

**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*



## **Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive** **al 30/09/2017**

1.	Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive Gruppo IGD .....	4
1.1.	Highlights economico patrimoniali-finanziari al 30 settembre 2017 .....	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 2017 .....	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 2017 .....	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 sulle Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive 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
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					
Matteo Cidonio	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. Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive Gruppo IGD**

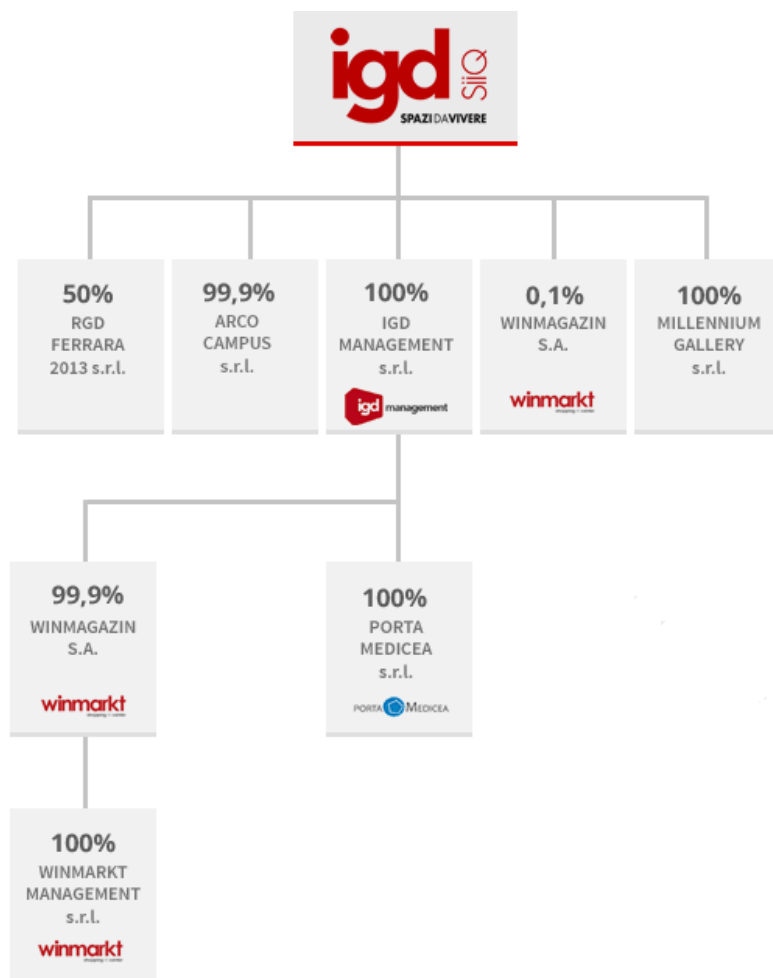
## 1.1. Highlights economico patrimoniali-finanziari al 30 settembre 2017

 <p><b>108,1 € mn</b></p> <p>Ricavi gestione caratteristica</p> <p><b>+6,6%</b></p>	 <p><b>75,9 € mn</b></p> <p>Ebitda gestione caratteristica</p> <p><b>+7,7%</b></p> <p>Margine 70,2% (+70bps)</p> <p>Margine da freehold 79,7% (+100bps)</p>
 <p><b>49,0 € mn</b></p> <p>Funds From Operations (FFO)</p> <p><b>+22,8%</b></p>	 <p><b>64,7 € mn</b></p> <p>Utile netto del Gruppo</p> <p><b>+74,1%</b></p>

 <p><b>1.065,7 € mn</b></p> <p>PFN</p> <p>1.076,8 €mn al 30/06/2017</p>	 <p><b>2,85%</b></p> <p>COSTO MEDIO DEL DEBITO</p> <p>2,91% al 30/06/2017</p>
 <p><b>2,89x</b></p> <p>Interst Cover Ratio (ICR)</p> <p>2,83x al 30/06/2017</p>	 <p><b>90,9%</b></p> <p>Quota debito a M/L temrine</p> <p>90,7% al 30/06/2017</p>
 <p><b>48,0 %</b></p> <p>Loan to value</p> <p>48,5% al 30/06/2017</p>	 <p><b>0,96</b></p> <p>Gearing</p> <p>0,98 al 30/06/2017</p>

## 1.2. Il Gruppo IGD

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



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

Al 30 settembre 2017 alla capogruppo fanno inoltre riferimento:

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

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

### 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 dell'1,8% delle vendite degli operatori nelle gallerie, a fronte di ingressi sostanzialmente in linea (+0,1%). In Romania, invece, si è assistito ad un calo negli ingressi (-2,2%) principalmente dovuto a lavori di fit-out in corso e ad una maggiore concorrenza legata all'apertura di nuovi centri commerciali. È proseguito il positivo andamento delle attività di commercializzazione già registrato nel primo semestre, con la sottoscrizione di 134 contratti (di cui 86 rinnovi e 48 turn over), con un upside medio del 5,7% in Italia, e di 317 contratti in Romania (di cui 187 rinnovi e 130 turn over), con un upside medio del 2,3%. La financial occupancy in Italia si è attestata al 96,8% (media gallerie e iper), leggermente in calo rispetto al trimestre precedente (97,2%), mentre in Romania è rimasta stabile al 96,9%. Al 30 settembre 2017 l'utile netto consolidato di gruppo risulta pari ad Euro 64.677 migliaia, in incremento di Euro 27.522 migliaia rispetto al 30 settembre 2016; analogamente, anche l'FFO risulta in crescita di circa Euro 9.111 migliaia, passando da Euro 39.910 migliaia ad Euro 49.021 migliaia. Sui risultati hanno influito in particolar modo l'apertura di Maremà (avvenuta a ottobre 2016) e l'ampliamento della galleria Esp (avvenuta a giugno 2017), nonché il buon andamento del perimetro omogeneo. Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	30/09/2016	30/09/2017	Δ%	30/09/2016	30/09/2017	Δ%	30/09/2016	30/09/2017	Δ%
€/'000									
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	88.272	93.911	6,4%	88.272	93.911	6,4%	0	0	n.a.
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	9.233	9.499	2,9%	9.233	9.499	2,9%	0	0	n.a.
<b>Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa</b>	<b>97.505</b>	<b>103.410</b>	<b>6,1%</b>	<b>97.505</b>	<b>103.410</b>	<b>6,1%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>
Ricavi da servizi	3.897	4.652	19,4%	3.897	4.652	19,4%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	590	4.857	n.a.	0	0	n.a.	590	4.857	n.a.
<b>RICAVI GESTIONALI</b>	<b>101.992</b>	<b>112.919</b>	<b>10,7%</b>	<b>101.402</b>	<b>108.062</b>	<b>6,6%</b>	<b>590</b>	<b>4.857</b>	<b>n.a.</b>
<b>COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI</b>	<b>(586)</b>	<b>(4.972)</b>	<b>n.a.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>	<b>(586)</b>	<b>(4.972)</b>	<b>n.a.</b>
Affitti e locazioni passive	(7.603)	(7.660)	0,7%	(7.603)	(7.660)	0,7%	0	0	n.a.
Personale diretto	(2.858)	(3.194)	11,7%	(2.858)	(3.194)	11,7%	0	0	n.a.
Costi diretti	(13.020)	(13.665)	5,0%	(12.815)	(13.470)	5,1%	(205)	(195)	(4,8)%
<b>COSTI DIRETTI</b>	<b>(23.481)</b>	<b>(24.519)</b>	<b>4,4%</b>	<b>(23.276)</b>	<b>(24.324)</b>	<b>4,5%</b>	<b>(205)</b>	<b>(195)</b>	<b>(4,8)%</b>
<b>MARGINE LORDO DIVISIONALE</b>	<b>77.925</b>	<b>83.428</b>	<b>7,1%</b>	<b>78.126</b>	<b>83.738</b>	<b>7,2%</b>	<b>(201)</b>	<b>(310)</b>	<b>54,3%</b>
Personale di sede	(4.754)	(4.924)	3,6%	(4.702)	(4.870)	3,6%	(52)	(54)	2,6%
Spese generali	(3.172)	(3.149)	(0,7)%	(2.924)	(2.959)	1,2%	(248)	(190)	(23,2)%
<b>SPESE GENERALI</b>	<b>(7.926)</b>	<b>(8.073)</b>	<b>1,9%</b>	<b>(7.626)</b>	<b>(7.829)</b>	<b>2,7%</b>	<b>(300)</b>	<b>(244)</b>	<b>(18,7)%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>69.999</b>	<b>75.355</b>	<b>7,7%</b>	<b>70.500</b>	<b>75.909</b>	<b>7,7%</b>	<b>(501)</b>	<b>(554)</b>	<b>10,6%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>68,6%</i>	<i>66,7%</i>		<i>69,5%</i>	<i>70,2%</i>				
Altri accantonamenti	(146)	(157)	8,0%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(844)	18.533	n.a.						
Ammortamenti	(844)	(767)	(9,1)%						
<b>AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</b>	<b>(1.834)</b>	<b>17.609</b>	<b>n.a.</b>						
<b>EBIT</b>	<b>68.165</b>	<b>92.965</b>	<b>36,4%</b>						
<b>GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>(30.312)</b>	<b>(26.039)</b>	<b>(14,1)%</b>						
<b>GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA</b>	<b>(255)</b>	<b>(93)</b>	<b>(63,6)%</b>						
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>37.598</b>	<b>66.833</b>	<b>77,8%</b>						
Imposte	(782)	(966)	23,5%						
Altre imposte	(22)	(1.190)	n.a.						
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>36.794</b>	<b>64.677</b>	<b>75,8%</b>						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	361	0	n.a.						
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>37.155</b>	<b>64.677</b>	<b>74,1%</b>						

