

**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 749.738.139,26,*



## **Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive** **al 31/03/2018**

1.	Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive Gruppo IGD .....	4
1.1.	Highlights economico patrimoniali-finanziari al 31 marzo 2018.....	5
1.2.	Il Gruppo IGD .....	6
1.3.	Analisi economica .....	8
1.4.	Analisi patrimoniale e finanziaria .....	15
1.5.	Eventi rilevanti al 31 marzo 2018 .....	18
1.6.	Eventi successivi alla chiusura del terzo trimestre .....	21
1.7.	Prospettive per l'esercizio in corso .....	21
2.	GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 31 MARZO 2018.....	22
2.1	Conto economico consolidato .....	23
2.2	Conto economico complessivo consolidato.....	24
2.3	Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata.....	25
2.4	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato .....	26
2.5	Rendiconto finanziario consolidato .....	27
2.6	Posizione finanziaria netta .....	28
2.7	Criteri di redazione e area di consolidamento .....	29
2.8	Attestazione sulle Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ai sensi dell'art.154 bis comma 2, D.LGS 58/98 .....	33

## 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 31 marzo 2018

**↗ 37,2 € mn**

**Ricavi totali**  
+4,9%

**↗ 35,6 € mn**

**Ricavi da attività locativa**  
+5,2%

**↗ 26,5 € mn**

**Ebitda gestione caratteristica**  
+6,0%

Margine 71,4% + 70bps  
Margine da Freehold 80,4% (+ 50bps)

+6%

**↗ 16,7€ mn**

**Utile netto del Gruppo**  
+16,7%

**↗ 18,3 € mn**

**Funds From Operations (FFO)**  
+17,5%

**↗ 46,9%**

**Loan to Value**  
31.12.2017: 47,4%

**↗ 0,92**

**Gearing ratio**  
31.12.2017 : 0,94

**↗ 2,75%**

**Costo del Debito**  
31.12.2017: 2,82%

**↗ 3,33X**

**Interest Cover Ratio**  
31.12.2017: 2,93X

**↗ 1.049,4 mn**  
**PFN**

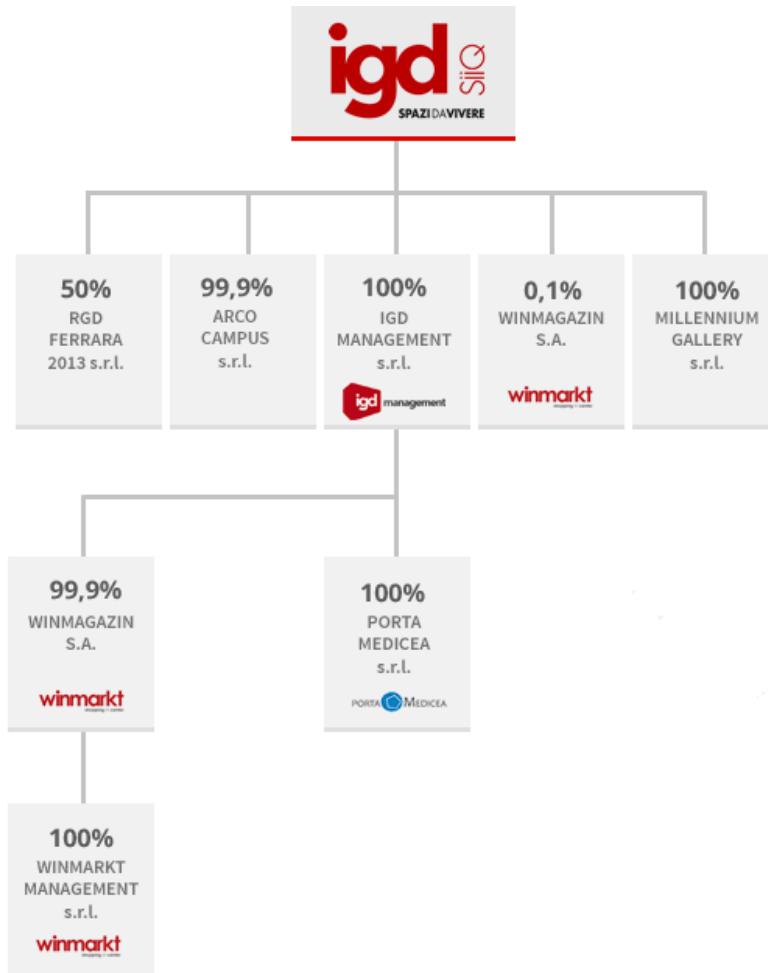
31.12.2017: 1.059,6

**↗ 94,8%**

**Hedging sul debito a lungo termine + bond**  
31.12.2017: +94,7%

## 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.

Al 31 marzo 2018 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

Al 31 marzo 2018 l'utile netto consolidato di Gruppo risulta pari a 16.701 migliaia di Euro, in aumento del 16,7% rispetto al 31 marzo 2017.

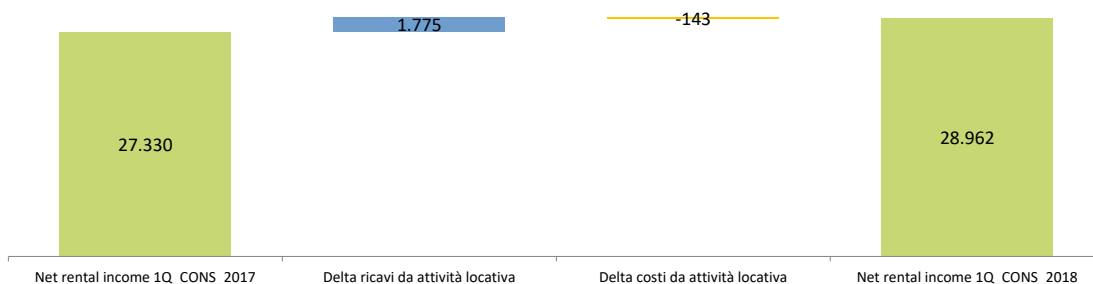
In linea con le "Best Practices Recommendations" della European Public Real Estate Association (EPRA) e con la prassi osservata tra altre società del settore, il Gruppo ha deciso di introdurre una nuova riclassifica gestionale del conto economico consolidato che evidenzia, tra gli altri, i ricavi locativi e i relativi costi diretti non recuperabili (determinando il "Net Rental Income").

CONSOLIDATO GRUPPO	(a)	(b)	Δ (b)/(a)
	1Q CONS 2017	1Q CONS 2018	
Ricavi da attività locativa freehold	30.741	32.445	5,5%
Ricavi da attività locativa leasehold	3.130	3.201	2,3%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>33.871</b>	<b>35.646</b>	<b>5,2%</b>
Locazioni passive	-2.546	-2.559	0,5%
Costi diretti da attività locativa	-3.995	-4.125	3,3%
<b>Ricavi netti da attività locativa (Net rental income)</b>	<b>27.330</b>	<b>28.962</b>	<b>6,0%</b>
Ricavi da servizi	1.540	1.514	-1,7%
Costi diretti da servizi	-1.298	-1.364	5,1%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>242</b>	<b>150</b>	<b>-37,7%</b>
Personale di sede	-1.608	-1.686	4,9%
Spese generali	-915	-886	-3,1%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>25.049</b>	<b>26.540</b>	<b>6,0%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>70,7%</i>	<i>71,4%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0	0	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-148	-135	-8,7%
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-148</b>	<b>-135</b>	<b>-8,7%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>24.901</b>	<b>26.405</b>	<b>6,0%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>70,3%</i>	<i>71,1%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-235	-716	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-354	-246	-30,6%
<b>EBIT</b>	<b>24.312</b>	<b>25.443</b>	<b>4,7%</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-9.151	-7.930	-13,3%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-38	0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>15.123</b>	<b>17.513</b>	<b>15,8%</b>
Imposte	-829	-812	-2,1%
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>14.294</b>	<b>16.701</b>	<b>16,8%</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	13	0	n.a.
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>14.307</b>	<b>16.701</b>	<b>16,7%</b>

