

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 sottoscritto e versato Euro 599.760.278,16



Resoconto intermedio di gestione **al 30/09/2016**

1.	RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE DEL GRUPPO IGD	4
1.1.	Highlights economico patrimoniali-finanziari al 30 settembre 2016	5
1.2.	Il Gruppo IGD.....	6
1.3.	Analisi economica.....	8
1.4.	Analisi patrimoniale e finanziaria	16
1.5.	Eventi rilevanti al 30 settembre 2016.....	19
1.6.	Eventi successivi alla chiusura del terzo trimestre.....	23
1.7.	Prospettive per l'esercizio in corso	23
2.	GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2016	24
2.1	Conto economico consolidato.....	25
2.2	Conto economico complessivo consolidato	26
2.3	Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata	27
2.4	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato	28
2.5	Rendiconto finanziario consolidato	29
2.6	Posizione finanziaria netta.....	30
2.7	Criteri di redazione e area di consolidamento.....	31
2.8	Attestazione sul resoconto intermedio sulla gestione ai sensi dell'art.154 bis comma 2, D.LGS 58/98.....	34

Organi Societari e di Controllo

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 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

Organismo di Vigilanza

Fabio Carpanelli (Presidente), Alessandra De Martino, Riccardo Sabadini.

Società di Revisione

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari

Grazia Margherita Piolanti

1. RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE DEL GRUPPO IGD

1.1. Highlights economico patrimoniali-finanziari al 30 settembre 2016

RICAVI	
•Ricavi gestione caratteristica	101,4 € mn (+7,8% vs 30/09/2015)
EBITDA	
•EBITDA (gestione caratteristica)	70,5 € mn (+10,7% vs 30/09/2015)
•EBITDA margin (gestione caratteristica)	69,5% (+1,8 p.ti vs 30/09/2015)
•EBITDA margin da Freehold	78,9% (+1,3 p.ti vs 30/09/2015)
•Utile Netto del Gruppo	37,2 € mn (€ 30,4 mn al 30/09/2015)
Funds From Operations (FFO) gest. caratteristica	39,9 € mn (+18,7% vs 30/09/2015)

	30/06/2016	30/09/2016
PFN	1.009,5 € mn	1.004,7 € mn
COSTO MEDIO DEL DEBITO* <small>*Al netto degli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non)</small>	3,23%	3,3%
INTEREST COVER RATIO	2,37X	2,32X
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	95,3%	94,3%

•Loan to Value	48% (vs 48,2% al 30/06/2016)
•Gearing (D/E)	0,95 (vs 0,96 al 30/06/2016)

1.2. Il Gruppo IGD

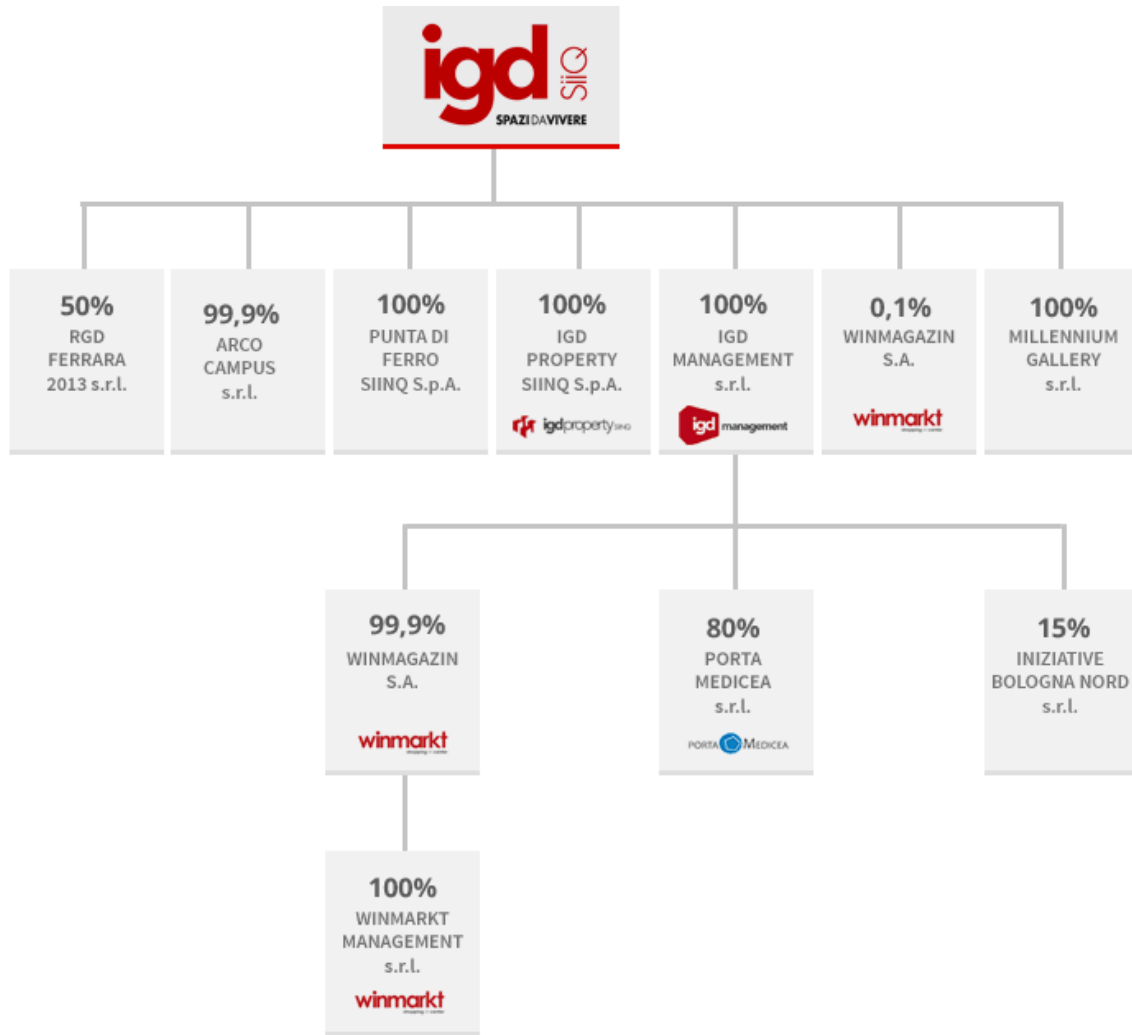
IGD è stata la prima realtà in Italia a entrare nel regime SIIQ, nel 2008. Con l'ultimo ingresso del 1° gennaio 2016, oggi il panorama delle SIIQ italiane è costituito da tre società; tra queste, IGD è l'unica il cui business sia concentrato nel segmento della grande distribuzione.

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 30 settembre 2016, rappresentata nell'organigramma sotto riportato, 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 **Win Magazin S.A.**, 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 s.r.l.**, che sta realizzando il progetto multifunzionale di riqualificazione e sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno;
 - il 15% di **Iniziative Bologna Nord s.r.l.**, 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 SIIQ S.p.A.**, società di investimento immobiliare non quotata, cui fanno capo 3 centri commerciali, una galleria, un ipermercato e 2 negozi;
- il 100% di **Punta di Ferro SIIQ S.p.A.**, società di investimento immobiliare non quotata, cui fa capo l'asset della galleria commerciale "Puntadiferro" di Forlì, in seguito all'acquisizione del 16 dicembre 2015;
- il 100% di **Millennium Gallery s.r.l.**, 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 s.r.l.**, 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 s.r.l.**, dedicata alla gestione del ramo d'azienda del centro commerciale Darsena City di Ferrara.



1.3. Analisi economica

Nel corso dei primi nove mesi dell'esercizio si è assistito ad un consolidamento del positivo andamento operativo dei centri commerciali italiani, con un incremento del 2,8% delle vendite degli operatori nelle gallerie, nonostante un rallentamento del terzo trimestre dell'anno e ingressi in lieve contrazione (-0,9%). La crescita degli ingressi in Romania risulta in significativa crescita (+3,3%), favorita anche dal completamento di diverse attività cantieristiche e dalle nuove commercializzazioni effettuate. È proseguito il positivo andamento delle attività di commercializzazione già registrato nel primo semestre, registrando la sottoscrizione di 176 contratti (rinnovi e turn over) con un upside medio del 2,4% in Italia e di 175 contratti rinnovati in Romania, con un upside medio dell'1,3%. La financial occupancy in Italia si è attestata al 97,4% (medio gallerie e iper), in crescita rispetto al trimestre precedente (97,3%) così come in Romania (95,7% rispetto al 95,1% del 30 giugno 2016).

