

**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 549.760.278,52*



## **Resoconto intermedio di gestione al 30/09/2015**

---

### **INDICE**

Organi sociali -2	
<b>Resoconto intermedio di gestione -4</b>	
Highlights economico patrimoniali -4	
Il Gruppo IGD - 5	
Analisi economica -7	
Analisi patrimoniale e finanziaria -16	
Eventi rilevanti al 30/09/2015 -21	
Eventi successivi alla chiusura del terzo trimestre e prospettive per l'anno in corso -27	
<b>Prospetti contabili consolidati al 30 settembre 2015 -28</b>	
Conto economico consolidato -29	
	Conto economico complessivo consolidato -30
	Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata -31
	Prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato -32
	Rendiconto finanziario consolidato -33
	Posizione finanziaria netta -34
	Criteri di redazione e area di consolidamento -35
	<b>Attestazione sul resoconto intermedio sulla gestione ai sensi dell'art. 154 bis comma 2, D.LGS 58/98 - 38</b>

## Organi sociali

Consiglio di Amministrazione	Carica	Esecutivo	Non esecutivo	Indipendente	Comitato Presidenz a	Comitato Controllo e Rischi	Comitato per le Nomine e per la Remunerazion e	Comitato Parti correlate
Gilberto Coffari	Presidente	x			x			
Fernando Pellegrini	Vice Presidente		x		x			
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	x			x			
Aristide Canosani	Consigliere		x					
Vojticek John William	Consigliere			x				
Elio Gasperoni	Consigliere		x		x			
Leonardo Caporioni	Consigliere		x					
Lentz Matthew David	Consigliere			x				x
Elisabetta Gualandri	Consigliere			x		x	x	
Milva Carletti	Consigliere			x			x	
Rossella Saoncella	Consigliere			x		x		x
Andrea Parenti	Consigliere			x			x	x
Livia Salvini	Consigliere			x		x		

Collegio sindacale	Carica	Effettivo	Supplente
Anna Maria Allievi	Presidente	X	
Roberto Chiusoli	Sindaco	X	
Pasquina Corsi	Sindaco	X	
Pierluigi Brandolini	Sindaco		X
Isabella Landi	Sindaco		X
Andrea Bonechi	Sindaco		X

### Società di Revisione

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

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

Grazia Margherita Piolanti

L'Assemblea degli Azionisti del 15 aprile 2015 ha provveduto alla nomina del Consiglio d'Amministrazione che rimarrà in carica per il prossimo triennio, fino all'assemblea che approverà il bilancio 2017, determinando in 13 il numero dei componenti del Consiglio d'Amministrazione, che nel precedente mandato era composto da 15 membri.

Sono stati nominati quali membri del Consiglio d'Amministrazione: Gilberto Coffari, Claudio Albertini, Aristide Canosani, Elio Gasperoni, Fernando Pellegrini, Leonardo Caporioni, Elisabetta Gualandri, Milva Carletti, Rossella Saoncella, Andrea Parenti e Livia Salvini tratti dalla lista presentata dai soci di maggioranza Coop Adriatica e Unicoop Tirreno; John William Vojticek e Matthew David Lentz tratti dalla lista di minoranza presentata dal socio Quantum Strategic Partners Ltd.

Il CdA presenta una maggioranza di Consiglieri indipendenti, pari a 7 su 13.

L'Assemblea degli Azionisti ha altresì nominato il Collegio Sindacale che rimarrà in carica per il prossimo triennio, fino all'Assemblea che approverà il Bilancio 2017.

I Sindaci effettivi Roberto Chiusoli e Pasquina Corsi ed i sindaci supplenti Pierluigi Brandolini e Isabella Landi sono stati tratti dalla lista presentata dai soci di maggioranza Coop Adriatica e Unicoop Tirreno; il Presidente del Collegio sindacale Anna Maria Allievi ed il sindaco supplente Andrea Bonechi sono stati tratti dalla lista presentata congiuntamente dai soci di minoranza.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 17 aprile 2015, ha confermato Gilberto Coffari quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e Claudio Albertini quale Amministratore Delegato. Inoltre, Fernando Pellegrini è stato nominato quale Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione ha altresì provveduto alla nomina del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, del Comitato Controllo e Rischi, del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate e del Comitato di Presidenza, come riportato nella tabella precedente.