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

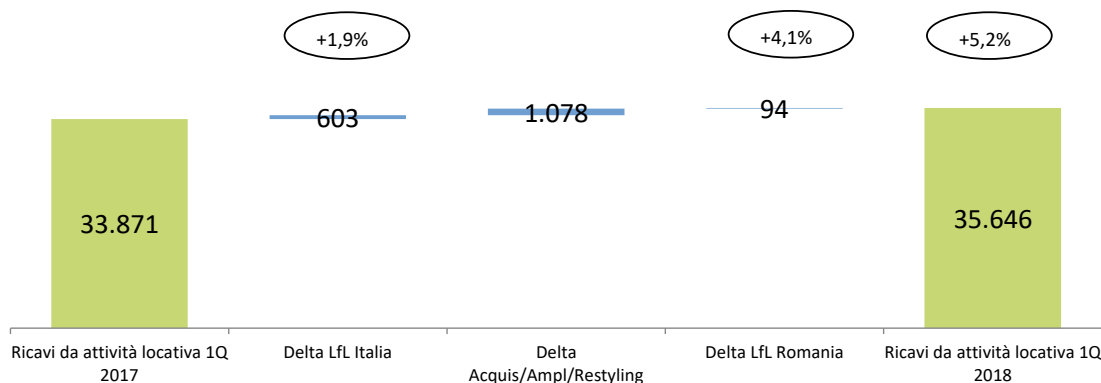
#### Ricavi netti da attività locativa (Net rental income)

Il Net rental income è pari a 28.962 migliaia di Euro, in crescita del 6,0% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.





I ricavi da attività locativa sono pari a 35.646 migliaia di Euro, in crescita del 5,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

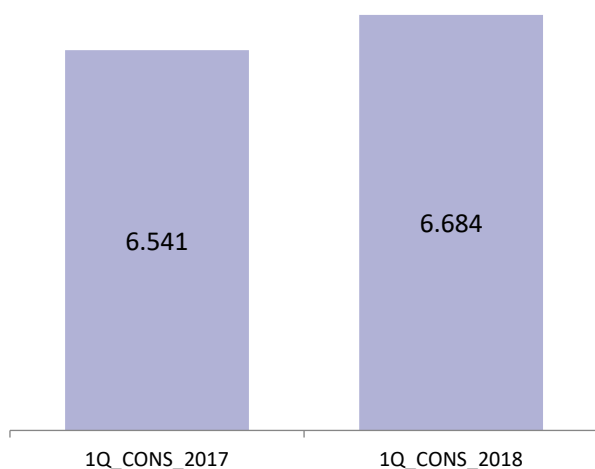


L'incremento, pari a 1.775 migliaia di Euro, è dovuto:

- per 603 migliaia di Euro ai maggiori ricavi like for like in Italia (+1,9%). Crescono le gallerie (+2,5% per le attività di commercializzazioni concluse a partire dal secondo trimestre 2017 e a minor sconti concessi) e sono in linea rispetto all'anno precedente gli ipermercati. Nel primo trimestre 2018 sono stati sottoscritti 42 contratti con un upside medio sul canone del +3,0%;
- per 1.078 migliaia di Euro ai maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo: nel giugno 2017, apertura dell'ampliamento della galleria di Esp;
- per 94 migliaia di Euro a maggiori ricavi like for like della Romania, dovuti alle attività di commercializzazione e rinegoziazione. Nel periodo sono stati sottoscritti 63 contratti per rinnovi con upside medio del +1,50% e 72 contratti per turnover.

I costi diretti da attività locativa ammontano a 6.684 migliaia di Euro, in incremento del +2,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. I maggiori costi sono relativi principalmente a spese condominiali per contratti con cap, IMU, manutenzioni ordinarie e accantonamenti. L'incidenza dei costi diretti da attività locativa diminuisce rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente attestandosi al 18,8% contro i 19,3% del 2017.

#### Costi diretti attività locativa

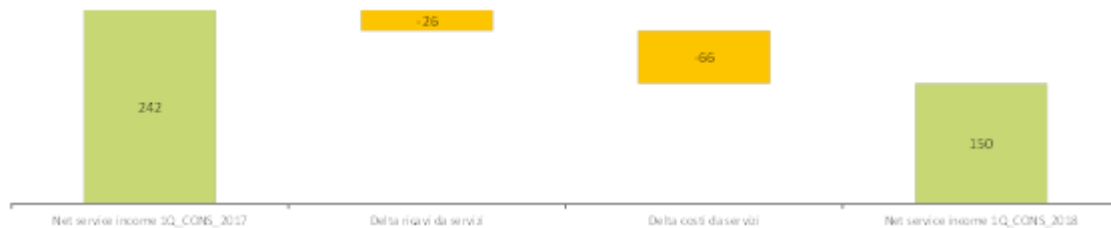


Il margine dei ricavi da attività locativa freehold è pari a 28.357 migliaia di euro, in incremento del 6,0% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari all'87,4% in lieve incremento rispetto all'anno precedente.

Il margine dei ricavi da attività locativa leasehold è pari a 604 migliaia di euro, in incremento del 5,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

### Ricavi netti da servizi (Net services income)

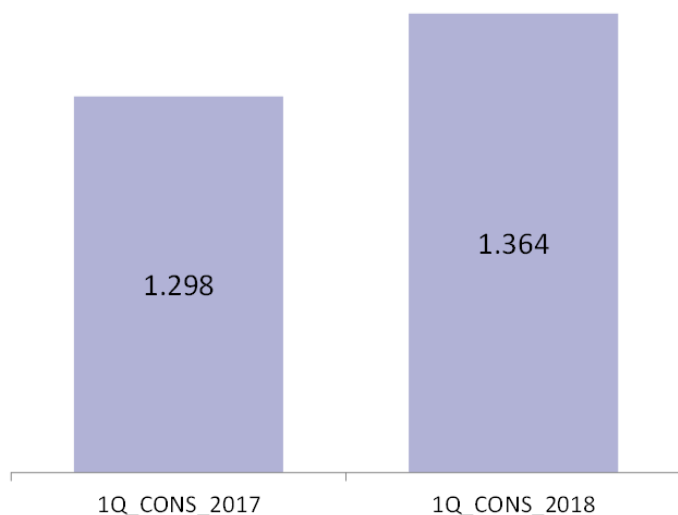
Il Net services income è pari a 150 migliaia di Euro, in calo del 37,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 9,9%, in decremento rispetto al 15,7% dell'anno precedente.



I ricavi da attività da servizi, sono in decremento di 26 migliaia di Euro (-1,7%) rispetto al primo trimestre 2017. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (90,6% del totale per un importo pari a 1.371 migliaia di Euro), in aumento rispetto al precedente periodo (+4,1%) per effetto principalmente di nuovi mandati di gestione (Ampliamento Esp e Le Bolle). I ricavi da Agency sono in calo per Euro 96 migliaia di Euro per le attività di commercializzazione del centro Poseidon avvenute nel corso del primo trimestre 2017.

I costi diretti da servizi ammontano a 1.364 migliaia di Euro, in incremento di 66 migliaia di Euro (+5,1%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. I costi che incrementano, sono principalmente relativi al costo del personale di rete a seguito del rafforzamento della struttura.

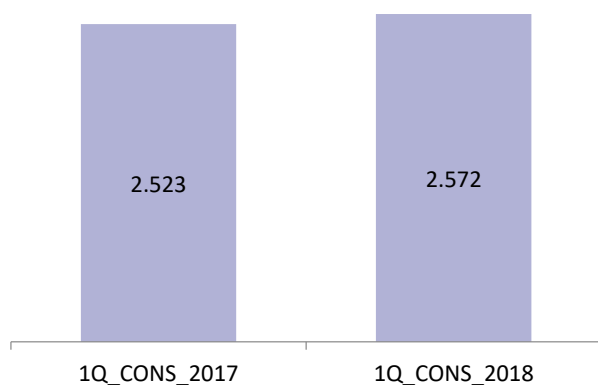
### Costi diretti da servizi



### Spese Generali della gestione caratteristica

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 2.572 migliaia di Euro, in aumento (+1,9%) rispetto ai 2.523 migliaia di Euro del primo trimestre 2017.