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

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



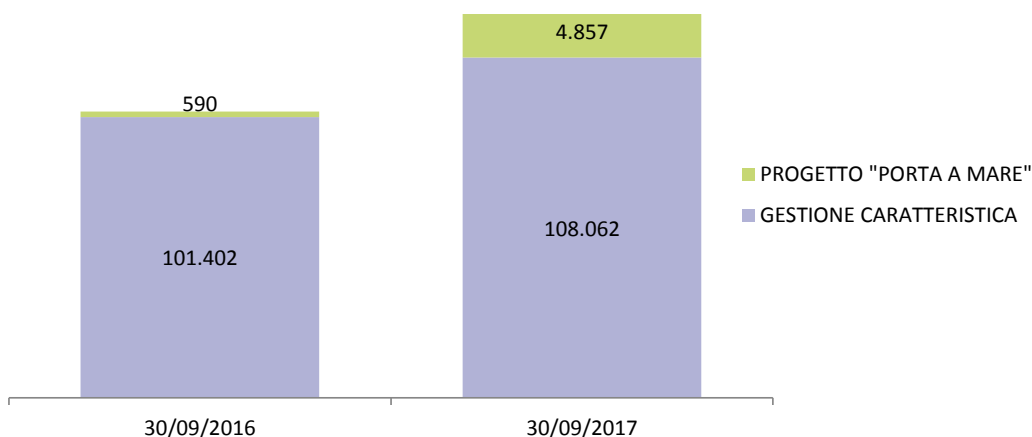
€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	3Q 2016	3Q 2017	Δ%	3Q 2016	3Q 2017	Δ%	3Q 2016	3Q 2017	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	29.433	31.843	8,2%	29.433	31.843	8,2%	0	0	n.a.
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	3.087	3.181	3,0%	3.087	3.181	3,0%	0	0	n.a.
<b>Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa</b>	<b>32.520</b>	<b>35.024</b>	<b>7,7%</b>	<b>32.520</b>	<b>35.024</b>	<b>7,7%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>
Ricavi da servizi	1.339	1.424	6,4%	1.340	1.425	6,4%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	0	809	n.a.	0	0	n.a.	0	809	n.a.
<b>RICAVI GESTIONALI</b>	<b>33.859</b>	<b>37.259</b>	<b>10,0%</b>	<b>33.860</b>	<b>36.450</b>	<b>7,7%</b>	<b>0</b>	<b>809</b>	<b>n.a.</b>
<b>INCREMENTI, COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI</b>	<b>(10)</b>	<b>(929)</b>	<b>n.a.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>	<b>(10)</b>	<b>(929)</b>	<b>n.a.</b>
Affitti e locazioni passive	(2.542)	(2.559)	0,7%	(2.542)	(2.559)	0,7%	0	0	n.a.
Personale diretto	(918)	(995)	8,4%	(918)	(995)	8,4%	0	0	n.a.
Costi diretti	(4.452)	(4.655)	4,6%	(4.361)	(4.595)	5,4%	(91)	(60)	-34,6%
<b>COSTI DIRETTI</b>	<b>(7.913)</b>	<b>(8.209)</b>	<b>3,7%</b>	<b>(7.821)</b>	<b>(8.149)</b>	<b>4,2%</b>	<b>(91)</b>	<b>(60)</b>	<b>-34,6%</b>
<b>MARGINE LORDO DIVISIONALE</b>	<b>25.938</b>	<b>28.121</b>	<b>8,4%</b>	<b>26.039</b>	<b>28.301</b>	<b>8,7%</b>	<b>(101)</b>	<b>(180)</b>	<b>77,7%</b>
Personale di sede	(1.457)	(1.509)	3,6%	(1.441)	(1.491)	3,4%	(16)	(19)	18,9%
Spese generali	(910)	(945)	3,8%	(838)	(883)	5,4%	(72)	(62)	-13,6%
<b>SPESE GENERALI</b>	<b>(2.367)</b>	<b>(2.455)</b>	<b>3,7%</b>	<b>(2.280)</b>	<b>(2.374)</b>	<b>4,1%</b>	<b>(88)</b>	<b>(81)</b>	<b>-7,7%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>23.570</b>	<b>25.666</b>	<b>8,9%</b>	<b>23.759</b>	<b>25.927</b>	<b>9,1%</b>	<b>(189)</b>	<b>(260)</b>	<b>38,1%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>69,6%</i>	<i>68,9%</i>		<i>70,2%</i>	<i>71,1%</i>				
Altri accantonamenti	(49)	(50)	2,2%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(1.202)	(400)	-66,8%						
Ammortamenti	(286)	(255)	-10,9%						
<b>AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</b>	<b>(1.537)</b>	<b>(703)</b>	<b>-54,2%</b>						
<b>EBIT</b>	<b>22.033</b>	<b>24.964</b>	<b>13,3%</b>						
<b>GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>(10.667)</b>	<b>(8.494)</b>	<b>-20,4%</b>						
<b>GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA</b>	<b>(76)</b>	<b>(30)</b>	<b>-60,7%</b>						
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>11.290</b>	<b>16.440</b>	<b>45,6%</b>						
Imposte	(278)	(311)	11,8%						
Altre imposte	(388)	(396)	1,9%						
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>10.624</b>	<b>15.732</b>	<b>48,1%</b>						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	23	0	n.a.						
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>10.647</b>	<b>15.733</b>	<b>47,8%</b>						

## Ricavi

I ricavi gestionali consolidati ammontano a 112.919 migliaia di Euro, in crescita del 10,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

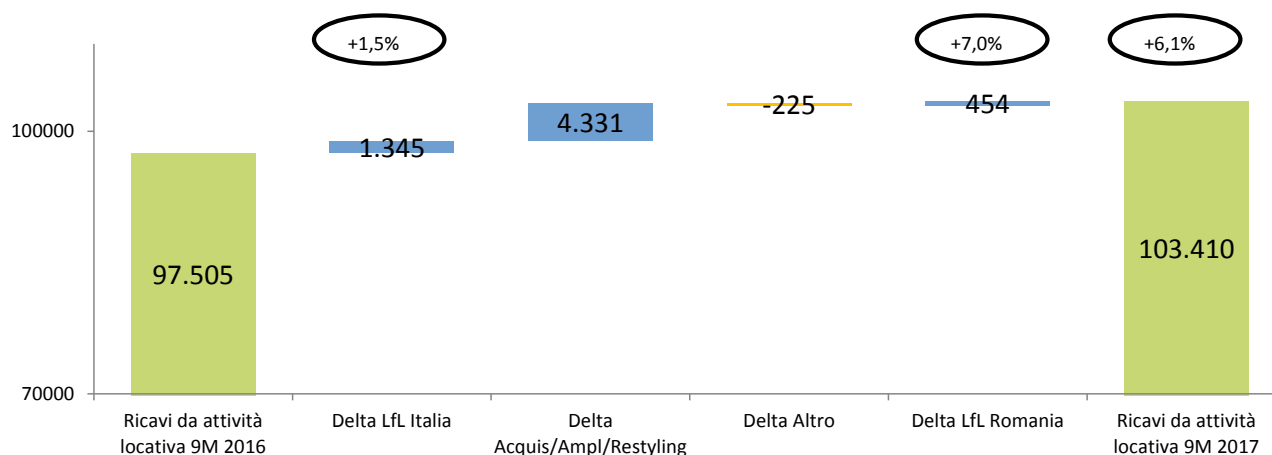
I ricavi della gestione caratteristica ammontano a 108.062 migliaia di Euro, in crescita del 6,6%; per quanto riguarda il progetto Porta a Mare i ricavi da trading sono pari a 4.857 migliaia di Euro rispetto a 590 migliaia di Euro dell'analogo periodo dell'esercizio precedente.

### Totale ricavi



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

✓ I ricavi da attività locativa, pari a 103.410 migliaia di Euro, hanno registrato un incremento del 6,1%.



La variazione, pari a 5.905 migliaia di Euro, è dovuta:

- per 1.345 migliaia di Euro, alla crescita like for like (+1,5%) in Italia. Crescono le gallerie (+2,1%, per le attività di commercializzazione concluse tra fine 2016 e i nove mesi correnti e per minor sconti concessi) e sono stabili rispetto all'anno precedente gli ipermercati. Nel periodo sono stati sottoscritti 134 nuovi contratti con un upside medio sul canone del +5,7%;
- per circa 4.331 migliaia di Euro, ai maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo: nel 2016, apertura di Maremà di Grosseto nel mese di ottobre e apertura dell'ampliamento di Esp nel mese di giugno 2017;
- per -225 migliaia di Euro a ricavi non ripetibili del 2016;
- per circa 454 migliaia di Euro, ai maggiori ricavi like for like della Romania (+7,0%), dovuti alle attività di commercializzazione e rinegoziazione. Nel periodo sono stati sottoscritti 317 contratti, di cui 130 per turnover e 187 per rinnovi, questi ultimi con upside medio del +2,3%.

**I ricavi da servizi** sono in incremento (+19,4%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (85,4% del totale per un importo pari a 3.971 migliaia di Euro), in aumento rispetto al precedente periodo (+8,4%) per effetto di nuovi mandati di gestione. I ricavi da Agency aumentano per Euro 94 migliaia, principalmente per le attività di commercializzazione del centro Poseidon e i ricavi da pilotage risultano in incremento per 297 migliaia di Euro rispetto all'anno precedente per le attività relative all'apertura dell'ampliamento di Esp.

**I ricavi da trading** del progetto Porta a Mare risultano pari a 4.857 migliaia di Euro e sono relativi alla vendita di 17 unità residenziali e pertinenze. Si segnala inoltre che alla data di approvazione della trimestrale sono state compromesse ulteriori 8 unità residenziali; il totale degli appartamenti venduti/impegnati ha quindi raggiunto il 79% del totale della superficie commerciale.

### Costo del venduto e altri costi

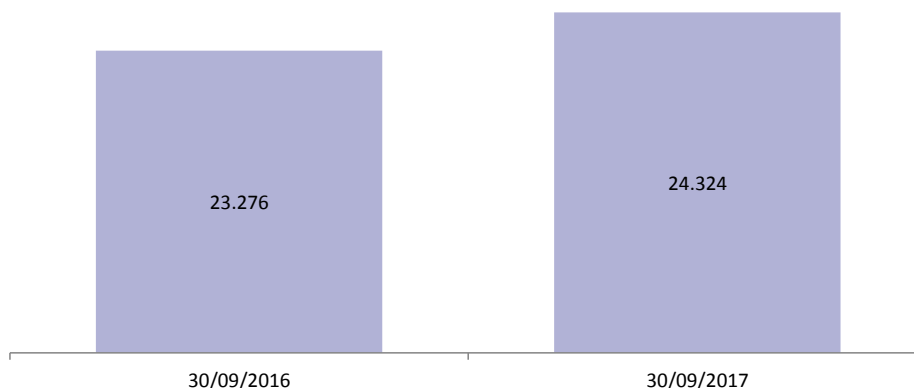
La voce **costo del venduto e altri costi**, pari ad Euro 4.972 migliaia, si riferisce al costo delle unità vendute per Euro 4.944 migliaia e a costi accessori alle vendite per Euro 28 migliaia.