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre provveduto a nominare, come previsto dal Modello Organizzativo adottato dalla Società ai sensi del D. Lgs. 231 dell'8 giugno 2001, il nuovo Organismo di Vigilanza, che resterà in carica fino al termine del mandato dell'attuale Consiglio di Amministrazione. Di tale organismo sono stati chiamati a far parte Fabio Carpanelli (con funzioni di Presidente), Riccardo Sabadini e Alessandra De Martino.

Il Comitato per il Controllo e Rischi, il Comitato per le Nomine e la Remunerazione e, infine, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate sono composti esclusivamente da Consiglieri in possesso dei requisiti di indipendenza.

## Resoconto intermedio di gestione del Gruppo IGD

### Highlights economico-patrimoniali al 30 settembre 2015

<b>RICAVI</b>	
•Ricavi gestione caratteristica	<b>93,8 € mn</b> (+4,3% vs 30/09/2014)
<b>EBITDA</b>	
•EBITDA (gestione caratteristica)	<b>63,4 € mn</b> (+6,8% vs 30/09/2014)
•EBITDA margin (gestione caratteristica)	<b>67,6%</b> (+1,6 p.ti vs 30/09/2014)
•EBITDA margin da Freehold	<b>77,6%</b>
•Utile Netto del Gruppo	<b>30,4 € mn</b> (7,1€ mn al 30/09/2014)
Funds From Operations (FFO) gest. caratteristica	<b>33,4 € mn</b> (+32,7% vs 30/09/2014)

	30/06/2015	30/09/2015
GEARING RATIO (D/E)	0,95	<b>0,94</b>
LOAN TO VALUE	48,3%	<b>47,9%</b>
COSTO MEDIO DEL DEBITO*	3,88%	<b>3,79%</b>
INTEREST COVER RATIO	2,05X	<b>2,12X</b>
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	91,4%	<b>91,4%</b>

(\*) il costo medio del debito non contiene gli effetti degli oneri accessori ai finanziamenti, ricorrenti e non

## Il Gruppo IGD

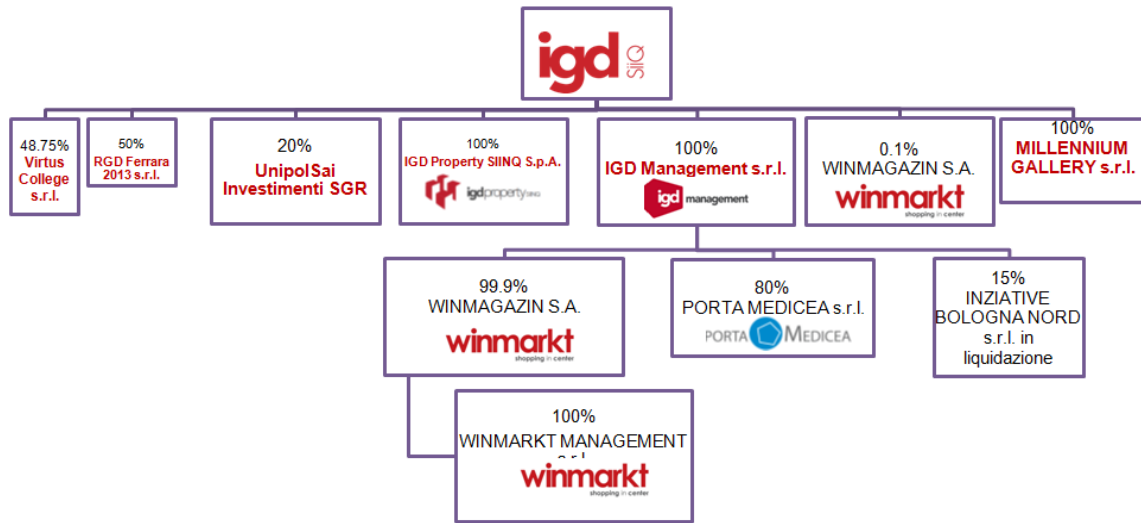
IGD è l'unica SIIQ italiana la cui attività è focalizzata nel segmento dei Centri Commerciali.