Al 30 settembre 2016 l'utile netto consolidato di gruppo risulta pari ad Euro 37.155 migliaia, in incremento di circa Euro 6.723 migliaia rispetto al 30 settembre 2015. Analogamente, anche l'FFO risulta in crescita di circa Euro 6.278 migliaia, passando dagli Euro 33.632 migliaia ad Euro 39.910 migliaia. Sui risultati hanno influito in particolar modo l'apertura del retail park Clodi (avvenuta a maggio 2015) e l'acquisizione della galleria Puntadiferro (avvenuta in dicembre 2015). Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	30/09/2015	30/09/2016	Δ%	30/09/2015	30/09/2016	Δ%	30/09/2015	30/09/2016	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	81.038	88.272	8,9%	81.038	88.272	8,9%	0	0	n.a.
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	9.228	9.233	0,1%	9.228	9.233	0,1%	0	0	n.a.
Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa	90.266	97.505	8,0%	90.266	97.505	8,0%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	3.811	3.897	2,3%	3.811	3.897	2,3%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	1.570	590	(62,4)%	0	0	n.a.	1.570	590	(62,4)%
RICAVI GESTIONALI	95.647	101.992	6,6%	94.077	101.402	7,8%	1.570	590	(62,4)%
COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI	(1.467)	(586)	(60,0)%	0	0	n.a.	(1.468)	(586)	(60,1)%
Affitti e locazioni passive	(7.552)	(7.603)	0,7%	(7.551)	(7.603)	0,7%	0	0	n.a.
Personale diretto	(2.780)	(2.858)	2,8%	(2.780)	(2.858)	2,8%	0	0	n.a.
Costi diretti	(12.860)	(13.020)	1,2%	(12.608)	(12.815)	1,6%	(252)	(205)	(18,7)%
COSTI DIRETTI	(23.192)	(23.481)	1,2%	(22.939)	(23.276)	1,5%	(252)	(205)	(18,7)%
MARGINE LORDO DIVISIONALE	70.988	77.925	9,8%	71.137	78.126	9,8%	(150)	(201)	34,4%
Personale di sede	(4.562)	(4.754)	4,2%	(4.506)	(4.702)	4,3%	(56)	(52)	(6,9)%
Spese generali	(3.250)	(3.172)	(2,4)%	(2.967)	(2.924)	(1,5)%	(283)	(248)	(12,4)%
SPESE GENERALI	(7.812)	(7.926)	1,5%	(7.473)	(7.626)	2,0%	(339)	(300)	(11,5)%
EBITDA	63.176	69.999	10,8%	63.664	70.500	10,7%	(489)	(501)	2,6%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>66,1%</i>	<i>68,6%</i>		<i>67,7%</i>	<i>69,5%</i>				
Altri accantonamenti	(162)	(146)	(10,2)%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(1.717)	(844)	(50,8)%						
Ammortamenti	(943)	(844)	(10,5)%						
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	(2.822)	(1.834)	(35,0)%						
EBIT	60.354	68.165	12,9%						
GESTIONE FINANZIARIA	(29.981)	(30.312)	1,1%						
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	(137)	(255)	86,4%						
RISULTATO ANTE IMPOSTE	30.236	37.598	24,3%						
Imposte	(19)	(804)	n.a.						
UTILE DEL PERIODO	30.217	36.794	21,8%						
* (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	215	361	68,2%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	30.432	37.155	22,1%						

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

Si segnala che, a partire dal secondo trimestre 2016, sono stati riclassificati tra ricavi e costi della gestione caratteristica anche i ricavi e costi relativi all'immobile Palazzo Orlando, sito nel sub ambito Mazzini del progetto Porta a Mare di Livorno; sono di conseguenza stati riclassificati coerentemente anche i valori relativi all'esercizio precedente.

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

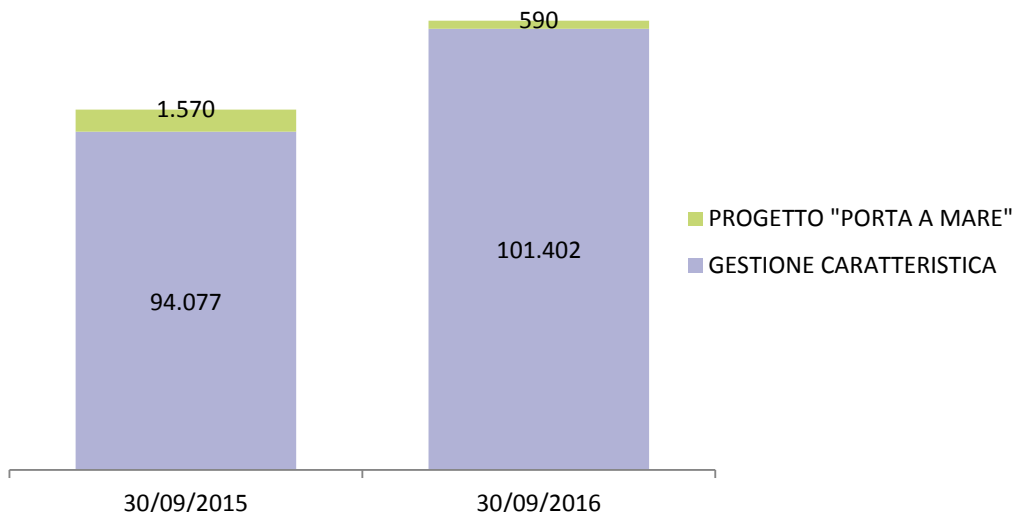
€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	30/09/2015	30/09/2016	Δ%	30/09/2015	30/09/2016	Δ%	30/09/2015	30/09/2016	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	27.209	29.433	8,2%	27.208	29.433	8,2%	0	0	n.a.
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	3.150	3.087	-2,0%	3.150	3.087	-2,0%	0	0	n.a.
Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa	30.359	32.520	7,1%	30.358	32.520	7,1%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	1.260	1.339	6,2%	1.260	1.340	6,3%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	684	0	n.a.	0	0	n.a.	684	0	n.a.
RICAVI GESTIONALI	32.303	33.859	4,8%	31.619	33.860	7,1%	684	0	n.a.
INCREMENTI, COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI	(663)	(10)	-98,5%	0	0	n.a.	(664)	(10)	-98,6%
Affitti e locazioni passive	(2.518)	(2.542)	1,0%	(2.517)	(2.542)	1,0%	0	0	n.a.
Personale diretto	(858)	(918)	7,0%	(858)	(918)	7,0%	0	0	n.a.
Costi diretti	(4.077)	(4.452)	9,2%	(4.002)	(4.361)	9,0%	(75)	(91)	22,7%
COSTI DIRETTI	(7.453)	(7.913)	6,2%	(7.377)	(7.821)	6,0%	(75)	(91)	22,7%
MARGINE LORDO DIVISIONALE	24.187	25.938	7,2%	24.239	26.039	7,4%	(54)	(101)	85,6%
Personale di sede	(1.420)	(1.457)	2,6%	(1.404)	(1.441)	2,7%	(18)	(16)	-9,9%
Spese generali	(843)	(910)	8,0%	(753)	(838)	11,4%	(90)	(72)	-20,5%
SPESE GENERALI	(2.263)	(2.367)	4,6%	(2.157)	(2.280)	5,7%	(108)	(88)	-18,8%
EBITDA	21.924	23.570	7,5%	22.083	23.759	7,6%	(162)	(189)	16,2%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>67,9%</i>	<i>69,6%</i>		<i>69,8%</i>	<i>70,2%</i>				
Altri accantonamenti	(81)	(49)	-39,9%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(1.314)	(1.202)	-8,5%						
Ammortamenti	(323)	(286)	-11,5%						
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	(1.718)	(1.537)	-10,5%						
EBIT	20.206	22.033	9,0%						
GESTIONE FINANZIARIA	(9.682)	(10.667)	10,2%						
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	95	(76)	n.a.						
RISULTATO ANTE IMPOSTE	10.619	11.290	6,3%						
Imposte	(625)	(666)	6,6%						
UTILE DEL PERIODO	9.994	10.624	6,3%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	29	23	-21,1%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	10.023	10.647	6,2%						

Ricavi

I ricavi gestionali consolidati ammontano a 101.992 migliaia di Euro, in crescita del 6,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

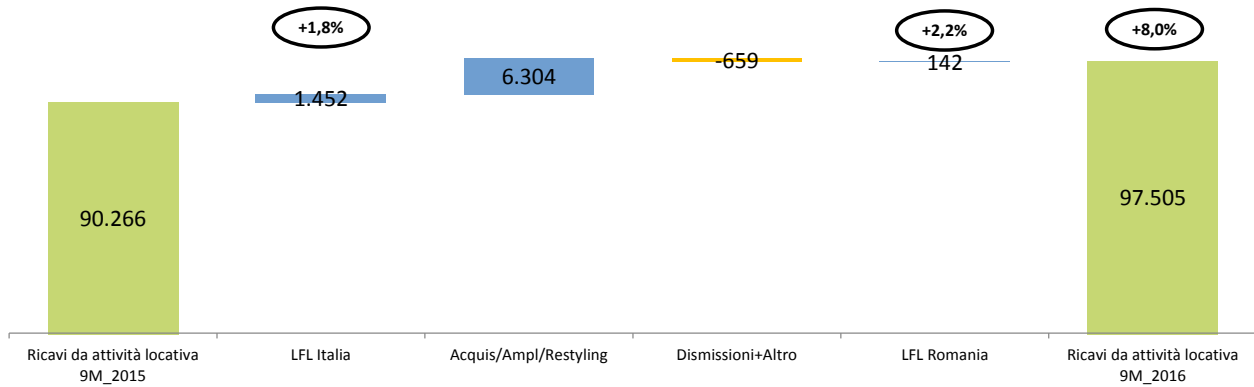
I ricavi della gestione caratteristica ammontano a 101.402 migliaia di Euro, in crescita del 7,8%; per quanto riguarda il progetto Porta a Mare i ricavi da trading sono pari a 590 migliaia di Euro.

Totale ricavi



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

- ✓ I ricavi da attività locativa, pari a 97.505 migliaia di Euro, hanno registrato un incremento dell'8%.



