

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 31/03/2017

INDICE

Organi sociali -2

Resoconto intermedio di gestione -3

Highlights economico patrimoniali -3

Eventi rilevanti del primo trimestre 2017 -6

Analisi economica -9

Analisi patrimoniale e finanziaria -16

Eventi successivi alla chiusura del
primo trimestre 2017 e prospettive
per l'anno in corso -18

**Prospetti contabili consolidati al 31
marzo 2017 -20**

Conto economico consolidato -21

Conto economico complessivo consolidato -22

Situazione patrimoniale-finanziaria
consolidata -23

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto
consolidato -24

Rendiconto finanziario consolidato -25

Posizione finanziaria netta -26

Criteri di redazione e area di consolidamento -27

**Attestazione sul resoconto intermedio sulla
gestione ai sensi dell'art. 154 bis comma 2,
D.LGS 58/98 - 29**

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
Elio Gasperoni	Presidente	x			x			
Fernando Pellegrini	Vice Presidente		x		x			
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	x			x			
Aristide Canosani	Consigliere		x					
Gilberto Coffari	Consigliere		x					
Luca Dondi Dall'Orologio	Consigliere			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 2017

RICAVI	
•Ricavi gestione caratteristica	35,4 € mn (+4,6% vs 31/03/2016)
EBITDA	
•EBITDA (gestione caratteristica)	25,0 € mn (+5,8% vs 31/03/2016)
•EBITDA margin (gestione caratteristica)	70,7% (+0,8 p.ti vs 31/03/2016)
•EBITDA margin da Freehold	79,9% (+0,7 p.ti vs 31/03/2016)
•Utile Netto del Gruppo	14,3 € mn (€ 12,7 mn al 31/03/2016)
Funds From Operations (FFO) gest. caratteristica	15,6 € mn (+10,2% vs 31/03/2016)

	31/12/2016	31/03/2017
PFN	1.055,4 € mn	1.046,8 € mn
COSTO MEDIO DEL DEBITO* <small>*Al netto degli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non)</small>	3,30%	3,10%
INTEREST COVER RATIO	2,24X	2,72X
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	93,8%	94,4%

•Loan to Value	47,9% (vs 48,3% al 31/12/2016)
•Gearing (D/E)	0,95 (vs 0,97 al 31/12/2016)

Il Gruppo

IGD è stata la prima realtà in Italia a divenire SIIQ, nel 2008, ed è tuttora l'unica società del comparto della grande distribuzione che sia stata ammessa a tale regime fiscale. 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 siti in Italia.

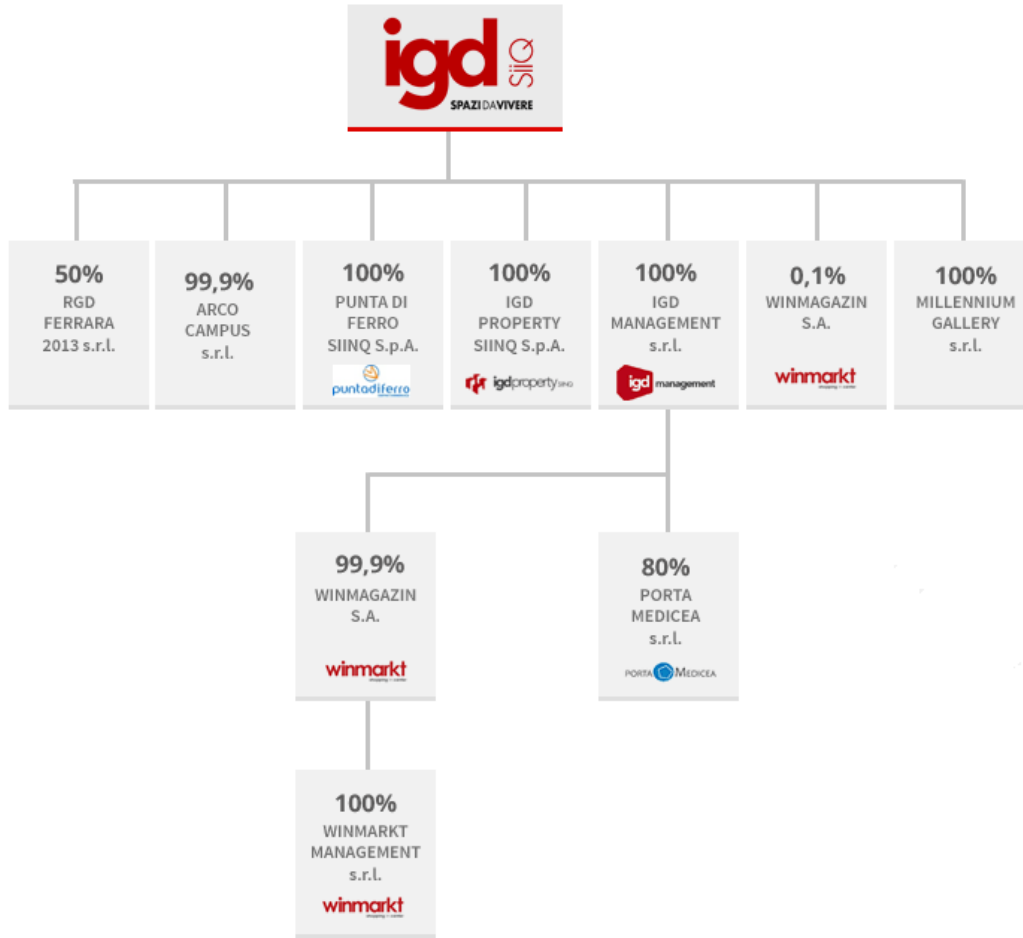
Nella struttura societaria al 31 marzo 2017, rappresentata nell'organigramma sotto riportato, la Capogruppo IGD SIIQ SpA controlla:

- il 100% di **Millennium Gallery S.r.l.** (parte della galleria commerciale di Rovereto e ramo d'azienda del centro commerciale di Crema);
- il 50% di **RGD Ferrara 2013 S.r.l.**, costituita il 30 settembre 2013, per la gestione del ramo d'azienda del centro commerciale Darsena City di Ferrara;
- il 100% di **IGD Property SIINQ S.p.A.**, costituita il 13 dicembre 2012, quale società di investimento immobiliare i cui titoli non sono quotati sui mercati regolamentati, in corso di fusione;
- il 100% di **Punta di Ferro SIINQ S.p.A.**, società di investimento immobiliare, cui fa capo l'asset della galleria commerciale "puntadiferro" di Forlì, in seguito all'acquisizione del 16 dicembre 2015, in corso di fusione;
- il 99,9% di **Arco Campus S.r.l.**, società dedicata alla vendita, locazione e gestione di immobili da destinare ad attività sportive, oltre che allo sviluppo e diffusione di attività sportive;
- il 100% di **IGD Management S.r.l.**, che, oltre a essere titolare della Galleria CentroSarca di Milano, controlla a sua volta la maggior parte delle attività che non rientrano nel perimetro SIIQ:
 - il 99,9% di **Win Magazin S.A.**, la controllata rumena, che a sua volta detiene il 100% di **WinMarkt Management S.r.l.**, cui fa capo la squadra di manager rumeni;
 - l'80% di **Porta Medicea S.r.l.**, che ha per oggetto la realizzazione del progetto multifunzionale di riqualificazione e sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno;
 - la gestione degli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova e Centro Piave);
 - le attività di servizi, fra le quali i mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi.