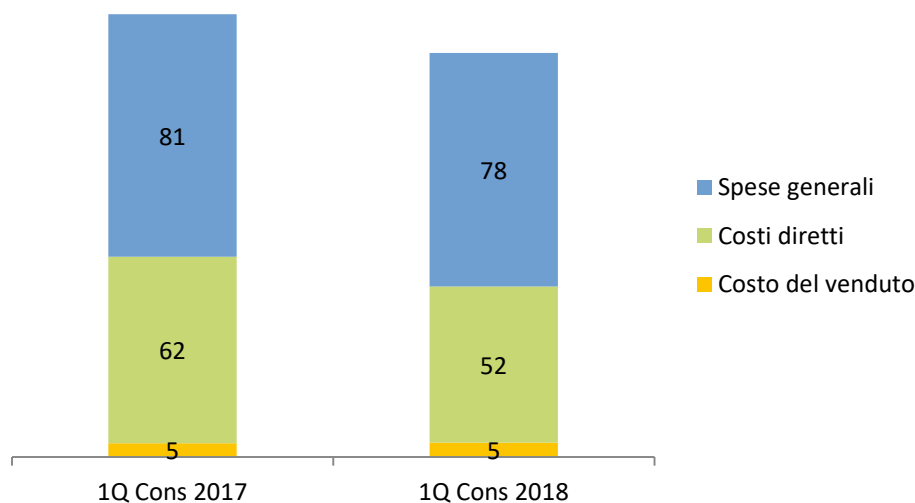
L'incidenza delle spese generali della gestione caratteristica sui relativi ricavi risulta pari al 6,9%, in calo rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente (7,1%).

**Spese generali gestione caratteristica**

**Risultato operativo da trading**

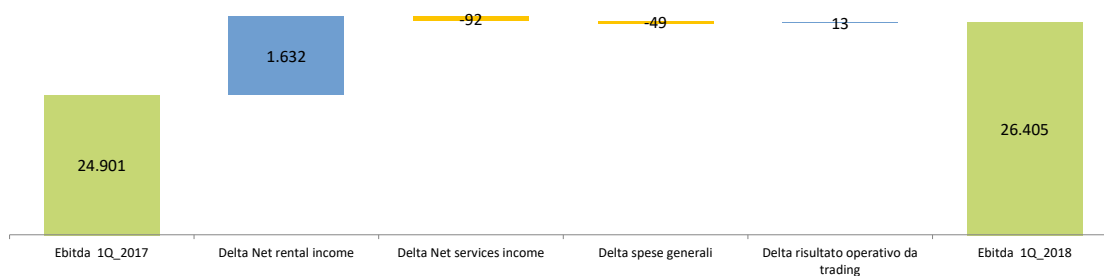
Il risultato operativo da trading è pari a -135 migliaia di Euro in miglioramento rispetto al primo trimestre 2017.

In questo primo trimestre non si sono registrati ricavi da trading sul progetto Porta a Mare in quanto i rogiti delle 15 unità abitative, per le quali sono già stati stipulati preliminari di vendita, sono previsti nei prossimi mesi del 2018.

Di seguito la scomposizione dei costi del Progetto Porta a Mare:

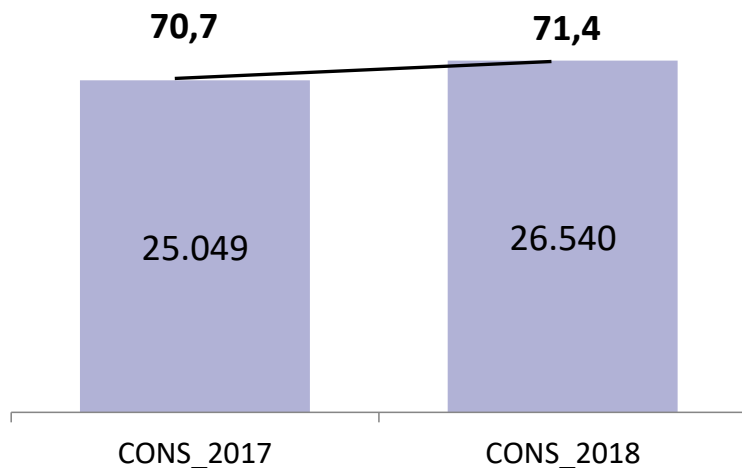

**EBITDA**

L'EBITDA della gestione caratteristica del primo trimestre 2018 è pari a 26.540 migliaia di Euro, in aumento del 6,0% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari a 26.405 migliaia di Euro e registra un incremento anch'esso del 6%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso dei primi tre mesi del 2018 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, sia per le nuove commercializzazioni sia per l'apertura dell'ampliamento Esp.

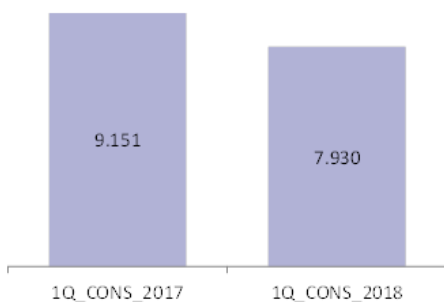
L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari al 71,4% in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente di 70 punti percentuali.



**EBIT**

L'**EBIT** si è attestato a 25.443 migliaia di Euro, con un incremento del 4,7%, giustificato principalmente dall'aumento sopra descritto del margine operativo lordo (EBITDA).

**Gestione Finanziaria**



Il saldo della voce “gestione finanziaria” é passato da 9.151 migliaia di Euro del 31 marzo 2017 a 7.930 migliaia di Euro al 31 marzo 2018. Il decremento, di circa 1.221 migliaia di Euro, è dovuto principalmente (i) ai minori interessi per oneri IRS per effetto della scadenza di un IRS avvenuta ad aprile 2017 e della successiva stipula di un nuovo IRS a condizioni più favorevoli per il Gruppo, (ii) ai minori oneri finanziari relativi al costo ammortizzato dei bond a seguito dell’adozione del nuovo principio contabile IFRS 9, (iii) al minor utilizzo del debito a breve termine (iv) e a tassi di interesse in diminuzione.

Al 31 marzo 2018 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,75%, in diminuzione rispetto al 3,10% dell’analogo periodo dell’esercizio precedente, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 2,95% rispetto al 3,40% del 31 marzo 2017.

### Gestione Partecipazione/Straordinaria

Il risultato del 31 marzo 2018, pari a 4 mila Euro, é da imputare alla valutazione, con il metodo del patrimonio netto, della partecipazione detenuta in RGD Ferrara 2013.

### Imposte

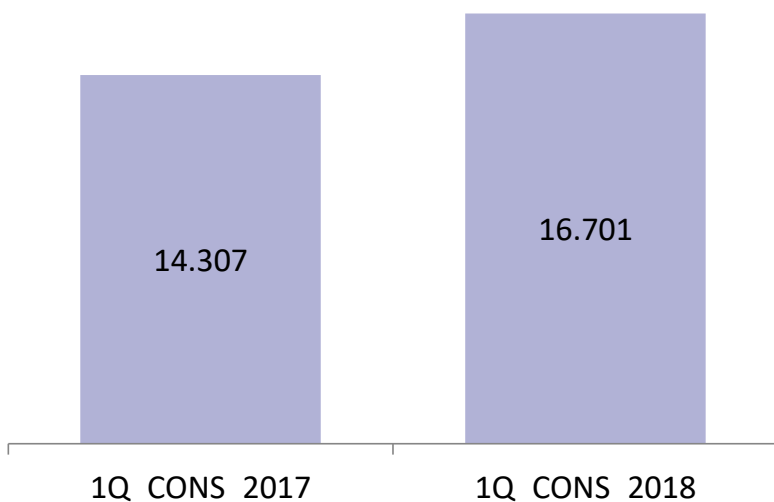
Imposte sul reddito	31/03/2018	31/03/2017	Variazione
Imposte Correnti	355	347	8
Imposte Anticipate e imposte differite passive	457	482	(25)
<b>Totale</b>	<b>812</b>	<b>829</b>	<b>(17)</b>

L’effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 812 migliaia di Euro al 31 marzo 2018 in decremento di Euro 17 migliaia rispetto al dato del 31 marzo 2017.