La variazione, pari a 7.239 migliaia di Euro, è dovuta:

- per 1.452 migliaia di Euro, alla crescita like for like (+1,8%) in Italia. Crescono le gallerie (+2,6%, in particolare sugli asset oggetto di precedenti restyling e ampliamento) e sono in linea rispetto all'anno precedente gli ipermercati. Nel periodo sono stati sottoscritti 176 nuovi contratti (109 rinnovi e 67 turnover) con un upside medio sul canone del +2,4%;
 - per circa 6.304 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 circa 142 migliaia di Euro, ai maggiori ricavi like for like della Romania (+2,2%), dovuti alle attività di commercializzazione e rinegoziazione (sono stati rinnovati 175 contratti con upside medio del +1,3%);
 - ai minori ricavi (-659 migliaia di Euro) dovuti alla dismissione, a fine maggio 2015, del City Center Rizzoli di Bologna, e per altre variazioni minori.
- ✓ Sono sostanzialmente stabili (+2,3%) i **ricavi da servizi**: il calo dei ricavi da pilotage (per ca. 68 migliaia di Euro principalmente per la presenza, nel 2015, delle attività relative all'apertura di Clodi a Chioggia) è stato bilanciato da maggiori ricavi per Facility Management (ammontano a 3.664 migliaia di Euro, in incremento del +3,2% anche per nuovi mandati).
- ✓ I **ricavi da trading** del progetto Porta a Mare risultano pari a 590 migliaia di Euro e sono relativi alla vendita di 2 unità residenziali e 2 box.

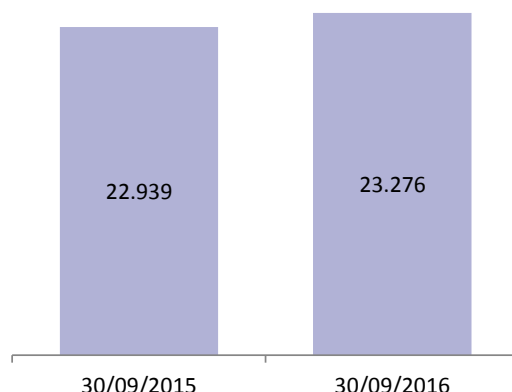
Costo del venduto e altri costi

La voce **costo del venduto e altri costi**, pari ad Euro 586 migliaia, si riferisce al costo delle unità vendute per Euro 558 migliaia e a costi accessori alle vendite per Euro 28 migliaia.

Costi Diretti

I **costi diretti** della gestione caratteristica, comprensivi dei costi del personale, sono pari a 23.276 migliaia di Euro, in incremento dell'1,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Sostanzialmente stabile la voce Affitti e locazioni passive (che ammonta a 7.603 migliaia di Euro, +0,7%), mentre risultano in lieve incremento il Personale diretto (che ammonta a 2.858 migliaia di Euro, +2,8%), l'IMU (per l'incremento del perimetro immobiliare), le spese condominiali, per l'effetto combinato di maggiori contratti con cap e minori locali sfitti. I risparmi riguardano i costi per servizi, in particolare per attività di pilotage, le manutenzioni (anche per rimborsi assicurativi riconosciuti a fronte di interventi eseguiti) e le spese promozionali (per la presenza nel 2015 di costi relativi all'inaugurazione di Clodi Retail Park). L'incidenza dei costi diretti della gestione caratteristica sui relativi ricavi è pari al 23%, in sensibile calo rispetto al 24,4% dell'anno precedente.

Costi diretti gestione caratteristica



I **costi diretti del Progetto Porta a Mare**, pari a 205 migliaia di Euro, sono costituiti prevalentemente dall'imposta IMU (149 migliaia di Euro) e dai costi per spese condominiali.

Analisi dei margini per attività di business

Il margine lordo divisionale presenta una crescita del 9,8% passando da 70.987 migliaia di Euro al 30 settembre 2015 a 77.925 migliaia di Euro al 30 settembre 2016. Nella tabella che segue viene riportata un'analisi dei margini lordi divisionali per attività di business:

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	30/09/2015	30/09/2016	%	30/09/2015	30/09/2016	%	30/09/2015	30/09/2016	%
€/000									
Margine da immobili di proprietà	69.338	76.156	9,8%	69.338	76.156	9,8%	0	0	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	1.481	1.518	2,5%	1.481	1.518	2,5%	0	0	n.a.
Margine da servizi	318	453	42,2%	318	453	42,4%	0	(0)	n.a.
Margine da trading	(150)	(201)	34,1%	0	0	n.a.	(150)	(201)	34,1%
Margine lordo divisionale	70.987	77.925	9,8%	71.137	78.126	9,8%	(150)	(201)	34,4%

Nel conto economico seguente l'analisi dei margini registrata negli ultimi tre mesi:

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	30/09/2015	30/09/2016	%	30/09/2015	30/09/2016	%	30/09/2015	30/09/2016	%
€/000									
Margine da immobili di proprietà	23.464	25.285	7,8%	23.464	25.285	7,8%	0	0	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	523	488	-6,5%	522	488	-6,4%	0	0	n.a.
Margine da servizi	254	265	4,3%	254	265	4,4%	0	(0)	n.a.
Margine da trading	(55)	(101)	84,9%	0	0	n.a.	(55)	(101)	84,9%
Margine lordo divisionale	24.187	25.938	7,2%	24.239	26.039	7,4%	(54)	(101)	85,6%

SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà: tale margine è pari a 76.156 migliaia di Euro a fronte di 69.338 migliaia di Euro dello stesso periodo dell'esercizio precedente (+9,8%). Tale attività continua a presentare una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante (86,3%) e in crescita rispetto all'anno precedente (aumento dei ricavi e sostanziale stabilità dei costi relativi).

SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà di terzi: il margine è pari a 1.518 migliaia di Euro. La marginalità, in termini percentuali sui ricavi della stessa tipologia, è in incremento al 16,4% dal 16% del 2015 prevalentemente per maggiori ricavi e sostanziale stabilità dei costi relativi.

SBU 2 - Attività di servizi - margine da attività di servizi: il margine dell'attività da servizi si è attestato a 453 migliaia di Euro, con una percentuale sui ricavi da servizi pari al 11,6% in aumento rispetto all'8,4% dell'anno precedente. L'aumento del margine è giustificato principalmente da maggiori ricavi da servizi dovuti all'acquisizione di nuovi mandati, oltre ad un margine positivo derivante dalle attività di pilotage.

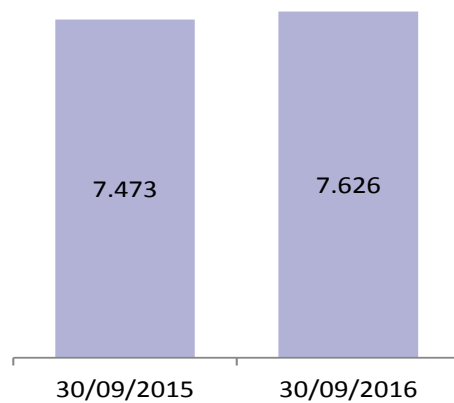
SBU 3 – Attività di sviluppo e trading – margine da trading: il margine delle vendite del progetto “Porta a mare” risulta positivo per 4 migliaia di Euro, mentre i costi diretti dell’iniziativa (in particolare l’IMU sulle porzioni ancora da sviluppare) generano un risultato negativo pari a 201 migliaia di Euro.

Spese Generali

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 7.626 migliaia di Euro, in lieve crescita (+2%, pari a 153 migliaia di Euro) rispetto ai 7.473 migliaia di Euro dell’anno precedente. A fronte di una crescita dei costi del personale (per una tantum connesse al rinnovo del contratto di lavoro e per l’andata a regime di adeguamenti contrattuali), si registrano risparmi su diverse altre voci gestionali. L’incidenza delle spese generali della gestione caratteristica sui relativi ricavi risulta pari al 7,5%, in calo rispetto al 7,9% dell’anno precedente.

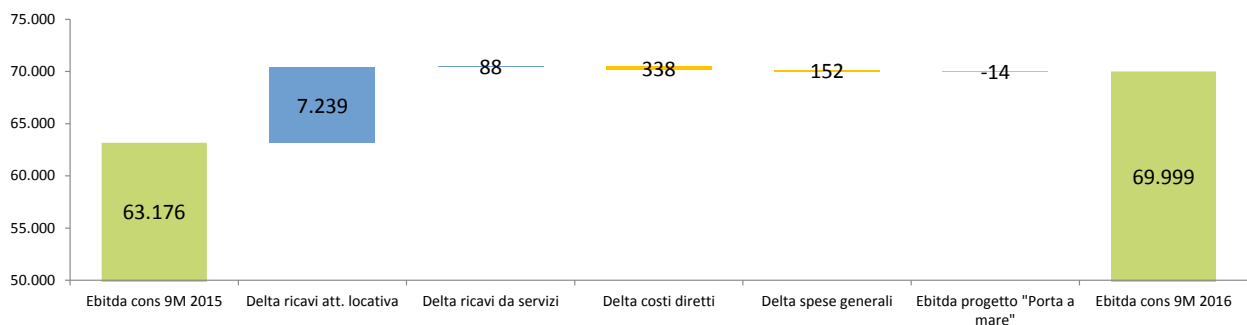
Le **spese generali del Progetto Porta a Mare**, pari a 300 migliaia di Euro (comprensive dei costi del personale), sono in diminuzione dell’11,5% rispetto all’anno precedente.

Spese generali gestione caratteristica



EBITDA

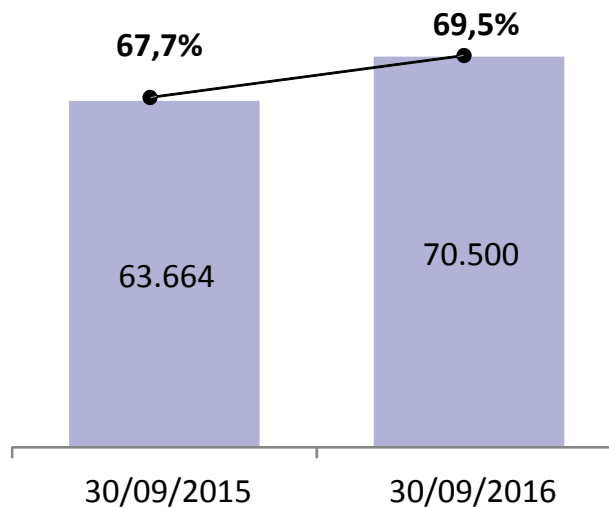
L’**EBITDA** della gestione caratteristica dei primi nove mesi 2016 è pari a 70.500 migliaia di Euro, in incremento del 10,7% rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente, mentre l’Ebitda complessivo è pari a 69.999 migliaia di Euro e in aumento del 10,8%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso del periodo 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) compensato dall'incremento meno che proporzionale dei costi diretti e delle spese generali.

