>	<b>9.215</b>	<b>9.625</b>	<b>(48)</b>	<b>9.577</b>
<b>Saldo al 31 marzo 2015</b>	<b>549.760</b>	<b>147.730</b>	<b>232.228</b>	<b>30.136</b>	<b>959.854</b>	<b>10.541</b>	<b>970.395</b>

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2016</b>	<b>599.760</b>	<b>39.971</b>	<b>323.915</b>	<b>58.407</b>	<b>1.022.053</b>	<b>10.150</b>	<b>1.032.203</b>
Utile del periodo				12.659	12.659	(33)	12.626
Valutazione derivati cash flow hedge			(1.965)		(1.965)		(1.965)
Altri utili (perdite) complessivi			52		52		52
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1.913)</b>	<b>12.659</b>	<b>10.746</b>	<b>(33)</b>	<b>10.713</b>
<b>Saldo al 31/03/2016</b>	<b>599.760</b>	<b>39.971</b>	<b>322.002</b>	<b>71.066</b>	<b>1.032.799</b>	<b>10.117</b>	<b>1.042.916</b>



## Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	31/03/2016	31/03/2015
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	13.213	9.743
<b> Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Poste non monetarie	(1.645)	1.356
(Ammortamenti e accantonamenti)	647	614
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	577	413
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni	(5)	0
<b> FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b> 12.787</b>	<b> 12.126</b>
Imposte sul reddito correnti	(262)	(248)
<b> FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b> 12.525</b>	<b> 11.878</b>
Variazione delle rimanenze	(544)	37
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(9.877)	3.252
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	134	352
<b> FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>	<b> 2.238</b>	<b> 15.519</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(3.514)	(7.512)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	154	0
(Investimenti) in Partecipazioni	0	(4.399)
<b> FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>	<b> (3.360)</b>	<b> (11.911)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	25	50
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	(10)	0
Variazione indebitamento finanziario corrente	5.457	1.184
Variazione indebitamento finanziario non corrente	(13.902)	(7.619)
<b> FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>	<b> (8.430)</b>	<b> (6.385)</b>
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	9	9
<b> INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b> (9.543)</b>	<b> (2.768)</b>
<b> DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b> 23.603</b>	<b> 15.242</b>
<b> DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b> 14.060</b>	<b> 12.474</b>

## Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 31 marzo 2016 e al 31 dicembre 2015. 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 concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 301,5 milioni di Euro ed al 31/03/2016 risultano non utilizzate per 114,01 milioni di Euro. Si rimanda al paragrafo “analisi patrimoniale e finanziaria” per i commenti.

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>		
	<b>31/03/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(14.060)	(23.603)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(9.184)	(9.174)
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(23.244)</b>	<b>(32.777)</b>
Passività finanziarie correnti	186.256	179.954
Quota corrente mutui	64.079	64.947
Passività per leasing finanziari quota corrente	305	303
Prestiti obbligazionari quota corrente	5.469	7.951
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>256.109</b>	<b>253.155</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>232.865</b>	<b>220.378</b>
Attività finanziarie non correnti	(468)	(493)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	188	375
Passività per leasing finanziari quota non corrente	4.486	4.564
Passività finanziarie non correnti	464.249	477.642
Prestito obbligazionario	282.842	282.349
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>751.297</b>	<b>764.437</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>984.162</b>	<b>984.815</b>

## Criteri di redazione e area di consolidamento

### Premessa

Il resoconto intermedio di gestione ed i prospetti contabili consolidati del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 31 marzo 2016, non sottoposti a revisione contabile, sono stati redatti ai sensi dell'art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e conformemente ai criteri di valutazione e di misurazione stabiliti dagli IFRS e adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento (CE) n°1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 relativo all'applicazione dei principi contabili internazionali. Il resoconto intermedio sulla gestione al 31 marzo 2016 è stato autorizzato alla pubblicazione con delibera del competente organo amministrativo in data 10 maggio 2016.