### Costi Diretti

**I costi diretti della gestione caratteristica**, comprensivi dei costi del personale, sono pari a 24.324 migliaia di Euro, in incremento del 4,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'andamento segue di fatto l'ampliamento del perimetro di immobili di proprietà e gestione: da qui deriva infatti un incremento del costo del personale diretto, spese condominiali e dei costi di pilotage (riferiti alle medesime attività che hanno generato ricavi). Da segnalare anche minori

accantonamenti per svalutazione crediti a seguito del miglioramento del contesto economico. Da evidenziare che l'incidenza dei costi diretti della gestione caratteristica sui relativi ricavi è pari al 22,5% e in calo rispetto al 23% dell'anno precedente.

### Costi diretti gestione caratteristica



I costi diretti del Progetto Porta a Mare, pari a 195 migliaia di Euro, sono costituiti prevalentemente dall'imposta IMU (142 migliaia di Euro) e dai costi per spese condominiali.

### Analisi dei margini per attività di business

Il margine lordo divisionale presenta una crescita del 7,1% passando da 77.925 migliaia di Euro al 30 settembre 2016 a 83.428 migliaia di Euro al 30 settembre 2017. Nella tabella che segue viene riportata un'analisi dei margini lordi divisionali per attività di business:

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	30/09/2016	30/09/2017	%	30/09/2016	30/09/2017	%	30/09/2016	30/09/2017	%
Margine da immobili di proprietà	76.156	81.661	7,2%	76.156	81.661	7,2%	0	0	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	1.518	1.716	13,0%	1.518	1.716	13,0%	0	0	n.a.
Margine da servizi	453	361	(20,3)%	453	361	(20,4)%	(0)	0	n.a.
Margine da trading	(201)	(310)	54,5%	0	0	n.a.	(201)	(310)	54,3%
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>77.925</b>	<b>83.428</b>	<b>7,1%</b>	<b>78.126</b>	<b>83.738</b>	<b>7,2%</b>	<b>(201)</b>	<b>(310)</b>	<b>54,3%</b>

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

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	3Q 2016	3Q 2017	%	3Q 2016	3Q 2017	%	3Q 2016	3Q 2017	%
Margine da immobili di proprietà	25.285	27.605	9,2%	25.285	27.605	9,2%	0	0	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	488	533	8,8%	488	533	8,8%	0	0	n.a.
Margine da servizi	265	163	-38,5%	265	163	-38,5%	(0)	0	n.a.
Margine da trading	(101)	(180)	77,7%	0	0	n.a.	(101)	(180)	77,7%
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>25.938</b>	<b>28.121</b>	<b>8,4%</b>	<b>26.039</b>	<b>28.301</b>	<b>8,7%</b>	<b>(101)</b>	<b>(180)</b>	<b>77,7%</b>

**SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà:** tale margine è pari a 81.661 migliaia di Euro a fronte di 76.156 migliaia di Euro dello stesso periodo dell'esercizio precedente (+7,2%). Tale attività continua a presentare una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante (87%) 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 1.716 migliaia di Euro. La marginalità, in termini percentuali sui ricavi della stessa tipologia, è in incremento al 18,1% dal 16,4% del 2016 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 361 migliaia di Euro, con una percentuale sui ricavi da servizi pari al 7,8%, in calo rispetto all'11,6% dell'anno precedente giustificato dal ridotto margine delle attività di pilotage su Esp che ha diluito il margine complessivo.

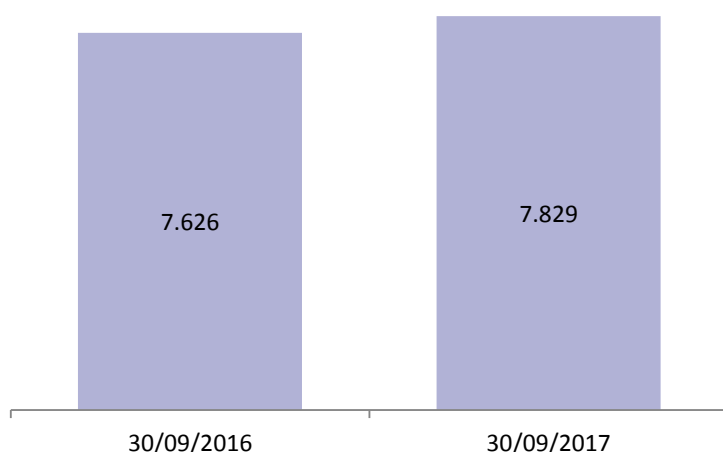
**SBU 3 - Attività di sviluppo e trading - margine da trading:** il margine delle vendite del progetto "Porta a mare" risulta negativo per 115 migliaia di Euro, mentre i costi diretti dell'iniziativa (in particolare l'IMU sulle porzioni ancora da sviluppare) generano un risultato negativo complessivo pari a 310 migliaia di Euro.

### Spese Generali

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 7.829 migliaia di Euro, in aumento (+2,7%) rispetto ai 7.626 migliaia di Euro dell'anno precedente. A fronte di una crescita dei costi del personale (per l'implementazione del progetto Welfare e maggiore salario variabile), si registrano risparmi su diverse altre voci gestionali. Anche per le spese generali, l'incidenza è in diminuzione sui relativi ricavi passando dal 7,5% dell'anno precedente al 7,2% del 2017.

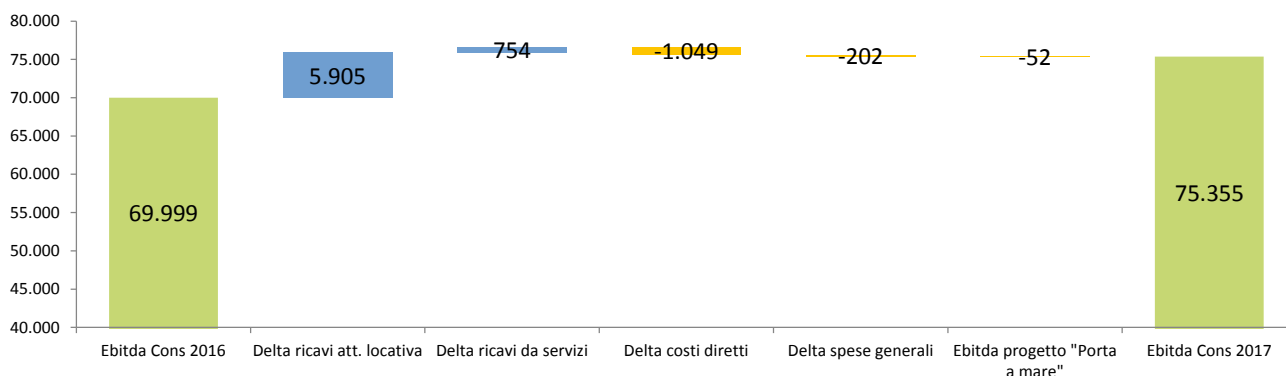
Le **spese generali del Progetto Porta a Mare**, pari a 244 migliaia di Euro (comprensive dei costi del personale), sono in diminuzione del 18,7% rispetto all'anno precedente.

#### Spese generali gestione caratteristica



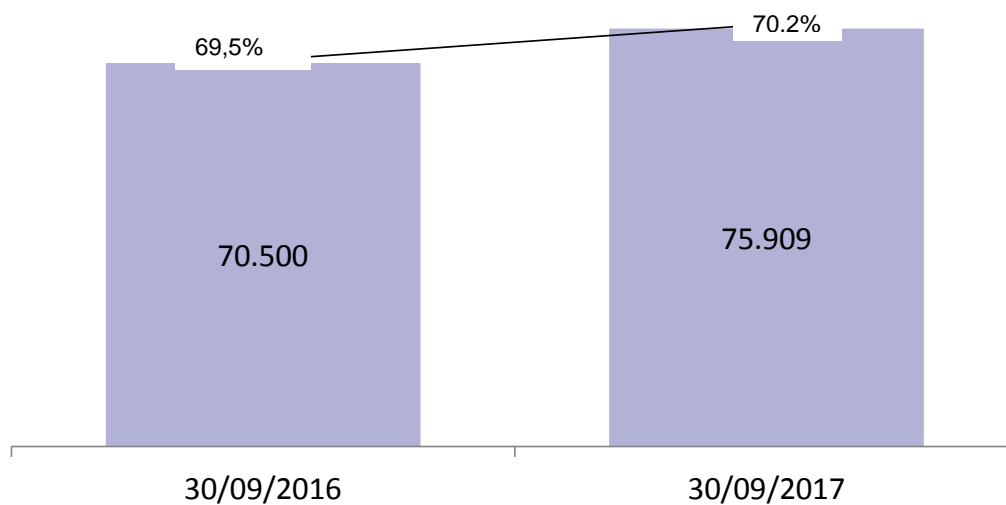
### EBITDA

L'**EBITDA** della gestione caratteristica dei primi nove mesi 2017 è pari a 75.909 migliaia di Euro, in incremento del 7,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari a 75.355 migliaia di Euro e in aumento del 7,7%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso del periodo nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.



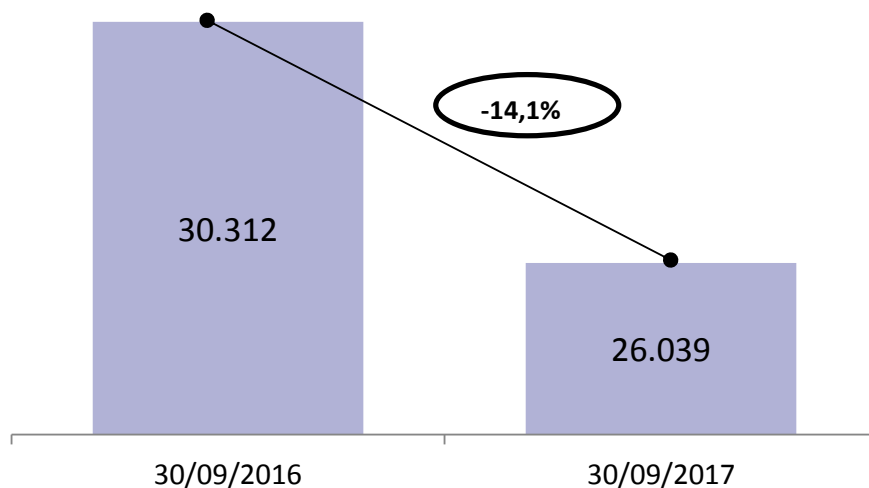
Come precedentemente commentato, sull'andamento del margine EBITDA complessivo ha influito sostanzialmente l'incremento dei ricavi della gestione caratteristica (anche per l'ampliamento del perimetro immobiliare) compensato dall'incremento meno che proporzionale dei costi diretti e delle spese generali.