L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari a 69,5% in incremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente di circa 2 punti percentuali.

Ebitda e Ebitda Margin gestione caratteristica

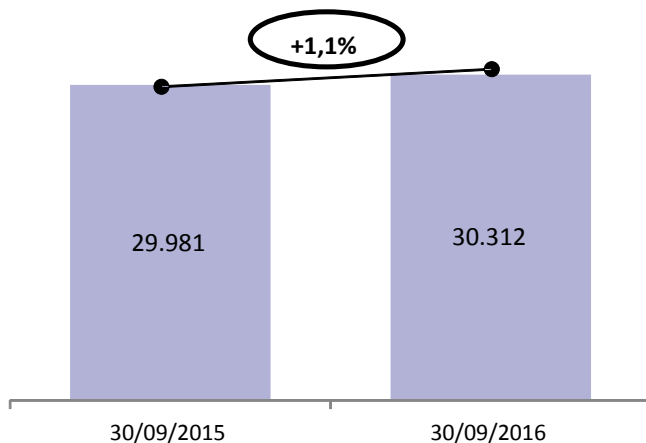


EBIT

L'**EBIT** si è attestato a 68.165 migliaia di Euro, con un aumento del 12,9% rispetto all'analogo periodo del 2015. Sulla variazione, oltre all'incremento dell'Ebitda commentato in precedenza, ha influito la variazione positiva delle voci ammortamenti e svalutazioni, (+971 migliaia di Euro), anche grazie a svalutazioni e adeguamenti del fair value per -844 migliaia di Euro rispetto a -1.717 migliaia di Euro dell'esercizio precedente.

Gestione Finanziaria

Gestione finanziaria



Il saldo della gestione finanziaria é passato da 29.981 migliaia di Euro del 30 settembre 2015 a 30.312 migliaia di Euro al 30 settembre 2016. L'incremento, di circa 331 migliaia di Euro, è principalmente dovuto ai maggiori oneri finanziari relativi al prestito obbligazionario di Euro 300 milioni emesso in data 31 maggio 2016, ai costi connessi all'ottenimento del rating e ad un maggior utilizzo di linee a breve, seppur con tassi di interesse inferiori rispetto a quelli applicati sui mutui estinti. Tali maggiori oneri sono stati parzialmente compensati dai minori oneri finanziari per effetto dell'estinzione anticipata di alcuni mutui (Finanziamento BNP, rimborsato parzialmente per Euro 29,6 milioni, Centrobanca Coné iper, Centrobanca e Banco Popolare di Verona relativi alla società controllata Porta Medicea). A seguito dell'estinzione dei finanziamenti di cui sopra, sono stati iscritti a conto economico i costi accessori a tali operazioni non ancora ammortizzati.

Sul saldo della gestione finanziaria hanno inoltre influito i minori interessi per oneri IRS e minori oneri finanziari relativi ai prestiti obbligazionari per effetto dell'operazione di scambio avvenuta nel mese di aprile 2015.

Si segnala, infine, che i proventi finanziari risultano in incremento principalmente per effetto delle operazioni di time deposit, regolate ad un tasso pari allo 0,60% e delle disponibilità liquide equivalenti in essere al 30 settembre 2016.

Al 30 settembre 2016, il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 3,30%, in diminuzione rispetto al 3,79% dell'analogo periodo dell'esercizio precedente, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 3,72% rispetto al 4,12% del 30 settembre 2015.

Gestione Partecipazione/Straordinaria

Il risultato del 30 settembre 2016, pari a -255 migliaia di Euro, é da imputare: (i) al risultato derivante dalla cessione della partecipazione in UnipolSai Investimenti Sgr, in relazione all'esercizio dell'opzione di acquisto da parte di UnipolSai Assicurazioni S.p.A.; (ii) al risultato delle partecipazioni contabilizzate con il metodo del patrimonio netto; (iii) all'aggiustamento prezzo sulla cessione della Joint venture RGD in relazione ad un secondo incasso da riparto e (iv) all'iscrizione della svalutazione di un credito finanziario concesso a Iniziative Bologna Nord s.r.l. in liquidazione.

Imposte

Imposte sul reddito	30/09/2016	30/09/2015	Variazione
Imposte Correnti	782	773	9
Imposte Anticipate e imposte Differite passive	22	(754)	776
Totale	804	19	785

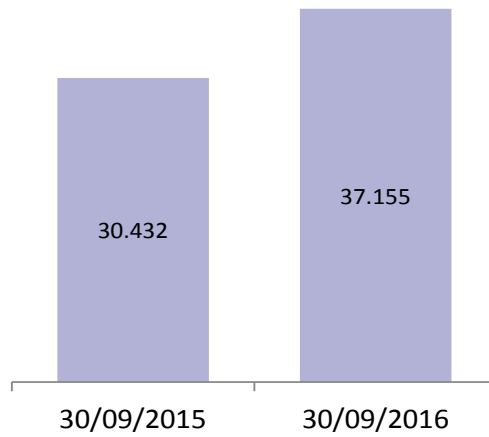
L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 804 migliaia di Euro al 30 settembre 2016, in incremento di Euro 785 migliaia rispetto al dato del 30 settembre 2015.

La variazione è dovuta prevalentemente all'adeguamento delle imposte differite (attive e passive) in relazione al disallineamento tra valore equo e valore fiscale determinato per effetto delle variazioni di fair value di alcuni investimenti immobiliari.

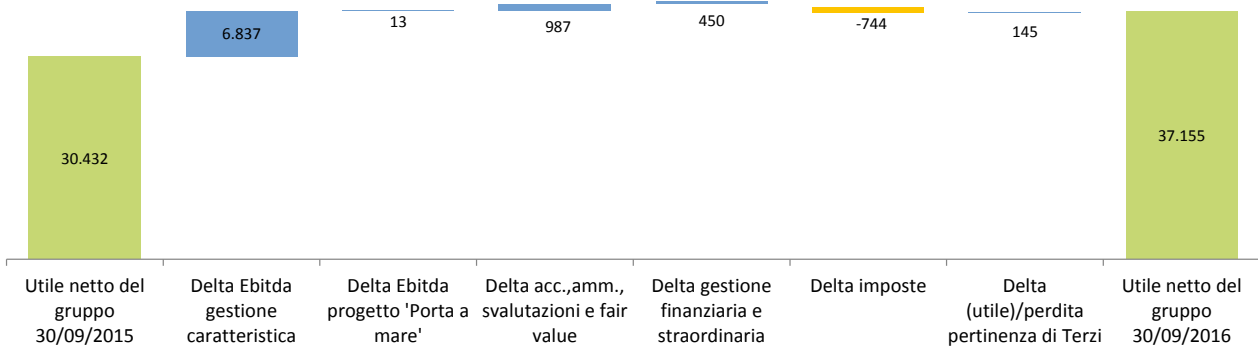
Utile Netto del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile netto del Gruppo di 37.155 migliaia di Euro, in incremento del 22,1% rispetto ai 30.432 migliaia di Euro dell'esercizio precedente 2015.

Utile netto del Gruppo

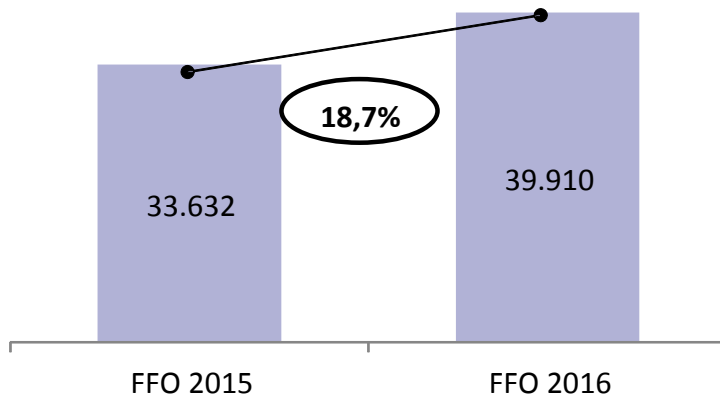


Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell'utile rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.



FFO gestione caratteristica

Più significativo, rispetto all'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. Il dato al 30 settembre 2016 registra un rilevante incremento di 6.278 migliaia di Euro pari a +18,7% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per effetto del miglioramento dell'Ebitda, in parte attenuato dal peggioramento della gestione finanziaria.