Il patrimonio immobiliare del Gruppo è prevalentemente concentrato in Italia; attraverso la partecipazione in WinMagazin SA, acquisita nel 2008, IGD detiene e gestisce anche una catena di department store in Romania con l'insegna Winmarkt.

In IGD SIIQ, all'interno del perimetro della gestione "esente", rientrano gli immobili del portafoglio di proprietà che si trovano in Italia. Alla capogruppo fanno inoltre riferimento:

1. il 100% di Millennium Gallery S.r.l. (che detiene parte della galleria commerciale di Rovereto e il ramo d'azienda del Centro Commerciale di Crema);
2. il 100% di IGD Property SIIQ S.p.A, quale società di investimento immobiliare i cui titoli non sono quotati sui mercati regolamentati (proprietaria di 3 centri commerciali, 1 galleria, 1 ipermercato e 2 negozi);
3. 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 SA, la controllata rumena, che a sua volta detiene il 100% di WinMarkt Management, cui fa capo la squadra di manager rumeni ;
  - ✓ l'80% di Porta Medicea, che ha per oggetto la realizzazione del progetto multifunzionale di riqualificazione e sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno;
  - ✓ il 15% di Iniziative Bologna Nord, società in liquidazione;
  - ✓ la gestione degli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova e Centro Piave);
  - ✓ le attività di servizi, tra le quali i mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi.
4. il 50% di RGD Ferrara 2013 S.r.l., per la gestione del ramo di azienda del Centro Commerciale Darsena City di Ferrara;
5. il 48,75% di Virtus College S.r.l., che ha per oggetto la compravendita, locazione e gestione di immobili da destinare ad attività sportive, oltre allo sviluppo e diffusione di attività sportive;
6. il 20% di UnipolSai Investimenti SGR S.p.A., che gestisce fondi comuni di investimento immobiliare, di tipo chiuso e riservato ad investitori qualificati.

L'organigramma fotografa la struttura societaria al 30 settembre 2015.



## ANALISI ECONOMICA

Al 30 settembre 2015 l'utile netto consolidato di gruppo risulta pari a 30,4 milioni di Euro, in incremento di circa 23,4 milioni di Euro rispetto al 30/09/2014, e anche l'FFO pari a 33,4 milioni di Euro è in netto miglioramento (+ 32,7 % rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente).

