

**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 30/09/2018**

1.	Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive Gruppo IGD .....	4
1.1.	Highlights economico patrimoniali-finanziari al 30 settembre 2018 .....	5
1.2.	Il Gruppo IGD .....	6
1.3.	Analisi economica .....	8
1.4.	Analisi patrimoniale e finanziaria .....	17
1.5.	Eventi rilevanti al 30 settembre 2018 .....	20
1.6.	Eventi successivi alla chiusura del terzo trimestre .....	25
1.7.	Prospettive per l'esercizio in corso .....	25
2.	GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2018 .....	26
2.1	Conto economico consolidato .....	27
2.2	Conto economico complessivo consolidato.....	28
2.3	Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata.....	29
2.4	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato .....	30
2.5	Rendiconto finanziario consolidato .....	31
2.6	Posizione finanziaria netta .....	32
2.7	Criteri di redazione e area di consolidamento .....	33
3.	Informativa per segmenti operativi .....	35
4.	Attestazione sulle Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ai sensi dell'art.154 bis comma 2, D.LGS 58/98 .....	36

## Organi Societari e di Controllo

Consiglio di Amministrazione	Carica	Esecutivo	Non esecutivo	Indipendente	Comitato Controllo e Rischi	Comitato per le Nomine e per la Remunerazione	Comitato Parti correlate
Elio Gasperoni	Presidente	X					
Rossella Saoncella	Vice Presidente			X		X	
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	X					
Gian Maria Menabò	Consigliere		X				
Eric Jaen Veron	Consigliere			X			X
Livia Salvini	Consigliere			X		X	X
Luca Dondi Dall'Orologio	Consigliere			X	X		X
Sergio Lugaresi	Consigliere			X	X		
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere			X		X	
Elisabetta Gualandri	Consigliere			X	X		
Alessia Savino	Consigliere		X				

Collegio sindacale	Carica	Effettivo	Supplente
Anna Maria Allievi	Presidente	X	
Roberto Chiusoli	Sindaco	X	
Daniela Preite	Sindaco	X	
Pierluigi Brandolini	Sindaco		X
Laura Macri	Sindaco		X
Paolo Prandi	Sindaco		X

### Organismo di Vigilanza

Gilberto Coffari (Presidente), Alessandra De Martino, Paolo Maestri.

### Società di Revisione

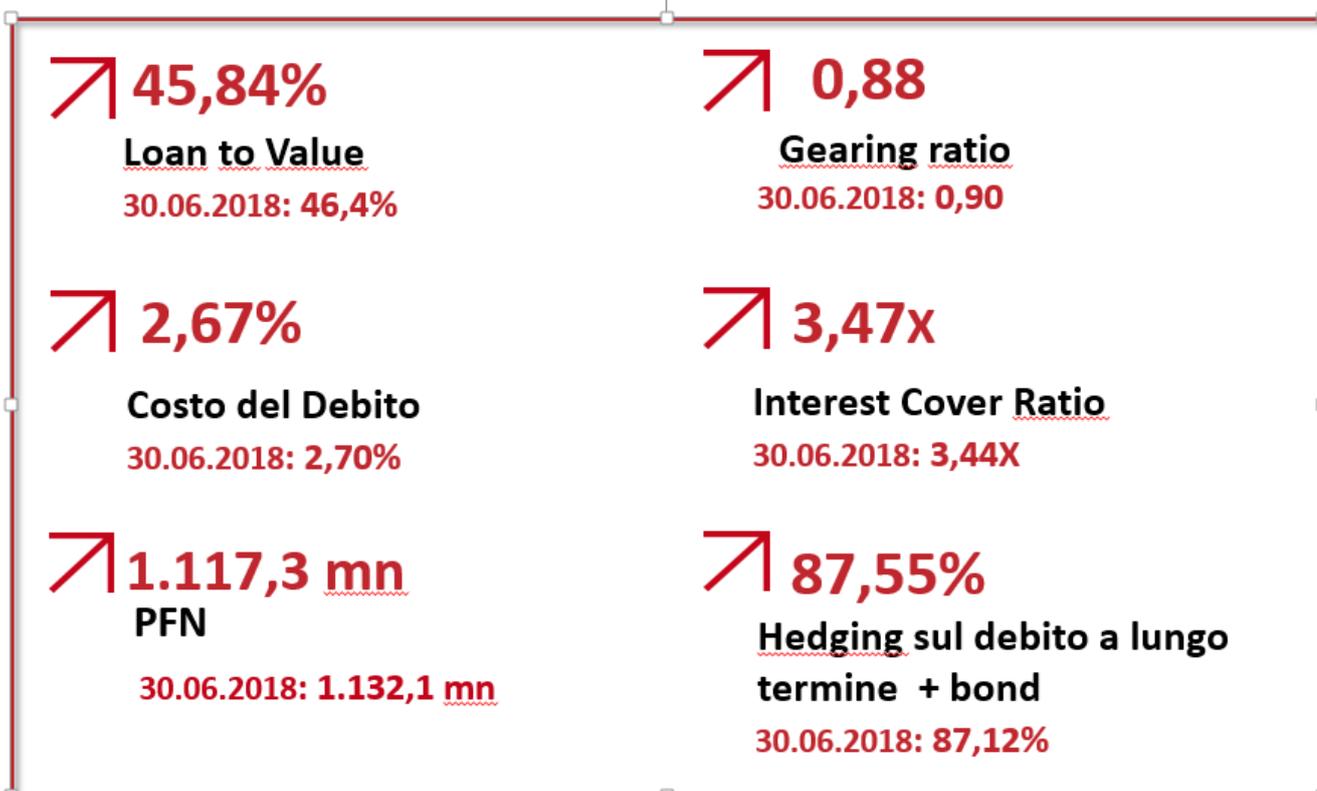
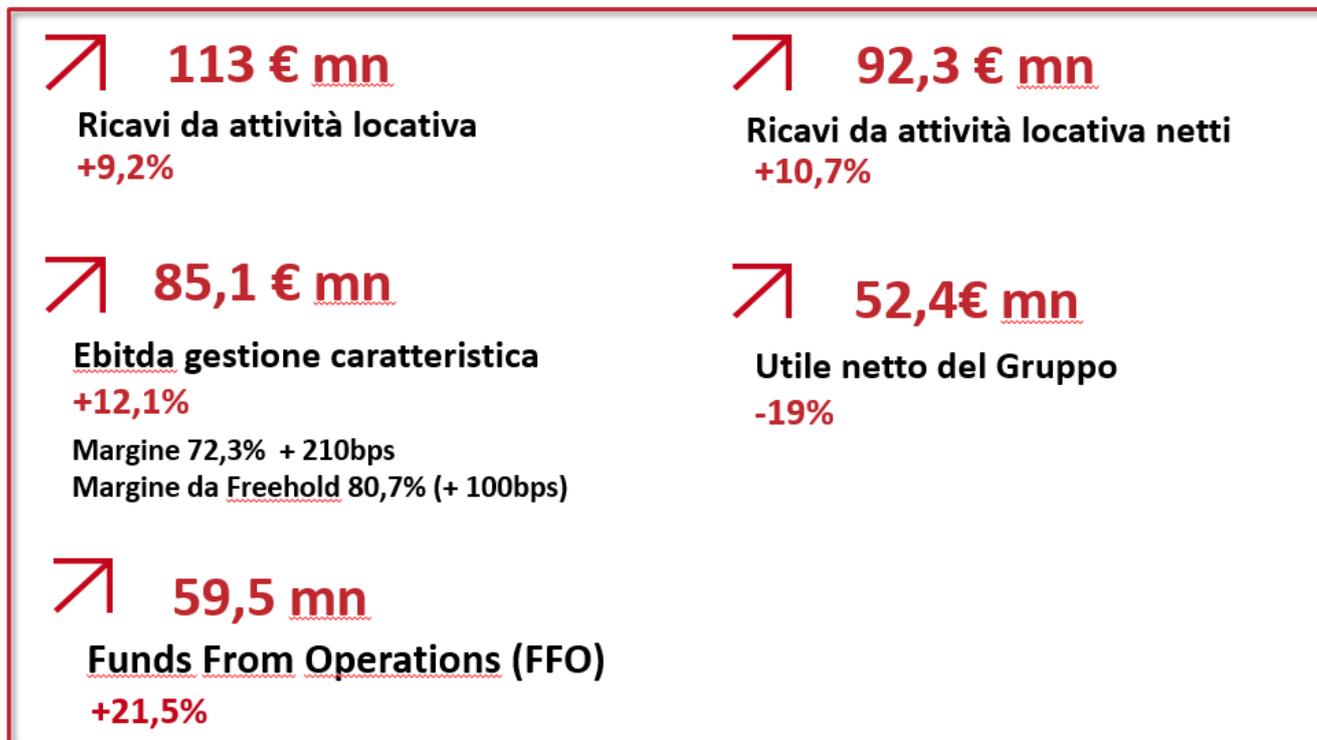
PricewaterhouseCoopers S.p.A.

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

Grazia Margherita Piolanti

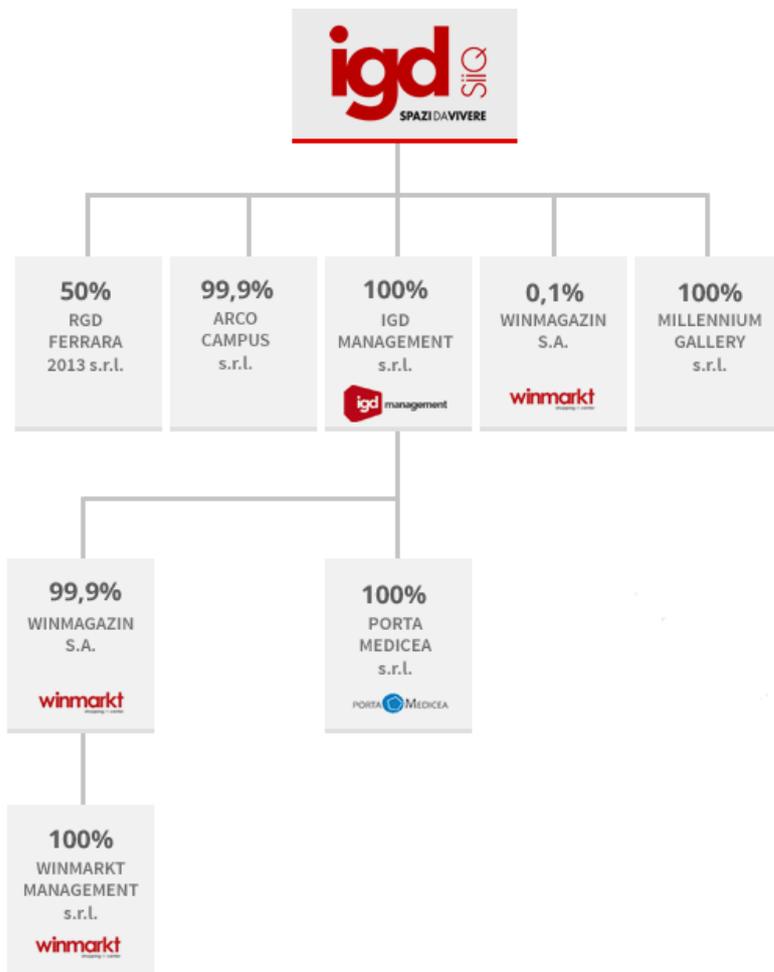
## **1. Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive Gruppo IGD**

## 1.1. Highlights economico patrimoniali-finanziari al 30 settembre 2018



## 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 30 settembre 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

Nel primi nove mesi del 2018 le vendite registrate dagli operatori all'interno delle gallerie italiane risultano in crescita del 2,1%, a fronte di ingressi in leggero calo. Si conferma buono anche il tasso di occupancy del portafoglio italiano, pari a 97,2%, su livelli elevati e in lieve incremento rispetto al 30 giugno 2018.