L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari al 70,2% in incremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente di circa 0,7 punti percentuali.

**Ebitda e Ebitda Margin gestione caratteristica**

**EBIT**

L'**EBIT** si è attestato a 92.965 migliaia di Euro, con un aumento del 36,4% rispetto all'analogo periodo del 2016.

Sulla variazione, oltre all'incremento dell'Ebitda commentato in precedenza, ha influito la variazione positiva della voce svalutazioni e adeguamenti del fair value, positivi per 18.533 migliaia di Euro rispetto a 844 migliaia di Euro negativi dello stesso periodo dell'anno precedente.

**Gestione Finanziaria**


Il saldo della voce "gestione finanziaria" è passato da 30.312 migliaia di Euro del 30 settembre 2016 a 26.039 migliaia di Euro al 30 settembre 2017. Il decremento, di circa 4.273 migliaia di Euro, è principalmente dovuto ai minori oneri finanziari per effetto dell'estinzione anticipata di alcuni mutui, avvenuta nell'esercizio precedente (Finanziamento BNP e Banco Popolare di Verona), alla chiusura di un finanziamento ipotecario giunto a naturale scadenza nel dicembre 2016, oltre che ad un minor utilizzo di linee a breve e tassi di interesse in diminuzione. Sulla riduzione della gestione finanziaria hanno inoltre influito i minori interessi per oneri IRS, anche per effetto della scadenza di un Irs avvenuta ad aprile 2017.

Tali minori oneri sono stati parzialmente compensati dall'incremento degli oneri finanziari relativi al prestito obbligazionario di Euro 300 milioni emesso in data 31 maggio 2016 e al prestito obbligazionario emesso in data 11 gennaio 2017, di importo

nominale complessivo pari ad Euro 100 milioni, dei costi connessi all'ottenimento del rating e delle commissioni connesse alle linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities).

Al 30 settembre 2017 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,85%, in diminuzione rispetto al 3,30% dell'analogo periodo dell'esercizio precedente, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 3,15% rispetto al 3,72% del 30 settembre 2016.

### Gestione Partecipazione/Straordinaria

Il risultato del 30 settembre 2017, pari a -93 migliaia di Euro, è da imputare al risultato delle partecipazioni contabilizzate con il metodo del patrimonio netto e all'iscrizione della svalutazione di un credito finanziario concesso a Iniziative Bologna Nord s.r.l. in liquidazione.

### Imposte

	30/09/2017	30/09/2016	Variazione
Imposte Correnti	966	782	184
Credito d'imposta IRAP	(19)	(69)	50
Imposte Differite su Fair value	(152)	(1.383)	1.231
Imposte Differite passive	1.290	2.023	(733)
Imposte Anticipate	77	(580)	657
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	(6)	31	(37)
<b>Imposte sul reddito del periodo</b>	<b>2.156</b>	<b>804</b>	<b>1.352</b>

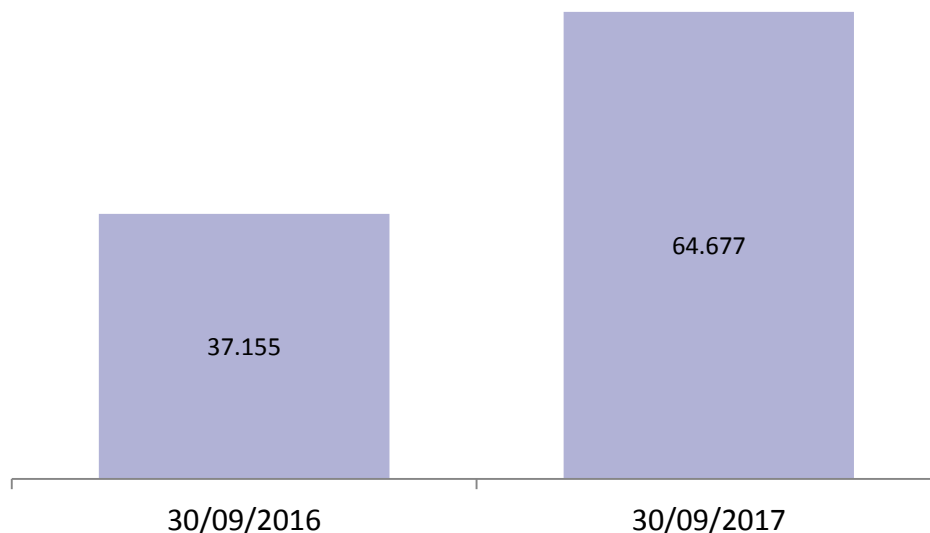
L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 2.156 migliaia di Euro al 30 settembre 2017, in incremento di Euro 1.352 migliaia rispetto al dato del 30 settembre 2016.

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 detenuti da società controllate in regime fiscale ordinario.

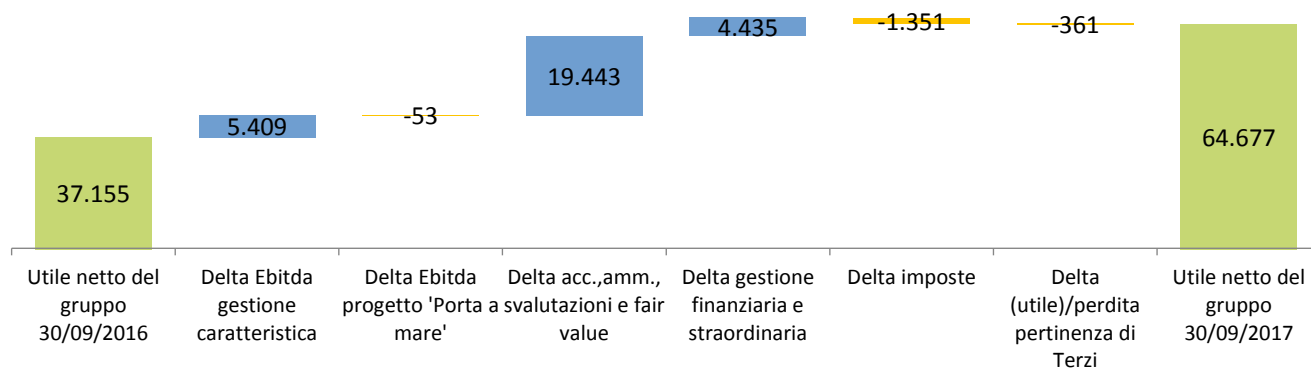
### Utile Netto del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile netto del Gruppo di 64.677 migliaia di Euro, in incremento del 74,1% rispetto ai 37.155 migliaia di Euro dell'esercizio precedente 2016.

### Utile netto del Gruppo



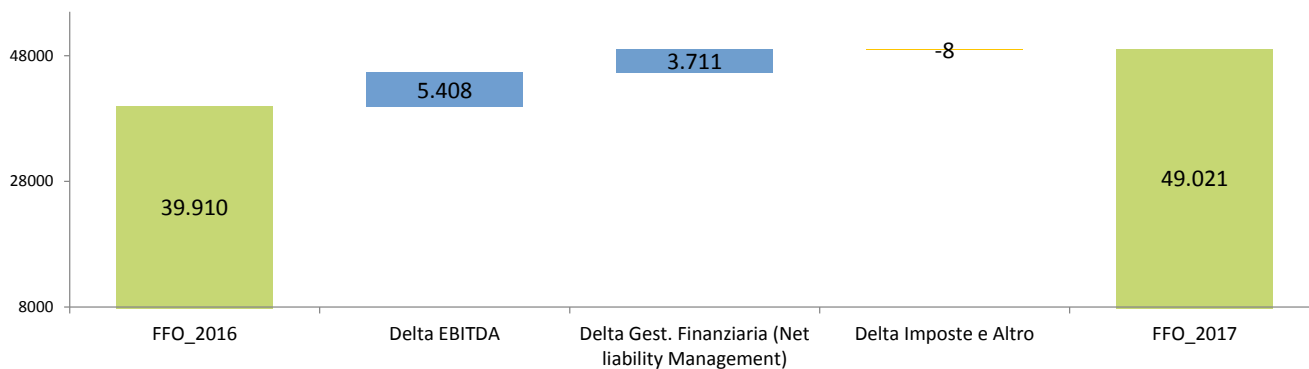
Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell'utile rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.



### 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 30 settembre 2017 risulta pari ad Euro 49.021 migliaia, registrando un incremento di Euro 9.111 migliaia, pari al +22,8% 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%
<b>EBITDA Gestione Caratteristica</b>	<b>70.501</b>	<b>75.909</b>	<b>5.408</b>	<b>7,7%</b>
Gest. Finanziaria Adj	-29.755	-26.044	3.711	-12,5%
Gestione Partecipazione/Straordinaria Adj	-125	0	125	n.a.
Imposte correnti del periodo Adj	-711	-844	-133	18,7%
<b>FFO</b>	<b>39.910</b>	<b>49.021</b>	<b>9.111</b>	<b>22,8%</b>