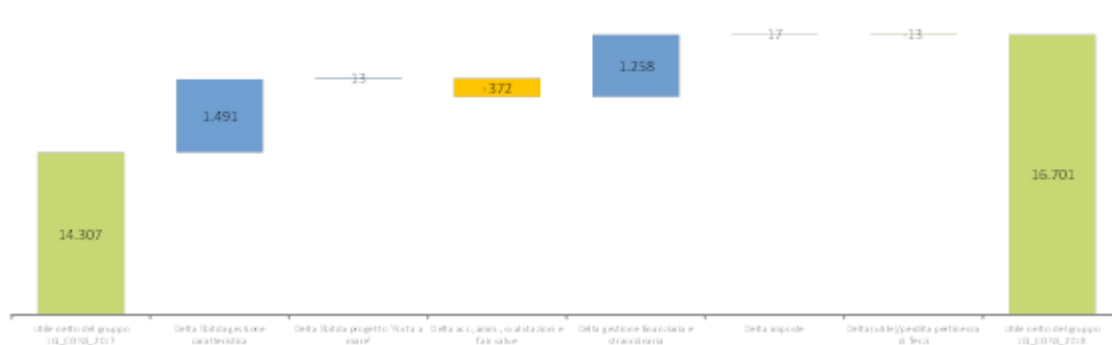
### Utile Netto del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile netto del Gruppo di 16.701 migliaia di Euro, in incremento del 16,7% rispetto ai 14.307 migliaia di Euro del 31 marzo 2017.

### Utile netto del Gruppo



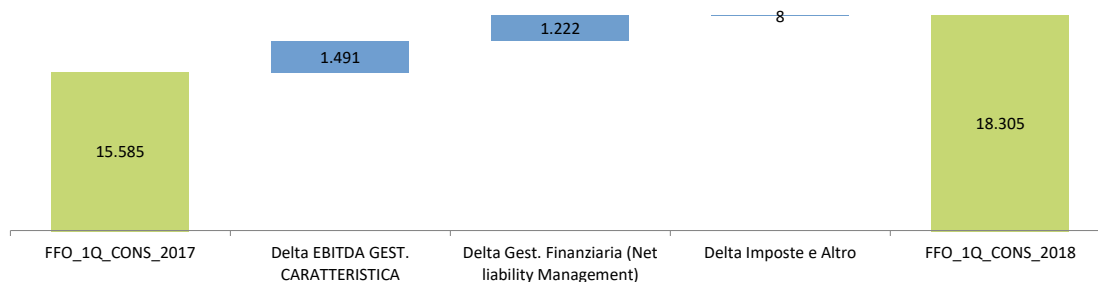
Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell’utile rispetto allo stesso periodo dell’esercizio precedente.



### 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 2018 risulta pari ad Euro 18.305 migliaia, registrando un incremento di Euro 2.720 migliaia, pari al +17,5% 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	1Q_CONS_2017	1Q_CONS_2018	Δ vs cons 2017	Δ%
<b>EBITDA Gestione Caratteristica</b>	<b>25.049</b>	<b>26.540</b>	<b>1.491</b>	<b>6,0%</b>
Gest. Finanziaria Adj	-9.153	-7.931	1.222	-13,3%
Gestione Partecipazione/Straordinaria Adj	0	0	0	n.a.
Imposte correnti del periodo Adj	-312	-304	8	-2,3%
<b>FFO</b>	<b>15.585</b>	<b>18.305</b>	<b>2.720</b>	<b>17,5%</b>



## 1.4. Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 marzo 2018, è così sintetizzata:

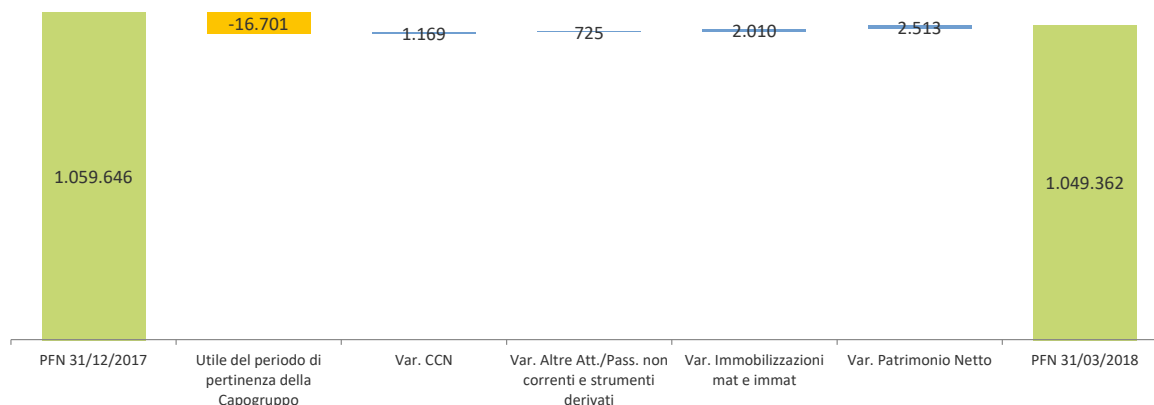
	31/03/2018	31/12/2017	Δ	%
Investimenti immobiliari	2.157.176	2.157.176	0	0,00%
Immobilizzazioni in corso e acconti	42.659	40.466	2.193	5,42%
Attività immateriali	12.694	12.697	(3)	(0,02%)
Altre attività materiali	10.024	10.204	(180)	(1,76%)
Crediti vari e altre attività non correnti	90	90	0	0,00%
Partecipazioni	258	254	4	1,97%
Capitale Circolante Netto	29.937	28.768	1.169	4,06%
Fondi	(8.246)	(7.900)	(346)	4,38%
Debiti e altre passività non correnti	(21.169)	(21.182)	12	(0,06%)
Imposte differite passive/(attive) nette	(25.755)	(24.777)	(978)	3,95%
<b>Totale impieghi</b>	<b>2.197.668</b>	<b>2.195.796</b>	<b>1.872</b>	<b>0,09%</b>
<hr/>				
Totale patrimonio netto di gruppo	1.129.941	1.115.753	14.188	1,27%
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0,00%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	18.365	20.397	(2.032)	(9,96%)
Posizione finanziaria netta	1.049.362	1.059.646	(10.284)	(0,97%)
<b>Totale fonti</b>	<b>2.197.668</b>	<b>2.195.796</b>	<b>1.872</b>	<b>0,09%</b>

Le principali variazioni del primo trimestre 2018, rispetto al 31 dicembre 2017, hanno riguardato:

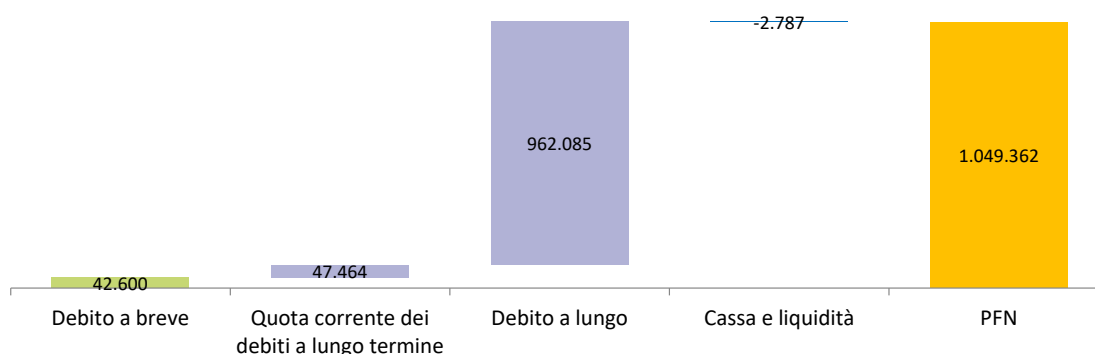
- ✓ Le **immobilizzazioni in corso e acconti**, che hanno subito un incremento netto pari a Euro 2.193 migliaia, relativamente al quale si segnalano: (i) i lavori relativi all'ampliamento della galleria Gran Rondò di Crema per un importo pari a circa 1.094 migliaia di Euro; (ii) i lavori relativi alla prosecuzione del sub ambito Officine Storiche per un importo complessivo pari a circa 442 migliaia di Euro; (iii) i lavori relativi all'avanzamento del progetto Arco Campus per un importo pari a circa 328 migliaia di Euro; (iv) i lavori presso alcuni centri commerciali rumeni per un ammontare pari a circa 210 migliaia di Euro;
- ✓ Le voci **Altre attività materiali** e **Attività immateriali**, hanno subito una variazione riconducibile prevalentemente agli ammortamenti del periodo;
- ✓ Il **capitale circolante netto**, risulta in incremento rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2017 per Euro 1.169 migliaia, principalmente per effetto (i) del decremento dei debiti verso fornitori per Euro 3.846 migliaia, (ii) dal decremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari ad Euro 372 migliaia, (iii) dell'incremento delle rimanenze, la cui variazione del periodo pari ad Euro 170 migliaia è stata determinata dai lavori effettuati, (iv) dall'incremento delle altre attività correnti per circa 552 migliaia di Euro e (v) dall'incremento delle passività per imposte, pari a circa Euro 2.037, relativo principalmente al debito maturato nel primo trimestre per IMU;
- ✓ Le **imposte differite passive al netto delle imposte anticipate**, che passano da Euro 24.777 migliaia ad Euro 25.755 migliaia per effetto dei disallineamenti fiscali relativi (i) agli investimenti immobiliari che non rientrano nel perimetro SIIQ, (ii) ai fondi tassati e (iii) agli strumenti finanziari di copertura (IRS);
- ✓ Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 31 marzo 2018, si è attestato a 1.129.941 migliaia di Euro e la variazione di +14.188 migliaia di Euro è dovuta principalmente:
  - all'adeguamento delle riserve Cash Flow Hedge relative ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa +1.484 migliaia di Euro per la capogruppo e pari a circa +230 migliaia di Euro per una società controllata;

- alla vendita della totalità delle azioni proprie detenute, per complessivi Euro 126 migliaia, di cui Euro 159 migliaia per l'azzeramento della relativa riserva negativa e -33 migliaia di Euro quale sopravvenienza passiva rilevata sulla vendita di tali azioni;
  - all'effetto della prima applicazione del nuovo principio contabile IFRS 9 per Euro 4.354 migliaia;
  - alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo, per un importo pari a circa 1 migliaia di Euro;
  - all'utile del trimestre di competenza del Gruppo per Euro 16.701 migliaia.
- ✓ Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati** risultano in decremento rispetto al dato dell'esercizio precedente. La valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 31 marzo 2018 ha determinato, infatti, una variazione positiva rispetto all'esercizio precedente per un importo pari a +2.032 migliaia di Euro.

La **Posizione finanziaria netta** al 31 marzo 2018 risulta in diminuzione rispetto all'esercizio precedente e presenta una variazione di circa 10.284 migliaia di Euro analiticamente dettagliata nella tabella che segue:

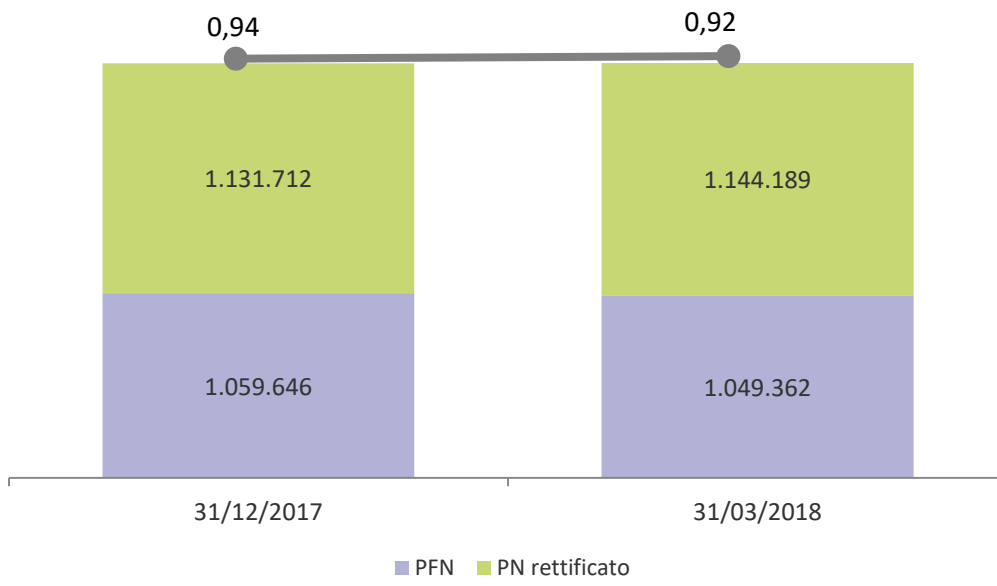


La posizione finanziaria netta riportata nel grafico evidenzia, nella voce quote a breve dei debiti a lungo, le quote relative alla parte corrente dei mutui, dei finanziamenti verso società di leasing e del rateo cedola verso obbligazionisti.



Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Il dato registrato al 31 marzo 2018, pari a 0,92, risulta in miglioramento rispetto allo 0,94 del 31 dicembre 2017.





## 1.5. Eventi rilevanti al 31 marzo 2018

### Eventi societari

In data 12 febbraio 2018, l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile, per un importo massimo di Euro 150 milioni, da eseguirsi entro e non oltre il 31 dicembre 2018, mediante l'emissione di azioni ordinarie prive del valore nominale, godimento regolare, da offrire in opzione, ai sensi dell'art 2441, primo comma, del codice civile, agli azionisti in proporzione al numero di azioni degli stessi detenute. L'Assemblea Straordinaria inoltre ha approvato la proposta di raggruppamento delle azioni ordinarie nel rapporto di 1 nuova azione ordinaria avente godimento regolare ogni 10 azioni ordinarie esistenti.

In data 19 febbraio 2018, in esecuzione della deliberazione assunta dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 12 febbraio 2018, è avvenuto il raggruppamento delle 813.045.631 azioni ordinarie esistenti, nel rapporto di 1 nuova azione ordinaria, priva di indicazione di valore nominale, ogni 10 azioni ordinarie esistenti, prive di valore nominale. Al fine di consentire la quadratura complessiva dell'operazione, è stata annullata n. 1 azione ordinaria messa a disposizione dall'azionista Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., senza che ciò comporti riduzione del capitale sociale. A seguito di tale operazione il capitale sociale è invariato, pari a Euro 599.760.278,16, complessivamente suddiviso in 81.304.563 azioni ordinarie prive di valore nominale.

Il 22 febbraio 2018 il Consiglio di amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di esercizio e il Bilancio Consolidato. Il Consiglio d'Amministrazione ha inoltre approvato la Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari, inserita all'interno del fascicolo di Bilancio, e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Remunerazione. Inoltre, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il bilancio di sostenibilità, per la prima volta con certificazione da parte della società PricewaterhouseCoopers, che ne ha certificato la conformità al più importante standard a livello internazionale (GRI Standards).