1.4. Analisi patrimoniale e finanziaria

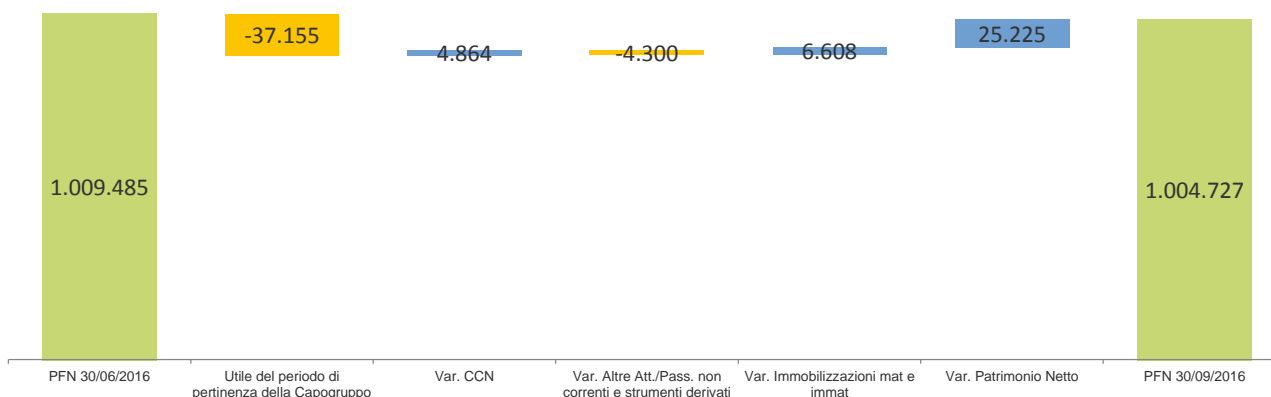
La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 30 settembre 2016, è così sintetizzata:

FONTI-IMPIEGHI	30/09/2016	30/06/2016	Δ	%	31/12/2015	Δ	%
Investimenti immobiliari	1.973.998	1.973.998	0	0,00%	1.970.028	3.970	0,20%
Attività non correnti destinate alla vendita	0	4.466	(4.466)		0	0	#DIV/0!
Immobilizzazioni in corso e acconti	65.970	59.179	6.791	11,48%	50.533	15.437	30,55%
Attività immateriali	12.727	12.732	(5)	(0,04%)	12.736	(9)	(0,07%)
Altre attività Materiali	11.229	11.407	(178)	(1,56%)	11.899	(670)	(5,63%)
Crediti vari e altre attività non correnti	85	88	(3)	(3,41%)	90	(5)	(5,56%)
Partecipazioni	1.738	1.790	(52)	(2,91%)	6.366	(4.628)	(72,70%)
CCN	59.114	54.250	4.864	8,97%	51.797	7.317	14,13%
Fondi	(6.882)	(6.536)	(346)	5,29%	(6.734)	(148)	2,20%
Debiti e altre passività non correnti	(24.890)	(24.910)	20	(0,08%)	(26.460)	1.570	(5,93%)
Imposte differite attive/(passive) nette	(18.506)	(17.740)	(766)	4,32%	(18.247)	(259)	1,42%
Totale impieghi	2.074.583	2.068.724	5.859	0,28%	2.052.008	22.575	1,10%
<hr/>							
Totale patrimonio netto di gruppo	1.025.963	1.014.010	11.953	1,18%	1.022.053	3.910	0,38%
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	9.789	9.812	(23)	(0,23%)	10.150	(361)	(3,56%)
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	34.104	35.417	(1.313)	(3,71%)	34.990	(886)	(2,53%)
PFN	1.004.727	1.009.485	(4.758)	(0,47%)	984.815	19.912	2,02%
Totale fonti	2.074.583	2.068.724	5.859	0,28%	2.052.008	22.575	1,10%

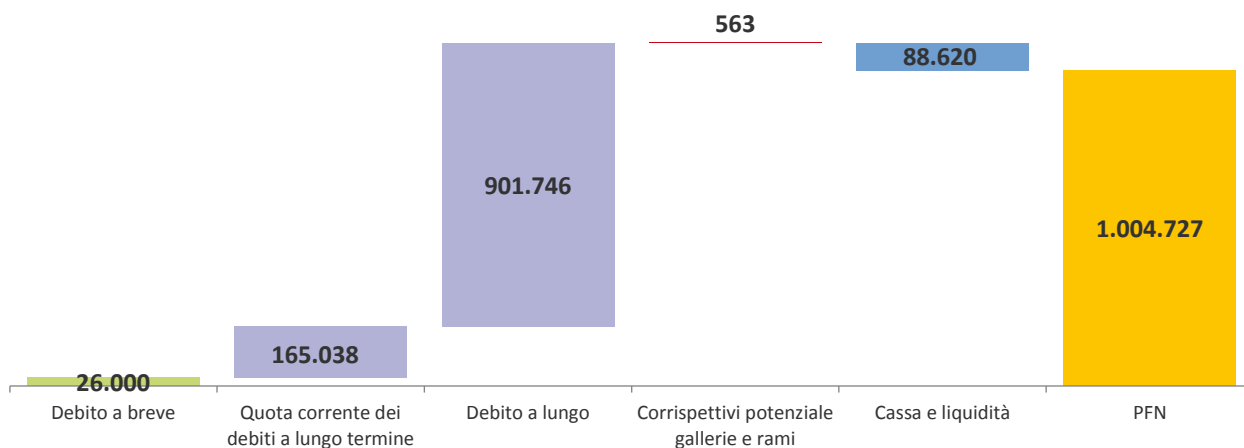
Le principali variazioni del terzo trimestre, rispetto al 30 giugno 2016, hanno riguardato:

- ✓ gli **Investimenti immobiliari**, sui quali sono stati eseguiti ed ultimati lavori per circa Euro 1.207 migliaia, tra cui si segnalano: (i) i lavori di fit out relativi al centro commerciale Città delle Stelle di Ascoli, per un ammontare pari a circa Euro 406 migliaia; (ii) i lavori edili relativi al Centro Commerciale Portogrande, pari a circa Euro 156 migliaia; (iii) i lavori edili relativi al Centro Commerciale Tiburtino, pari a circa Euro 132 migliaia; (iv) i lavori edili relativi al Centro Commerciale Le Maioliche, pari a circa Euro 115 migliaia e altri interventi minori (tra i principali su Le Porte di Napoli, Centro Borgo e La Torre), per un ammontare complessivo pari ad Euro 398 migliaia; a questi si aggiungono decrementi di modesta entità. Tali variazioni, pari complessivamente ad Euro 1.202 migliaia, hanno determinato una corrispondente variazione negativa degli adeguamenti al Fair value, con un impatto negativo pari ad Euro -1.202 migliaia.
- ✓ La voce **Attività non correnti destinate alla vendita**, per effetto dalla cessione della partecipazione in UnipolSai Investimenti Sgr, in relazione all'esercizio dell'opzione di acquisto da parte di UnipolSai Assicurazioni S.p.A. della quota detenuta da IGD, pari al 20%.
- ✓ Le **immobilizzazioni in corso e acconti**, che hanno subito un incremento pari a Euro 6.791 migliaia, conseguenza
 - ✓ degli investimenti eseguiti e tuttora in corso, per un importo complessivo pari a circa 7.161 migliaia di Euro, tra cui si segnalano: (i) i lavori di copertura della galleria Tiburtino, pari a circa 222 migliaia di Euro; (ii) la prosecuzione dei lavori del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa 1.356 migliaia di Euro; (iii) i lavori relativi ai progetti Ampliamento Esp Ravenna, per un importo pari a 4.193 migliaia di Euro; (iv) i lavori di miglioramento sismico su Darsena, per un ammontare pari a circa Euro 214 migliaia; (v) i lavori relativi alle aree esterne della galleria CentroSarca, per un ammontare pari a circa Euro 191 migliaia; (vi) i lavori relativi al telecontrollo e all'installazione di dissuasori nel centro commerciale Esp, per un ammontare pari a circa Euro 287 migliaia e altri interventi minori pari ad Euro 698 migliaia, prevalentemente in Romania;
 - ✓ degli acconti pagati nel terzo trimestre, pari a circa Euro 146 migliaia.
 I decrementi sono invece relativi alla riduzione degli acconti per Euro 516 migliaia, in relazione all'avanzamento dei lavori eseguiti nel terzo trimestre.