L'organizzazione del Gruppo IGD si compone di tre aree funzionali, ciascuna delle quali rappresenta una Direzione:

- Sviluppo e Gestione del Patrimonio Immobiliare;
- Commerciale e Gestione Rete;
- Romania.

Le tre Direzioni sono soggette al coordinamento della Direzione Generale alla Gestione.



Eventi rilevanti del primo trimestre 2017

Eventi societari

In data 19 gennaio 2017 il Consiglio di Amministrazione di Igd Siiq S.p.A. ha deliberato – ai sensi dell’art. 2505, secondo comma, cod. civ. e 22 dello statuto sociale – di approvare l’operazione di fusione per incorporazione delle società interamente controllate IGD PROPERTY SIINQ S.p.A. e PUNTA DI FERRO SIINQ S.p.A. Nella stessa data, l’operazione di fusione è stata approvata, per quanto di rispettiva competenza, dalle assemblee straordinarie delle Società Incorporande.

Il 28 febbraio 2017 il Consiglio di amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di esercizio e il Bilancio Consolidato, proponendo all’Assemblea un dividendo pari a 0,045 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.

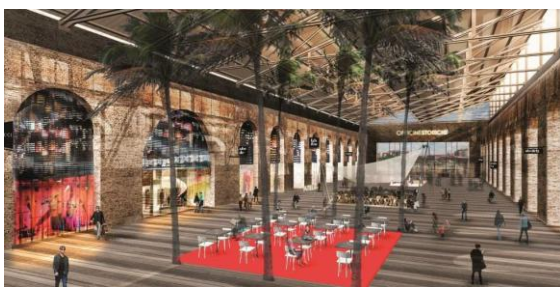
In data 27 marzo 2017 è stato sottoscritto ed in pari data iscritto presso il competente ufficio del Registro delle Imprese l’atto di fusione per incorporazione delle società interamente controllate IGD PROPERTY SIINQ S.p.A. e PUNTA DI FERRO SIINQ S.p.A. in IGD SIIQ. Gli effetti civilistici della fusione decorrono dal 1 aprile 2017; gli effetti contabili e fiscali decorrono dal 1° gennaio 2017.

Investimenti

Nel corso del trimestre il Gruppo IGD ha proseguito l’attività di sviluppo del Progetto Porta a Mare - Officine, dell’ampliamento (Esp e Gran Rondò) 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 Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 102 migliaia, relativo alla destinazione residenziale, mentre i lavori relativi al comparto commerciale sono risultati pari a circa Euro 264 migliaia, la cui ultimazione è prevista per il secondo semestre 2018.



Ampliamento Esp

Nel trimestre sono proseguiti i lavori per l'esecuzione di opere edili ed impiantistica, per un importo pari a circa Euro 6.202 migliaia. L'apertura è prevista per il primo giugno 2017.



Ampliamento Gran Rondò

Nel trimestre sono iniziati i lavori per la realizzazione di una media superficie di vendita e di un parcheggio multipiano adiacente alla galleria commerciale Gran Rondò di Crema, per un importo pari a circa Euro 827 migliaia, prevalentemente composti da oneri di urbanizzazione e costruzione, oltre all'avanzamento dei lavori relativi al parcheggio. L'apertura è prevista per il primo semestre 2018.



Altri

Nel corso del primo trimestre 2017 sono stati ultimati lavori relativi alla galleria del centro commerciale Città delle Stelle (Euro 63 migliaia), all'ipermercato di Lugo (Euro 58 migliaia), oltre ad interventi minori per Euro 114 migliaia in altri centri commerciali in Italia (Mondovì, Borgo, Sarca e Punta di Ferro tra i principali).

Sono inoltre proseguiti, e risultano tuttora in corso, i lavori di manutenzioni straordinarie relativi (i) ai lavori presso alcuni centri commerciali rumeni, per un ammontare pari a circa Euro 495 migliaia; (ii) ai lavori di miglioramento sismico su Darsena, per un ammontare pari a circa Euro 55 migliaia e altri interventi minori pari ad Euro 254 migliaia, relativi prevalentemente ai lavori di copertura presso il centro commerciale Katanè e ai lavori di impermeabilizzazione presso il centro commerciale Sarca.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 31 marzo 2017:

	mar-17 Euro/mln
Investimenti Immobiliari	0,23
Immobilizzazioni in corso	8,10
Altre immobilizzazioni materiali	0,01
Totale investimenti in immobilizzazioni	8,34
Rimanenze per lavori in corso Progetto Porta a Mare	0,10
Totale investimenti	8,44

Sostenibilità

In data 28 febbraio 2017 il Consiglio di amministrazione ha approvato per la prima volta il Bilancio di sostenibilità relativo all'esercizio 2016 congiuntamente al Bilancio Civilistico.

Finanziamenti

In data 11 gennaio 2017 è avvenuto il regolamento del prestito obbligazionario rivolto esclusivamente a investitori qualificati, non garantito e non convertibile, di importo nominale complessivo pari ad Euro 100.000.000,00, con scadenza in sette anni e cedola lorda annua fissa pari al 2,25%.

ANALISI ECONOMICA

Al 31 marzo 2017 l'utile netto consolidato di Gruppo risulta pari a 14.307 migliaia di Euro, in aumento del 13% rispetto al 31 marzo 2016.