Anche i ricavi da attività locativa hanno fatto registrare una buona performance con una crescita pari al 9,2% (+10,7% l'incremento dei ricavi da attività locativa netti). A questo risultato hanno contribuito in primo luogo l'acquisizione del portafoglio composto da 4 gallerie commerciali e un retail park, perfezionata ad aprile 2018, e l'apporto per l'intero periodo dei ricavi derivanti dall'ampliamento della galleria del centro ESP di Ravenna, che nel 2017 non aveva dato il suo pieno contributo avendo inaugurato il 1 giugno. A perimetro omogeneo i ricavi risultano in crescita del 1,4% grazie anche alla buona attività di commercializzazione che ha portato ad un incremento dei canoni sui nuovi contratti pari al 1,7%.

In Romania, la crescita economica continua a procedere a ritmo molto sostenuto e superiore rispetto all'Italia, ma con un rallentamento rispetto al 2017. Le performance fatte registrare dai nostri centri commerciali risultano positive: l'occupancy del 97,5% rimane in linea con il 30 giugno 2018 e le attività di commercializzazione e rinegoziazione dei primi nove mesi del 2018 hanno registrato un *upside* pari al 2,5% nei canoni dei nuovi contratti. Questi buoni risultati hanno contribuito all'incremento dei ricavi da attività locativa pari al 3,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Dal punto di vista finanziario è stato registrato un ulteriore calo del risultato della gestione finanziaria (-6,8% rispetto ai nove mesi del 2017) con una Posizione Finanziaria Netta (pari a 1.117 migliaia di Euro) in decremento rispetto al 30 giugno 2018. Il costo medio del debito, pari a 2,67%, così come il tasso di copertura degli oneri finanziari o ICR attestatosi a 3,47X, sono in linea con gli obiettivi delineati dal Piano Industriale e dimostrano il buon lavoro svolto da IGD negli ultimi anni.

Al 30 settembre 2018 l'Utile netto di Gruppo risulta pari a 52.370 migliaia di Euro e l'FFO pari a 59.543 migliaia di Euro in crescita del +21,5% rispetto al 30 settembre 2018.

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 dal 2018 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") che riportiamo di seguito:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a)	(b)	Δ (b)/(a)	Δ (c)/(b)
	9M_CONS_2017	9M_CONS_2018		
Ricavi da attività locativa freehold	93.911	103.552	10,3%	-0,5%
Ricavi da attività locativa leasehold	9.499	9.406	-1,0%	-0,9%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>103.410</b>	<b>112.958</b>	<b>9,2%</b>	<b>-0,5%</b>
Locazioni passive	-7.660	-7.696	0,5%	-0,1%
Costi diretti da attività locativa	-12.373	-12.965	4,8%	-1,4%
<b>Ricavi netti da attività locativa (Net rental income)</b>	<b>83.377</b>	<b>92.297</b>	<b>10,7%</b>	<b>-0,4%</b>
Ricavi da servizi	4.653	4.639	-0,3%	0,8%
Costi diretti da servizi	-4.292	-3.823	-10,9%	-3,6%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>361</b>	<b>817</b>	<b>n.a.</b>	<b>27,9%</b>
Personale di sede	-4.870	-4.932	1,3%	-3,3%
Spese generali	-2.959	-3.123	5,6%	-14,4%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>75.909</b>	<b>85.060</b>	<b>12,1%</b>	<b>0,6%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>70,2%</i>	<i>72,3%</i>		
Ricavi da vendita immobili	4.857	4.073	-16,1%	-6,8%
Costo del venduto e altri costi da trading	-5.411	-4.994	-7,7%	-6,4%
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-554</b>	<b>-921</b>	<b>66,1%</b>	<b>-4,8%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>75.355</b>	<b>84.139</b>	<b>11,7%</b>	<b>0,7%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>66,7%</i>	<i>69,2%</i>		
Svalutazioni e adeguamento fair value	18.533	-4.774	n.a.	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-924	-728	-21,2%	-27,9%
<b>EBIT</b>	<b>92.965</b>	<b>78.637</b>	<b>-15,4%</b>	<b>-4,8%</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-26.039	-24.281	-6,8%	-0,5%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-93	5	n.a.	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>66.833</b>	<b>54.361</b>	<b>-18,7%</b>	<b>-6,4%</b>
Imposte	-2.156	-1.991	-7,6%	81,0%
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>64.677</b>	<b>52.370</b>	<b>-19,0%</b>	<b>-8,1%</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.	n.a.
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>64.677</b>	<b>52.370</b>	<b>-19,0%</b>	<b>-8,1%</b>

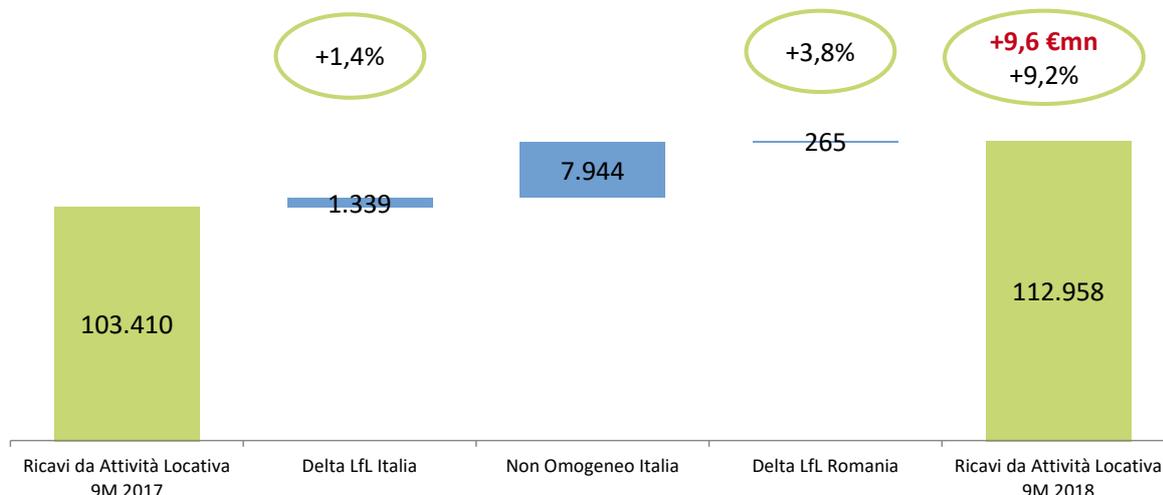
Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e di ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili (si rimanda all'informativa per settori operativi). I costi del personale sono comprensivi dei costi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

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

CONSOLIDATO GRUPPO	(a)	(b)	Δ (b)/(a)	Δ (c)/(b)
	3Q2017	3Q2018		
Ricavi da attività locativa freehold	31.843	35.771	12,3%	-1,6%
Ricavi da attività locativa leasehold	3.181	3.088	-2,9%	-2,3%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>35.024</b>	<b>38.859</b>	<b>10,9%</b>	<b>-1,6%</b>
Locazioni passive	-2.559	-2.569	0,4%	-0,2%
Costi diretti da attività locativa	-4.327	-4.687	8,3%	7,1%
<b>Ricavi netti da attività locativa (Net rental income)</b>	<b>28.138</b>	<b>31.603</b>	<b>12,3%</b>	<b>-2,9%</b>
Ricavi da servizi	1.427	1.520	6,5%	-1,8%
Costi diretti da servizi	-1.264	-1.223	-3,3%	-6,3%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>163</b>	<b>297</b>	<b>81,8%</b>	<b>22,2%</b>
Personale di sede	-1.491	-1.567	5,1%	-7,1%
Spese generali	-883	-911	3,2%	-17,0%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>25.927</b>	<b>29.422</b>	<b>13,5%</b>	<b>-2,0%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>71,1%</i>	<i>72,9%</i>		
Ricavi da vendita immobili	809	1.352	67,2%	-21,5%
Costo del venduto e altri costi da trading	-1.070	-1.790	67,2%	-18,3%
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-261</b>	<b>-438</b>	<b>67,6%</b>	<b>-6,4%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>25.665</b>	<b>28.985</b>	<b>12,9%</b>	<b>-1,9%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>68,9%</i>	<i>69,5%</i>		
Svalutazioni e adeguamento fair value	-400	-2.212	n.a.	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-303	-243	-19,9%	-27,9%
<b>EBIT</b>	<b>24.964</b>	<b>26.530</b>	<b>6,3%</b>	<b>-9,2%</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-8.495	-8.238	-3,0%	-0,7%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-30	25	n.a.	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>16.439</b>	<b>18.317</b>	<b>11,4%</b>	<b>-12,3%</b>
Imposte	-706	-752	6,5%	0,5%
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>15.733</b>	<b>17.565</b>	<b>11,6%</b>	<b>-12,8%</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.	n.a.
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>15.733</b>	<b>17.565</b>	<b>11,6%</b>	<b>-12,8%</b>

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

I ricavi da attività locativa sono pari a 112.958 migliaia di Euro in crescita del +9,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

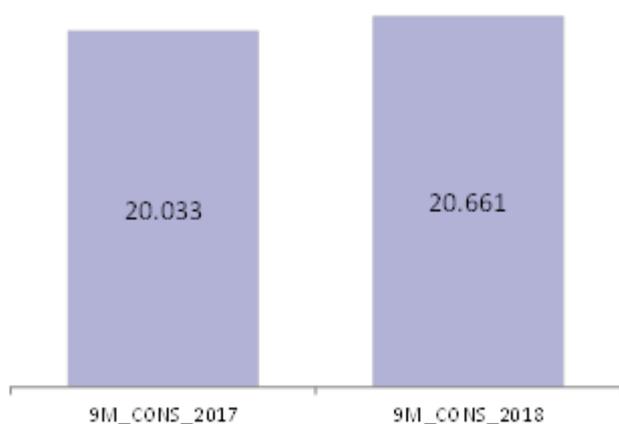


L'incremento pari a 9.548 migliaia di Euro, è dovuto:

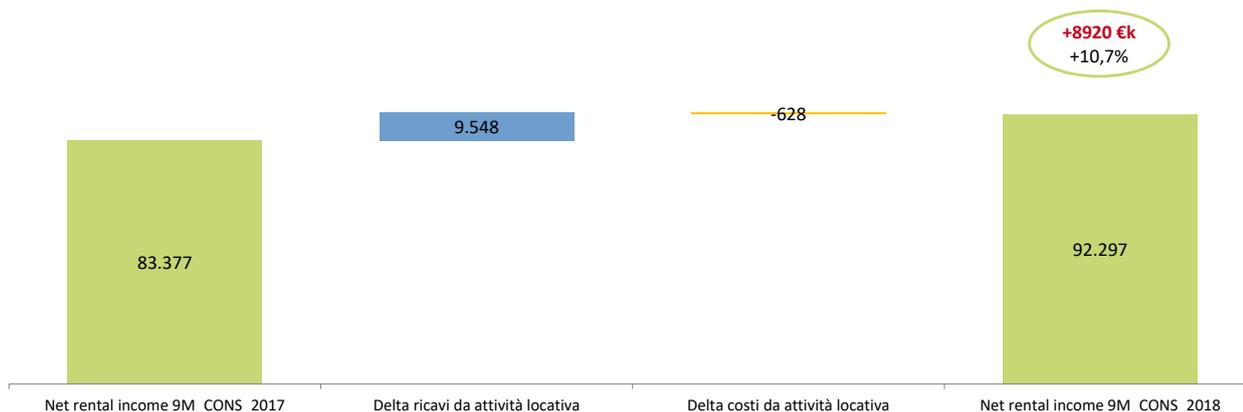
- per 1.339 migliaia di Euro, alla crescita like for like (+1,4%) in Italia. Crescono le gallerie (+1,6%, per le attività di commercializzazione) e gli ipermercati (+0,9%). Nel periodo sono stati sottoscritti 157 nuovi contratti con un upside medio sul canone del + 1,7%; l'adeguamento per inflazione ha contribuito all'incremento per circa 85 bps.
- per circa 7.944 migliaia di Euro, ai maggiori ricavi sul perimetro non omogeneo: nel giugno 2017, apertura dell'ampliamento della galleria di ESP e nel mese di aprile 2018 sono state acquisite 4 nuove gallerie (Leonardo, Lama, CentroLuna e La Favorita);
- per circa 265 migliaia di Euro, ai maggiori ricavi like for like della Romania (+3,8%), dovuti alle attività di commercializzazione e rinegoziazione (sono stati rinnovati 168 contratti con upside medio del +2,5% e 128 contratti per turnover).

I costi diretti da attività locativa ammontano a 20.661 migliaia di Euro, in incremento di ca. 3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, ma con incidenza sui ricavi in calo rispetto all'anno precedente (18,3% del 30 settembre 2018 rispetto al 19,4% dello stesso periodo dell'anno precedente). I maggiori costi, dovuti anche all'ampliamento del perimetro, sono relativi principalmente a spese condominiali, IMU, accantonamenti e assicurazioni parzialmente compensati da minori manutenzioni.

### Costi diretti attività locativa



Il net rental income è pari a 92.297 migliaia di Euro, in crescita del 10,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Il net rental income margin freehold è pari a 90.692 migliaia di Euro, in incremento del +11,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'attività presenta una marginalità in percentuale sui ricavi della stessa tipologia molto rilevante e pari all'87,6% in incremento rispetto al periodo precedente.

Il net rental income margin leasehold è pari a 1.614 migliaia di Euro, in lieve calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-0,9%).

Negli ultimi tre mesi il net rental income è pari a 31.603 migliaia di Euro, in crescita del 12,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (28.138 migliaia di Euro).

Nell'ultimo trimestre i margini dei ricavi da attività locativa freehold sono pari a 31.149 migliaia di Euro, in incremento del 12,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'attività presenta una marginalità in percentuale sui ricavi della stessa tipologia molto rilevante e pari all'87,1% in incremento rispetto al periodo precedente.

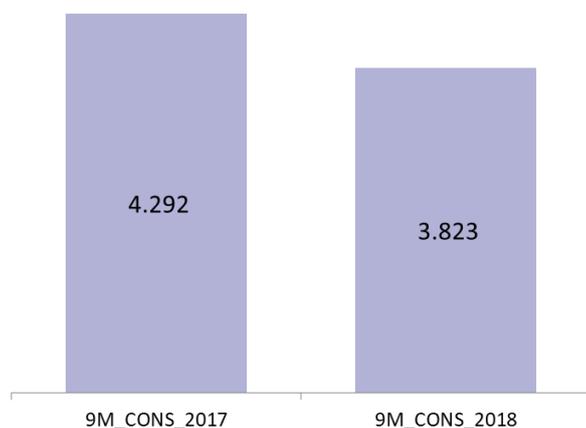
Nell'ultimo trimestre il margine dei ricavi da attività locativa leasehold è pari a 463 migliaia di Euro, in calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-13%).

### Ricavi netti da servizi (Net service Income)

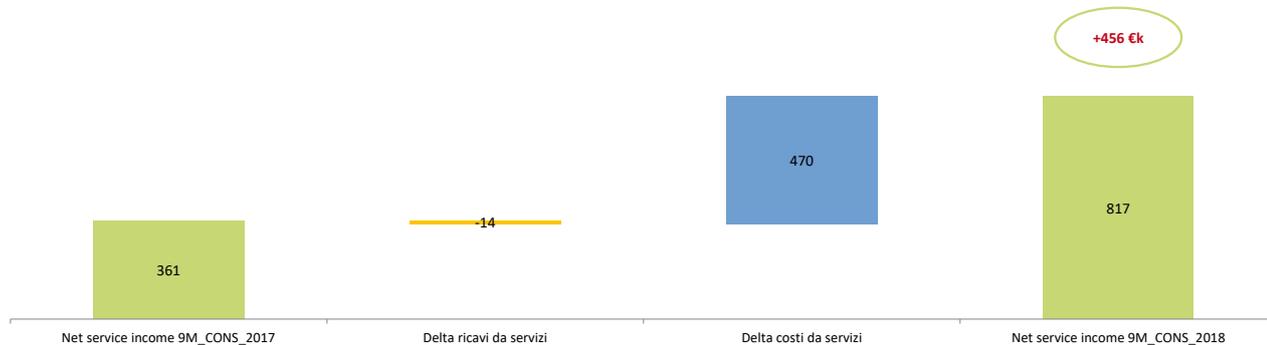
I ricavi da attività da servizi, sono in lieve decremento (-0,3%) rispetto ai nove mesi 2017. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (ca. 89% del totale per un importo pari a 4.115 migliaia di Euro), in aumento rispetto al precedente periodo (+3,6%) per effetto principalmente di nuovi mandati di gestione (Esp e Le Bolle). Il decremento della voce dei ricavi da attività da servizi è correlato alla diminuzione dei ricavi da Pilotage (presenti nel bilancio 2017 relativi all'ampliamento ESP) e dei ricavi da Agency relativi a Carini galleria.

I costi diretti da servizi ammontano a 3.823 migliaia di Euro, in decremento di 469 migliaia di Euro (-10,9%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il decremento è dovuto principalmente ai minori costi da pilotage sostenuti nel 2017 sull'ampliamento di ESP.

### Costi diretti da servizi



Il **Net services income** è pari a 817 migliaia di Euro, in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente per Euro 456 migliaia, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 17,6%, in incremento rispetto al 7,8% del corrispondente periodo dell'anno precedente.

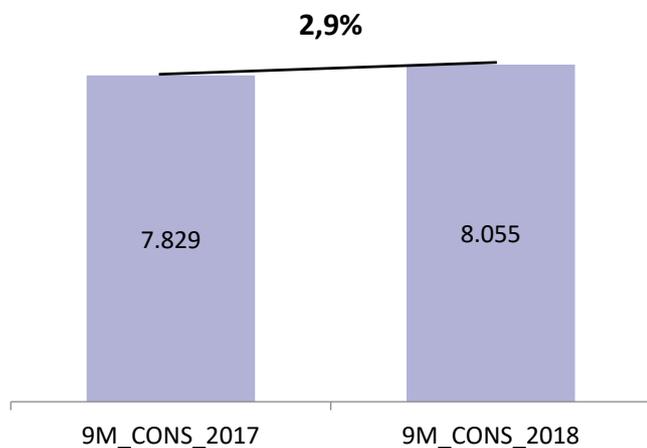


Negli ultimi tre mesi il Net Service income è pari a 297 migliaia di Euro, in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (163 migliaia di Euro) per 134 migliaia di Euro, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 19,5%.

### Spese Generali della gestione caratteristica

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 8.055 migliaia di Euro, in aumento (+2,9%) rispetto ai 7.829 migliaia di Euro dei nove mesi 2017, ma risulta in calo l'incidenza sui ricavi (6,8% al 30 settembre 2018 rispetto al 7,2% nello stesso periodo dell'anno precedente). L'incremento è relativo principalmente a maggiori costi per il contributo di vigilanza, e per alcuni progetti aziendali con costi una tantum nel periodo.

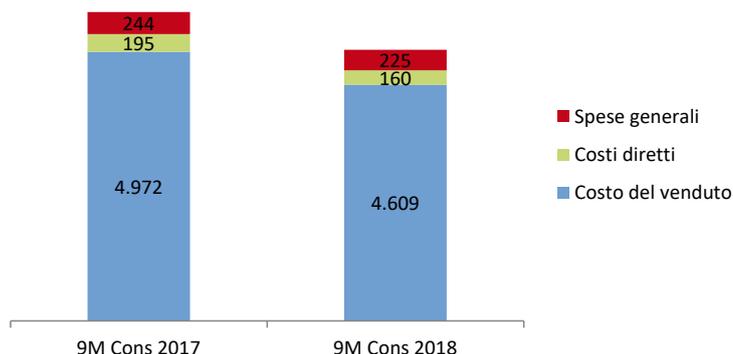
#### Spese generali gestione caratteristica



### Risultato operativo da trading

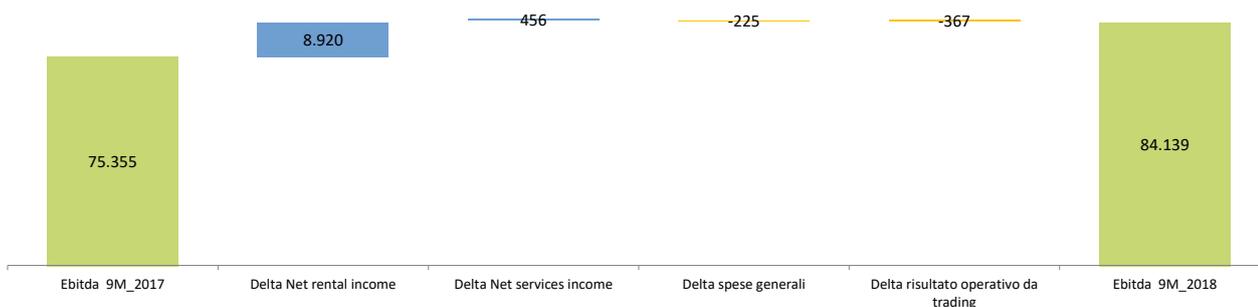
Il risultato operativo da trading è pari a -921 migliaia di Euro in peggioramento rispetto ai nove mesi 2017 per circa 367 migliaia di Euro. In questi nove mesi sono stati registrati ricavi da vendita immobili per 4.073 migliaia di Euro, relativi alla vendita di 13 unità residenziali, 13 box e un posto auto. Si segnala, altresì, che alla data di approvazione della relazione infrannuale al 30 settembre sono in essere compromessi per 2 unità residenziali (di cui 1 rogitato nel mese di ottobre). Il totale degli appartamenti venduti/impegnati ha quindi raggiunto il 90,7% del totale della superficie commerciale.