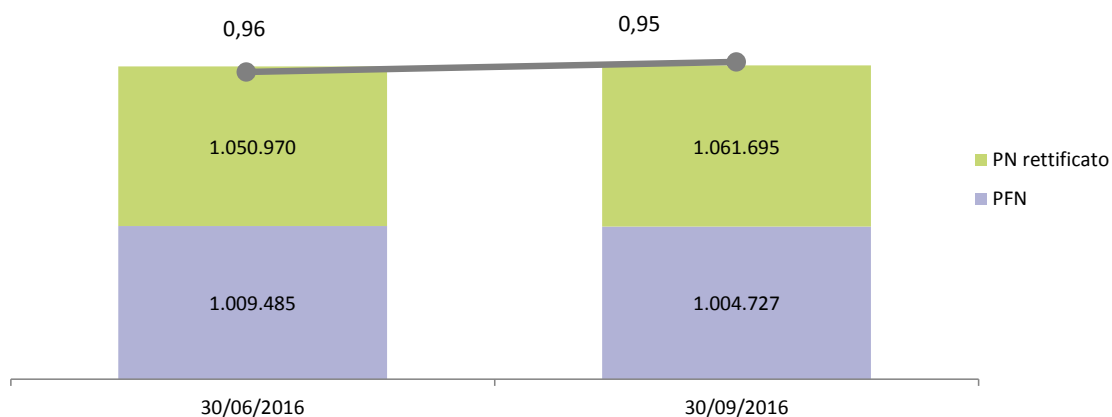
- ✓ Le voci **Altre attività materiali** e **Attività immateriali**, che hanno subito una variazione riconducibile prevalentemente agli ammortamenti del periodo.
- ✓ La voce **Partecipazioni**, la cui variazione, pari a circa Euro -52 migliaia, è riconducibile all'adeguamento del valore delle partecipazioni consolidate con il metodo del patrimonio netto.
- ✓ Il **capitale circolante netto**, che risulta in incremento rispetto al dato registrato al 30 giugno 2016 per Euro 4.864 migliaia, principalmente per effetto: (i) delle Rimanenze per lavori in corso di costruzione, la cui variazione del periodo, pari a Euro +845 migliaia, è stata determinata da un incremento in relazione alla prosecuzione dei lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche; (ii) dal decremento dei debiti verso fornitori per Euro 3.814; (iii) dal decremento delle passività per imposte, pari a circa Euro 1.288 migliaia, relativo prevalentemente al pagamento delle ritenute operate dalla Capogruppo sull'erogazione dei dividendi.
Tale incremento risulta parzialmente compensato: (i) dal decremento dei crediti verso clienti, per un importo pari ad Euro 208 migliaia; (ii) dal decremento delle altre attività correnti per circa 836 migliaia di Euro prevalentemente imputabili al decremento del credito Iva.
- ✓ I **Fondi**, la cui variazione, pari ad Euro -346 migliaia, è principalmente dovuta all'accantonamento del salario variabile che verrà erogato ai dipendenti nel 2017.
- ✓ Le **imposte differite attive e passive nette**, che passano da Euro -17.740 migliaia ad Euro -18.506 migliaia per effetto dei disallineamenti fiscali relativi (i) agli adeguamenti al fair value degli investimenti immobiliare e progetti che non rientrano nel perimetro SIIQ, (ii) ai fondi tassati e (iii) agli strumenti finanziari di copertura (Irs).
- ✓ Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 30 settembre 2016, si è attestato a 1.025.963 migliaia di Euro e la variazione di +11.953 migliaia di Euro è dovuta principalmente:
 - alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo, per un importo pari a circa +102 migliaia di Euro;
 - all'adeguamento delle riserve Cash Flow Hedge relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa +546 migliaia di Euro per la capogruppo e pari a circa +658 migliaia di Euro per una società controllata;
 - all'utile del trimestre di competenza della Capogruppo per 10.647 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 -23 migliaia di Euro.
- ✓ Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati** risultano in decremento rispetto al trimestre precedente per effetto della valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura.
- ✓ La **Posizione finanziaria netta** al 30/09/2016 risulta in diminuzione rispetto al trimestre precedente e presenta una variazione di circa +4.758 migliaia di Euro analiticamente dettagliata nella tabella che segue:



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



Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Il dato registrato al 30 settembre 2016, pari a 0,95, risulta in lieve miglioramento rispetto allo 0,96 del 30 giugno 2016.



1.5. Eventi rilevanti al 30 settembre 2016

Eventi societari

In data 5 gennaio 2016, ai sensi degli artt. 129 e 131, comma 4, lett. b) del Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999, si è reso noto che in data 31 dicembre 2015 è venuto a scadenza per decorso del relativo termine di durata il patto di sindacato dell'esercizio del diritto di voto e di blocco, ai sensi dell'art. 122, commi 1 e 5, lett. a) e b) del D.Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 (il "Patto"), sottoscritto in data 9 marzo 2015 tra Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e Unicoop Tirreno Società Cooperativa, avente ad oggetto azioni di IGD.

Il Patto aveva complessivamente ad oggetto n. 430.498.768 azioni ordinarie di IGD apportate al sindacato di voto e n. 385.741.707 azioni ordinarie IGD apportate al sindacato di blocco.

Lo scioglimento del Patto, comunicato a anche a Consob in pari data, è stata depositato in data 4 gennaio 2016 presso il Registro delle Imprese di Ravenna.

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.

In data 14 aprile 2016 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio d'Esercizio 2015 così come presentato dal Consiglio di Amministrazione del 3 marzo 2016 e ha deliberato la distribuzione di un dividendo pari a Euro 0,04. Il dividendo è stato 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 0,04 per azione (per complessivi Euro 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 ordinaria degli Azionisti ha inoltre 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, e cioè fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

In data 10 maggio il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo Piano Industriale 2016-2018.

Investimenti

Nel corso dei primi nove mesi dell'esercizio 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 periodo sono proseguiti i lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche (destinazione residenziale), per un importo complessivo pari a circa 2.621 migliaia di Euro.

I lavori relativi al comparto commerciale sono risultati pari a circa Euro 4.308 migliaia e si riferiscono prevalentemente all’esecuzione dei lavori del sub ambito Officine Storiche, la cui ultimazione è prevista per il secondo semestre 2018.



Ampliamento Esp Ravenna

Nel corso dei primi nove mesi dell’esercizio sono stati avviati i lavori per l’esecuzione di opere strutturali ed edili, per un importo pari a circa Euro 8.326 migliaia . L’apertura è prevista per il primo semestre 2017.



Altri

Nel corso del 2016 sono stati ultimati: i lavori di restyling e fit out e il rifacimento della copertura della multisala della galleria Centro Sarca, pari a circa 431 migliaia di Euro; i lavori edili relativi al Centro Commerciale Esp, pari a circa Euro 286 migliaia; i lavori di fit out relativi al centro commerciale Città delle Stelle di Ascoli, per un ammontare pari a circa Euro 657 migliaia; gli interventi di manutenzione straordinaria presso alcuni centri commerciali rumeni per Euro 243 migliaia; i lavori di copertura e fit out presso il retail park di Mondovì, per un ammontare pari a circa Euro 273 migliaia e altri interventi minori (tra i principali su Guidonia, Centro Borgo, Porto Grande e Le Maioliche), per un ammontare

complessivo pari ad Euro 1.291 migliaia, oltre all'acquisizione di un area e la prosecuzione di opere di urbanizzazione relative al Retail Park di Chioggia, per Euro 976 migliaia.

Sono inoltre proseguiti, e risultano tuttora in corso, i lavori di manutenzioni straordinarie per un ammontare complessivo pari a circa Euro 2.436 migliaia, tra cui si segnalano (i lavori presso alcuni centri commerciali rumeni, pari a circa Euro 786 migliaia, i lavori di copertura della galleria Tiburtino, pari a circa 420 migliaia di Euro, i lavori relativi alle aree esterne della galleria CentroSarca, pari a circa 191 migliaia di Euro, i lavori di copertura della galleria Katanè, pari a circa 196 migliaia di Euro, i lavori relativi al telecontrollo e all'installazione di dissuasori nel centro commerciale Esp, pari a circa Euro 287 e i lavori di miglioramento sismico su Darsena, per un ammontare pari a circa Euro 437 migliaia).

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 30 settembre 2016:

	30 settembre 2016
	Euro/mln
Investimenti Immobiliari	4,16
Immobilizzazioni in corso	15,07
Immobilizzazioni immateriali	0,01
Altre immobilizzazioni materiali	0,17
Totale investimenti in immobilizzazioni	19,41
Rimanenze per lavori in corso Progetto Porta a Mare	2,62
Totale investimenti	22,03

Accordi commerciali

Grosseto

In relazione alla Galleria del Centro commerciale Maremà di Grosseto, oggetto di un contratto preliminare di acquisto siglato nell'esercizio precedente, che si sviluppa su una superficie lorda affittabile (GLA) pari a 17.110 mq, articolata in 44 negozi e 7 medie superfici, si evidenzia che l'attività di commercializzazione è vicina al 100%. L'inaugurazione del Centro è avvenuta il 27 ottobre 2016.

Fotovoltaico

In data 13 maggio IGD, unitamente ai Consorzi dei Proprietari, ha sottoscritto con Elettra Investimenti S.p.A. un accordo che prevede la realizzazione di tre impianti fotovoltaici per un totale di 1,4 MWp di potenza presso i centri commerciali Katanè di Catania, La Torre di Palermo e Le Maioliche di Faenza. I tre impianti saranno realizzati entro il 2016 attraverso un investimento diretto di Alea Energia S.p.A., società del Gruppo Elettra Investimenti, che realizzerà, tramite la consociata EPC Alea Quotidia S.p.A., gli impianti sulle coperture degli immobili, impianti che verranno poi concessi in noleggio per 15 anni ai centri commerciali.

Sostenibilità

In data 7 aprile 2016 il Consiglio di amministrazione ha approvato il Bilancio di sostenibilità relativo all'esercizio 2015.

Nel mese di giugno il centro commerciale CentroSarca ha ottenuto la certificazione ambientale Breeam, è fra i primi a livello italiano ad ottenerla per un Centro già realizzato.

In data 6 settembre IGD ha ottenuto l'attribuzione del Rating di Legalità da parte dell' Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (AGCM) con il punteggio di tre stelle, il massimo previsto per questo riconoscimento.

Disinvestimenti

In data 9 settembre, a seguito dell'esercizio dell' opzione di acquisto da parte di UnipolSai Assicurazioni S.p.A. della quota detenuta da IGD, pari al 20%, è avvenuta la cessione di UnipolSai SGR S.p.A. al prezzo di Euro 4.465.737,40.

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%. Tale operazione è stata chiusa in data 31 maggio 2016 e ha determinato un decremento della riserva di Cash Flow Hedge per Euro 1.659 migliaia.

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.

In data 17 maggio 2016, Moody's ha assegnato un "provisional first-time long-term issuer rating" pari a "(P)Baa3" (investment grade) con outlook stabile, alla Società e all'emissione obbligazionaria e, in data 15 giugno lo ha convertito in "definitive".

In data 25 maggio si è concluso il collocamento presso investitori qualificati di un prestito obbligazionario non garantito e non convertibile per un importo nominale complessivo di Euro 300 milioni deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 17 maggio 2016.

Le obbligazioni di nuova emissione presentano le seguenti caratteristiche:

- taglio unitario di Euro 100.000 e multipli di Euro 1.000 fino a Euro 199.000;
- durata 5 anni con scadenza il 31 maggio 2021;
- cedola lorda annua fissa pari al 2,50%;
- prezzo di emissione pari a 99,93.