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

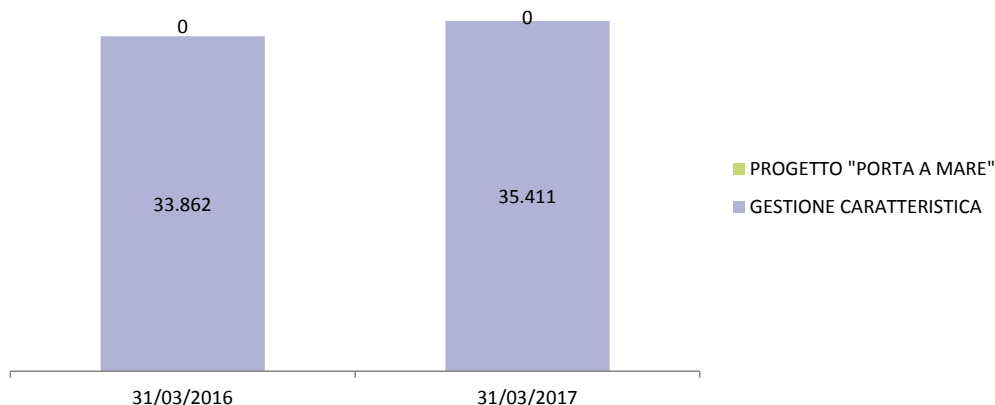
€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	31/03/2016	31/03/2017	Δ%	31/03/2016	31/03/2017	Δ%	31/03/2016	31/03/2017	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	29.507	30.741	4,2%	29.507	30.741	4,2%	0	0	n.a.
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	3.086	3.130	1,4%	3.086	3.130	1,4%	0	0	n.a.
Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa	32.593	33.871	3,9%	32.593	33.871	3,9%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	1.269	1.540	21,4%	1.269	1.540	21,4%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	0	0	n.a.	0	0	n.a.	0	0	n.a.
RICAVI GESTIONALI	33.862	35.411	4,6%	33.862	35.411	4,6%	0	0	n.a.
COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI	(6)	(5)	(16,0)%	0	0	n.a.	(6)	(5)	(16,0)%
Affitti e locazioni passive	(2.524)	(2.546)	0,9%	(2.524)	(2.546)	0,9%	0	0	n.a.
Personale diretto	(951)	(1.072)	12,7%	(951)	(1.072)	12,7%	0	0	n.a.
Costi diretti	(4.314)	(4.283)	(0,7)%	(4.249)	(4.221)	(0,7)%	(65)	(62)	(3,7)%
COSTI DIRETTI	(7.789)	(7.901)	1,4%	(7.724)	(7.839)	1,5%	(65)	(62)	(3,7)%
MARGINE LORDO DIVISIONALE	26.067	27.505	5,5%	26.137	27.572	5,5%	(70)	(67)	(4,7)%
Personale di sede	(1.566)	(1.626)	3,9%	(1.549)	(1.608)	3,8%	(17)	(18)	9,0%
Spese generali	(999)	(978)	(2,2)%	(915)	(915)	0,0%	(85)	(63)	(26,0)%
SPESE GENERALI	(2.565)	(2.604)	1,5%	(2.464)	(2.523)	2,4%	(101)	(81)	(20,2)%
EBITDA	23.502	24.901	6,0%	23.674	25.049	5,8%	(171)	(148)	(13,8)%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>69,4%</i>	<i>70,3%</i>		<i>69,9%</i>	<i>70,7%</i>				
Altri accantonamenti	(49)	(99)	n.a.						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(577)	(235)	(59,3)%						
Ammortamenti	(280)	(255)	(8,9)%						
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	(906)	(589)	(35,0)%						
EBIT	22.596	24.312	7,6%						
GESTIONE FINANZIARIA	(9.363)	(9.151)	(2,3)%						
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	(20)	(38)	89,2%						
RISULTATO ANTE IMPOSTE	13.213	15.123	14,5%						
Imposte	(587)	(829)	41,1%						
UTILE DEL PERIODO	12.626	14.294	13,2%						
* (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azion	33	13	(60,6)%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	12.659	14.307	13,0%						

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

Ricavi

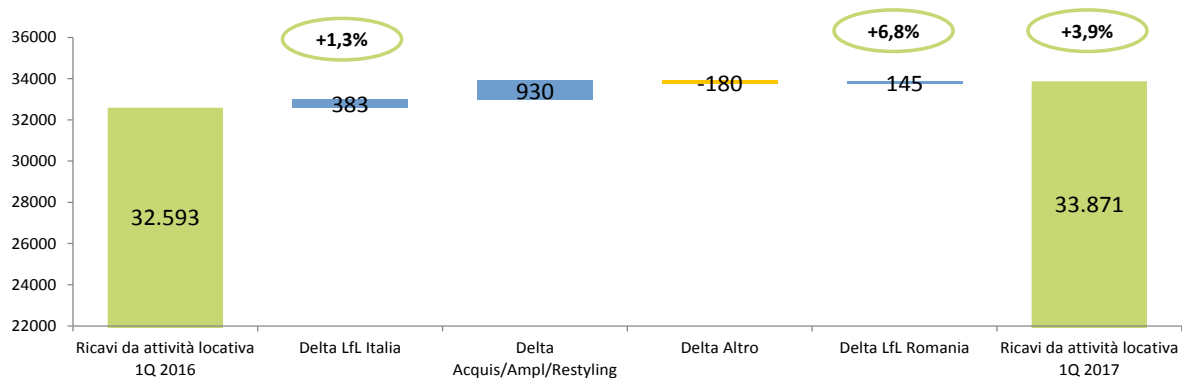
I ricavi gestionali consolidati sono pari a 35.411 migliaia di Euro, in crescita del 4,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. I ricavi della gestione caratteristica ammontano a 35.411 migliaia di Euro, mentre non vi sono ricavi da trading nel trimestre.

Totale ricavi



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 2016 del 3,9%.



L'incremento, pari a 1.278 migliaia di Euro, è dovuto:

- per 383 migliaia di Euro ai maggiori ricavi like for like in Italia (+1,3%). Crescono le gallerie (+2% per le attività di commercializzazioni concluse dal secondo trimestre 2016 e a minor sconti concessi) e sono in linea rispetto all'anno precedente gli ipermercati. Nel primo trimestre 2017 sono stati sottoscritti 36 contratti con un upside medio sul canone del +3,8%;
- per 930 migliaia di Euro ai maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo: nel 2016, apertura del centro commerciale Maremà di Grosseto nel mese di ottobre;
- per -180 migliaia di Euro a ricavi non ripetibili nel 2016;
- per 145 migliaia di Euro a maggiori ricavi like for like della Romania, dovuti alle attività di commercializzazione e rinegoziazione del periodo (*upside* medio +2,8%).

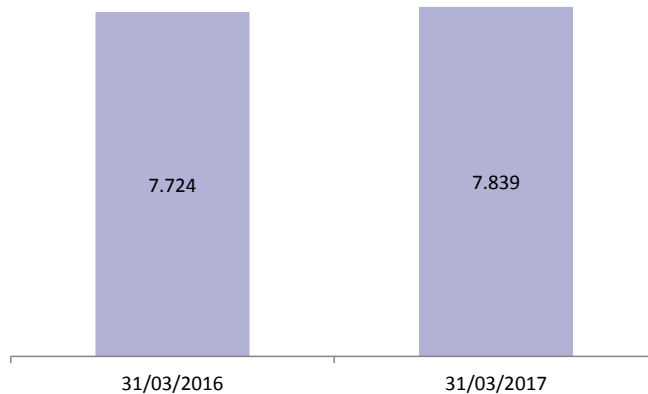
- ✓ I ricavi da attività da servizi, sono in incremento (+21,4%) rispetto al primo trimestre 2016. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (85,6% del totale per un importo pari a 1.318 migliaia di Euro), in aumento rispetto al precedente periodo (+8,8%) per effetto principalmente di nuovi mandati di gestione. I ricavi da Agency aumentano per Euro 128 migliaia, principalmente per le attività di commercializzazione del centro Poseidon.
- ✓ 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 7.839 migliaia di Euro, in crescita dell'1,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

L'andamento riflette l'incremento IMU (anche per un ampliamento del perimetro di immobili di proprietà) e del personale diretto (per rafforzamento della struttura di rete connesso a nuovi mandati di gestione), 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 l'incidenza dei costi diretti della gestione caratteristica sui relativi ricavi, pari al 22,1% rispetto al 22,8% dello stesso periodo dell'anno precedente.