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE			
	€/000	30/09/2014	30/09/2015	Δ%	30/09/2014	30/09/2015	Δ%	30/09/2014	30/09/2015	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold		76.628	81.038	5,8%	76.425	80.790	5,7%	203	248	21,8%
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold		9.586	9.228	-3,7%	9.586	9.228	-3,7%	0	0	n.a.
<b>Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa</b>		<b>86.214</b>	<b>90.266</b>	<b>4,7%</b>	<b>86.011</b>	<b>90.018</b>	<b>4,7%</b>	<b>203</b>	<b>248</b>	<b>21,8%</b>
Ricavi da servizi		3.952	3.811	-3,6%	3.952	3.811	-3,6%	0	0	n.a.
Ricavi da trading		1.640	1.570	-4,2%	0	0	n.a.	1.640	1.570	-4,2%
<b>RICAVI GESTIONALI</b>		<b>91.806</b>	<b>95.647</b>	<b>4,2%</b>	<b>89.963</b>	<b>93.829</b>	<b>4,3%</b>	<b>1.843</b>	<b>1.818</b>	<b>-1,4%</b>
<b>COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI</b>		<b>(1.363)</b>	<b>(1.467)</b>	<b>7,6%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>	<b>(1.363)</b>	<b>(1.467)</b>	<b>7,6%</b>
Affitti e locazioni passive		(8.432)	(7.552)	-10,4%	(8.432)	(7.552)	-10,4%	0	0	n.a.
Personale diretto		(2.679)	(2.780)	3,8%	(2.679)	(2.780)	3,8%	0	0	n.a.
Costi diretti		(12.623)	(12.860)	1,9%	(12.321)	(12.592)	2,2%	(302)	(268)	-11,3%
<b>COSTI DIRETTI</b>		<b>(23.734)</b>	<b>(23.192)</b>	<b>-2,3%</b>	<b>(23.432)</b>	<b>(22.924)</b>	<b>-2,2%</b>	<b>(302)</b>	<b>(268)</b>	<b>-11,3%</b>
<b>MARGINE LORDO DIVISIONALE</b>		<b>66.709</b>	<b>70.988</b>	<b>6,4%</b>	<b>66.531</b>	<b>70.906</b>	<b>6,6%</b>	<b>178</b>	<b>82</b>	<b>-53,7%</b>
Personale di sede		(4.502)	(4.562)	1,3%	(4.423)	(4.506)	1,9%	(79)	(56)	-28,9%
Spese generali		(3.118)	(3.250)	4,2%	(2.723)	(2.967)	8,9%	(395)	(283)	-28,4%
<b>SPESE GENERALI</b>		<b>(7.620)</b>	<b>(7.812)</b>	<b>2,5%</b>	<b>(7.146)</b>	<b>(7.473)</b>	<b>4,6%</b>	<b>(474)</b>	<b>(339)</b>	<b>-28,4%</b>
<b>EBITDA</b>		<b>59.089</b>	<b>63.176</b>	<b>6,9%</b>	<b>59.384</b>	<b>63.431</b>	<b>6,8%</b>	<b>(295)</b>	<b>(257)</b>	<b>-13,0%</b>
<i>Ebitda Margin</i>		<i>64,4%</i>	<i>66,1%</i>		<i>66,0%</i>	<i>67,6%</i>				
Altri accantonamenti		(94)	(162)	73,1%						
Svalutazioni e adeguamento fair value		(14.117)	(1.717)	-87,8%						
Ammortamenti		(1.087)	(943)	-13,2%						
<b>AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</b>		<b>(15.298)</b>	<b>(2.822)</b>	<b>-81,6%</b>						
<b>EBIT</b>		<b>43.791</b>	<b>60.354</b>	<b>37,8%</b>						
<b>GESTIONE FINANZIARIA</b>		<b>(34.541)</b>	<b>(29.981)</b>	<b>-13,2%</b>						
<b>GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA</b>		<b>120</b>	<b>(137)</b>	<b>n.a.</b>						
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>		<b>9.370</b>	<b>30.236</b>	<b>n.a.</b>						
Imposte		(2.691)	(19)	-99,3%						
<b>UTILE DEL PERIODO</b>		<b>6.679</b>	<b>30.217</b>	<b>n.a.</b>						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi		377	215	-43,1%						
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>		<b>7.056</b>	<b>30.432</b>	<b>n.a.</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.

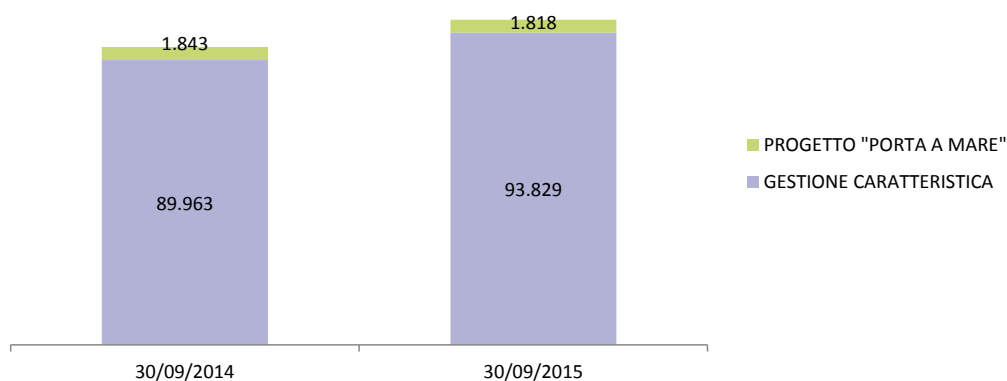
Il conto economico seguente, invece, riporta i dati conseguiti nell'ultimo trimestre:

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE			
	€/000	30/09/2014	30/09/2015	Δ%	30/09/2014	30/09/2015	Δ%	30/09/2014	30/09/2015	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold		25.087	27.209	8,5%	25.017	27.123	8,4%	70	86	23,8%
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold		3.394	3.150	-7,2%	3.394	3.150	-7,2%	0	0	n.a.
<b>Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa</b>		<b>28.480</b>	<b>30.359</b>	<b>6,6%</b>	<b>28.411</b>	<b>30.273</b>	<b>6,6%</b>	<b>70</b>	<b>86</b>	<b>23,8%</b>
Ricavi da servizi		1.242	1.260	1,5%	1.242	1.260	1,5%	0	0	n.a.
Ricavi da trading		255	684	n.a.	0	0	n.a.	255	684	n.a.
<b>RICAVI GESTIONALI</b>		<b>29.977</b>	<b>32.303</b>	<b>7,8%</b>	<b>29.652</b>	<b>31.533</b>	<b>6,3%</b>	<b>325</b>	<b>770</b>	<b>n.a.</b>
<b>INCREMENTI, COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI</b>		<b>(230)</b>	<b>(663)</b>	<b>n.a.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>	<b>(230)</b>	<b>(663)</b>	<b>n.a.</b>
Affitti e locazioni passive		(2.987)	(2.518)	-15,7%	(2.987)	(2.518)	-15,7%	0	0	n.a.
Personale diretto		(853)	(858)	0,6%	(853)	(858)	0,6%	0	0	n.a.
Costi diretti		(4.186)	(4.077)	-2,6%	(4.105)	(3.993)	-2,7%	(81)	(84)	3,9%
<b>COSTI DIRETTI</b>		<b>(8.026)</b>	<b>(7.453)</b>	<b>-7,1%</b>	<b>(7.945)</b>	<b>(7.369)</b>	<b>-7,3%</b>	<b>(81)</b>	<b>(84)</b>	<b>3,9%</b>
<b>MARGINE LORDO DIVISIONALE</b>		<b>21.721</b>	<b>24.187</b>	<b>11,4%</b>	<b>21.708</b>	<b>24.164</b>	<b>11,3%</b>	<b>13</b>	<b>23</b>	<b>76,0%</b>
Personale di sede		(1.420)	(1.420)	0,0%	(1.394)	(1.401)	0,5%	(26)	(19)	-29,4%
Spese generali		(938)	(843)	-10,1%	(804)	(753)	-6,3%	(135)	(90)	-33,3%
<b>SPESE GENERALI</b>		<b>(2.358)</b>	<b>(2.263)</b>	<b>-4,0%</b>	<b>(2.196)</b>	<b>(2.154)</b>	<b>-2,0%</b>	<b>(162)</b>	<b>(109)</b>	<b>-32,6%</b>
<b>EBITDA</b>		<b>19.363</b>	<b>21.924</b>	<b>13,2%</b>	<b>19.511</b>	<b>22.010</b>	<b>12,8%</b>	<b>(149)</b>	<b>(86)</b>	<b>-42,1%</b>
<i>Ebitda Margin</i>		<i>64,6%</i>	<i>67,9%</i>		<i>65,8%</i>	<i>69,8%</i>				
Altri accantonamenti		(31)	(81)	n.a.						
Svalutazioni e adeguamento fair value		(362)	(1.314)	n.a.						
Ammortamenti		(394)	(323)	-17,9%						
<b>AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</b>		<b>(787)</b>	<b>(1.718)</b>	<b>n.a.</b>						
<b>EBIT</b>		<b>18.576</b>	<b>20.206</b>	<b>8,8%</b>						
<b>GESTIONE FINANZIARIA</b>		<b>(11.654)</b>	<b>(9.682)</b>	<b>-16,9%</b>						
<b>GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA</b>		<b>(0)</b>	<b>95</b>	<b>n.a.</b>						
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>		<b>6.922</b>	<b>10.619</b>	<b>53,4%</b>						
Imposte		(4.363)	(625)	-85,7%						
<b>UTILE DEL PERIODO</b>		<b>2.559</b>	<b>9.994</b>	<b>n.a.</b>						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi		44	29	-33,6%						
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>		<b>2.603</b>	<b>10.023</b>	<b>n.a.</b>						