## 1.4. Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 30 settembre 2017, è così sintetizzata:

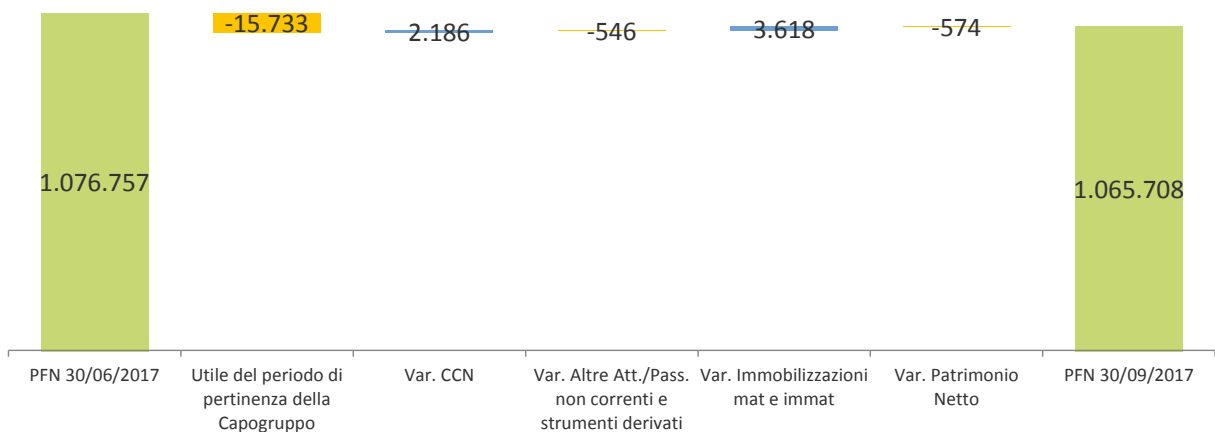
	30/09/2017	30/06/2017	Δ	%	31/12/2016	Δ	%
Investimenti immobiliari	2.127.766	2.127.766	0	0,00%	2.050.728	77.038	3,76%
Immobilizzazioni in corso e acconti	44.350	40.458	3.892	9,62%	75.004	(30.654)	(40,87%)
Attività immateriali	12.702	12.709	(7)	(0,06%)	12.720	(18)	(0,14%)
Altre attività Materiali	10.268	10.535	(267)	(2,53%)	11.049	(781)	(7,07%)
Crediti vari e altre attività non correnti	89	89	0	0,00%	89	0	0,00%
Partecipazioni	1.672	1.702	(30)	(1,76%)	1.685	(13)	(0,77%)
CCN	39.172	36.986	2.186	5,91%	56.378	(17.206)	(30,52%)
Fondi	(7.635)	(7.297)	(338)	4,63%	(7.494)	(141)	1,88%
Debiti e altre passività non correnti	(23.228)	(23.176)	(52)	0,22%	(24.656)	1.428	(5,79%)
Imposte differite passive/(attive) nette	(24.632)	(23.985)	(647)	2,70%	(21.901)	(2.731)	12,47%
<b>Totale impieghi</b>	<b>2.180.524</b>	<b>2.175.787</b>	<b>4.737</b>	<b>0,22%</b>	<b>2.153.602</b>	<b>26.922</b>	<b>1,25%</b>
<hr/>							
Totale patrimonio netto di gruppo	1.092.666	1.076.359	16.307	1,52%	1.060.701	31.965	3,01%
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0,00%	8.725	(8.725)	(100,00%)
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	22.150	22.671	(521)	(2,30%)	28.748	(6.598)	(22,95%)
PFN	1.065.708	1.076.757	(11.049)	(1,03%)	1.055.428	10.280	0,97%
<b>Totale fonti</b>	<b>2.180.524</b>	<b>2.175.787</b>	<b>4.737</b>	<b>0,22%</b>	<b>2.153.602</b>	<b>26.922</b>	<b>1,25%</b>

Le principali variazioni del terzo trimestre, rispetto al 30 giugno 2017, hanno riguardato:

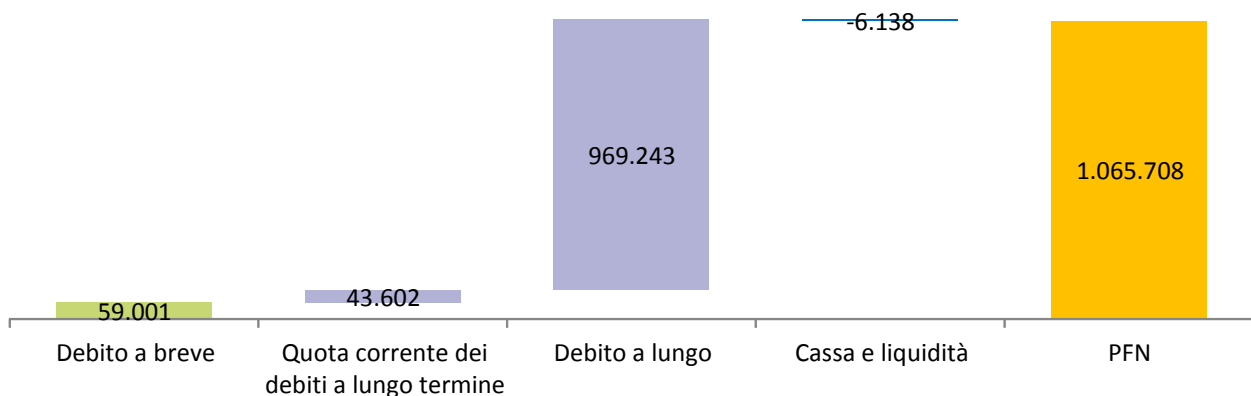
- ✓ gli **Investimenti immobiliari**, sui quali sono state eseguite ed ultimate manutenzioni straordinarie relative a lavori edili per impermeabilizzazione del coperto, a fit out (accorpamento/frazionamento di negozi), a interventi su impianti antincendio ed elettrici e a installazione di linee vita. Tali costi incrementativi, pari complessivamente ad Euro 400 migliaia, hanno determinato una corrispondente variazione negativa degli adeguamenti al Fair value, con un impatto negativo pari ad Euro -400 migliaia.
- ✓ Le **immobilizzazioni in corso e acconti**, che hanno subito un incremento pari a Euro 3.892 migliaia, per gli investimenti realizzati e tuttora in corso, per un importo complessivo pari a circa 4.109 migliaia di Euro, relativi ai lavori di ampliamento della galleria Gran Rondò (Euro 1.120 migliaia), di Restyling della galleria Città delle Stelle (Euro 644 migliaia), di manutenzioni straordinarie sugli immobili rumeni (Euro 516 migliaia), di interventi di impermeabilizzazione (Euro 403 migliaia), di miglioramento sismico (Euro 286 migliaia), oltre alla prosecuzione dei lavori del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa 838 migliaia di Euro. Nel terzo trimestre si segnalano inoltre decrementi relativi alla riduzione degli acconti per Euro 217 migliaia in relazione all'avanzamento dei lavori.
- ✓ 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 -30 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 2017 per Euro 2.186 migliaia, principalmente per effetto: (i) del decremento dei debiti verso fornitori per Euro 5.005 migliaia; (ii) dell'incremento dei crediti verso clienti, per un importo pari ad Euro 1.751 migliaia, per effetto di fatture emesse nel trimestre ma non di competenza; (iii) del decremento delle passività per imposte, pari a circa Euro 382 migliaia. Tale incremento risulta parzialmente compensato: (i) dal decremento delle altre attività correnti per circa -4.270 migliaia di Euro prevalentemente imputabili all'utilizzo del credito Iva; (ii) dalle Rimanenze, la cui variazione del periodo, pari a Euro -704 migliaia, è stata determinata prevalentemente dalla vendita di 3 unità residenziali e relative pertinenze.



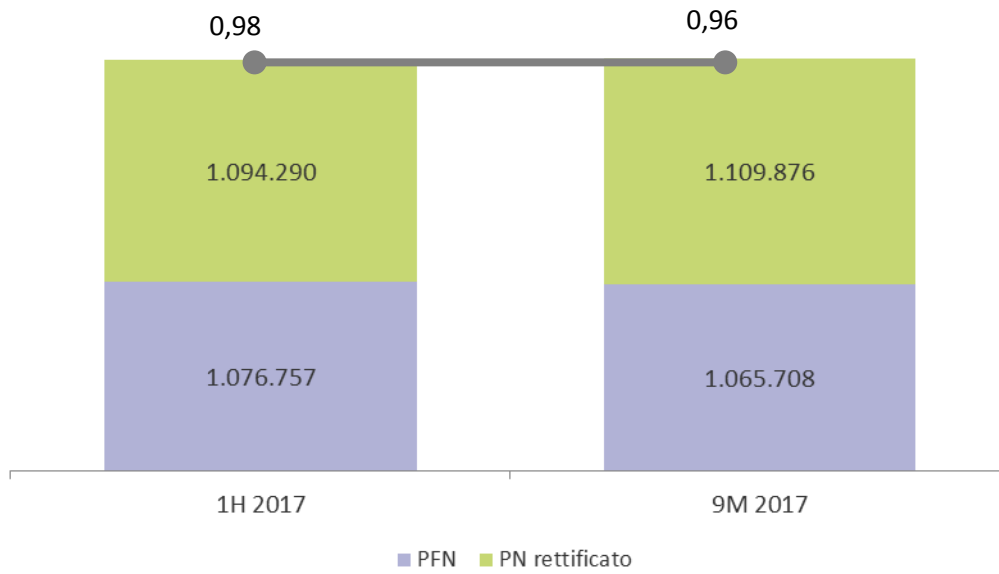
- ✓ I **Fondi**, la cui variazione, pari ad Euro -338 migliaia, è principalmente dovuta all'accantonamento del salario variabile che verrà erogato ai dipendenti nel 2018.
- ✓ Le **imposte differite attive e passive nette**, che passano da Euro -23.985 migliaia ad Euro -24.632 migliaia per effetto dei disallineamenti fiscali relativi (i) agli adeguamenti al fair value degli investimenti immobiliari che non rientrano nel perimetro SIIQ, (ii) ai fondi tassati e (iii) agli strumenti finanziari di copertura (Irs).
- ✓ Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 30 settembre 2017, si è attestato a 1.092.666 migliaia di Euro e la variazione di +16.307 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 -83 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 +802 migliaia di Euro per la capogruppo e pari a circa -81 migliaia di Euro per una società controllata;
  - all'iscrizione delle azioni proprie per Euro -64 migliaia;
  - all'utile del trimestre di competenza della Capogruppo per 15.733 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 30/09/2017 risulta in diminuzione rispetto al trimestre precedente e presenta una variazione di circa 11.049 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 2017, pari a 0,96, risulta in lieve miglioramento rispetto allo 0,98 del 30 giugno 2017.



## 1.5. Eventi rilevanti al 30 settembre 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; ha inoltre approvato per la prima volta il Bilancio di sostenibilità relativo all’esercizio 2016 congiuntamente al Bilancio Civilistico.

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.

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 per azione. Il dividendo è stato 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.

In data 15 giugno 2017 John Matthew Lentz ha rassegnato le dimissioni dalla carica di amministratore indipendente di Igd.

In data 26 giugno è stato sciolto l’accordo quadro con il Gruppo CMB nel progetto Porta a Mare. L’operazione ha determinato il riacquisto del 20% del capitale sociale di Porta Medicea per ca. 9,5 milioni di Euro e la vendita di 14 unità residenziali e 14 box auto, per ca. 4 milioni di Euro.