Costi diretti gestione caratteristica

Analisi dei margini per attività di business

Il margine lordo divisionale presenta un incremento del 5,5% passando da 26.067 migliaia di Euro al 31 marzo 2016 a 27.505 migliaia di Euro al 31 marzo 2017. Nella tabella che segue viene riportata un'analisi dei margini lordi divisionali per attività di business:

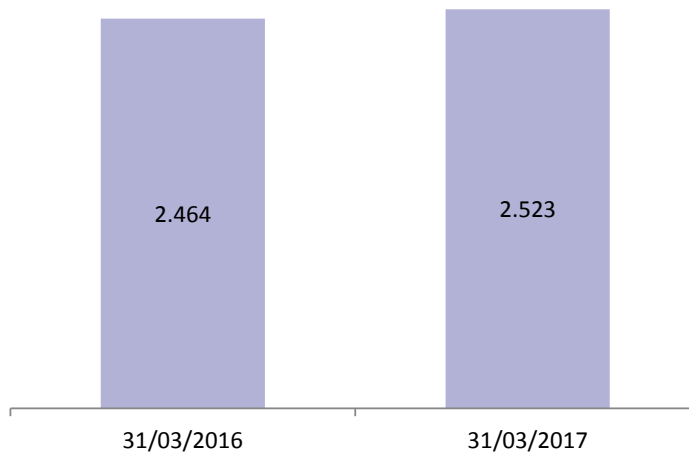
	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	31/03/2016	31/03/2017	Δ%	31/03/2016	31/03/2017	Δ%	31/03/2016	31/03/2017	Δ%
€/000									
Margine da immobili di proprietà	25.487	26.755	5,0%	25.487	26.755	5,0%	0	0	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	518	574	10,9%	518	574	10,9%	0	0	n.a.
Margine da servizi	132	242	83,5%	132	242	83,5%	0	0	n.a.
Margine da trading	(70)	(67)	(4,3)%	0	0	n.a.	(70)	(67)	(4,3)%
Margine lordo divisionale	26.067	27.505	5,5%	26.137	27.572	5,5%	(70)	(67)	(4,3)%

- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà:** tale margine è pari a 26.755 migliaia di Euro a fronte di 25.487 migliaia di Euro dell'anno precedente. L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari all'87%, in incremento rispetto all'86,4% dell'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 574 migliaia di Euro. La marginalità, in termini percentuali sui ricavi della stessa tipologia, è stata pari al 18,4% in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (10,9%) prevalentemente per maggiori ricavi e riduzione dei costi relativi.
- ✓ **SBU 2 – Attività di servizi - margine da attività di servizi:** il margine dell'attività da servizi si è attestato a 242 migliaia di Euro con una incidenza sui ricavi da servizi pari al 15,7%, in incremento rispetto al 10,4% dell'anno precedente. L'aumento del margine è giustificato principalmente da maggiori ricavi da facility dovuti all'acquisizione di nuovi mandati e da maggiori ricavi da agency.
- ✓ **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. Tale margine è relativo principalmente ai costi di IMU e spese condominiali. In questo trimestre non sono stati sottoscritti rogiti relativi a unità immobiliari.

Spese Generali

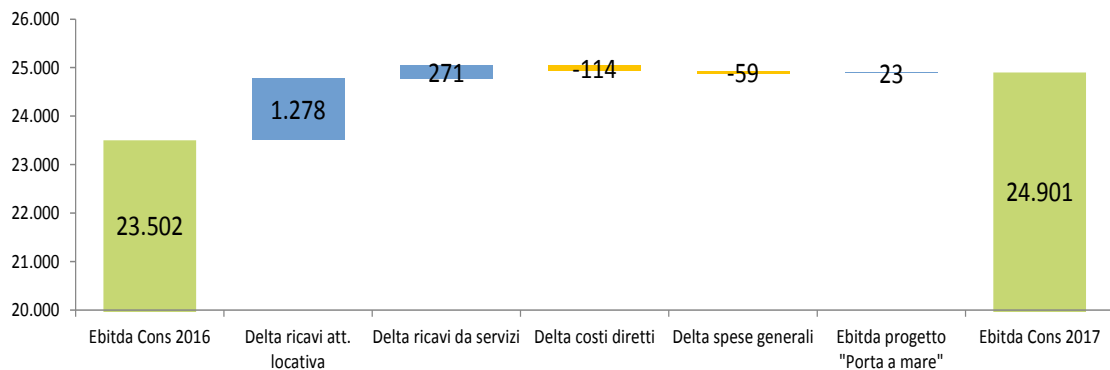
Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 2.523 migliaia di Euro, in aumento (+2,4%) rispetto ai 2.464 migliaia di Euro del primo trimestre 2016. L'incidenza delle spese generali della gestione caratteristica sui ricavi relativi risulta pari al 7,1%, in calo rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente (7,3%).

Spese generali gestione caratteristica



EBITDA

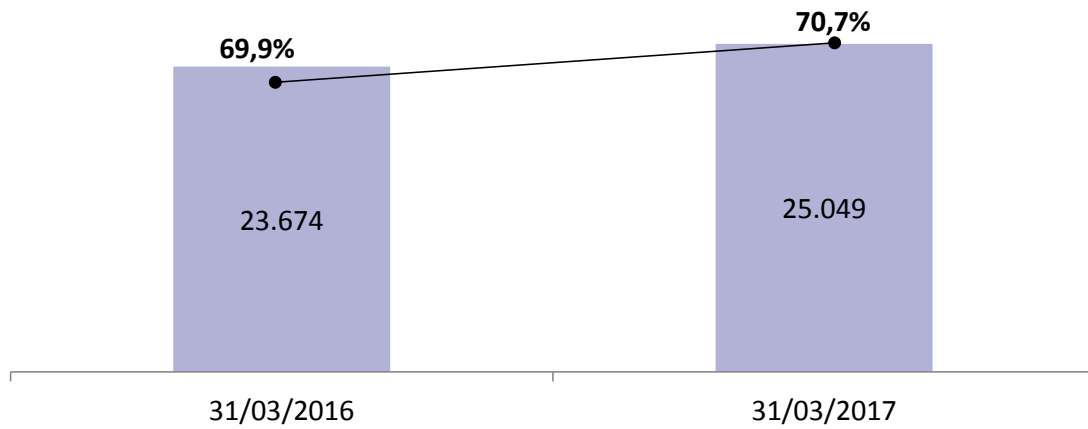
L'EBITDA della gestione caratteristica del primo trimestre 2017 è pari a 25.049 migliaia di Euro, in aumento del 5,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari a 24.901 migliaia di Euro e registra un incremento del 6%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso dei primi tre mesi del 2017 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, in particolare per l'acquisizione e l'apertura di Grosseto.

L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari al 70,7% in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente di quasi un punto percentuale.