## Ricavi

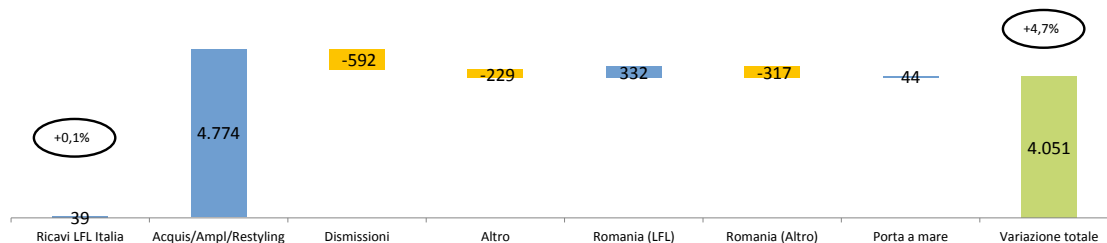
I ricavi gestionali consolidati sono pari a 95.647 migliaia di euro, in aumento del 4,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. I ricavi della gestione caratteristica ammontano a 93.829 migliaia di Euro; per quanto riguarda il progetto Porta a Mare i ricavi da attività locativa sugli uffici di Palazzo Orlando sono pari a 248 migliaia di Euro mentre quelli da trading, pari a 1.570 migliaia di euro, sono relativi alla vendita di 5 unità residenziali e relative pertinenze.

### Totale ricavi



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

- ✓ **I ricavi da attività immobiliare locativa** sono incrementati rispetto allo stesso periodo del 2014 del 4,7%.



L'incremento, pari a 4.051 migliaia di Euro, è dovuto:

- alla sostanziale stabilità (+39 migliaia di Euro) dei ricavi like for like (perimetro omogeneo), al netto della vacancy programmata o strategica e di alcuni ricavi del 2014 in quanto non ripetibili (indennizzi inseriti nella categoria Altro). All'interno di questo gruppo, sono in linea rispetto all'anno precedente sia gli ipermercati sia le gallerie;
- per 4.774 migliaia di Euro ai maggiori ricavi derivanti dall'ampliamento del Centro d'Abruzzo, dalla rimodulazione de Le Porte di Napoli, dall'apertura delle prime unità retail di Piazza Mazzini a Livorno, dall'acquisizione del portafoglio asset avvenuto a ottobre 2014 (iper Città delle Stelle, Schio e Cesena, super di Civita Castellana e Cecina) e dall'apertura, nel maggio 2015, di Clodi Retail Park a Chioggia;
- per -592 migliaia di Euro alla dismissione, a fine maggio 2015, del City Center Rizzoli;