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

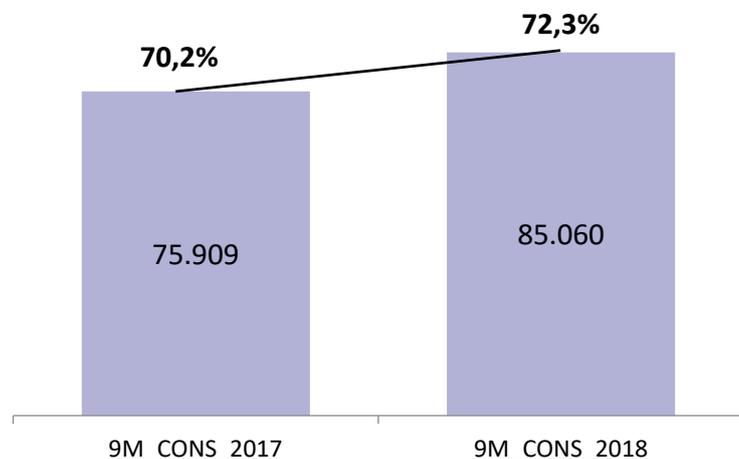


**EBITDA**

L'**EBITDA** della gestione caratteristica dei nove mesi 2018 è pari a 85.060 migliaia di Euro, in incremento del +12,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari a 84.139 migliaia di Euro, in aumento del +11,7%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso dei nove mesi nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.



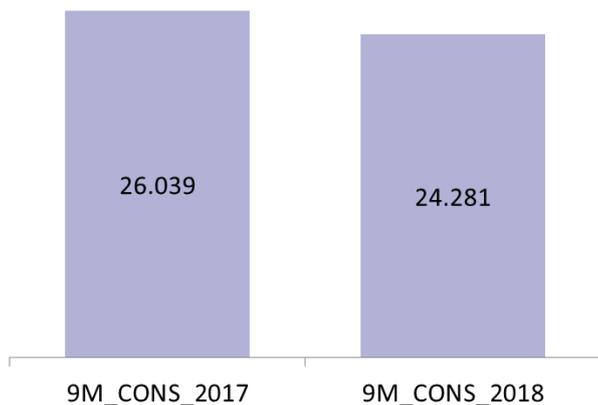
Come precedentemente commentato, sull'andamento del margine EBITDA complessivo ha influito sostanzialmente l'incremento dei ricavi della gestione caratteristica (anche per l'ampliamento del perimetro immobiliare) ridotto in misura meno che proporzionale da maggiori costi diretti e spese generali. L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari a 72,3% in incremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, di 210 punti percentuali. Si segnala che l'EBITDA margin Freehold è pari a 80,7% (nei nove mesi dell'esercizio precedente ammontava a 79,7%) e che l'EBITDA margin Leasehold è pari a 10,3% (nei nove mesi dell'esercizio precedente ammontava a 10,0%).



## EBIT

L'**EBIT** si è attestato a 78.637 migliaia di Euro, con un decremento del 15,4% rispetto all'analogo periodo del 2017. Sulla variazione, oltre all'incremento dell'Ebitda commentato in precedenza, ha influito la variazione negativa della voce svalutazioni e adeguamenti del fair value, per 4.774 migliaia di Euro rispetto al valore positivo di 18.533 migliaia di Euro dei primi nove mesi del 2017.

## Gestione Finanziaria



Il saldo del risultato della gestione finanziaria è passato da 26.039 migliaia di Euro del 30 settembre 2017 a 24.281 migliaia di Euro al 30 settembre 2018. Il decremento, di circa 1.758 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 e (ii) ai minori oneri finanziari relativi al costo ammortizzato dei bond a seguito dell'adozione del nuovo principio contabile IFRS 9 che ha comportato un incremento delle passività per prestiti obbligazionari a fronte di una riduzione dei relativi oneri finanziari.

Al 30 settembre 2018 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,67%, in diminuzione rispetto al 2,85% dell'analogo periodo dell'esercizio precedente, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 2,88% rispetto al 3,15% del 30 settembre 2017.

## Gestione Partecipazione/Straordinaria

Il risultato del 30 settembre 2018, pari ad Euro 5 migliaia è da imputare al risultato delle partecipazioni contabilizzate con il metodo del patrimonio netto.

## Imposte

	30/09/2018	30/09/2017	Variazione
Imposte Correnti	1.120	966	154
Credito d'imposta IRAP	0	(19)	19
Imposte Differite passive	749	1.138	(389)
Imposte Anticipate	123	77	46
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	(1)	(6)	5
<b>Imposte sul reddito del periodo</b>	<b>1.991</b>	<b>2.156</b>	<b>(165)</b>

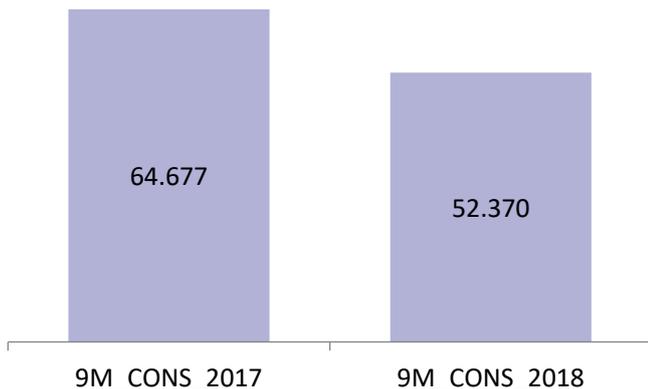
L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 1.991 migliaia di Euro al 30 settembre 2018, in decremento di Euro 165 migliaia rispetto al dato del 30 settembre 2017.

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 e alle maggiori imposte d'esercizio.

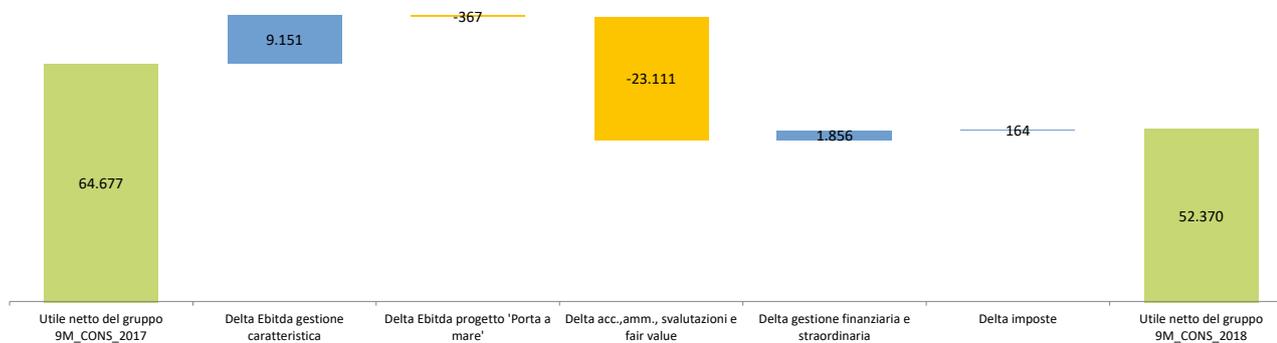
### Utile Netto del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile netto del Gruppo di 52.370 migliaia di Euro, in decremento del 19% rispetto ai 64.677 migliaia di Euro dei nove mesi 2017.

#### Utile netto del Gruppo



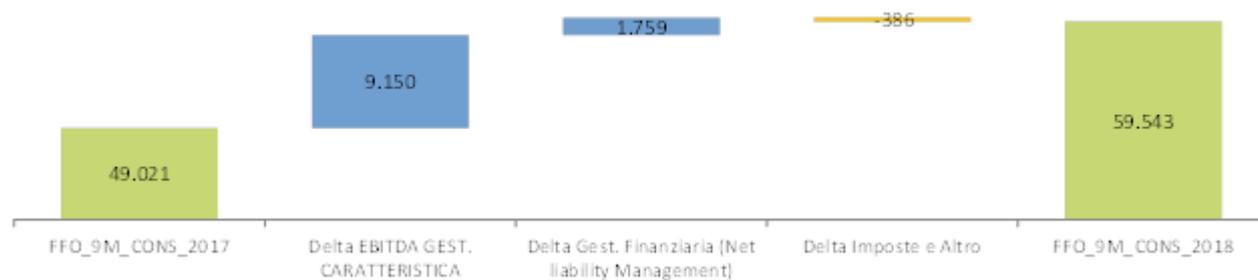
Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell'utile rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.



### 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 30 settembre 2018 risulta pari ad 59.543 Euro migliaia, registrando un incremento di Euro 10.522 migliaia, pari al +21,5% 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	9M_CONS_2017	9M_CONS_2018	Δ vs cons 2017
<b>EBITDA Gestione Caratteristica</b>	<b>75.909</b>	<b>85.059</b>	<b>9.150</b>
Gest. Finanziaria Adj	-28.044	-24.288	1.759
Gestione Partecipazione/Straordinaria Adj	0	0	0
Imposte correnti del periodo Adj	-8.44	-1.230	-386
<b>FFO</b>	<b>49.021</b>	<b>59.543</b>	<b>10.522</b>