Ebitda e Ebitda Margin gestione caratteristica



EBIT

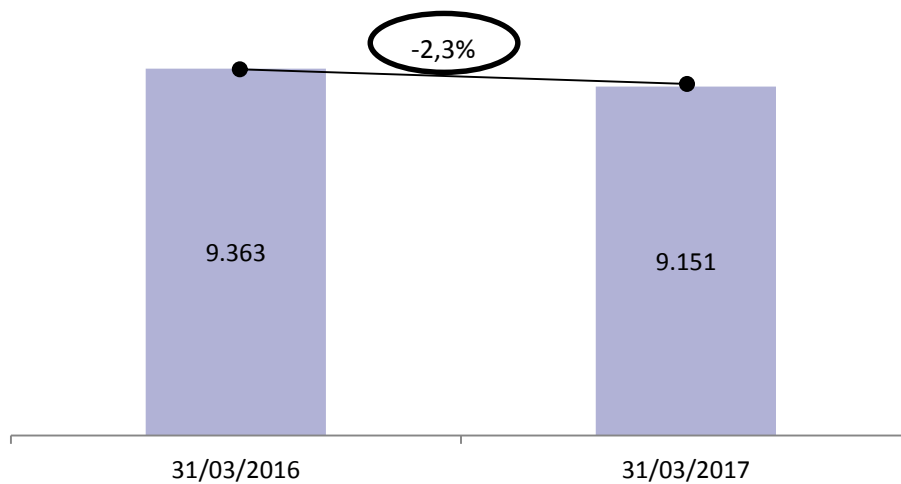
L'**EBIT** si è attestato a 24.312 migliaia di Euro, con un incremento del 7,6%, giustificato principalmente dall'aumento sopra descritto del margine operativo lordo (EBITDA).

Gestione Finanziaria

Il risultato della **gestione finanziaria** è passato da 9.363 migliaia di Euro del 31 marzo 2016 a 9.151 migliaia di Euro al 31 marzo 2017. Il decremento, di circa 212 migliaia di Euro è principalmente dovuto ai minori interessi per oneri Irs e ai minori oneri finanziari relativi al finanziamento BNP (rimborsato nel corso del 2016 per circa Euro 29,6 milioni in data 26 maggio 2016 e per circa Euro 105,4 milioni in data 26 novembre 2016), parzialmente compensato dai maggiori oneri finanziari relativi al prestito obbligazionario di Euro 300 milioni emesso in data 31 maggio 2016 e al prestito obbligazionario di Euro 100 milioni emesso in data 11 gennaio 2017.

Ciò ha determinato un costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), pari al 3,10% al 31 marzo 2017 rispetto al 3,26% dell'analogo periodo dell'esercizio precedente.

Gestione finanziaria



Imposte

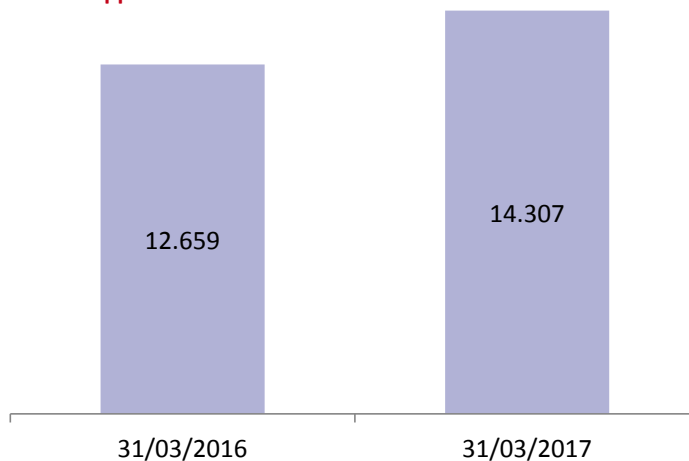
Imposte sul reddito	31/03/2017	31/03/2016	Variazione
Imposte Correnti	347	261	86
Imposte Anticipate e imposte Differite passive	482	326	156
Totale	829	587	242

Il carico fiscale, corrente e differito, risulta pari a 829 migliaia di Euro al 31 marzo 2017, in incremento rispetto al dato del 31 marzo 2016, per effetto di maggiori imposte sul reddito della Romania e maggiore Irap, oltre al mancato stanziamento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente delle imposte anticipate in relazione alla perdita Ires derivante dal consolidato fiscale.

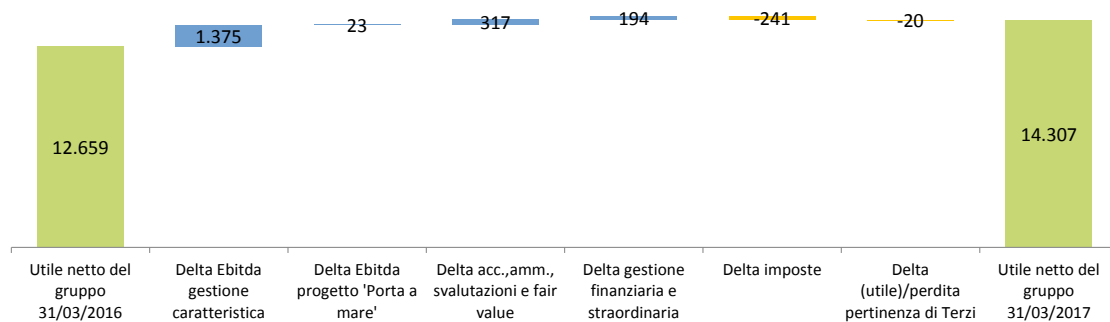
Utile Netto del Gruppo

Gli effetti combinati sopra descritti, hanno ovviamente prodotto un incremento dell'utile netto del Gruppo (+13% rispetto al 31 marzo 2016) che si attesta a 14.307 migliaia di Euro.

Utile netto del Gruppo



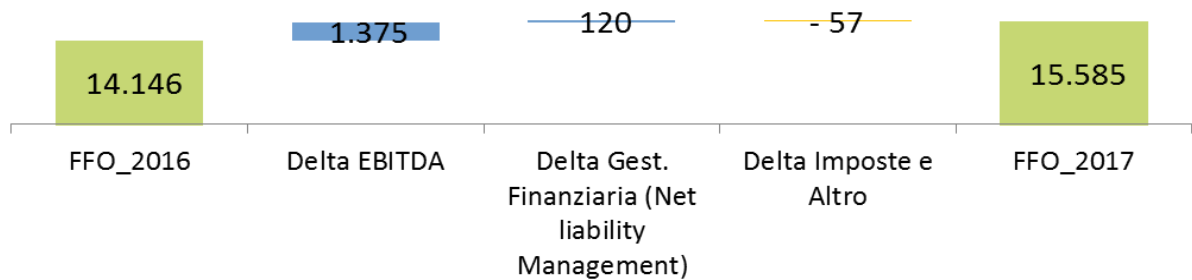
Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell'utile rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.



FFO gestione caratteristica

L'FFO (Funds From Operations), indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS), che definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente, al 31 marzo 2017 risulta pari ad Euro 15.585 migliaia, registrando un incremento di Euro 1.438 migliaia, pari al +10,2% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente. Tale andamento riflette il miglioramento dell'Ebitda della gestione caratteristica e della gestione finanziaria, come commentato in precedenza.