In data 4 agosto il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l’avvio di un programma di sostegno della liquidità delle azioni IGD, per la durata di 1 anno a decorrere dal 4 settembre 2017. Alla data del 30 settembre 2017 le azioni proprie acquistate sono pari a 75.013 e risultano iscritte a riduzione del patrimonio netto per Euro 63.854,94.

Nello stesso Consiglio di Amministrazione è stato cooptato l'amministratore indipendente Matteo Cidonio.

## Investimenti

Al 30 settembre 2017 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.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 30 settembre e al 30 giugno 2017:

	30/09/2017	30/06/2017	III Trimestre 2017
	Euro/mln	Euro/mln	Δ
<b>Progetti di sviluppo:</b>			
Ampliamento Esp (ultimato)	16,06	16,06	0,00
Ampliamento Gran Rondò (in corso)	3,04	1,92	1,12
Progetto Porta a Mare Sub ambito Officine Storiche retail (in corso)	1,53	0,69	0,84
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	0,58	0,37	0,21
<b>Manutenzioni straordinarie:</b>			
Interventi di restyling e manutenzioni straordinarie in corso su portafoglio Like for Like	4,58	2,53	2,05
Manutenzioni straordinarie ultimate su portafoglio Like for Like	1,04	0,64	0,40
Altri	0,02	0,02	0,00
<b>Totale investimenti</b>	<b>26,85</b>	<b>22,23</b>	<b>4,62</b>

## Progetti di sviluppo

### Ampliamento Esp

Il 1° giugno 2017 è stato inaugurato l'ampliamento della Galleria Commerciale di ESP a Ravenna. Il tasso di occupazione dell'ampliamento è pari al 97% (100% nella parte già esistente).

I lavori eseguiti nel 2017 ed ultimati per l'esecuzione di opere edili ed impiantistica sono stati pari a circa Euro 16.061 migliaia. L'investimento complessivo di IGD per l'ampliamento della Galleria è stato pari a circa 51 milioni di Euro, comprensivi di circa 5,7 milioni di Euro per opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

In fase realizzativa sono state compiute scelte in linea con l'impegno orientato alla sostenibilità ambientale di IGD: è stata garantita l'illuminazione con tecnologia a led e realizzato l'impianto per il riuso delle acque meteoriche per usi non potabili. Inoltre, sono stati inseriti dei pannelli fotovoltaici sulla copertura del nuovo edificio, creando così un impianto in grado di produrre energia pulita utile a soddisfare parte del fabbisogno della nuova galleria.



### **Ampliamento Gran Rondò**

Nel secondo 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, e al 30 settembre l'ammontare complessivo dei lavori eseguiti risulta pari a circa Euro 3.036 migliaia, prevalentemente composti da oneri di urbanizzazione e lavori di costruzione relativi al parcheggio. L'apertura è prevista per il primo semestre 2018.



### **Progetto “Porta a Mare”**

Sono proseguiti i lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 575 migliaia, relativo alla destinazione residenziale, mentre i lavori relativi al comparto commerciale, la cui ultimazione è prevista per il primo semestre 2019, sono risultati pari a circa Euro 1.530 migliaia.



### **Interventi di restyling e manutenzioni straordinarie e in corso su portafoglio Like for Like**

Al 30 settembre 2017 sono proseguiti, e risultano tuttora in corso, gli interventi di restyling e le manutenzioni straordinarie relative:

- ✓ alla rimodulazione degli spazi della galleria Città delle Stelle. Nel corso del semestre, a seguito della riduzione e restyling dell'ipermercato all'interno del centro commerciale Città delle Stelle, sono stati avviati i lavori di rimodulazione degli spazi che prevede un incremento della GLA di circa 4.150 mq e un investimento complessivo di circa Euro 1,4 milioni. L'ultimazione dei lavori è prevista alla fine del quarto trimestre 2017. Al 30 settembre 2017 l'avanzamento è pari ad Euro 832 migliaia;
- ✓ ai lavori di miglioramento sismico su alcuni centri commerciali, per un ammontare pari ad Euro 958 migliaia;
- ✓ ai lavori di impermeabilizzazione presso i centri commerciali Katanè, Sarca, Tiburtino e Le Maioliche, per un importo complessivo pari a circa Euro 599 migliaia;
- ✓ ai lavori sul parcheggio del centro commerciale Portogrande, per un importo complessivo pari a circa Euro 194 migliaia;
- ✓ ai lavori presso alcuni centri commerciali rumeni, per un ammontare pari a circa Euro 1.933 migliaia.

#### **Manutenzioni straordinarie ultimate su portafoglio Like for Like**

Nel corso del 2017 sono state eseguite ed ultimate manutenzioni straordinarie relative a lavori edili per impermeabilizzazione del coperto, a fit out (accorpamento/frazionamento di negozi), a interventi su impianti antincendio ed elettrici e a installazione di linee vita, per un importo complessivo pari a circa Euro 1.045 migliaia.

#### **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%.

In data 6 aprile 2017 è giunto a scadenza il contratto di Interest rate swap stipulato con BNP Paribas posto a copertura del finanziamento ipotecario, gravante sul Centro Commerciale Centro Sarca – Sesto San Giovanni, stipulato con Unipol Banca con un importo residuo al 30 giugno 2017 pari a nominali Euro 69,25 milioni e scadenza 6 aprile 2027.

In data 8 giugno 2017 sono stati stipulati due contratti di Interest Rate Swap, su un nozionale pari ad Euro 34,625 milioni ciascuno, con Banca Intesa e BNL con data iniziale 6 luglio 2017 e scadenza finale 6 aprile 2027, che prevedono un tasso fisso da pagare pari allo 0,5925% e un tasso variabile da incassare pari ad Euribor 3mesi.

## **1.6. Eventi successivi alla chiusura del terzo trimestre**

Non si segnalano eventi significativi dopo la chiusura del trimestre.

## **1.7. Prospettive per l'esercizio 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 avvenuta 1° giugno 2017; si conferma altresì il mantenimento del basso costo del denaro sotto al 3%.

Inoltre si confermano gli obiettivi di crescita dell'FFO per l'intero 2017, pari a +20%, comunicati e rivisti ad agosto scorso.

## **2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2017**



## 2.1 Conto economico consolidato

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	30/09/2017 (A)	30/09/2016 (B)	Variazioni (A-B)	3° Q 2017 (C)	3° Q 2016 (D)	Variazioni (C-D)
<b>Ricavi</b>	<b>103.410</b>	<b>97.505</b>	<b>5.905</b>	<b>35.024</b>	<b>32.520</b>	<b>2.504</b>
Altri proventi	4.652	3.897	755	1.426	1.339	87
Ricavi vendita immobili da trading	4.857	590	4.267	809	0	809
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>112.919</b>	<b>101.992</b>	<b>10.927</b>	<b>37.259</b>	<b>33.859</b>	<b>3.400</b>
Variazioni delle rimanenze	(4.368)	2.063	(6.431)	(703)	845	(1.548)
<b>Totale ricavi e variazione delle rimanenze</b>	<b>108.551</b>	<b>104.055</b>	<b>4.496</b>	<b>36.556</b>	<b>34.704</b>	<b>1.852</b>
Costi di realizzazione	575	2.621	(2.046)	205	850	(645)
Costi per servizi	17.205	16.377	828	5.589	5.349	240
Costi del personale	7.263	6.786	477	2.233	2.129	104
Altri costi operativi	7.413	7.370	43	2.549	2.597	(48)
<b>Totale costi operativi</b>	<b>32.456</b>	<b>33.154</b>	<b>(698)</b>	<b>10.576</b>	<b>10.925</b>	<b>(349)</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.663)	(1.892)	229	(616)	(544)	(72)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e Rimanenze	(2.215)	(2.201)	(14)	0	0	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	20.748	1.357	19.391	(400)	(1.202)	802
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>16.870</b>	<b>(2.736)</b>	<b>19.606</b>	<b>(1.016)</b>	<b>(1.746)</b>	<b>730</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>92.965</b>	<b>68.165</b>	<b>24.800</b>	<b>24.964</b>	<b>22.033</b>	<b>2.931</b>
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(68)	(180)	112	(30)	(51)	21
Proventi finanziari	94	171	(77)	38	107	(69)
Oneri finanziari	26.158	30.558	(4.400)	8.533	10.799	(2.266)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(26.064)</b>	<b>(30.387)</b>	<b>4.323</b>	<b>(8.495)</b>	<b>(10.692)</b>	<b>2.197</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>66.833</b>	<b>37.598</b>	<b>29.235</b>	<b>16.439</b>	<b>11.290</b>	<b>5.149</b>
Imposte sul reddito del periodo	2.156	804	1.352	706	666	40
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>64.677</b>	<b>36.794</b>	<b>27.883</b>	<b>15.733</b>	<b>10.624</b>	<b>5.109</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	361	(361)	0	23	(23)
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>64.677</b>	<b>37.155</b>	<b>27.522</b>	<b>15.733</b>	<b>10.647</b>	<b>5.086</b>

## 2.2 Conto economico complessivo consolidato

Conto economico complessivo consolidato (importi in migliaia di Euro)	30/09/2017 (A)	30/09/2016 (B)	Variazioni (A-B)	3° Q 2017 (C)	3° Q 2016 (D)	Variazioni (C-D)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>64.677</b>	<b>36.794</b>	<b>27.883</b>	<b>15.733</b>	<b>10.624</b>	<b>5.109</b>
<b>Componenti non riclassificabili a conto economico</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	6.277	(582)	6.858	923	1.560	(637)
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(1.449)	(233)	(1.216)	(202)	(355)	153
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(107)	92	(199)	(83)	101	(184)
<b>Componenti riclassificabili a conto economico</b>	<b>4.720</b>	<b>(723)</b>	<b>5.443</b>	<b>638</b>	<b>1.306</b>	<b>(668)</b>
<b>Totale Utile/(Perdita) complessivo del periodo</b>	<b>69.397</b>	<b>36.071</b>	<b>33.326</b>	<b>16.371</b>	<b>11.930</b>	<b>4.441</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	361	(361)	0	23	(23)
<b>Utile/(Perdita) del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>69.397</b>	<b>36.432</b>	<b>32.965</b>	<b>16.371</b>	<b>11.953</b>	<b>4.418</b>