## 1.4. Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 30 settembre 2018, è così sintetizzata:

	30/09/2018	30/06/2018	Δ	%	31/12/2017	Δ	%
Investimenti immobiliari	2.362.453	2.358.369	4.084	0,17%	2.157.176	205.277	9,52%
Immobilizzazioni in corso e acconti	36.667	39.137	(2.470)	(6,31%)	40.466	(3.799)	(9,39%)
Attività immateriali	12.698	12.698	0	0,00%	12.697	1	0,01%
Altre attività materiali	9.734	9.912	(178)	(1,80%)	10.204	(470)	(4,61%)
Crediti vari e altre attività non correnti	110	91	19	20,88%	90	20	22,22%
Partecipazioni	368	343	25	7,29%	254	114	44,88%
Capitale Circolante Netto	25.326	22.949	2.377	10,36%	28.768	(3.442)	(11,96%)
Fondi	(8.250)	(7.655)	(595)	7,77%	(7.900)	(350)	4,43%
Debiti e altre passività non correnti	(19.749)	(19.720)	(29)	0,15%	(21.182)	1.433	(6,77%)
Imposte differite passive/(attive) nette	(26.821)	(25.822)	(999)	3,87%	(24.777)	(2.044)	8,25%
<b>Totale impieghi</b>	<b>2.392.536</b>	<b>2.390.302</b>	<b>2.234</b>	<b>0,09%</b>	<b>2.195.796</b>	<b>196.740</b>	<b>8,96%</b>
<hr/>							
Totale patrimonio netto di gruppo	1.259.585	1.240.190	19.395	1,56%	1.115.753	143.832	12,89%
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0,00%	0	0	0,00%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	15.663	18.054	(2.391)	(13,24%)	20.397	(4.734)	(23,21%)
Posizione finanziaria netta	1.117.288	1.132.058	(14.770)	(1,30%)	1.059.646	57.642	5,44%
<b>Totale fonti</b>	<b>2.392.536</b>	<b>2.390.302</b>	<b>2.234</b>	<b>0,09%</b>	<b>2.195.796</b>	<b>196.740</b>	<b>8,96%</b>

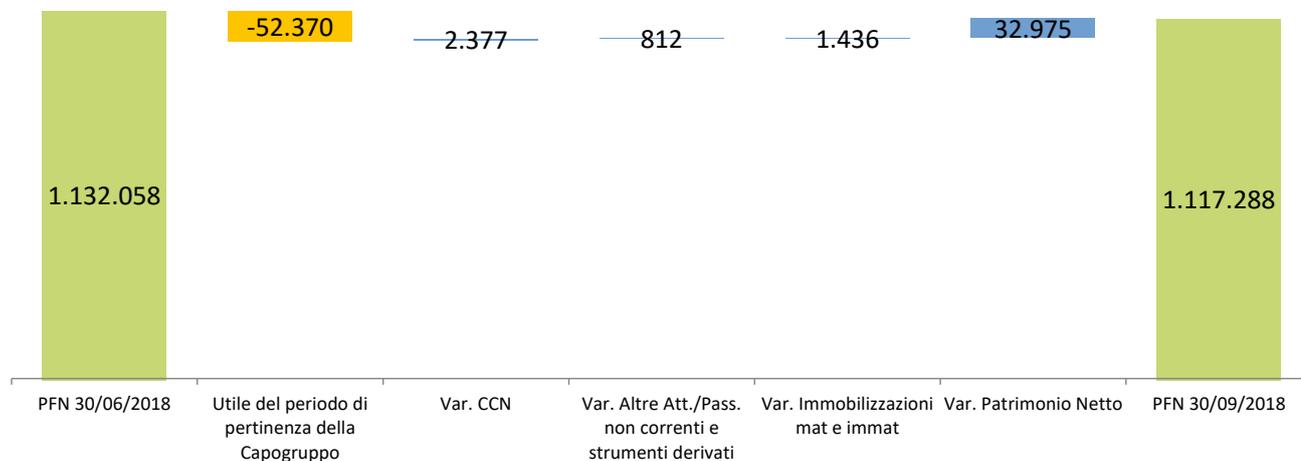
Le principali variazioni del terzo trimestre, rispetto al 30 giugno 2018, hanno riguardato:

- ✓ gli **Investimenti immobiliari**, hanno subito un incremento complessivo pari a Euro 4.084 migliaia. Nel corso del terzo trimestre sono state eseguite ed ultimate manutenzioni straordinarie relative a lavori edili per impermeabilizzazione del coperto, al rifacimento della pavimentazione di una galleria commerciale, a interventi su impianti antincendio ed elettrici e a installazione di linee vita. Tali costi incrementativi, pari complessivamente ad Euro 2.189 migliaia, hanno determinato una corrispondente variazione negativa degli adeguamenti al Fair value, con un impatto negativo pari ad Euro 2.189 migliaia. Inoltre nel corso del trimestre, si sono conclusi i lavori per la realizzazione di un edificio da destinarsi a foresteria e uffici per atleti e società sportive. Tale immobile, del valore complessivo pari ad Euro 4.084 migliaia, è stato riclassificato dalle immobilizzazioni in corso agli investimenti immobiliari;
- ✓ Le **immobilizzazioni in corso e acconti**, hanno subito un decremento complessivo pari a Euro 2.470 migliaia, per effetto: (i) della riclassifica tra gli investimenti immobiliari di un edificio da destinarsi a foresteria e uffici per atleti e società sportive a seguito della conclusione dei lavori avvenuta nel periodo (l'importo dei lavori svolti nel 3° trimestre ammonta ad Euro 383 mila), (ii) della prosecuzione dei lavori di restyling sulle gallerie del centro Darsena, Casilino e Fonti del Corallo per un ammontare pari a circa Euro 472 migliaia e (iii) della prosecuzione dei lavori del subambito Officine Storiche per un importo pari ad Euro 116 migliaia. Nel terzo trimestre si segnala inoltre un incremento degli acconti per Euro 758 migliaia in relazione principalmente alla partenza dei lavori di restyling del centro commerciale Fonti del Corallo;
- ✓ 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 25 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 2018 per Euro 2.377 migliaia, principalmente per effetto: (i) del decremento dei debiti verso fornitori per Euro 666 migliaia; (ii) dell'incremento dei crediti verso clienti, per un importo pari ad Euro 1.373 migliaia, per effetto di fatture emesse nel trimestre ma non di competenza; (iii) del decremento delle passività per imposte, pari a circa Euro 2.316 migliaia e del decremento delle

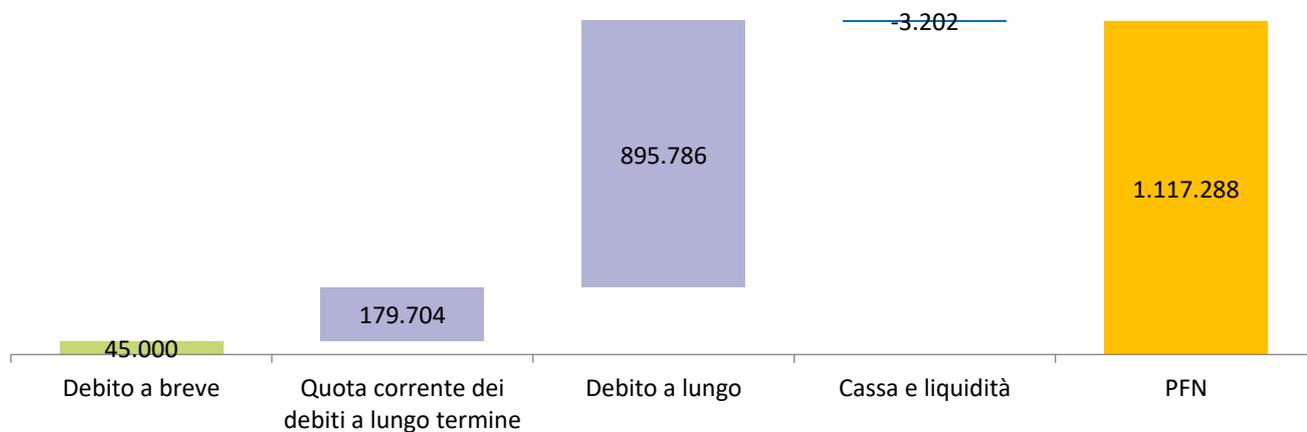
rimanenze di magazzino per Euro 1.483 migliaia la cui variazione è stata determinata prevalentemente dalla vendita di 4 unità residenziali e relative pertinenze;

- ✓ I **Fondi**, la cui variazione, pari ad Euro 595 migliaia, è principalmente dovuta all'accantonamento del salario variabile che verrà erogato ai dipendenti nel 2019 e agli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna) e La Torre (Palermo);
- ✓ Le **imposte differite attive e passive nette**, che passano da Euro 25.822 migliaia ad Euro 26.821 migliaia per effetto dei disallineamenti fiscali relativi principalmente (i) agli adeguamenti al fair value degli investimenti immobiliari che non rientrano nel perimetro SIIQ e (ii) agli strumenti finanziari di copertura (Irs);
- ✓ Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 30 settembre 2018, si è attestato a 1.259.585 migliaia di Euro e la variazione di 19.395 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 -10 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 +1.707 migliaia di Euro per la capogruppo e pari a circa +312 migliaia di Euro per una società controllata;
  - all'iscrizione delle azioni proprie per Euro -173 migliaia;
  - all'utile del trimestre di competenza della Capogruppo per 17.565 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.

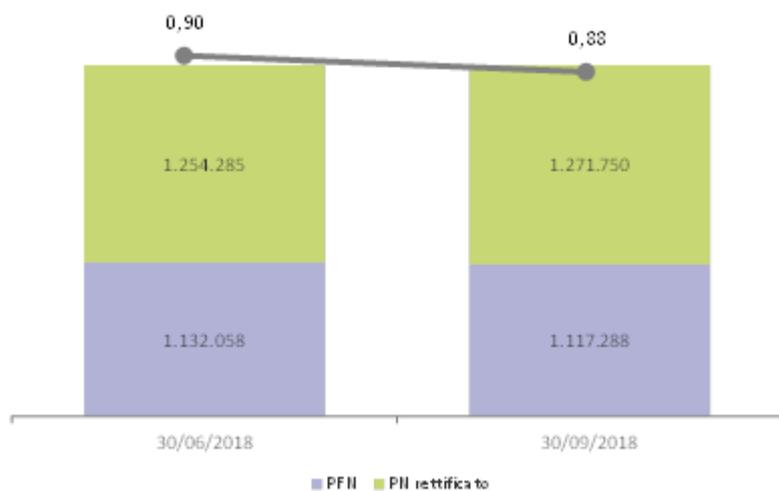
La **Posizione finanziaria netta** al 30/09/2018 risulta in diminuzione rispetto al trimestre precedente e presenta una variazione di circa 14.770 migliaia di Euro analiticamente dettagliata nella tabella che segue:



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 2018, pari a 0,88, risulta in lieve miglioramento rispetto allo 0,90 del 30 giugno 2018.



## 1.5. Eventi rilevanti al 30 settembre 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 è avvenuto 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.

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 valore della vendita di tali diritti, pari ad Euro 1.532.943,24, i base ai principi contabili di riferimento, è stato 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.

In data 9 maggio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2018.

In data 1 giugno 2018 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio di Esercizio 2017 di IGD SIIQ S.p.A., così come presentato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 22 febbraio 2018, che ha chiuso con un Utile Netto pari a 86,5 milioni di Euro e ha deliberato la distribuzione di un dividendo per azione pari a Euro 0,50. Il dividendo è stato messo in pagamento, con stacco della cedola n. 2 in data 11 giugno 2018, a partire dal 13 giugno 2018.