In data 21 marzo 2018 il Consiglio di Amministrazione ha approvato i termini e le condizioni finali dell'aumento di capitale, per massimi Euro 150 milioni, deliberato dall'Assemblea Straordinaria del 12 febbraio 2018. L'aumento di capitale avverrà tramite l'emissione di massimo 29.037.340 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale e aventi godimento regolare nel rapporto di 5 nuove azioni ogni 14 azioni ordinarie possedute, ad un prezzo di emissione pari a Euro 5,165 per nuova azione, per un controvalore complessivo pari a Euro 149.977.861,10. Inoltre il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre all'Assemblea Ordinaria degli Azionisti, in caso di successo dell'Aumento di Capitale, il pagamento di un dividendo pari a Euro 0,50 per azione.

In data 22 marzo 2018 Consob ha approvato il Documento di Registrazione, la Nota Informativa sugli strumenti finanziari e la Nota di Sintesi, relativi all'offerta in opzione e all'ammissione alle negoziazioni delle azioni rivenienti dall'aumento di capitale a pagamento deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 12 febbraio 2018.

## Investimenti

Al 31 marzo 2018 il Gruppo IGD ha proseguito l'attività di sviluppo del Progetto Porta a Mare - Officine, dell'ampliamento Gran Rondò oltre a lavori di manutenzione straordinaria.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 31 marzo 2018:

	31/03/2018
	Euro/mln
<b>Progetti di sviluppo:</b>	
Ampliamento Gran Rondò (in corso Medie superfici)	1,09
Arco Campus	0,33
Progetto Porta a Mare Sub ambito Officine Storiche retail (in corso)	0,44
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	0,17
<b>Manutenzioni straordinarie:</b>	
Interventi di restyling e manutenzioni straordinarie in corso su portafoglio Like for Like	0,42
Interventi di restyling e manutenzioni straordinarie ultimate su portafoglio Like for Like	0,72
Altri	0,03
<b>Totale investimenti</b>	<b>3,20</b>

### Progetti di sviluppo

#### Ampliamento Gran Rondò

Nel primo trimestre 2018 stanno proseguendo i lavori per la realizzazione di una media superficie di vendita nella galleria commerciale Gran Rondò di Crema, e al 31 marzo l'ammontare complessivo dei lavori eseguiti risulta pari a circa Euro 1.094 migliaia. L'apertura della media superficie è avvenuta in data 3 maggio 2018.

#### Progetto "Porta a Mare"

Sono proseguiti i lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 170 migliaia, relativo alla destinazione residenziale, mentre i lavori relativi al comparto commerciale, la cui ultimazione è prevista per il secondo semestre 2019, sono risultati pari a circa Euro 442 migliaia. Nel mese di aprile 2018 è stato approvato dal Consiglio Comunale di Livorno una variante per tale opera.



### **Arco Campus**

Il progetto di sviluppo prevede la costruzione di un edificio da destinarsi a foresteria e uffici per atleti e società sportive, la cui ultimazione dei lavori è prevista al secondo semestre 2018. Al 31 marzo l'ammontare complessivo dei lavori eseguiti è pari ad Euro 328 migliaia.

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

Al 31 marzo 2018 sono proseguiti, e risultano tuttora in corso, gli interventi di restyling e le manutenzioni straordinarie per un importo complessivo pari a circa Euro 416 migliaia. Tra questi si segnalano:

- ✓ i lavori di rimodulazione degli spazi della galleria del centro commerciale Darsena; al 31 marzo sono stati sostenuti costi per Euro 101 migliaia;
- ✓ i lavori presso alcuni centri commerciali rumeni, per un ammontare pari a circa Euro 226 migliaia;
- ✓ altri interventi minori pari a circa Euro 89 migliaia, relativi a lavori di miglioramento sismico, rifacimento del coperto e restyling sui centri commerciali Esp, Borgo, Tiburtino, Fonti del Corallo e Centro Sarca.

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

Nel corso del primo trimestre 2018 sono state eseguite ed ultimate manutenzioni straordinarie relative a lavori edili per rimodulazione degli spazi, a 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 729 migliaia, principalmente nella galleria Città delle Stelle di Ascoli dove sono state aperte nei primi mesi del 2018 una media superficie ad insegna Scarpe&Scarpe e un'attività di ristorazione ad insegna Roadhouse.

## 1.6. Eventi successivi alla chiusura del primo trimestre

In data 18 aprile 2018 è stato stipulato con una società del gruppo facente capo a Eurocommercial Properties N.V., il contratto definitivo per l'acquisizione di 4 rami d'azienda relativi a 4 gallerie commerciali e un retail park ubicati nel Nord Italia (Centro Commerciale Leonardo a Imola, Centro Commerciale Lama a Bologna, Centro Commerciale e retail park La Favorita a Mantova e CentroLuna a Sarzana). Tali rami d'azienda sono stati acquistati per un valore complessivo pari a Euro 187 milioni oltre oneri ed imposte di trasferimento pari a circa 8,5 milioni di Euro.

In data 23 aprile 2018 si è conclusa l'offerta in sottoscrizione di n. 29.037.340 azioni ordinarie di nuova emissione. Durante il periodo di offerta in opzione, iniziato il 26 marzo 2018 e conclusosi il 13 aprile 2018 sono stati esercitati 79.668.540 diritti di opzione per la sottoscrizione di n. 28.453.050 nuove azioni, pari al 97,99% del totale delle nuove azioni, per un controvalore complessivo pari a Euro 146.960.003,50. Al termine del periodo di opzione, ai sensi dell'art. 2441, comma 3, cod. civ., sono stati offerti sul mercato n. 1.636.012 diritti di opzione non esercitati. Tali diritti sono stati interamente venduti nella prima seduta dell'offerta in Borsa, tenutasi in data 18 aprile 2018 e, successivamente, sono stati integralmente esercitati dando luogo all'emissione di complessive 584.290 nuove azioni, per un controvalore complessivo pari a Euro 3.017.857,85. Il controvalore della vendita di tali diritti, pari ad Euro 1.532.943,24, in base ai principi contabili di riferimento, sarà imputato ad incremento della riserva sovrapprezzo azioni del patrimonio netto. L'offerta si è pertanto conclusa con l'integrale sottoscrizione delle nuove azioni, per un controvalore complessivo di Euro 149.977.861,10. Il nuovo Capitale Sociale risulta pari ad Euro 749.738.139,26, suddiviso in 110.341.903 azioni ordinarie prive di indicazione del valore nominale.

## 1.7. Prospettive per l'esercizio in corso

In considerazione dei buoni risultati conseguiti, si conferma una prosecuzione del percorso di crescita, con un incremento dei ricavi sia a perimetro omogeneo e delle aperture del 2017 per l'intero periodo, sia per effetto dell'acquisizione delle 4 gallerie commerciali e un retail park avvenuta nel secondo trimestre del 2018; si conferma altresì il mantenimento del basso costo del debito in un range compreso tra il 2,75% e il 3%.

Inoltre si confermano gli obiettivi di crescita dell'FFO tra il 18% e il 20% in linea con quanto dichiarato al mercato.