Funds from Operations	CONS_2016	CONS_2017	Δ vs cons 2016	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica	23.674	25.049	1.375	5,8%
Gest. Finanziaria Adj	-9.272	-9.153	120	-1,3%
Gestione Partecipazione/Straordinaria Adj	0	0	0	n.a.
Imposte correnti del periodo Adj	-255	-312	-57	22,2%
FFO	14.146	15.585	1.438	10,2%



ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 marzo 2017, può essere così sintetizzata:

	31-mar-17	31-dic-16	Δ	%
- Investimenti immobiliari	2.050.728	2.050.728	0	0,00%
- Immobilizzazioni in corso	83.003	75.004	7.999	10,66%
Attività immateriali	12.715	12.720	(5)	(0,04%)
Altre attività Materiali	10.791	11.049	(258)	(2,34%)
- Crediti vari e altre attività non correnti	89	89	0	0,00%
- Partecipazioni	1.727	1.685	42	2,49%
CCN	55.381	56.378	(997)	(1,77%)
Fondi	(7.931)	(7.494)	(437)	5,83%
Debiti e altre passività non correnti	(24.682)	(24.656)	(26)	0,11%
Imposte differite passive/(attive) nette	(23.153)	(21.901)	(1.252)	5,72%
Totale impieghi	2.158.668	2.153.602	5.066	0,24%
<hr/>				
Totale patrimonio netto di gruppo	1.077.455	1.060.701	16.754	1,58%
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	8.712	8.725	(13)	(0,15%)
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	25.718	28.748	(3.030)	(10,54%)
PFN	1.046.783	1.055.428	(8.645)	(0,82%)
Totale fonti	2.158.668	2.153.602	5.066	0,24%

Le principali variazioni del primo trimestre 2017, rispetto al 31 dicembre 2016, hanno riguardato le **immobilizzazioni in corso**, per un importo complessivo pari a circa 7.999 migliaia di Euro, tra cui si segnalano: (i) i lavori relativi al progetto Ampliamento Esp per un importo pari a circa 6.202 migliaia di Euro; (ii) i lavori relativi al progetto Ampliamento Crema per un importo pari a circa 827 migliaia di Euro; (iii) i lavori relativi al sub ambito Officine, limitatamente al comparto commerciale, per un importo complessivo pari a circa 264 migliaia di Euro; (iv) i lavori presso alcuni centri commerciali rumeni, per un ammontare pari a circa Euro 495 migliaia.

Il **capitale circolante netto**, risulta in decremento rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2016, principalmente a seguito: (i) dell'incremento delle passività per imposte, pari a 2.045 migliaia di Euro, relativo principalmente al debito maturato nel primo trimestre per IMU; (ii) del decremento delle altre attività correnti, pari a 1.614 migliaia di Euro, relativo principalmente alla riduzione del credito iva utilizzato nel corso del primo trimestre 2016. Tali variazioni risultano parzialmente compensate dal decremento dei debiti verso fornitori per 2.370 migliaia di Euro in relazione ai pagamenti effettuati nel periodo e relativi ai lavori eseguiti nell'esercizio precedente, oltre ad altre variazioni meno significative.

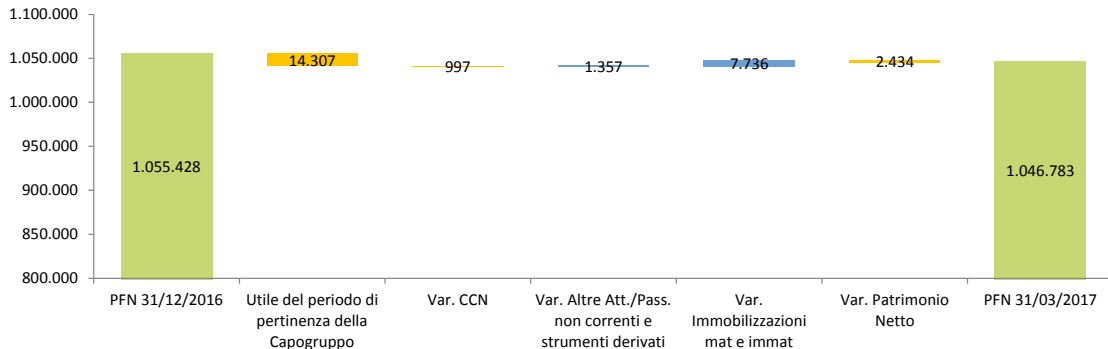
Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 31 marzo 2017, si è attestato a 1.077.455 migliaia di Euro e la variazione di +16.754 migliaia di Euro è dovuta principalmente:

- all'adeguamento delle riserve CFH relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a +1.837 migliaia di Euro per la capogruppo e pari a +631 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 -21 migliaia di Euro;
- all'utile del periodo di competenza della Capogruppo per 14.307 migliaia di Euro.

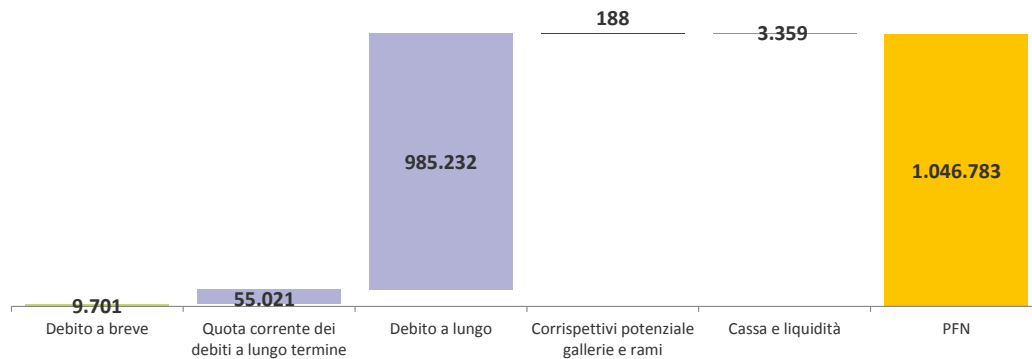
Il **Capitale e le Riserve attribuibili agli azionisti di minoranza** si è decrementato esclusivamente per la perdita del periodo di competenza dei terzi per -13 migliaia di Euro.

Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati** risultano in decremento con il dato dell'esercizio precedente. La valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 31/03/2017 ha determinato, infatti, una variazione rispetto all'esercizio precedente per un importo pari a -3.030 migliaia di Euro.