Il dividendo complessivo, ammonta ad Euro 55.170.951,50 (Euro 0,50 per azione), è così composto:

- per Euro 36.704.390, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è derivante dalla gestione esente e che risulta pari al 70% dell'utile della gestione esente resosi disponibile per la distribuzione e soggetto all'obbligo di distribuzione;
- per Euro 12.628.022, da parte delle Riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente, scaturenti dalla fusione per incorporazione delle società Punta di Ferro SIIQ S.p.A. e IGD Property SIIQ S.p.A., precisando che tale importo è pari al 70% dell'ammontare complessivo di tali Riserve e soggetto all'obbligo di distribuzione;
- per Euro 5.838.539,50, da parte delle Riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente.

L'Assemblea ha inoltre determinato in 11 il numero dei componenti del Consiglio d'Amministrazione e ha provveduto alla nomina dei membri per il triennio 2018-2020, fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020. Per lo stesso periodo l'assemblea ha nominato i nuovi componenti del collegio sindacale e ne ha stabilito il compenso.

Infine l'Assemblea ha votato in senso favorevole in merito alla prima sezione della "Relazione sulla Remunerazione", già approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 22 febbraio 2018, 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.

In data 6 giugno 2018 il Consiglio di Amministrazione ha confermato Elio Gasperoni quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e Claudio Albertini quale Amministratore Delegato. Inoltre, è stato nominato quale Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione il Consigliere Rossella Saoncella. Il Consiglio ha confermato l'assetto dei poteri preesistente, riconoscendo al Presidente Elio Gasperoni e all'Amministratore Delegato Claudio Albertini deleghe analoghe a quelle già conferite agli stessi nel precedente mandato. Inoltre il Consiglio di Amministrazione ha nominato i Comitati endoconsigliari.

In data 3 agosto 2018 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2018.

## **Investimenti**

Nel periodo il Gruppo IGD ha concluso l'acquisizione dei rami d'azienda relativi a 4 gallerie commerciali e un retail park, inaugurato l'ampliamento della galleria commerciale Gran Rondò, conclusi i lavori per la costruzione di un edificio da destinarsi a foresteria e uffici per atleti e società sportive, proseguito l'attività di sviluppo del Progetto Porta a Mare - Officine, oltre a lavori di manutenzione straordinaria. Tra questi si segnalano:

### Acquisizione dei rami d'azienda relativi a 4 gallerie commerciali e un retail park

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 8,4 milioni di Euro.

Più in dettaglio, gli immobili relativi a tali rami d'azienda, che presentano una superficie totale locabile aggregata pari a circa 38.000 mq, fanno parte di più ampi centri commerciali dotati di una superficie totale locabile pari a 91.000 mq. **Centro Commerciale Leonardo (Imola)**: il Gruppo è già proprietario dell'ipermercato ancorato alla galleria commerciale e gestiva quest'ultima per conto del venditore; pertanto l'acquisizione consentirà di consolidare la proprietà di un centro commerciale che serve circa 240.000 abitanti nel suo bacino di riferimento core;

**Centro Commerciale Lama (Bologna)**: il Gruppo è già proprietario dell'ipermercato ancorato alla galleria commerciale e gestiva quest'ultima per conto del venditore;

**Centro Commerciale e retail park La Favorita (Mantova)**: l'immobile è ancorato ad un ipermercato di Coop Alleanza 3.0, e pertanto il suo acquisto consentirà al Gruppo di rafforzare la sinergia operativa di lunga data con il marchio Coop, leader in Italia nel settore della distribuzione alimentare;

**CentroLuna (Sarzana)**: l'immobile è ancorato ad un ipermercato di Coop Liguria, un operatore già conosciuto da IGD in quanto presente nel centro commerciale Mondovicino (di proprietà di IGD).

In tutti gli immobili oggetto dell'acquisizione sono presenti ipermercati a marchio "Coop", con elevati livelli di fatturato (caratterizzati da volumi di vendita medi annui superiori a Euro 8.000/mq sulla superficie netta di vendita).

### Progetto "Porta a Mare"

Nel corso del periodo si è perfezionata la vendita di 13 unità residenziali, 13 box e 1 posto auto, relativi al comparto Mazzini. Al 30 settembre 2018 inoltre sono stati sottoscritti 2 contratti preliminari per la vendita di 2 unità residenziali; a seguito di tali operazioni la percentuale delle unità vendute/impegnate è pari al 90,7%.

Sono proseguiti i lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 501 migliaia (Euro 161 migliaia nel terzo trimestre), relativo alla destinazione residenziale.

Nel mese di aprile 2018 è stato approvato dal Consiglio Comunale di Livorno una variante relativa al comparto commerciale; i lavori svolti nei primi nove mesi del 2018 relativi a tale comparto, la cui ultimazione è prevista per il secondo semestre 2019, sono risultati pari a circa Euro 1.078 migliaia (Euro 117 migliaia nel terzo trimestre).



### **Ampliamento Gran Rondò**

Nel primo semestre 2018 si sono conclusi i lavori per la realizzazione di una media superficie di vendita nella galleria commerciale Gran Rondò di Crema, l'ammontare complessivo dei lavori eseguiti risulta pari a circa Euro 3.142 migliaia (di cui Euro 1.497 migliaia effettuati nel semestre). L'apertura della media superficie è avvenuta in data 3 maggio 2018.



### **Arco Campus**

In data 5 luglio 2018 si sono conclusi i lavori per la costruzione di un edificio da destinarsi a foresteria e uffici per atleti e società sportive. L'ammontare complessivo dei lavori eseguiti è pari ad Euro 4.084 migliaia di cui Euro 1.922 migliaia svolti nel corso del 2018. In data 6 agosto 2018, con decorrenza 1 settembre 2018, la società controllata Arco Campus S.r.l. ha sottoscritto un contratto di affitto per tale struttura con Virtus Pallacanestro Bologna S.p.A. della durata di 15 anni rinnovabile a scadenza.



### **Interventi di restyling**

Nel periodo sono proseguiti gli interventi di restyling per un importo complessivo pari a circa Euro 836 migliaia (di cui Euro 472 migliaia svolti nel terzo trimestre 2018) relativi principalmente ai lavori di rimodulazione degli spazi della galleria del centro commerciale Darsena (al 30 settembre sono stati sostenuti costi per Euro 558 migliaia di cui Euro 282 migliaia svolti nel terzo trimestre 2018).

### **Interventi di Rimodulazione Spazi ultimati e Manutenzioni straordinarie**

Nel corso dei primi nove mesi dell'anno sono stati eseguiti ed ultimati lavori edili per rimodulazione degli spazi e per fit out (accorpamento/frazionamento di negozi), 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. Inoltre nel terzo trimestre 2018 si sono conclusi i lavori per la realizzazione della nuova pavimentazione della galleria del centro commerciale Tiburtino e sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie per miglioramento sismico e impermeabilizzazione del coperto, per installazione di linee vita sui centri commerciali Esp, Borgo, Tiburtino, Fonti del Corallo, Darsena e Centro Sarca e per interventi su impianti antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 30 settembre 2018:

	30/09/2018	30/06/2018	III Trimestre 2018
	Euro/mln	Euro/mln	Δ
<b>Acquisizioni:</b>			
Investimento per l'acquisto 4 rami d'azienda (inclusi oneri accessori) (*)	195,46	195,46	-
<b>Progetti di sviluppo:</b>			
Ampliamento e restyling Gran Rondò	1,51	1,50	0,01
Arco Campus (Investimento concluso nel corso del trimestre)	1,92	1,59	0,33
Progetto Porta a Mare Sub ambito Officine Storiche retail (in corso)	1,08	0,96	0,12
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	0,50	0,34	0,16
Interventi di restyling in corso	0,84	0,37	0,47
Manutenzioni straordinarie	4,65	2,39	2,26
Altri	0,03	0,03	-
<b>Totale investimenti effettuati</b>	<b>205,99</b>	<b>202,64</b>	<b>3,35</b>

(\*) Il valore dell'investimento non comprende la rivalutazione al 18 aprile 2018

## Finanziamenti

Tra le passività a cui IGD è subentrata nell'ambito dell'operazione di acquisizione dei 4 rami d'azienda descritta precedentemente sono presenti 5 contratti di finanziamento sottoscritti con UBI Banca. Di seguito riportiamo il dettaglio di tali finanziamenti:

- finanziamento di importo residuo pari ad Euro 13.125.000 con scadenza 17 luglio 2023, rate trimestrali, tasso di interesse pari all'euribor a tre mesi + 100 bps e garanzia ipotecaria sulle gallerie del Centro Lama e sulla galleria del Centro La Favorita;
- finanziamento di importo residuo pari ad Euro 11.875.000 con scadenza 17 ottobre 2021, rate trimestrali, tasso di interesse pari all'euribor a tre mesi + 100 bps e garanzia ipotecaria sulle gallerie del Centro Lama e sulla galleria del Centro La Favorita;
- finanziamento di importo residuo pari ad Euro 11.666.667 con scadenza 17 ottobre 2021, rate trimestrali, tasso di interesse pari all'euribor a tre mesi + 150 bps e garanzia ipotecaria sul retail park La Favorita;
- finanziamento di importo residuo pari ad Euro 1.875.000 con scadenza 17 ottobre 2018, rate trimestrali, tasso di interesse pari all'euribor a tre mesi + 135 bps e garanzia ipotecaria sulla galleria del Centro Lama;
- finanziamento bullet di importo residuo pari ad Euro 50 milioni con scadenza 17 ottobre 2022, tasso di interesse pari all'euribor a tre mesi + 135 bps e garanzia ipotecaria sulle gallerie del Centro Leonardo e di CentroLuna.

In data 6 settembre 2018 IGD ha sottoscritto con BNP Paribas Italian Branch, che ha agito in qualità di Mandated Lead Arranger, Underwriter, Global Coordinator e Bookrunner, una "Commitment and Underwriting Letter" con la quale BNP si impegna a concedere alla Società un finanziamento senior unsecured di Euro 200 milioni con scadenza a tre anni con opzione di estensione sino a cinque anni in capo alla Società. Il finanziamento è volto a rimborsare il bond di originari Euro 150.000.000 in scadenza il 7 gennaio 2019, attualmente in essere per Euro 124.900.000 e ad estinguere talune linee di credito a breve termine della Società e a sostenere le generali esigenze finanziarie di cassa del Gruppo IGD. È previsto che il finanziamento sia utilizzato in due tranches, la "Tranche 1" di Euro 125.000.000 e la "Tranche 2" di Euro 75.000.000. La stipula del contratto di finanziamento è subordinata alla definizione del relativo testo contrattuale a condizioni di mutua soddisfazione per le parti. L'impegno di BNP a concedere il finanziamento è subordinato all'assenza di material adverse effect, alla stipula del contratto di finanziamento entro il 30 ottobre 2018 e all'assenza di event of default.