## 2.3 Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	30/09/2017 (A)	30/06/2017 (B)	31/12/2016 (C)	Variazioni (A-B)	Variazioni (A-C)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>					
<b>Attività immateriali</b>					
Attività immateriali a vita definita	40	47	58	( 7)	( 18)
Avviamento	12.662	12.662	12.662	0	0
	<b>12.702</b>	<b>12.709</b>	<b>12.720</b>	<b>( 7)</b>	<b>( 18)</b>
<b>Attività materiali</b>					
Investimenti immobiliari	2.127.766	2.127.766	2.050.728	0	77.038
Fabbricato	8.192	8.254	8.374	( 62)	( 182)
Impianti e Macchinari	241	273	332	( 32)	( 91)
Attrezzatura e altri beni	1.022	1.126	1.323	( 104)	( 301)
Migliorie su beni di terzi	813	882	1.020	( 69)	( 207)
Immobilizzazioni in corso e acconti	44.350	40.458	75.004	3.892	( 30.654)
	<b>2.182.384</b>	<b>2.178.759</b>	<b>2.136.781</b>	<b>3.625</b>	<b>45.603</b>
<b>Altre attività non correnti</b>					
Attività per imposte anticipate nette	-	-	764	0	( 764)
Crediti vari e altre attività non correnti	89	89	89	0	0
Partecipazioni	1.672	1.702	1.685	( 30)	( 13)
Attività finanziarie non correnti	368	368	393	0	( 25)
Attività per strumenti derivati	-	249	-	( 249)	0
	<b>2.129</b>	<b>2.408</b>	<b>2.931</b>	<b>( 279)</b>	<b>( 802)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>2.197.215</b>	<b>2.193.876</b>	<b>2.152.432</b>	<b>3.339</b>	<b>44.783</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>					
Rimanenze e acconti	51.189	51.893	57.753	( 704)	( 6.564)
Crediti commerciali e altri crediti	15.131	13.380	12.706	1.751	2.425
Altre attività correnti	2.850	7.120	13.112	( 4.270)	( 10.262)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	466	416	151	50	315
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5.672	2.788	3.084	2.884	2.588
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>75.308</b>	<b>75.597</b>	<b>86.806</b>	<b>( 289)</b>	<b>( 11.498)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B)</b>	<b>2.272.523</b>	<b>2.269.473</b>	<b>2.239.238</b>	<b>3.050</b>	<b>33.285</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>					
Capitale Sociale	599.760	599.760	599.760	0	0
Riserva sovrapprezzo azioni	29.971	29.971	29.971	0	0
Altre Riserve	383.522	382.948	349.246	574	34.276
Utili del gruppo	79.413	63.680	81.724	15.733	( 2.311)
<b>Totale patrimonio netto di gruppo</b>	<b>1.092.666</b>	<b>1.076.359</b>	<b>1.060.701</b>	<b>16.307</b>	<b>31.965</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	-	-	8.725	0	( 8.725)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>1.092.666</b>	<b>1.076.359</b>	<b>1.069.426</b>	<b>16.307</b>	<b>23.240</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>					
Passività per strumenti derivati	22.150	22.920	28.748	( 770)	( 6.598)
Passività finanziarie non correnti	969.611	976.666	893.296	( 7.055)	76.315
Fondo TFR	2.726	2.664	2.530	62	196
Passività per imposte differite	24.632	23.985	22.665	647	1.967
Fondi per rischi ed oneri futuri	4.909	4.633	4.964	276	( 55)
Debiti vari e altre passività non correnti	23.228	23.176	24.656	52	( 1.428)
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>1.047.256</b>	<b>1.054.044</b>	<b>976.859</b>	<b>( 6.788)</b>	<b>70.397</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>					
Passività finanziarie correnti	102.603	103.663	165.760	( 1.060)	( 63.157)
Debiti commerciali e altri debiti	16.088	21.093	17.062	( 5.005)	( 974)
Passività per imposte	4.258	4.640	2.396	( 382)	1.862
Altre passività correnti	9.652	9.674	7.735	( 22)	1.917
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>132.601</b>	<b>139.070</b>	<b>192.953</b>	<b>( 6.469)</b>	<b>( 60.352)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)</b>	<b>1.179.857</b>	<b>1.193.114</b>	<b>1.169.812</b>	<b>( 13.257)</b>	<b>10.045</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>	<b>2.272.523</b>	<b>2.269.473</b>	<b>2.239.238</b>	<b>3.050</b>	<b>33.285</b>

## 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
<b>Saldo al 01/01/2016</b>	<b>599.760</b>	<b>39.971</b>	<b>323.915</b>	<b>58.407</b>	<b>1.022.053</b>	<b>10.150</b>	<b>1.032.203</b>
Utile del periodo				37.155	37.155	(361)	36.794
Valutazione derivati cash flow hedge			(815)		(815)		(815)
Altri utili (perdite) complessivi			92		92		92
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(723)</b>	<b>37.155</b>	<b>36.432</b>	<b>(361)</b>	<b>36.071</b>
<u>Ripartizione dell'utile 2015</u>							
dividendi distribuiti			(6.828)	(25.694)	(32.522)		(32.522)
destinazione a riserva legale		(10.000)	10.000		0		0
destinazione ad altre riserve			19.318	(19.318)	0		0
<b>Saldo al 30/09/2016</b>	<b>599.760</b>	<b>29.971</b>	<b>345.682</b>	<b>50.550</b>	<b>1.025.963</b>	<b>9.789</b>	<b>1.035.752</b>

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2017</b>	<b>599.760</b>	<b>29.971</b>	<b>349.246</b>	<b>81.724</b>	<b>1.060.701</b>	<b>8.725</b>	<b>1.069.426</b>
Utile del periodo				64.677	64.677		64.677
Valutazione derivati cash flow hedge			4.827		4.827		4.827
Altri utili (perdite) complessivi			(107)		(107)		(107)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.720</b>	<b>64.677</b>	<b>69.397</b>	<b>0</b>	<b>69.397</b>
Acquisto azioni proprie			(64)		(64)		(64)
Riclassifiche riserve per effetto fusione			23.979	(23.979)	0		0
Acquisto quote da azionisti di minoranza				(781)	(781)	(8.725)	(9.506)
<u>Ripartizione dell'utile 2016</u>							
dividendi distribuiti			(14.731)	(21.856)	(36.587)		(36.587)
destinazione ad altre riserve			20.372	(20.372)	0		0
<b>Saldo al 30/09/2017</b>	<b>599.760</b>	<b>29.971</b>	<b>383.522</b>	<b>79.413</b>	<b>1.092.666</b>	<b>0</b>	<b>1.092.666</b>

## 2.5 Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	30/09/2017	30/09/2016
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	<b>66.833</b>	<b>37.598</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Rettifica per poste non monetarie	(1.778)	3.482
(Ammortamenti e accantonamenti)	1.663	1.892
(svalutazione)/Ripristini Immobilizzazioni in corso e Rimanenze	2.215	2.201
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(20.748)	(1.357)
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni	68	180
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>48.253</b>	<b>43.996</b>
Imposte sul reddito	(939)	(694)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b>47.314</b>	<b>43.302</b>
Variazione delle rimanenze	4.369	(2.063)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	10.916	(8.190)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(1.466)	(1.654)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>	<b>61.133</b>	<b>31.395</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(26.822)	(18.487)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	152	152
Disinvestimenti in Partecipazioni	0	4.466
(Investimenti) in Partecipazioni	(9.507)	(13)
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>	<b>(36.177)</b>	<b>(13.882)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	0
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	(370)	9.023
Aumento capitale sociale	(64)	0
Riserva Cash Flow Hedge	0	(1.659)
Distribuzione di dividendi	(36.587)	(32.522)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(59.370)	(164.433)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	74.078	236.932
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>	<b>(22.313)</b>	<b>47.341</b>
Effetto delle differenze cambio da conversione e altre variazioni sulle disponibilità liquide	(55)	12
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>2.588</b>	<b>64.866</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO</b>	<b>3.084</b>	<b>23.603</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>5.672</b>	<b>88.469</b>

## 2.6 Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 30 settembre, al 30 giugno 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 a revoca concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 291 milioni di Euro ed al 30 settembre 2017 risultano non utilizzate per 230,29 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 2017.

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

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>			
	<b>30/09/2017</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(5.672)	(2.788)	(3.084)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(466)	(416)	(151)
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(6.138)</b>	<b>(3.204)</b>	<b>(3.235)</b>
Passività finanziarie correnti	59.001	64.002	110.929
Quota corrente mutui	34.846	34.539	34.178
Passività per leasing finanziari quota corrente	321	318	313
Prestiti obbligazionari quota corrente	8.435	4.804	20.340
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>102.603</b>	<b>103.663</b>	<b>165.760</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>96.465</b>	<b>100.459</b>	<b>162.525</b>
Attività finanziarie non correnti	(368)	(368)	(393)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	4.009	4.090	4.251
Passività finanziarie non correnti	290.182	297.822	314.904
Prestiti obbligazionari	675.420	674.754	574.141
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>969.243</b>	<b>976.298</b>	<b>892.903</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>1.065.708</b>	<b>1.076.757</b>	<b>1.055.428</b>

## 2.7 Criteri di redazione e area di consolidamento

### 1. Informazioni generali

Le Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 30 settembre 2017, sono state approvate ed autorizzate alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 9 novembre 2017.

IGD SIQ 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

Le Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive, non sottoposte a revisione contabile, sono state redatte ai sensi dell'art. 154 ter del D.Lgs. 58/1998, in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Per IFRS si intendono tutti gli International Financial Reporting Standards, tutti gli International Accounting Standards ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") incluse quelle precedentemente emesse dallo Standard Interpretation Committee ("SIC") che alla data del 30/09/2017 siano state oggetto di omologazione secondo la procedura prevista dal Regolamento CE 1606/2002.

I principi di consolidamento, i principi contabili, i criteri e le metodologie di stima e di valutazione adottati sono omogenei con quelli utilizzati in sede di redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2016 e del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2017, 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 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).

Le informazioni economiche sono fornite con riguardo al trimestre di riferimento e al periodo intercorrente tra l'inizio dell'esercizio e la data di chiusura del trimestre (progressivo); esse sono confrontate con i dati relativi agli analoghi periodi dell'esercizio precedente. Le informazioni patrimoniali sono fornite con riferimento al 30 settembre e al 30 giugno 2017 e al 31 dicembre 2016. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (30 settembre 2016), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto al trimestre precedente (30 giugno 2017).