### Criteri di redazione

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni contabili al 31 marzo 2016 predisposte dalle 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.

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 2015 al quale si rimanda.

Si precisa che la valutazione e la misurazione delle grandezze contabili espone 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 2016 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).

I prospetti contabili consolidati, le tabelle e le note esplicative ed integrative sono espresse in migliaia di Euro, salvo laddove diversamente specificato.

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

Si evidenzia infine che si è provveduto al calcolo delle imposte correnti, differite e anticipate.

### Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei progetti di bilancio al 31 marzo 2016 predisposti dalle 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 31/12/2015, 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. Alcune società sono valutate al costo in relazione alla scarsa significatività delle stesse. Tale metodo non si discosta dall'applicazione del metodo del patrimonio netto.

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazioni e sul capitale	Attività Svolta
<b>Capogruppo</b>								
IGD SIIQ S.p.A.	Ravenna via agro pontino 13	Italia	599.760.278,16	Euro				Gestione Centri Commerciali
<b>Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale</b>								
IGD Management s.r.l.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	75.071.221,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Millennium Gallery s.r.l.	Ravenna via Villa Glori 4	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	80%	IGD Management s.r.l.	80,00%	Società di costruzione e commercializzazione
IGD Property SIIQ S.p.A.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	50.000.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Punta di Ferro SIIQ S.p.A.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	87.202.912,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Galleria Commerciale
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
<b>Imprese controllate e valutate al costo</b>								
Consorzio I Bricchi	Isola d'Asti loc. Molini via prato boschiero	Italia	6.000,00	Euro		IGD SIIQ S.p.A.	72,25%	Gestione parti comuni del Centro Commerciale e promozione dello stesso
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	Imola (Bologna) Via Amendola 129	Italia	100.000,00	Euro		IGD SIIQ S.p.A.	52,00%	Gestione parti comuni del Centro Commerciale e promozione dello stesso
Consorzio Proprietari Fonti del Corallo	Livorno Via Gino Graziani 6	Italia	10.000,00	Euro		IGD SIIQ S.p.A.	68,00%	Gestione parti comuni del Centro Commerciale e promozione dello stesso
Consorzio Proprietari puntadiferro	Forlì Piazzale della Cooperazione 4	Italia	10.000,00	Euro		Punta di Ferro SIIQ S.p.A.	62,34%	Gestione parti comuni del Centro Commerciale e promozione dello stesso
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000,00	Euro		IGD SIIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, la costruzione, la compravendita, la locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
<b>Imprese collegate e valutate al patrimonio netto</b>								
RGD Ferrara 2013 s.r.l.	Roma, via Piemonte 38	Italia	100.000,00	Euro		IGD SIIQ S.p.A.	50%	Gestione Centro Commerciale Darsena City
UnipolSai Investimenti SGR S.p.A.	Torino, Via Carlo Marengo n. 25	Italia	3.913.588,00	Euro		IGD SIIQ S.p.A.	20%	Società di gestione del risparmio
<b>Imprese collegate e valutate al costo</b>								
Millennium Center soc. cons. r.l.	Rovereto (Trento) via del Garda n.175	Italia	10.000,00	Euro		Millennium Gallery s.r.l.	35,40%	Gestione parti comuni del Centro Commerciale e promozione dello stesso
<b>Altre imprese valutate al costo</b>								
Iniziative Bologna Nord	Casalecchio di Reno (Bologna) via Isonzo n. 67	Italia	60.000,00	Euro		IGD Management s.r.l.	15,00%	Sviluppo Immobiliare
Fondazione Virtus Pallacanestro Bologna	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.200.000,00	Euro		IGD SIIQ S.p.A.	n.a.	Promozione attività sportiva

Per le note esplicative alla situazione patrimoniale e finanziaria e per i commenti alle voci del conto economico si rimanda alle analisi riportate nelle pagine precedenti.

**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 nel presente Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2016 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 10 maggio 2016

Il Dirigente Preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari

  
Dott.ssa Grazia Margherita Piantani