## **2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 31 MARZO 2018**

## 2.1 Conto economico consolidato

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	31/03/2018 (A)	31/03/2017 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi	35.646	33.871	1.775
Altri proventi	1.514	1.540	(26)
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>37.160</b>	<b>35.411</b>	<b>1.749</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	170	102	68
<b>Totale ricavi e variazione delle rimanenze</b>	<b>37.330</b>	<b>35.513</b>	<b>1.817</b>
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	170	102	68
Costi per servizi	5.507	5.362	145
Costi del personale	2.526	2.413	113
Altri costi operativi	2.512	2.533	(21)
<b>Totale costi operativi</b>	<b>10.715</b>	<b>10.410</b>	<b>305</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(456)	(506)	50
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(720)	(235)	(485)
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(1.176)</b>	<b>(741)</b>	<b>(435)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>25.439</b>	<b>24.362</b>	<b>1.077</b>
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	4	(63)	67
Proventi finanziari	9	21	(12)
Oneri finanziari	7.939	9.197	(1.258)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(7.930)</b>	<b>(9.176)</b>	<b>1.246</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>17.513</b>	<b>15.123</b>	<b>2.390</b>
Imposte sul reddito del periodo	812	829	(17)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>16.701</b>	<b>14.294</b>	<b>2.407</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	13	(13)
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>16.701</b>	<b>14.307</b>	<b>2.394</b>

## 2.2 Conto economico complessivo consolidato

Conto economico complessivo consolidato (importi in migliaia di Euro)	31/03/2018	31/03/2017
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>16.701</b>	<b>14.294</b>
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	0	0
<b>Componenti non riclassificabili a conto economico</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	2.230	3.223
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(516)	(755)
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(32)	(21)
<b>Componenti riclassificabili a conto economico</b>	<b>1.682</b>	<b>2.447</b>
<b>Totale Utile/(Perdita) complessivo del periodo</b>	<b>18.383</b>	<b>16.741</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	13
<b>Utile/(Perdita) del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>18.383</b>	<b>16.754</b>



## 2.3 Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	31/03/2018 (A)	31/12/2017 (B)	Variazioni (A-B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
Attività immateriali a vita definita	32	35	( 3)
Awiamiento	12.662	12.662	0
	<b>12.694</b>	<b>12.697</b>	<b>( 3)</b>
<b>Attività materiali</b>			
Investimenti immobiliari	2.157.176	2.157.176	0
Fabbricato	8.071	8.131	( 60)
Impianti e Macchinari	255	260	( 5)
Attrezzatura e altri beni	969	1.016	( 47)
Migliorie su beni di terzi	729	797	( 68)
Immobilizzazioni in corso	42.659	40.466	2.193
	<b>2.209.859</b>	<b>2.207.846</b>	<b>2.013</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Attività per imposte anticipate	-	-	0
Crediti vari e altre attività non correnti	90	90	0
Partecipazioni	258	254	4
Attività finanziarie non correnti	343	343	0
	<b>691</b>	<b>687</b>	<b>4</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>2.223.244</b>	<b>2.221.230</b>	<b>2.014</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Rimanenze per lavori in corso e acconti	37.793	37.623	170
Crediti commerciali e altri crediti	11.924	11.415	509
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.173	2.054	( 881)
Altre attività correnti	3.895	3.343	552
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	-	42	( 42)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	96	96	0
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	2.691	2.509	182
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>57.572</b>	<b>57.082</b>	<b>490</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B)</b>	<b>2.280.816</b>	<b>2.278.312</b>	<b>2.504</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>			
Capitale Sociale	599.760	599.760	0
Riserva sovrapprezzo azioni	29.971	29.971	0
Altre Riserve	382.319	384.832	( 2.513)
Utili del gruppo	117.891	101.190	16.701
<b>Totale patrimonio netto di gruppo</b>	<b>1.129.941</b>	<b>1.115.753</b>	<b>14.188</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	-	-	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>1.129.941</b>	<b>1.115.753</b>	<b>14.188</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività per strumenti derivati	18.365	20.397	( 2.032)
Passività finanziarie non correnti	962.428	965.539	( 3.111)
Fondo TFR	2.616	2.574	42
Passività per imposte differite	25.755	24.777	978
Fondi per rischi ed oneri futuri	5.630	5.326	304
Debiti vari e altre passività non correnti	9.279	9.291	( 12)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	11.891	11.891	0
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>1.035.964</b>	<b>1.039.795</b>	<b>( 3.831)</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie correnti	90.064	97.097	( 7.033)
Debiti commerciali e altri debiti	9.992	13.838	( 3.846)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	599	459	140
Passività per imposte	4.437	2.400	2.037
Altre passività correnti	9.805	8.956	849
Altre passività correnti verso parti correlate	14	14	0
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>114.911</b>	<b>122.764</b>	<b>( 7.853)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)</b>	<b>1.150.875</b>	<b>1.162.559</b>	<b>( 11.684)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>	<b>2.280.816</b>	<b>2.278.312</b>	<b>2.504</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 01/01/2017</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				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)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.447</b>	<b>14.307</b>	<b>16.754</b>	<b>(13)</b>	<b>16.741</b>
<b>Saldo al 31/03/2017</b>	<b>599.760</b>	<b>29.971</b>	<b>351.693</b>	<b>96.031</b>	<b>1.077.455</b>	<b>8.712</b>	<b>1.086.167</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 01/01/2018</b>	<b>599.760</b>	<b>29.971</b>	<b>384.832</b>	<b>101.190</b>	<b>1.115.753</b>	<b>0</b>	<b>1.115.753</b>
Utile del periodo	0	0	0	16.701	16.701	0	16.701
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	1.714	0	1.714	0	1.714
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(32)	0	(32)	0	(32)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.682</b>	<b>16.701</b>	<b>18.383</b>	<b>0</b>	<b>18.383</b>
Vendita azioni proprie	0	0	159	0	159	0	159
FTA IFRS 9	0	0	(4.354)	0	(4.354)	0	(4.354)
<b>Saldo al 31/03/2018</b>	<b>599.760</b>	<b>29.971</b>	<b>382.319</b>	<b>117.891</b>	<b>1.129.941</b>	<b>0</b>	<b>1.129.941</b>

## 2.5 Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	31/03/2018	31/03/2017
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	17.513	15.123
<b> Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Rettifica per poste non monetarie	(220)	962
(Ammortamenti e accantonamenti)	456	506
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	720	235
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni	(4)	63
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>18.465</b>	<b>16.889</b>
Imposte sul reddito	(355)	(340)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b>18.110</b>	<b>16.549</b>
Variazione delle rimanenze	(170)	(102)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(1.107)	913
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	805	330
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>	<b>17.638</b>	<b>17.690</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(3.028)	(8.240)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	0	0
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>	<b>(3.028)</b>	<b>(8.240)</b>
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	42	(300)
Vendita azioni proprie	126	0
Variazione indebitamento finanziario corrente	(7.032)	(100.848)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	(7.564)	91579
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>	<b>(14.428)</b>	<b>(9.569)</b>
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	0	(2)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>182</b>	<b>(121)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>2.509</b>	<b>3.084</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>2.691</b>	<b>2.963</b>

## 2.6 Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 31 marzo 2018 e al 31 dicembre 2017. 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 286 milioni di Euro ed al 31 marzo 2018 risultano non utilizzate per 243,4 milioni di Euro.

Le linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) concesse dal sistema bancario ammontano ad Euro 60 milioni, inutilizzate al 31 marzo 2018.

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

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>		
	<b>31/03/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(2.691)	(2.509)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(96)	(96)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	0	(42)
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(2.787)</b>	<b>(2.647)</b>
Passività finanziarie correnti	42.600	48.681
Quota corrente mutui	35.252	34.904
Passività per leasing finanziari quota corrente	326	323
Prestiti obbligazionari quota corrente	11.886	13.189
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>90.064</b>	<b>97.097</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>87.277</b>	<b>94.450</b>
Attività finanziarie non correnti	(343)	(343)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	3.845	3.928
Passività finanziarie non correnti	277.753	285.522
Prestiti obbligazionari	680.830	676.089
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>962.085</b>	<b>965.196</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>1.049.362</b>	<b>1.059.646</b>

## 2.7 Criteri di redazione e area di consolidamento

### 1. Informazioni generali

Le Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 31 marzo 2018, sono state approvate ed autorizzate alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 9 maggio 2018.

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 31 marzo 2018 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 2017 al quale si rimanda. Si precisa che la valutazione e la misurazione delle grandezze contabili esposte si basano sui Principi Contabili Internazionali e le relative interpretazioni attualmente in vigore; pertanto, tali dati potrebbero subire modifiche al fine di riflettere i cambiamenti che potrebbero intervenire sino al 31 dicembre 2018 per effetto di future omologazioni da parte della Commissione Europea di nuovi standard, di nuove interpretazioni, o di linee guida emerse dall'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC).