## 1.6. Eventi successivi alla chiusura del terzo trimestre

In data 16 ottobre 2018 IGD ha sottoscritto con un pool di banche, ivi inclusa BNP Paribas, Italian Branch, anche in qualità di *Mandated Lead Arranger, Underwriter, Global Coordinator e Bookrunner*, un contratto di finanziamento avente ad oggetto la concessione di un finanziamento *senior unsecured* di Euro 200 milioni con scadenza a tre anni con opzione di estensione sino a cinque anni in capo alla Società. Come riportato nella “Commitment and Underwriting Letter” sottoscritta da IGD in data 6 settembre 2018, è previsto che il finanziamento sia utilizzato in due tranches, la “Tranche A” di Euro 125.000.000 finalizzata al rimborso del bond di originari Euro 150.000.000 in scadenza il 7 gennaio 2019, attualmente in essere per Euro 124.900.000, e la “Tranche B” di Euro 75.000.000 finalizzata all’estinzione di talune linee di credito a breve termine della Società e al sostenimento delle generali esigenze di cassa del Gruppo IGD.

Con questa operazione la Società si finanzia a un costo inferiore all’attuale costo medio del debito, riducendolo ulteriormente, e coprirà le esigenze dei prossimi anni, non avendo significative scadenze finanziarie fino al 2021.

## 1.7. Prospettive per l’esercizio in corso

In considerazione dei risultati positivi raggiunti, si conferma una prosecuzione del percorso di crescita, nel rispetto degli obiettivi economici e finanziari al 31 dicembre 2018, 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 una riduzione del costo del denaro sotto al 2,8% in linea con gli obiettivi del piano industriale.

Inoltre si confermano gli obiettivi di crescita dell’FFO per l’intero 2018, pari a +20%, comunicati e rivisti ad agosto scorso.

## **2. GRUPPO IGD PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2018**

## 2.1 Conto economico consolidato

	30/09/2018	30/09/2017	Variazioni	3°Q 2018	3°Q 2017	Variazioni
(importi in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(A-B)	(C)	(D)	(C-D)
Ricavi	112.958	103.410	9.548	38.859	35.024	3.835
Altri proventi	4.639	4.652	(13)	1.519	1.426	93
Ricavi vendita immobili da trading	4.073	4.857	(784)	1.352	809	543
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>121.670</b>	<b>112.919</b>	<b>8.751</b>	<b>41.730</b>	<b>37.259</b>	<b>4.471</b>
Variazioni delle rimanenze	(4.038)	(4.368)	330	(1.483)	(703)	(780)
<b>Totale ricavi e variazione delle rimanenze</b>	<b>117.632</b>	<b>108.551</b>	<b>9.081</b>	<b>40.247</b>	<b>36.556</b>	<b>3.691</b>
Costi di realizzazione	501	575	(74)	162	205	(43)
Costi per servizi:	17.207	17.205	2	5.732	5.589	143
Costi del personale	7.218	7.263	(45)	2.260	2.233	27
Altri costi operativi	7.694	7.413	281	2.677	2.549	128
<b>Totale costi operativi</b>	<b>32.620</b>	<b>32.456</b>	<b>164</b>	<b>10.831</b>	<b>10.576</b>	<b>255</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.601)	(1.663)	62	(673)	(616)	(57)
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(288)	(2.215)	1.927	0	0	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(17.343)	20.748	(38.091)	(2.193)	(400)	(1.793)
Rivalutazione netta acquisizione	12.857	0	12.857	(20)	0	(20)
<b>Totale Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(6.375)</b>	<b>16.870</b>	<b>(23.245)</b>	<b>(2.886)</b>	<b>(1.016)</b>	<b>(1.870)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>78.637</b>	<b>92.965</b>	<b>(14.328)</b>	<b>26.530</b>	<b>24.964</b>	<b>1.566</b>
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	5	(68)	73	25	(30)	55
Proventi finanziari:	73	94	(21)	48	38	10
Oneri finanziari:	24.354	26.158	(1.804)	8.286	8.533	(247)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(24.281)</b>	<b>(26.064)</b>	<b>1.783</b>	<b>(8.238)</b>	<b>(8.495)</b>	<b>257</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>54.361</b>	<b>66.833</b>	<b>(12.472)</b>	<b>18.317</b>	<b>16.439</b>	<b>1.878</b>
Imposte sul reddito del periodo	1.991	2.156	(165)	752	706	46
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>52.370</b>	<b>64.677</b>	<b>(12.307)</b>	<b>17.565</b>	<b>15.733</b>	<b>1.832</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	0	0	0	0
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>52.370</b>	<b>64.677</b>	<b>(12.307)</b>	<b>17.565</b>	<b>15.733</b>	<b>1.832</b>

## 2.2 Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)	30/09/2018 (A)	30/09/2017 (B)	Variazioni (A-B)	3°Q 2018 (C)	3°Q 2017 (D)	Variazioni (C-D)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>52.370</b>	<b>64.677</b>	<b>(12.307)</b>	<b>17.565</b>	<b>15.733</b>	<b>1.832</b>
Costi accessori all'aumento di capitale	(4.280)	0	(4.280)	(6)	0	(6)
Effetto fiscale costi accessori all'aumento di capitale	80		80	0	0	0
<b>Componenti non riclassificabili a conto economico</b>	<b>(4.200)</b>	<b>0</b>	<b>(4.200)</b>	<b>(6)</b>	<b>0</b>	<b>(6)</b>
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	5.031	6.277	(1.246)	2.630	923	1.707
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(1.149)	(1.449)	300	(611)	(202)	(409)
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(13)	(107)	94	23	(83)	106
<b>Componenti riclassificabili a conto economico</b>	<b>3.836</b>	<b>4.720</b>	<b>(884)</b>	<b>2.009</b>	<b>638</b>	<b>1.371</b>
<b>Totale Utile/(Perdita) complessivo del periodo</b>	<b>52.006</b>	<b>69.397</b>	<b>(17.391)</b>	<b>19.568</b>	<b>16.371</b>	<b>3.197</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	0	0	0	0
<b>Utile/(Perdita) del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>52.006</b>	<b>69.397</b>	<b>(17.391)</b>	<b>19.568</b>	<b>16.371</b>	<b>3.197</b>

## 2.3 Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

	30/09/2018	30/06/2018	31/12/2017	Variazioni	Variazioni
(Importi in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(C)	(A-B)	(A-C)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>					
<b>Attività immateriali</b>					
Attività immateriali a vita definita	36	36	35	0	1
Avviamento	12.662	12.662	12.662	0	0
	<b>12.698</b>	<b>12.698</b>	<b>12.697</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Attività materiali</b>					
Investimenti immobiliari	2.362.453	2.358.369	2.157.176	4.084	205.277
Fabbricato	7.949	8.010	8.131	(61)	(182)
Impianti e Macchinari	231	248	260	(17)	(29)
Attrezzature e altri beni	937	973	1.016	(36)	(79)
Migliorie su beni di terzi	617	681	797	(64)	(180)
Immobilizzazioni in corso e acconti	36.667	39.137	40.466	(2.470)	(3.799)
	<b>2.408.854</b>	<b>2.407.418</b>	<b>2.207.846</b>	<b>1.436</b>	<b>201.008</b>
<b>Altre attività non correnti</b>					
Attività per imposte anticipate nette	-	-	-	0	0
Crediti vari e altre attività non correnti	110	91	90	19	20
Partecipazioni	368	343	254	25	114
Attività finanziarie non correnti	243	243	343	0	(100)
Attività per strumenti derivati	319	-	-	319	319
	<b>1.040</b>	<b>677</b>	<b>687</b>	<b>363</b>	<b>353</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>2.422.592</b>	<b>2.420.793</b>	<b>2.221.230</b>	<b>1.799</b>	<b>201.362</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>					
Rimanenze e acconti	33.380	34.863	37.623	(1.483)	(4.243)
Crediti commerciali e altri crediti	12.901	11.528	11.415	1.373	1.486
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.286	1.304	2.054	(18)	(768)
Altre attività correnti	2.977	3.040	3.343	(63)	(366)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	96	96	96	0	0
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	-	-	42	0	(42)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	3.106	4.648	2.509	(1.542)	597
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>53.746</b>	<b>55.479</b>	<b>57.082</b>	<b>(1.733)</b>	<b>(3.336)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>	<b>2.476.338</b>	<b>2.476.272</b>	<b>2.278.312</b>	<b>66</b>	<b>198.026</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>					
Capitale Sociale	749.738	749.738	599.760	0	149.978
Azioni proprie in portafoglio	(319)	0	0	(319)	(319)
Riserva sovrapprezzo azioni	31.504	31.504	29.971	0	1.533
Altre Riserve	411.693	409.544	384.832	2.149	26.861
Utili del gruppo	66.969	49.404	101.190	17.565	(34.221)
<b>Totale patrimonio netto di gruppo</b>	<b>1.259.585</b>	<b>1.240.190</b>	<b>1.115.753</b>	<b>19.395</b>	<b>143.832</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	-	-	-	0	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>1.259.585</b>	<b>1.240.190</b>	<b>1.115.753</b>	<b>19.395</b>	<b>143.832</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>					
Passività per strumenti derivati	15.982	18.054	20.397	(2.072)	(4.415)
Passività finanziarie non correnti	896.028	907.485	965.539	(11.457)	(69.511)
Fondo TFR	2.792	2.698	2.574	94	218
Passività per imposte differite	26.821	25.822	24.777	999	2.044
Fondi per rischi ed oneri futuri	5.458	4.957	5.326	501	132
Debiti vari e altre passività non correnti	7.857	7.829	9.291	28	(1.434)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	11.892	11.891	11.891	1	1
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>966.830</b>	<b>978.736</b>	<b>1.039.795</b>	<b>(11.906)</b>	<b>(72.965)</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>					
Passività finanziarie correnti	224.705	229.560	97.097	(4.855)	127.608
Debiti commerciali e altri debiti	9.675	10.341	13.838	(666)	(4.163)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	1.161	783	459	378	702
Passività per imposte	4.533	6.849	2.400	(2.316)	2.133
Altre passività correnti	9.835	9.799	8.956	36	879
Altre passività correnti verso parti correlate	14	14	14	0	0
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>249.923</b>	<b>257.346</b>	<b>122.764</b>	<b>(7.423)</b>	<b>127.159</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D+ E)</b>	<b>1.216.753</b>	<b>1.236.082</b>	<b>1.162.559</b>	<b>(19.329)</b>	<b>54.194</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>	<b>2.476.338</b>	<b>2.476.272</b>	<b>2.278.312</b>	<b>66</b>	<b>198.026</b>

## 2.4 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

(Importi in migliaia di euro)	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	0	0	0	64.677	64.677	0	64.677
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	4.827	0	4.827	0	4.827
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(107)	0	(107)	0	(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	0	0	(64)	0	(64)		(64)
Riclassifiche riserve per effetto fusione	0	0	23.979	(23.979)	0	0	0
Acquisto quote da azionisti di minoranza	0	0	0	(781)	(781)	(8.725)	(9.506)
<b>Ripartizione dell'utile 2016</b>							
dividendi distribuiti	0	0	(14.731)	(21.856)	(36.587)	0	(36.587)
destinazione a riserva legale	0	0			0	0	0
destinazione ad altre riserve	0	0	20.372	(20.372)	0	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>