La data di regolamento per l'emissione obbligazionaria è avvenuta il 31 maggio 2016. Le obbligazioni sono quotate presso l'Irish Stock Exchange.

L'operazione è finalizzata al rifinanziamento parziale dell'indebitamento esistente e alla gestione operativa generale, ivi incluso il finanziamento di possibili investimenti futuri della Società.

In data 26 maggio 2016 la società ha esercitato la facoltà di recesso parziale del finanziamento erogato da BNP Paribas, per un importo pari ad Euro 29,6 milioni.

In data 1° giugno 2016 la Società ha stipulato due contratti, per un importo complessivo di Euro 60 milioni, di linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) con durata pari a 3 anni.

In data 27 giugno 2016 la Società ha esercitato l'opzione di term out option, per ulteriori 60 mesi, prevista nel contratto di finanziamento BNL Rimini portando la scadenza al 6 luglio 2021.

1.6. Eventi successivi alla chiusura del terzo trimestre

In data 27 ottobre 2016 è avvenuta l'inaugurazione del nuovo centro commerciale Maremà a Grosseto.

L'investimento di IGD per la Galleria all'interno del Centro Commerciale Maremà sarà pari a circa 47 milioni di euro, compresi oneri accessori; rogito e pagamento sono previsti entro fine anno.

1.7. Prospettive per l'esercizio in corso

La Società, in considerazione dei buoni risultati conseguiti al 30 settembre 2016 e del raggiungimento dei primi fondamentali obiettivi del Piano industriale, si attende una prosecuzione del percorso di crescita in termini di incremento dei ricavi degli immobili e riduzione del costo del debito rispetto a quanto registrato nell'esercizio 2015, e conferma gli obiettivi di crescita del FFO della gestione caratteristica (+15%/16%) a fine 2016.

2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2016

2.1 Conto economico consolidato

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	30/09/2016 (A)	30/09/2015 (B)	Variazioni (A-B)	3° Q 2016 (C)	3° Q 2015 (D)	Variazioni (C-D)
Ricavi	97.505	90.266	7.239	32.520	30.359	2.161
Altri proventi	3.897	3.811	86	1.339	1.260	79
Ricavi vendita immobili da trading	590	1.570	(980)	0	684	(684)
Totale ricavi e proventi operativi	101.992	95.647	6.345	33.859	32.303	1.556
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	2.063	(728)	2.791	845	(308)	1.153
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	104.055	94.919	9.136	34.704	31.995	2.709
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	2.621	707	1.914	850	338	512
Costi per servizi	16.377	16.444	(67)	5.349	5.124	225
Costi del personale	6.786	6.457	329	2.129	1.910	219
Altri costi operativi	7.370	7.089	281	2.597	2.226	371
Totale costi operativi	33.154	30.697	2.457	10.925	9.598	1.327
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.892)	(2.151)	259	(544)	(790)	246
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e Rimanenze	(2.201)	(1.327)	(874)	0	0	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	1.357	(390)	1.747	(1.202)	(1.314)	112
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(2.736)	(3.868)	1.132	(1.746)	(2.104)	358
RISULTATO OPERATIVO	68.165	60.354	7.811	22.033	20.293	1.740
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(180)	(37)	(143)	(51)	124	(175)
Proventi finanziari	171	32	139	107	10	97
Oneri finanziari	30.558	30.113	445	10.799	9.809	990
Saldo della gestione finanziaria	(30.387)	(30.081)	(306)	(10.692)	(9.799)	(893)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	37.598	30.236	7.362	11.290	10.618	672
Imposte sul reddito del periodo	804	19	785	666	625	41
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	36.794	30.217	6.577	10.624	9.993	631
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	361	215	146	23	29	(6)
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	37.155	30.432	6.723	10.647	10.022	625

2.2 Conto economico complessivo consolidato

Conto economico complessivo consolidato (importi in migliaia di Euro)	30/09/2016 (A)	30/09/2015 (B)	Variazioni (A-B)	3° Q 2016 (C)	3° Q 2015 (D)	Variazioni (C-D)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	36.794	30.217	6.577	10.624	9.993	631
Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:						
Costi accessori all'aumento di capitale	0	(108)	108	0	0	0
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali:	0	(108)	108	0	0	0
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:						
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(582)	7.324	(7.906)	1.560	(357)	1.917
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(233)	(2.014)	1.781	(355)	98	(453)
Altri effetti sulle componenti del conto economico	92	82	10	101	79	22
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali:	(723)	5.392	(6.115)	1.306	(180)	1.486
Totale Utile/(Perdita) complessivo del periodo	36.071	35.501	570	11.930	9.813	2.117
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	361	215	146	23	29	(6)
Utile/(Perdita) del periodo di pertinenza della Capogruppo	36.432	35.716	716	11.953	9.842	2.111

2.3 Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	30/09/2016 (A)	30/06/2016 (B)	31/12/2015 (C)	Variazioni (A-B)	Variazioni (A-C)
ATTIVITA' NON CORRENTI:					
Attività immateriali					
Attività immateriali a vita definita	65	70	74	(5)	(9)
Avviamento	12.662	12.662	12.662	0	0
	12.727	12.732	12.736	(5)	(9)
Attività materiali					
Investimenti immobiliari	1.973.998	1.973.998	1.970.028	0	3.970
Fabbricato	8.436	8.497	8.618	(61)	(182)
Impianti e Macchinari	350	299	309	51	41
Attrezzatura e altri beni	1.371	1.475	1.699	(104)	(328)
Migliorie su beni di terzi	1.072	1.136	1.273	(64)	(201)
Immobilizzazioni in corso e acconti	65.970	59.179	50.533	6.791	15.437
	2.051.197	2.044.584	2.032.460	6.613	18.737
Altre attività non correnti					
Attività per imposte anticipate nette	4.529	5.272	5.387	(743)	(858)
Crediti vari e altre attività non correnti	85	88	90	(3)	(5)
Partecipazioni	1.738	1.790	6.366	(52)	(4.628)
Attività finanziarie non correnti	418	443	493	(25)	(75)
Attività per strumenti derivati	-	3	12	(3)	(12)
	6.770	7.596	12.348	(826)	(5.578)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.070.694	2.064.912	2.057.544	5.782	13.150
ATTIVITA' CORRENTI:					
Rimanenze per lavori in corso e acconti	67.120	66.275	67.068	845	52
Crediti commerciali e altri crediti	13.052	13.260	14.074	(208)	(1.022)
Altre attività correnti	4.021	4.857	3.132	(836)	889
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	151	151	9.174	0	(9.023)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	88.469	84.273	23.603	4.196	64.866
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	172.813	168.816	117.051	3.997	55.762
Attività non correnti destinate alla vendita (C)	-	4.466	-	(4.466)	0
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)	2.243.507	2.238.194	2.174.595	5.313	68.912
PATRIMONIO NETTO:					
Capitale Sociale	599.760	599.760	599.760	0	0
Riserva sovrapprezzo azioni	29.971	29.971	39.971	0	(10.000)
Altre Riserve	345.682	344.376	323.915	1.306	21.767
Utili del gruppo	50.550	39.903	58.407	10.647	(7.857)
Totale patrimonio netto di gruppo	1.025.963	1.014.010	1.022.053	11.953	3.910
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	9.789	9.812	10.150	(23)	(361)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	1.035.752	1.023.822	1.032.203	11.930	3.549
PASSIVITA' NON CORRENTI:					
Passività per strumenti derivati	34.104	35.420	35.002	(1.316)	(898)
Passività finanziarie non correnti	902.164	1.012.404	764.930	(110.240)	137.234
Fondo TFR	2.231	2.188	2.046	43	185
Passività per imposte differite	23.035	23.012	23.634	23	(599)
Fondi per rischi ed oneri futuri	4.651	4.348	4.688	303	(37)
Debiti vari e altre passività non correnti	24.890	24.910	26.460	(20)	(1.570)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	991.075	1.102.282	856.760	(111.207)	134.315
PASSIVITA' CORRENTI:					
Passività finanziarie correnti	191.601	81.948	253.155	109.653	(61.554)
Debiti commerciali e altri debiti	12.973	16.787	14.804	(3.814)	(1.831)
Passività per imposte	4.402	5.690	4.236	(1.288)	166
Altre passività correnti	7.704	7.665	13.437	39	(5.733)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	216.680	112.090	285.632	104.590	(68.952)
TOTALE PASSIVITA' (G=E + F)	1.207.755	1.214.372	1.142.392	(6.617)	65.363
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + G)	2.243.507	2.238.194	2.174.595	5.313	68.912

2.4 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
Saldo al 01/01/2015	549.760	147.730	231.818	20.921	950.229	10.589	960.818
Utile del periodo				30.432	30.432	(215)	30.217
Valutazione derivati cash flow hedge			5.310		5.310		5.310
Altri utili (perdite) complessivi			(26)		(26)		(26)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	5.284	30.432	35.716	(215)	35.501
Ripartizione dell'utile 2014							
dividendi distribuiti			(9.780)	(18.583)	(28.363)		(28.363)
destinazione a riserva legale		(97.581)	97.581		0		0
destinazione ad altre riserve		(10.178)	(253)	10.431	0		0
Saldo al 30/09/2015	549.760	39.971	324.650	43.200	957.581	10.374	967.955