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 2017 predisposti dagli organi amministrativi delle società incluse nell'area di consolidamento e rettificati, ove necessario, ai fini di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del gruppo conformi agli IFRS. Si segnala che, rispetto alla situazione al 30/06/2017, l'area di consolidamento non si è modificata. Ai sensi della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si espone l'elenco delle imprese del Gruppo con l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del capitale sociale nella valuta

originaria e del metodo di consolidamento. Sono inoltre indicate le quote possedute direttamente o indirettamente dalla controllante e da ciascuna delle controllate.

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività Svolta
<b>Capogruppo</b>								
IGD SIIQ S.p.A.	Ravenna via agro pontino 13	Italia	599.760.278,16	Euro				Gestione Centri Commerciali
<b>Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale</b>								
IGD Management s.r.l.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	75.071.221,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Millennium Gallery s.r.l.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	100.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Porta Medicea s.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Euro	100%	IGD Management s.r.l.	100,00%	Società di costruzione e commercializzazione
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100%	IGD Management s.r.l. 99,9% IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management s.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
<b>Imprese controllate e valutate al patrimonio netto</b>								
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000,00	Euro		IGD SIIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, la costruzione, la compravendita, la locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
<b>Imprese collegate e valutate al patrimonio netto</b>								
RGD Ferrara 2013 s.r.l.	Roma, via Piemonte 38	Italia	100.000,00	Euro		IGD SIIQ S.p.A.	50%	Gestione Centro Commerciale Darsena City

Si segnala che IGD SIIQ S.p.A., direttamente e indirettamente, detiene il controllo di alcuni Consorzi per la gestione dei Centri Commerciali (costi delle parti comuni e attività promozionale). Tali Consorzi non sono consolidati in relazione alla scarsa significatività degli stessi.

Ragione sociale	Rapporto di controllo	% controllo	Sede Legale
Consorzio dei proprietari CC Leonardo	Controllata diretta	52,00%	VIA AMENDOLA 129, IMOLA (BO)
Consorzio dei proprietari CC I Bricchi	Controllata diretta	72,25	VIA PRATO BOSCHIERO, ISOLA D' ASTI (LOC MOLINI)
Consorzio proprietari Centrolame	Controllata diretta	66,43%	VIA MARCO POLO 3, BOLOGNA (BO)
Consorzio del centro commerciale Katanè	Controllata diretta	53%	VIA QUASIMODO, GRAVINA DI CATANIA LOC SAN PAOLO
Consorzio del centro commerciale Conè	Controllata diretta	65,78%	VIA SAN GIUSEPPE SNC, QUARTIERE DELLO SPORT CONEGLIANO (TV)
Consorzio del centro commerciale La Torre-Palermo	Controllata diretta	55,04%	VIA TORRE INGASTONE, PALERMO LOC BORGONUOVO
Consorzio proprietari del centro commerciale Gran Rondò	Controllata diretta	48,69%	VIA G. LA PIRA n. 18., CREMA (CR)
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Fonti del Corallo	Controllata diretta	68,00%	VIA GINO GRAZIANI 6, LIVORNO
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Centrosarca	Controllata indiretta	62,50%	VIA MILANESE, SESTO SAN GIOVANNI (MI)
Consorzio Porta a Mare Mazzini	Controllata diretta	80,90%	VIA G. D'ALELIO, 2 - LIVORNO
Consorzio del parco commerciale Clodi	Controllata diretta	70,35%	S.S. ROMEA n. 510/B; CHIOGGIA (VE)
Consorzio Centro Le Maioliche	Controllata diretta	71,49%	VIA BISAURA N.13, FAENZA (RA)
Consorzio ESP	Controllata diretta	64,59%	VIA MARCO BUSSATO 74, RAVENNA (RA)
Consorzio Proprietari Puntadiferro	Controllata diretta	62,34%	Piazzale della Cooperazione 4, FORLÌ (FC)
Consorzio dei proprietari del compendio commerciale del Commendone	Controllata diretta	52,60%	Via Ecuador snc, Grosseto



### 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-17	30-set-16	30-set-17	30-set-16	30-set-17	30-set-16	30-set-17	30-set-16	30-set-17	30-set-16
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>103.410</b>	<b>97.505</b>	<b>4.652</b>	<b>3.897</b>	<b>4.857</b>	<b>590</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>112.919</b>	<b>101.992</b>
<b>Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(4.368)</b>	<b>2.063</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(4.368)</b>	<b>2.063</b>
Costi diretti (a) (escluso acc.to a fondo svalutazione crediti)	19.393	18.928	4.191	3.445	799	2.855	0	0	24.383	25.227
Spese generali (b)							8.073	7.927	8.073	7.927
<b>Totale costi operativi (a)+(b)</b>	<b>19.393</b>	<b>18.928</b>	<b>4.191</b>	<b>3.445</b>	<b>799</b>	<b>2.855</b>	<b>8.073</b>	<b>7.927</b>	<b>32.456</b>	<b>33.154</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.422)	(1.673)	(40)	(17)	(3)	(4)	(197)	(198)	(1.663)	(1.892)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(20)	(190)	0	0	(2.195)	(2.011)	0	0	(2.215)	(2.201)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	20.748	1.357	0	0	0	0	0	0	20.748	1.357
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>19.306</b>	<b>(506)</b>	<b>(40)</b>	<b>(17)</b>	<b>(2.199)</b>	<b>(2.015)</b>	<b>(197)</b>	<b>(198)</b>	<b>16.870</b>	<b>(2.736)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>103.324</b>	<b>78.071</b>	<b>421</b>	<b>436</b>	<b>(2.509)</b>	<b>(2.216)</b>	<b>(8.270)</b>	<b>(8.125)</b>	<b>92.965</b>	<b>68.165</b>
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili							(68)	(180)	(68)	(180)
<b>Proventi finanziari:</b>							<b>94</b>	<b>171</b>	<b>94</b>	<b>171</b>
- verso terzi							91	167	91	167
- verso parti correlate							3	4	3	4
<b>Oneri finanziari:</b>							<b>26.158</b>	<b>30.558</b>	<b>26.158</b>	<b>30.558</b>
- verso terzi							26.148	30.525	26.148	30.525
- verso parti correlate							10	33	10	33
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>							<b>(26.064)</b>	<b>(30.387)</b>	<b>(26.064)</b>	<b>(30.387)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>103.324</b>	<b>78.071</b>	<b>421</b>	<b>436</b>	<b>(2.509)</b>	<b>(2.216)</b>	<b>(34.402)</b>	<b>(38.692)</b>	<b>66.833</b>	<b>37.598</b>
Imposte sul reddito del periodo							2.156	804	2.156	804
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>103.324</b>	<b>78.071</b>	<b>421</b>	<b>436</b>	<b>(2.509)</b>	<b>(2.216)</b>	<b>(36.558)</b>	<b>(39.496)</b>	<b>64.677</b>	<b>36.794</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi									0	361
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>103.324</b>	<b>78.071</b>	<b>421</b>	<b>436</b>	<b>(2.509)</b>	<b>(2.216)</b>	<b>(36.558)</b>	<b>(39.496)</b>	<b>64.677</b>	<b>37.155</b>

STATO PATRIMONIALE	30-set-17	30-giu-17	30-set-17	30-giu-17	30-set-17	30-giu-17	30-set-17	30-giu-17	30-set-17	30-giu-17
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Investimenti immobiliari	2.127.766	2.127.766	0	0	0	0	0	0	2.127.766	2.127.766
Immobilizzazioni in corso	44.350	40.458	0	0	0	0	0	0	44.350	40.458
Attività immateriali	11.655	11.655	1.007	1.007	1	2	39	45	12.702	12.709
Altre attività Materiali	2.013	2.195	58	84	2	2	8.195	8.254	10.268	10.535
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	89	89	89	89
- Partecipazioni	1.639	1.632	0	0	0	0	33	70	1.672	1.702
CCN	(12.046)	(14.862)	1.257	1.086	49.961	50.762	0	0	39.172	36.986
Fondi	(6.304)	(6.092)	(1.306)	(1.185)	(24)	(20)	0	0	(7.635)	(7.297)
Debiti e altre passività non correnti	(17.303)	(17.249)	0	0	(5.925)	(5.927)	0	0	(23.228)	(23.176)
Imposte differite passive/(attive) nette	(27.193)	(26.546)	0	0	2.561	2.561	0	0	(24.632)	(23.985)
<b>Totale impieghi</b>	<b>2.124.577</b>	<b>2.118.958</b>	<b>1.016</b>	<b>992</b>	<b>46.577</b>	<b>47.379</b>	<b>8.356</b>	<b>8.458</b>	<b>2.180.524</b>	<b>2.175.787</b>
Totale patrimonio netto di gruppo	1.062.359	1.045.034	(299)	(178)	30.607	31.503	(0)	0	1.092.666	1.076.359
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	22.150	22.671	0	0	0	0	0	0	22.150	22.671
PFN	1.040.067	1.051.253	1.315	1.170	15.970	15.876	8.356	8.458	1.065.708	1.076.757
<b>Totale fonti</b>	<b>2.124.577</b>	<b>2.118.958</b>	<b>1.016</b>	<b>992</b>	<b>46.577</b>	<b>47.379</b>	<b>8.356</b>	<b>8.458</b>	<b>2.180.524</b>	<b>2.175.787</b>

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	30-set-17	30-set-16	30-set-17	30-set-16	30-set-17	30-set-16	30-set-17	30-set-16
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
<i>RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI</i>	45.446	43.683	39.336	36.150	6.914	6.449	91.696	86.282
<i>RICAVI UNA TANTUM</i>	170	12	0	10	0	0	170	22
<i>AFFITTO SPAZI TEMPORANEI</i>	1.111	1.090	840	756	0	0	1.951	1.845
<i>ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA</i>	-32	45	108	49	17	28	94	122
<b>TOTALE</b>	<b>46.695</b>	<b>44.830</b>	<b>40.284</b>	<b>36.965</b>	<b>6.931</b>	<b>6.477</b>	<b>93.911</b>	<b>88.272</b>

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

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

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di IGD SIIQ S.p.A. dichiara, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del Testo Unico della Finanza (D.Lgs.58/1998) che l'informativa contabile contenuta nelle Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 30 settembre 2017 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 9 novembre 2017

Il Dirigente Preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari

Dott.ssa Gràzia Margherita Polanti