(Importi in migliaia di euro)	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	52.370	52.370	0	52.370
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	3.882	0	3.882	0	3.882
Costi aumento di capitale	0	0	(4.200)	0	(4.200)	0	(4.200)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(46)	0	(46)	0	(46)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(364)</b>	<b>52.370</b>	<b>52.006</b>	<b>0</b>	<b>52.006</b>
Aumento di capitale	149.978	0	0	0	149.978	0	149.978
Vendita diritti inopinati	0	1.533	0	0	1.533	0	1.533
(Acquisto)/vendita azioni proprie	0	0	(160)	0	(160)	0	(160)
FTA IFRS 9	0	0	(4.354)	0	(4.354)	0	(4.354)
<b>Ripartizione dell'utile 2017</b>							
Distribuzione dividendi	0	0	0	(55.171)	(55.171)	0	(55.171)
destinazione a riserva legale	0	0	0	0	0	0	0
destinazione ad altre riserve	0	0	31.420	(31.420)	0	0	0
<b>Saldo al 30/09/2018</b>	<b>749.738</b>	<b>31.504</b>	<b>411.374</b>	<b>66.969</b>	<b>1.259.585</b>	<b>0</b>	<b>1.259.585</b>

## 2.5 Rendiconto finanziario consolidato

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	30/09/2018	30/09/2017
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	54.361	66.833
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Rettifica per poste non monetarie	(1.821)	(1.778)
Ammortamenti e accantonamenti	1.601	1.663
Svalutazione/(Ripristini) immobilizzazioni in corso e Lavori in corso di costruzione	288	2.215
Variazione del fair value - incrementi/(decrementi)	17.343	(20.748)
(Rivalutazione) netta acquisizione 4 rami d'azienda	(12.857)	0
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni	(5)	68
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>58.910</b>	<b>48.253</b>
Imposte sul reddito	(1.120)	(939)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b>57.790</b>	<b>47.314</b>
Variazione delle rimanenze	3.955	4.369
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(3.089)	10.916
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(933)	(1.466)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>	<b>57.723</b>	<b>61.133</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(10.765)	(26.822)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	141	152
(Investimento) in 4 rami d'azienda	(104.640)	0
(Investimenti) in Partecipazioni	(109)	(9.507)
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>	<b>(115.373)</b>	<b>(36.177)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	100	0
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	42	(370)
Vendita/(acquisto) azioni proprie	(193)	0
Aumento di capitale al netto costi relativi	147.311	(64)
Distribuzione dividendi	(55.171)	(36.587)
Riserva Cash Flow Hedge	3.882	0
Variazione indebitamento finanziario corrente	(6.771)	(59.370)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	(30.940)	74.078
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>	<b>58.260</b>	<b>(22.313)</b>
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(13)	(55)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>597</b>	<b>2.588</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>3.106</b>	<b>5.672</b>

## 2.6 Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 30 settembre 2018, al 30 giugno 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 276 milioni di Euro ed al 30 settembre 2018 risultano non utilizzate per 231 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 2018.

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

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>			
<b>(importi in migliaia di Euro)</b>	<b>30/09/2018</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(3.106)	(4.648)	(2.509)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(96)	(96)	(96)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	0	0	(42)
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(3.202)</b>	<b>(4.744)</b>	<b>(2.647)</b>
Passività finanziarie correnti	45.000	55.000	48.681
Quota corrente mutui	46.175	44.735	34.904
Passività per leasing finanziari quota corrente	331	328	323
Prestiti obbligazionari quota corrente	133.199	129.497	13.189
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>224.705</b>	<b>229.560</b>	<b>97.097</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>221.503</b>	<b>224.816</b>	<b>94.450</b>
Attività finanziarie non correnti	(243)	(243)	(343)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	3.679	3.762	3.928
Passività finanziarie non correnti	335.431	347.164	285.522
Prestiti obbligazionari	556.918	556.559	676.089
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>895.785</b>	<b>907.242</b>	<b>965.196</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>1.117.288</b>	<b>1.132.058</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 30 settembre 2018, sono state approvate ed autorizzate alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 7 novembre 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 30/09/2018 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 e del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2018, 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 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 30 settembre e al 30 giugno 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 (30 settembre 2017), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto al trimestre precedente (30 giugno 2018).

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 2018 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 30/06/2018, 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	749.738.139,26	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
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	54,30%	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	72,53%	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	49,01%	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, 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 (*importi in migliaia di Euro*).

CONTO ECONOMICO	30-set-18	30-set-17	30-set-18	30-set-17	30-set-18	30-set-17	30-set-18	30-set-17	30-set-18	30-set-17
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>112.958</b>	<b>103.410</b>	<b>4.639</b>	<b>4.652</b>	<b>4.073</b>	<b>4.857</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>121.670</b>	<b>112.919</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	(4.038)	(4.368)	0	0	(4.038)	(4.368)
Costi diretti (a) (escluso acc.to a fondo svalutazione crediti)	19.819	19.393	3.792	4.191	731	799	0	0	24.342	24.383
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	8.278	8.073	8.278	8.073
<b>Totale costi operativi (a)+(b)</b>	<b>19.819</b>	<b>19.393</b>	<b>3.792</b>	<b>4.191</b>	<b>731</b>	<b>799</b>	<b>8.278</b>	<b>8.073</b>	<b>32.620</b>	<b>32.456</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.298)	(1.422)	(40)	(40)	(1)	(4)	(262)	(197)	(1.601)	(1.663)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	0	(20)	0	0	(288)	(2.195)	0	0	(288)	(2.215)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(4.168)	20.748	0	0	(318)	0	0	0	(4.486)	20.748
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(5.466)</b>	<b>19.306</b>	<b>(40)</b>	<b>(40)</b>	<b>(607)</b>	<b>(2.199)</b>	<b>(262)</b>	<b>(197)</b>	<b>(6.375)</b>	<b>16.870</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>87.673</b>	<b>103.323</b>	<b>807</b>	<b>421</b>	<b>(1.303)</b>	<b>(2.509)</b>	<b>(8.540)</b>	<b>(8.270)</b>	<b>78.637</b>	<b>92.965</b>
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	0	0	0	0	0	5	(68)	5	(68)
Proventi finanziari:	0	0	0	0	0	0	73	94	73	94
Oneri finanziari:	0	0	0	0	0	0	24.354	26.158	24.354	26.158
Saldo della gestione finanziaria	0	0	0	0	0	0	(24.281)	(26.064)	(24.281)	(26.064)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>87.673</b>	<b>103.323</b>	<b>807</b>	<b>421</b>	<b>(1.303)</b>	<b>(2.509)</b>	<b>(32.816)</b>	<b>(34.402)</b>	<b>54.361</b>	<b>66.833</b>
Imposte sul reddito del periodo	0	0	0	0	0	0	1.991	2.156	1.991	2.156
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>87.673</b>	<b>103.323</b>	<b>807</b>	<b>421</b>	<b>(1.303)</b>	<b>(2.509)</b>	<b>(34.807)</b>	<b>(36.558)</b>	<b>52.370</b>	<b>64.677</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>87.673</b>	<b>103.323</b>	<b>807</b>	<b>421</b>	<b>(1.303)</b>	<b>(2.509)</b>	<b>(34.807)</b>	<b>(36.558)</b>	<b>52.370</b>	<b>64.677</b>

STATO PATRIMONIALE	30-set-18	30-giu-18	30-set-18	30-giu-18	30-set-18	30-giu-18	30-set-18	30-giu-18	30-set-18	30-giu-18
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	2.362.453	2.358.369	0	0	0	0	0	0	2.362.453	2.358.369
- Immobilizzazioni in corso	36.667	39.137	0	0	0	0	0	0	36.667	39.137
Attività immateriali	11.655	11.655	1.007	1.007	0	0	36	36	12.698	12.698
Altre attività Materiali	1.770	1.882	15	21	1	0	7.948	8.009	9.734	9.912
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	110	91	110	91
- Partecipazioni	152	127	0	0	0	0	216	216	368	343
CCN	(8.457)	(13.067)	1.205	1.115	32.578	34.901	0	0	25.326	22.949
Fondi	(6.869)	(6.412)	(1.356)	(1.218)	(25)	(25)	0	0	(8.250)	(7.655)
Debiti e altre passività non correnti	(13.829)	(13.798)	0	0	(5.920)	(5.922)	0	0	(19.749)	(19.720)
Imposte differite passive/(attive) nette	(21.291)	(20.292)	0	0	(5.530)	(5.530)	0	0	(26.821)	(25.822)
<b>Totale impieghi</b>	<b>2.362.251</b>	<b>2.357.601</b>	<b>871</b>	<b>925</b>	<b>21.104</b>	<b>23.424</b>	<b>8.310</b>	<b>8.352</b>	<b>2.392.536</b>	<b>2.390.302</b>
Totale patrimonio netto di gruppo	1.239.986	1.213.834	(349)	(211)	19.948	26.567	0	0	1.259.585	1.240.190
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	15.663	18.054	0	0	0	0	0	0	15.663	18.054
PFN	1.106.602	1.125.713	1.220	1.136	1.156	(3.143)	8.310	8.352	1.117.288	1.132.058
<b>Totale fonti</b>	<b>2.362.251</b>	<b>2.357.601</b>	<b>871</b>	<b>925</b>	<b>21.104</b>	<b>23.424</b>	<b>8.310</b>	<b>8.352</b>	<b>2.392.536</b>	<b>2.390.302</b>

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	30-set-18	30-set-17	30-set-18	30-set-17	30-set-18	30-set-17	30-set-18	30-set-17
	NORD		CENTRO-SUD-IOLE		ESTERO		TOTALE	
<i>RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI</i>	53.698	45.446	39.920	39.336	7.186	6.914	100.804	91.696
<i>RICAVI UNA TANTUM</i>	6	170	5	0	0	0	11	170
<i>AFFITTO SPAZI TEMPORANEI</i>	1.663	1.111	915	840	0	0	2.578	1.951
<i>ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA</i>	14	-31	134	108	11	17	159	94
<b>TOTALE</b>	<b>55.381</b>	<b>46.696</b>	<b>40.974</b>	<b>40.284</b>	<b>7.197</b>	<b>6.931</b>	<b>103.552</b>	<b>93.911</b>

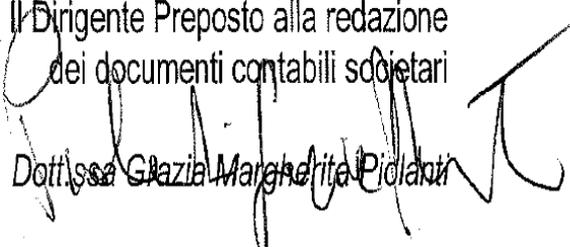
**4. Attestazione sulle Informazioni finanziarie periodiche aggiuntive ai sensi dell'art.154 bis comma 2, D.LGS 58/98**

**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 SIQ 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 2018 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 7 novembre 2018

Il Dirigente Preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari

  
Dott.ssa Glazia Margherita Piclanti