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2016	599.760	39.971	323.915	58.407	1.022.053	10.150	1.032.203
Utile del periodo				37.155	37.155	(361)	36.794
Valutazione derivati cash flow hedge			(815)		(815)		(815)
Altri utili (perdite) complessivi			92		92		92
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	(723)	37.155	36.432	(361)	36.071
Ripartizione dell'utile 2015							
dividendi distribuiti			(6.828)	(25.694)	(32.522)		(32.522)
destinazione a riserva legale		(10.000)	10.000		0		0
destinazione ad altre riserve		0	19.318	(19.318)	0		0
Saldo al 30/09/2016	599.760	29.971	345.682	50.550	1.025.963	9.789	1.035.752

2.5 Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	30/09/2016	30/09/2015
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	37.598	30.236
 Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Rettifica per poste non monetarie	3.482	135
(Ammortamenti e accantonamenti)	1.892	2.152
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e Lavori in corso di costruzione	2.201	1.327
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(1.357)	390
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni	180	90
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	43.996	34.330
Imposte sul reddito	(694)	(772)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	43.302	33.558
Variazione delle rimanenze	(2.063)	799
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(8.190)	631
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(1.654)	491
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	31.395	35.479
(Investimenti) in immobilizzazioni	(18.487)	(22.549)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	152	28.577
Disinvestimenti in Partecipazioni	4.466	0
(Investimenti) in Partecipazioni	(13)	(4.384)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	(13.882)	1.644
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	6
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	9.023	0
Aumento capitale sociale	0	(108)
Riserva Cash Flow Hedge	(1.659)	0
Distribuzione di dividendi	(32.522)	(28.363)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(164.433)	47.665
Variazione indebitamento finanziario non corrente	236.932	(58.225)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	47.341	(39.025)
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	12	8
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	64.866	(1.894)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	23.603	15.242
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	88.469	13.348

2.6 Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 30 settembre 2016, al 30 giugno 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 a revoca concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 276 milioni di Euro ed al 30 settembre 2016 risultano non utilizzate per 248,29 milioni di Euro.

Le linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) concesse dal sistema bancario ammontano ad Euro 60 milioni, inutilizzate al 30 settembre 2016.

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

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA			
	30/09/2016	30/06/2016	31/12/2015
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(88.469)	(84.273)	(23.603)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(151)	(151)	(9.174)
LIQUIDITA'	(88.620)	(84.424)	(32.777)
Passività finanziarie correnti	26.563	25.552	179.954
Quota corrente mutui	148.676	44.326	64.947
Passività per leasing finanziari quota corrente	310	308	303
Prestiti obbligazionari quota corrente	16.052	11.762	7.951
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	191.601	81.948	253.155
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	102.981	(2.476)	220.378
Attività finanziarie non correnti	(418)	(443)	(493)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	0	0	375
Passività per leasing finanziari quota non corrente	4.330	4.409	4.564
Passività finanziarie non correnti	324.318	435.103	477.642
Prestiti obbligazionari	573.516	572.892	282.349
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	901.746	1.011.961	764.437
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	1.004.727	1.009.485	984.815

2.7 Criteri di redazione e area di consolidamento

1. Informazioni generali

Il resoconto intermedio di gestione del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 30 settembre 2016, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 8 novembre 2016.

IGD SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0. Soc. Coop.

2. Sintesi dei principi contabili

2.1. Criteri di redazione

Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il resoconto intermedio di gestione, non sottoposto a revisione contabile, è stato redatto ai sensi dell'art. 154 ter del D.Lgs. 58/1998, in accordo 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 anche tutti i principi contabili internazionali rivisti ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) incluse quelle precedentemente emesse dallo Standard Interpretation Committee (SIC).

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 e del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2016, ai quali 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 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).

In aderenza a quanto previsto dalla CONSOB, i dati del Conto Economico sono forniti con riguardo al trimestre di riferimento e al periodo intercorrente tra l'inizio dell'esercizio e la data di chiusura del trimestre (progressivo); essi sono confrontati con i dati relativi agli analoghi periodi dell'esercizio precedente. I dati dello Stato Patrimoniale, relativi alla data di chiusura del trimestre, sono confrontati con i dati di chiusura del trimestre precedente e dell'ultimo esercizio. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (30 settembre 2015), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto trimestre precedente (30 giugno 2016).

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

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

2.2. Consolidamento

Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei progetti di bilancio al 30 settembre 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 30/06/2016, l'area di consolidamento si è modificata per effetto della cessione della partecipazione UnipolSai Investimenti SGR S.p.A.. 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 partecipazione sul capitale	Attività Svolta
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Ravenna via agro pontino 13	Italia	599.760.278,16	Euro				Gestione Centri Commerciali
Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale								
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%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management s.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100%	IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	100,00%	Servizi Agency e facility management
Imprese controllate e valutate al patrimonio netto								
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
Imprese controllate e valutate al costo								
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
Imprese collegate e valutate al patrimonio netto								
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
Imprese collegate e valutate al costo								
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
Altre imprese valutate al costo								
Iniziative Bologna Nord s.r.l. in liquidazione	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

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	30-set-16		30-set-15		30-set-16		30-set-15		30-set-16		30-set-15	
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE			
Totale ricavi e proventi operativi	97.504	90.267	3.897	3.810	590	1.570	0	0	101.992	95.647		
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0		0		2.063	(728)	0	0	2.063	(728)		
Costi diretti (a) (escluso acc.to a fondo svalutazione crediti)	18.928	18.400	3.445	3.492	2.854	993	0	0	25.227	22.885		
Spese generali (b)							7.927	7.812	7.927	7.812		
Totale costi operativi (a)+(b)	18.928	18.400	3.445	3.492	2.854	993	7.927	7.812	33.154	30.697		
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.673)	(1.859)	(17)	(78)	(4)	(4)	(198)	(210)	(1.892)	(2.151)		
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(190)	(591)	0	0	(2.011)	(736)	0	0	(2.201)	(1.327)		
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	1.357	(390)	0	0	0	0	0	0	1.357	(390)		
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(506)	(2.839)	(17)	(78)	(2.015)	(740)	(198)	(210)	(2.736)	(3.868)		
RISULTATO OPERATIVO	78.070	69.028	435	240	(2.215)	(891)	(8.125)	(8.022)	68.165	60.354		
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili							(180)	(37)	(180)	(37)		
Proventi finanziari:							171	32	171	32		
- verso terzi							167	28	167	28		
- verso parti correlate							4	4	4	4		
Oneri finanziari:							30.558	30.113	30.558	30.113		
- verso terzi							30.525	30.062	30.525	30.062		
- verso parti correlate							33	51	33	51		
Saldo della gestione finanziaria							(30.387)	(30.081)	(30.387)	(30.081)		
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	78.070	69.028	435	240	(2.215)	(891)	(38.692)	(38.140)	37.598	30.236		
Imposte sul reddito del periodo							804	19	804	19		
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	78.070	69.028	435	240	(2.215)	(891)	(39.496)	(38.159)	36.794	30.217		
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi									361	215		
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	78.070	69.028	435	240	(2.215)	(891)	(39.496)	(38.159)	37.155	30.432		

STATO PATRIMONIALE	30-set-16		30-giu-16		30-set-16		30-giu-16		30-set-16		30-giu-16	
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE			
- Investimenti immobiliari	1.973.998	1.973.998	0	0	0	0	0	0	1.973.998	1.973.998		
- Attività non correnti destinate alla vendita	0	0	0	0	0	0	0	4.466	0	4.466		
- Immobilizzazioni in corso	65.970	59.179	0	0	0	0	0	0	65.970	59.179		
Attività immateriali	11.656	11.655	1.007	1.007	4	5	60	65	12.727	12.732		
Altre attività Materiali	2.632	2.723	158	183	3	3	8.436	8.498	11.229	11.407		
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	85	88	85	88		
- Partecipazioni	1.655	1.706	0	0	0	0	83	84	1.738	1.790		
CCN	(6.680)	(9.517)	1.217	820	64.577	62.947	0	0	59.114	54.250		
Fondi	(5.744)	(5.519)	(1.118)	(1.001)	(19)	(16)	0	0	(6.882)	(6.536)		
Debiti e altre passività non correnti	(18.711)	(18.686)	0	0	(6.179)	(6.224)	0	0	(24.890)	(24.910)		
Imposte differite passive/(attive) nette	(21.639)	(20.869)	0	0	3.132	3.129	0	0	(18.507)	(17.740)		
Totale impieghi	2.003.138	1.994.670	1.264	1.009	61.518	59.844	8.664	13.201	2.074.583	2.068.724		
Totale patrimonio netto di gruppo	994.911	985.186	(111)	6	31.164	28.819	(0)	(0)	1.025.963	1.014.010		
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	9.789	9.812	0	0	9.789	9.812		
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	34.104	35.417	0	0	0	0	0	0	34.104	35.417		
PFN	974.123	974.068	1.375	1.003	20.565	21.213	8.664	13.201	1.004.727	1.009.485		
Totale fonti	2.003.138	1.994.670	1.264	1.009	61.518	59.844	8.664	13.201	2.074.583	2.068.724		

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	30-set-16		30-set-15		30-set-16		30-set-15		30-set-16		30-set-15	
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE					
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	43.683	37.698	36.150	35.614	6.449	6.310	86.282	79.622				
RICAVI UNA TANTUM	12	24	10	23	0	0	22	47				
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	1.090	796	756	660	0	0	1.845	1.456				
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	45	-60	49	-50	28	23	122	-87				
TOTALE	44.830	38.458	36.965	36.247	6.477	6.333	88.272	81.038				

2.8 Attestazione sul resoconto intermedio sulla gestione ai sensi dell'art.154 bis comma 2, D.LGS 58/98

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

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di IGD SIIQ S.p.A. dichiara, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del Testo Unico della Finanza (D.Lgs.58/1998) che l'informativa contabile contenuta nel presente Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2016 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 8 Novembre 2016

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

Dot.ssa Grazia Margherita Picolanti