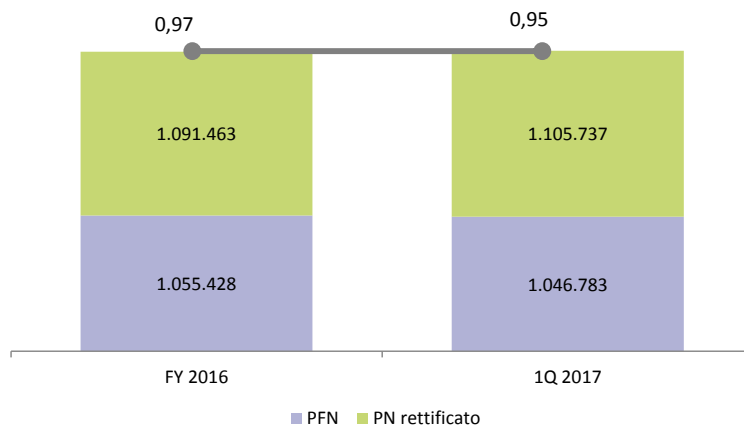
La **Posizione finanziaria netta** al 31/03/2017 è in netto miglioramento rispetto all'esercizio precedente e presenta una variazione di -8.645 migliaia di Euro analiticamente dettagliata nella tabella che segue:



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 2017, pari a 0,95, risulta in lieve miglioramento rispetto allo 0,97 del 31 dicembre 2016.



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

In data 1° aprile è avvenuta la fusione per incorporazione in IGD SIIQ S.p.A. di Igd Property SIINQ S.p.A. e Punta di Ferro SIINQ S.p.A..

In data 12 aprile 2017 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio di Esercizio 2016 così come presentato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 28 febbraio 2017 e ha deliberato la distribuzione di un dividendo pari a Euro 0,045. Il dividendo sarà messo in pagamento con stacco della cedola n. 17 in data 22 maggio 2017, a partire dal 24 maggio 2017 (*record date* il 23 maggio 2017).

Il dividendo distribuito pari a Euro 0,045 per azione (per complessivi € 36.587.053,40) è così composto:

- ✓ Euro 0,026882 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 0,018118 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 28 febbraio 2017, 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.

Al termine dell'Assemblea il Presidente Gilberto Coffari ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione, rimanendo in carica quale Amministratore della Società.

In data 19 aprile 2017 il Consiglio di Amministrazione ha nominato Elio Gasperoni, già amministratore di IGD SIIQ e Vice Presidente di Coop Alleanza 3.0, quale nuovo Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Prospettive per l'anno in corso

In considerazione dei risultati positivi conseguiti, 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 2016 per l'intero periodo, oltre all'apertura del centro commerciale di Esp prevista il 1° giugno 2017. Le attività svolte fino ad ora finalizzate alla riduzione del costo del debito, avranno un ulteriore effetto di riduzione del costo nei trimestri successivi.

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-17	31-mar-16	31-mar-17	31-mar-16	31-mar-17	31-mar-16	31-mar-17	31-mar-16	31-mar-17	31-mar-16
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	33.871	32.593	1.540	1.269	0	0	0	0	35.411	33.862
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0		0		102	543	0	0	102	543
Costi diretti (a) (escluso acc.to a fondo svalutazione crediti)	6.364	6.270	1.274	1.137	169	614	0	0	7.807	8.021
Spese generali (b)	0		0		0		2.604	2.564	2.604	2.564
Totale costi operativi (a)+(b)	6.364	6.270	1.274	1.137	169	614	2.604	2.564	10.410	10.585
(Ammortamenti e accantonamenti)	(411)	(554)	(29)	(25)	(1)	(1)	(64)	(67)	(506)	(647)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(235)	(577)	0	0	0	0	0	0	(235)	(577)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(646)	(1.131)	(29)	(25)	(1)	(1)	(64)	(67)	(741)	(1.224)
RISULTATO OPERATIVO	26.861	25.192	237	107	(68)	(73)	(2.668)	(2.631)	24.362	22.596
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0		0		0		(63)	5	(63)	5
Proventi finanziari:	0		0		0		21	17	21	17
Oneri finanziari:	0		0		0		9.197	9.405	9.197	9.405
Saldo della gestione finanziaria	0		0		0		(9.176)	(9.388)	(9.176)	(9.388)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	26.861	25.192	237	107	(68)	(73)	(11.907)	(12.014)	15.123	13.213
Imposte sul reddito del periodo	0		0		0		829	587	829	587
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	26.861	25.192	237	107	(68)	(73)	(12.736)	(12.601)	14.294	12.626
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi									13	33
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	26.861	25.192	237	107	(68)	(73)	(12.736)	(12.601)	14.307	12.659

STATO PATRIMONIALE	31-mar-17	31-dic-16	31-mar-17	31-dic-16	31-mar-17	31-dic-16	31-mar-17	31-dic-16	31-mar-17	31-dic-16
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	2.050.728	2.050.728	0	0	0	0	0	0	2.050.728	2.050.728
- Immobilizzazioni in corso	83.003	75.004	0	0	0	0	0	0	83.003	75.004
Attività immateriali	11.654	11.656	1.007	1.007	3	3	51	54	12.715	12.720
Altre attività Materiali	2.366	2.539	108	133	3	3	8.314	8.374	10.791	11.049
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	89	89	89	89
- Partecipazioni	1.644	1.602	0	0	0	0	83	83	1.727	1.685
CCN	(2.967)	(935)	1.072	915	57.276	56.398	0	0	55.381	56.378
Fondi	(6.500)	(6.188)	(1.405)	(1.283)	(26)	(23)	0	0	(7.931)	(7.494)
Debiti e altre passività non correnti	(18.751)	(18.725)	0	0	(5.931)	(5.931)	0	0	(24.682)	(24.656)
Imposte differite passive/(attive) nette	(25.715)	(24.473)	0	0	2.562	2.572	0	0	(23.153)	(21.901)
Totale impieghi	2.095.462	2.091.209	782	772	53.887	53.022	8.537	8.600	2.158.668	2.153.602
Totale patrimonio netto di gruppo	1.052.365	1.038.787	(399)	(276)	25.489	22.189	(0)	(0)	1.077.455	1.060.700
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	8.712	8.725	0	0	8.712	8.725
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	25.718	28.748	0	0	0	0	0	0	25.718	28.748
PFN	1.017.379	1.023.673	1.181	1.048	19.686	22.107	8.537	8.600	1.046.783	1.055.428
Totale fonti	2.095.462	2.091.209	782	772	53.887	53.022	8.537	8.600	2.158.668	2.153.602

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	31-mar-17	31-mar-16	31-mar-17	31-mar-16	31-mar-17	31-mar-16	31-mar-17	31-mar-16
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	14.730	14.714	13.051	11.923	2.284	2.119	30.065	28.756
RICAVI UNA TANTUM	0	3					0	3
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	380	387	274	278			654	665
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	-20	8	42	55	0	20	22	83
TOTALE	15.090	15.112	13.367	12.256	2.284	2.139	30.741	29.507

GRUPPO IGD

Prospetti contabili consolidati al 31 marzo 2017

Conto economico consolidato

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	31/03/2017 (A)	31/03/2016 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi	33.871	32.593	1.278
Altri proventi	1.540	1.269	271
Totale ricavi e proventi operativi	35.411	33.862	1.549
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	102	543	(441)
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	35.513	34.405	1.108
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	102	543	(441)
Costi per servizi	5.362	5.319	43
Costi del personale	2.413	2.239	174
Altri costi operativi	2.533	2.484	49
Totale costi operativi	10.410	10.585	(175)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(506)	(647)	141
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(235)	(577)	342
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(741)	(1.224)	483
RISULTATO OPERATIVO	24.362	22.596	1.766
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(63)	5	(68)
Proventi finanziari	21	17	4
Oneri finanziari	9.197	9.405	(208)
Saldo della gestione finanziaria	(9.176)	(9.388)	212
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	15.123	13.213	1.910
Imposte sul reddito del periodo	829	587	242
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	14.294	12.626	1.668
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	13	33	(20)
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	14.307	12.659	1.648