Le informazioni economiche sono fornite con riguardo al trimestre di riferimento e al periodo intercorrente tra l'inizio dell'esercizio e la data di chiusura del trimestre (progressivo); esse sono confrontate con i dati relativi agli analoghi periodi dell'esercizio precedente. Le informazioni patrimoniali sono fornite con riferimento al 31 marzo 2018 e al 31 dicembre 2017. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (31 marzo 2017), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto al trimestre precedente (31 dicembre 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.

#### Cambiamenti di principi contabili

##### a) Nuovi principi contabili adottati

A partire dal 1° gennaio 2018 è stato applicato il nuovo principio contabile **IFRS 9** sugli strumenti finanziari.

L'applicazione dell'IFRS 9 ha avuto un impatto sul valore di alcune passività finanziarie (prestiti obbligazionari) rinegoziate dal Gruppo nel corso degli ultimi anni. Più precisamente l'impatto al 1° gennaio 2018 è stato un maggior valore del prestito

obbligazionario “162 milioni – 21 aprile 2022” per circa Euro 4,4 milioni, l’iscrizione di una Riserva negativa a Patrimonio netto di pari importo e minori oneri finanziari a conto economico per circa Euro 4,4 milioni lungo la durata del prestito obbligazionario.

Altresì al 1° gennaio è entrato in vigore il nuovo principio contabile **IFRS 15** sui ricavi. L’applicazione del nuovo principio non ha comportato impatti sulla situazione periodica del Gruppo.

## 2.2. Consolidamento

### Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni infrannuali, al 31 marzo 2018, predisposte dagli organi amministrativi delle società incluse nell’area di consolidamento e rettificati, ove necessario, ai fini di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del gruppo conformi agli IFRS. Si segnala che, rispetto alla situazione al 31/12/2017, 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 partecipazioni e sul capitale	Attività Svolta
<b>Capogruppo</b>								
IGD SIIQ S.p.A.	Ravenna via agro pontino 13	Italia	599.760.278,16 (*)	Euro				Gestione Centri Commerciali
<b>Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale</b>								
IGD Management s.r.l.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	75.071.221,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Millennium Gallery s.r.l	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	100.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Porta Medicea s.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Euro	100%	IGD Management s.r.l.	100,00%	Società di costruzione e commercializzazione
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.745,30	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

(\*) Capitale sociale di IGD SIIQ S.p.A. al 31 marzo 2018. A seguito dell’aumento di capitale concluso in data 23 aprile 2018 il capitale sociale IGD SIIQ S.p.A. è pari a 749.738.139,26 Euro

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. 510B; 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, FORLI' (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	31-mar-18	31-mar-17	31-mar-18	31-mar-17	31-mar-18	31-mar-17	31-mar-18	31-mar-17	31-mar-18	31-mar-17
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	35.645	33.871	1.513	1.540	0	0	0	0	37.158	35.411
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	170	102	0	0	170	102
Costi diretti (a) (escluso acc.to a fondo svalutazione crediti)	6.517	6.364	1.320	1.274	227	169	0	0	8.064	7.807
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	2.649	2.604	2.649	2.604
Totale costi operativi (a)+(b)	6.517	6.364	1.320	1.274	227	169	2.649	2.604	10.713	10.410
(Ammortamenti e accantonamenti)	(331)	(411)	(40)	(29)	(0)	(1)	(85)	(64)	(456)	(506)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(720)	(235)	0	0	0	0	0	0	(720)	(235)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(1.051)	(646)	(40)	(29)	(0)	(1)	(85)	(64)	(1.176)	(741)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>28.077</b>	<b>26.861</b>	<b>153</b>	<b>237</b>	<b>(57)</b>	<b>(68)</b>	<b>(2.734)</b>	<b>(2.668)</b>	<b>25.439</b>	<b>24.362</b>
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	0	0	0	0	0	4	(63)	4	(63)
Proventi finanziari:	0	0	0	0	0	0	9	21	9	21
Oneri finanziari:	0	0	0	0	0	0	7.939	9.197	7.939	9.197
Saldo della gestione finanziaria	0	0	0	0	0	0	(7.930)	(9.176)	(7.930)	(9.176)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>28.077</b>	<b>26.861</b>	<b>153</b>	<b>237</b>	<b>(57)</b>	<b>(68)</b>	<b>(10.660)</b>	<b>(11.907)</b>	<b>17.513</b>	<b>15.123</b>
Imposte sul reddito del periodo	0	0	0	0	0	0	812	829	812	829
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>28.077</b>	<b>26.861</b>	<b>153</b>	<b>237</b>	<b>(57)</b>	<b>(68)</b>	<b>(11.472)</b>	<b>(12.736)</b>	<b>16.701</b>	<b>14.294</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi									0	13
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>28.077</b>	<b>26.861</b>	<b>153</b>	<b>237</b>	<b>(57)</b>	<b>(68)</b>	<b>(11.472)</b>	<b>(12.736)</b>	<b>16.701</b>	<b>14.307</b>

STATO PATRIMONIALE	31-mar-18	31-dic-17	31-mar-18	31-dic-17	31-mar-18	31-dic-17	31-mar-18	31-dic-17	31-mar-18	31-dic-17
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	2.157.176	2.157.176	0	0	0	0	0	0	2.157.176	2.157.176
- Immobilizzazioni in corso	42.659	40.466	0	0	0	0	0	0	42.659	40.466
Attività immateriali	11.655	11.655	1.007	1.007	0	0	32	35	12.694	12.697
Altre attività Materiali	1.926	2.039	27	33	1	2	8.070	8.130	10.024	10.204
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	90	90	90	90
- Partecipazioni	222	221	0	0	0	0	37	33	259	254
CCN	(7.981)	(8.949)	1.402	907	36.515	36.810	0	0	29.936	28.768
Fondi	(6.747)	(6.543)	(1.468)	(1.330)	(31)	(27)	0	0	(8.246)	(7.900)
Debiti e altre passività non correnti	(15.244)	(15.256)	0	0	(5.925)	(5.926)	0	0	(21.169)	(21.182)
Imposte differite passive/(attive) nette	(28.317)	(27.339)	0	0	2.562	2.562	0	0	(25.755)	(24.777)
<b>Totale impieghi</b>	<b>2.155.349</b>	<b>2.153.470</b>	<b>968</b>	<b>617</b>	<b>33.122</b>	<b>33.421</b>	<b>8.229</b>	<b>8.288</b>	<b>2.197.668</b>	<b>2.195.796</b>
Totale patrimonio netto di gruppo	1.110.554	1.095.739	(461)	(323)	19.848	20.337	0	(0)	1.129.941	1.115.753
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	18.365	20.397	0	0	0	0	0	0	18.365	20.397
PFN	1.026.430	1.037.334	1.429	940	13.274	13.084	8.229	8.288	1.049.362	1.059.646
<b>Totale fonti</b>	<b>2.155.349</b>	<b>2.153.470</b>	<b>968</b>	<b>617</b>	<b>33.122</b>	<b>33.421</b>	<b>8.229</b>	<b>8.288</b>	<b>2.197.668</b>	<b>2.195.796</b>

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	31-mar-18	31-mar-17	31-mar-18	31-mar-17	31-mar-18	31-mar-17	31-mar-18	31-mar-17
	NORD		CENTRO-SUD-IOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	15.976	14.730	13.257	13.051	2.375	2.284	31.608	30.065
RICAVI UNA TANTUM	6	0					6	0
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	526	380	294	274			820	654
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	-16	-20	22	42	3	0	9	22
<b>TOTALE</b>	<b>16.492</b>	<b>15.090</b>	<b>13.573</b>	<b>13.367</b>	<b>2.378</b>	<b>2.284</b>	<b>32.443</b>	<b>30.741</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 31 marzo 2018 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 9 maggio 2018

Il Dirigente Preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari

Dott.ssa Grazia Margherita Piolanti  