Conto economico complessivo consolidato

Conto economico complessivo consolidato 31/03/2017 31/03/2016
(importi in migliaia di Euro)

RISULTATO NETTO DEL PERIODO	14.294	12.626
Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:		
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	0	0
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:		
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	3.223	(2.586)
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(755)	621
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(21)	52
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	2.447	(1.913)
Totale utile complessivo del periodo	16.741	10.713
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	13	33
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	16.754	10.746

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	31/03/2017 (A)	31/12/2016 (B)	Variazioni (A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	53	58	(5)
Avviamento	12.662	12.662	0
	12.715	12.720	(5)
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	2.050.728	2.050.728	0
Fabbricato	8.314	8.374	(60)
Impianti e Macchinari	305	332	(27)
Attrezzatura e altri beni	1.222	1.323	(101)
Migliorie su beni di terzi	950	1.020	(70)
Immobilizzazioni in corso	83.003	75.004	7.999
	2.144.522	2.136.781	7.741
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate	-	764	(764)
Crediti vari e altre attività non correnti	89	89	0
Partecipazioni	1.727	1.685	42
Attività finanziarie non correnti	368	393	(25)
	2.184	2.931	(747)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.159.421	2.152.432	6.989
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze per lavori in corso e acconti	57.855	57.753	102
Crediti commerciali e altri crediti	13.432	12.706	726
Altre attività correnti	11.498	13.112	(1.614)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	396	151	245
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	2.963	3.084	(121)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	86.144	86.806	(662)
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	2.245.565	2.239.238	6.327
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale Sociale	599.760	599.760	0
Riserva sovrapprezzo azioni	29.971	29.971	0
Altre Riserve	351.693	349.246	2.447
Utili del gruppo	96.031	81.724	14.307
Totale patrimonio netto di gruppo	1.077.455	1.060.701	16.754
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	8.712	8.725	(13)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	1.086.167	1.069.426	16.741
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti derivati	25.718	28.748	(3.030)
Passività finanziarie non correnti	985.600	893.296	92.304
Fondo TFR	2.590	2.530	60
Passività per imposte differite	23.153	22.665	488
Fondi per rischi ed oneri futuri	5.341	4.964	377
Debiti vari e altre passività non correnti	24.682	24.656	26
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	1.067.084	976.859	90.225
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	64.910	165.760	(100.850)
Debiti commerciali e altri debiti	14.692	17.062	(2.370)
Passività per imposte	4.441	2.396	2.045
Altre passività correnti	8.271	7.735	536
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	92.314	192.953	(100.639)
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.159.398	1.169.812	(10.414)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	2.245.565	2.239.238	6.327

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 01/01/2016	599.760	39.971	323.915	58.407	1.022.053	10.150	1.032.203
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
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	(1.913)	12.659	10.746	(33)	10.713
Saldo al 31/03/2016	599.760	39.971	322.002	71.066	1.032.799	10.117	1.042.916

	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 01/01/2017	599.760	29.971	349.246	81.724	1.060.701	8.725	1.069.426
Utile del periodo				14.307	14.307	(13)	14.294
Valutazione derivati cash flow hedge			2.468		2.468		2.468
Altri utili (perdite) complessivi			(21)		(21)		(21)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	2.447	14.307	16.754	(13)	16.741
Saldo al 31/03/2017	599.760	29.971	351.693	96.031	1.077.455	8.712	1.086.167

Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	31/03/2017	31/03/2016
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	15.123	13.213
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Rettifica per poste non monetarie	962	(1.291)
(Ammortamenti e accantonamenti)	506	647
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	235	577
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni	63	(5)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	16.889	13.141
Imposte sul reddito	(340)	(262)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	16.549	12.879
Variazione delle rimanenze	(102)	(544)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	913	(9.877)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	330	125
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	17.690	2.583
(Investimenti) in immobilizzazioni	(8.240)	(3.514)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	0	154
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	(8.240)	(3.360)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	(300)	(10)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(100.848)	5.297
Variazione indebitamento finanziario non corrente	91.579	(14.062)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	(9.569)	(8.775)
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(2)	9
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	(121)	(9.543)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	3.084	23.603
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	2.963	14.060

Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 31 marzo 2017 e al 31 dicembre 2016. 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 291 milioni di Euro ed al 31/03/2017 risultano non utilizzate per 279,59 milioni di Euro. Si rimanda al paragrafo “analisi patrimoniale e finanziaria” per i commenti.

Le linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) concesse dal sistema bancario ammontano ad Euro 60 milioni, inutilizzate al 31 marzo 2017.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
	31/03/2017	31/12/2016
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(2.963)	(3.084)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(396)	(151)
LIQUIDITA'	(3.359)	(3.235)
Passività finanziarie correnti	9.889	110.929
Quota corrente mutui	34.515	34.178
Passività per leasing finanziari quota corrente	315	313
Prestiti obbligazionari quota corrente	20.191	20.340
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	64.910	165.760
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	61.551	162.525
Attività finanziarie non correnti	(368)	(393)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	4.171	4.251
Passività finanziarie non correnti	307.329	314.904
Prestiti obbligazionari	674.100	574.141
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	985.232	892.903
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	1.046.783	1.055.428

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 2017, 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 2017 è stato autorizzato alla pubblicazione con delibera del competente organo amministrativo in data 9 maggio 2017.

Criteri di redazione

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni contabili al 31 marzo 2017 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 2016 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 2017 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 2017 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 31/12/2016, 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 partecipazione sul capitale	Attività Svolta
Capogruppo								
IGD SIQ 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 SIQ 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 SIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Porta Medicea s.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Euro	80%	IGD Management s.r.l.	80,00%	Società di costruzione e commercializzazione
IGD Property SIINQ S.p.A.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	50.000.000,00	Euro	100%	IGD SIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Punta di Ferro SIINQ S.p.A.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	87.202.912,00	Euro	100%	IGD SIQ 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 SIQ 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
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 SIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, la costruzione, la compravendita, la locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
Imprese controllate e valutate al costo								
Consorzio I Bricchi	Isola d'Asti loc. Molini via prato boschiero	Italia	6.000,00	Euro		IGD SIQ 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 SIQ 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 SIQ 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 SIINQ S.p.A.	62,34%	Gestione parti comuni del Centro Commerciale e promozione dello stesso
Consorzio del Commendone	Grosseto	Italia	10.000,00	Euro		IGD SIQ S.p.A.	52,60%	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 SIQ 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

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 2017 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 9 maggio 2017

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

Dott.ssa Grazia Margherita Pignatelli