- per -229 migliaia di Euro a variazioni negative dovute prevalentemente ai minori ricavi per vacancy strategica sul perimetro omogeneo (locali sfitti già commercializzati su cui è in corso la realizzazione di nuovi layout), per ricavi non ripetibili dovuti a indennizzi del 2014 e alle variazioni su Darsena;
  - per 332 migliaia di Euro ai maggiori ricavi *like for like* della Romania, dovuti alle attività di commercializzazione del periodo (upside medio +0,3%). La vacancy strumentale per la prosecuzione del piano investimenti e altre variazioni hanno determinato, invece, minori ricavi per 317 migliaia di Euro;
  - per 44 migliaia di Euro all'aumento dei ricavi da attività immobiliare locativa del Progetto Porta a Mare relativi ad unità uso uffici affittate.
- ✓ **I ricavi da servizi**, sono in diminuzione (-3,6%) rispetto ai primi nove mesi del 2014. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (93,2% del totale per un importo pari a 3.551 migliaia di Euro), in aumento rispetto all'analogo periodo del precedente esercizio (2,2%) principalmente per il nuovo mandato su Chioggia (maggio 2015), per l'ampliamento di Centro d'Abruzzo e per l'apertura di Piazza Mazzini (avvenuti nel 2014). Il decremento è quindi quasi interamente imputabile al calo dei ricavi da Pilotage (per ca. 219 €/000), principalmente per la presenza, nel 2014, delle attività relative all'ampliamento su Centro d'Abruzzo.
- ✓ **I ricavi da trading del Progetto Porta a Mare** risultano pari a 1.570 migliaia di Euro e sono relativi alla vendita di 5 unità residenziali, 5 box e 1 posto auto.

#### Costo del venduto e altri costi

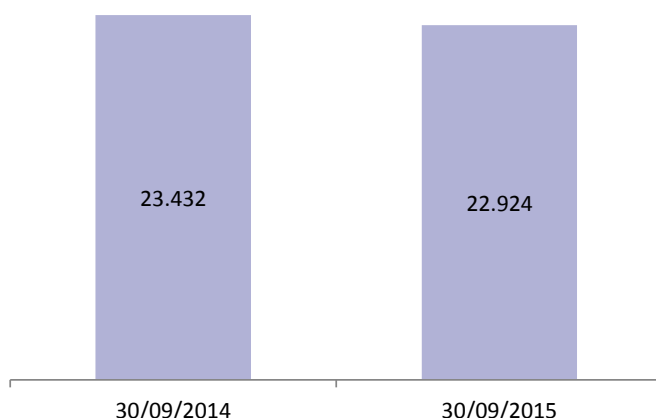
La voce **costo del venduto e altri costi**, pari ad Euro 1.467 migliaia, si riferisce al costo delle unità vendute per Euro 1.435 migliaia e a costi accessori alle vendite per Euro 32 migliaia.

#### Costi Diretti

I **costi diretti** della gestione caratteristica, comprensivi dei costi del personale, sono pari a 22.924 migliaia di Euro, in diminuzione del 2,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'andamento riflette:

- ✓ un sensibile risparmio della voce Affitti e locazioni passive (per circa 880 migliaia di Euro, pari al 10,4%) determinato dall'acquisto della galleria di Città delle Stelle precedentemente detenuta in usufrutto;
- ✓ L'incremento delle spese condominiali (per 283 migliaia di Euro) conseguenza della maggiore vacancy media del periodo, oltre alla stipula di nuovi contratti con canoni comprensivi di una parte delle spese condominiali;
- ✓ L'incremento dei costi relativi alle imposte sugli immobili (per 208 migliaia di Euro) riconducibile, all'ampliamento del perimetro e all'introduzione della TASI. Questa voce di costo è pari, al 30 settembre 2015, ad Euro 6.111 migliaia e rappresenta circa il 26,7% del totale costi diretti.
- ✓ Il decremento degli accantonamenti per svalutazione crediti in seguito alla riduzione dei crediti in contenzioso.

L'incidenza dei costi diretti sui ricavi della gestione caratteristica è pari al 24,4%, in diminuzione rispetto al 26% dello stesso periodo dell'anno precedente.

**Costi diretti gestione caratteristica**


I **costi diretti del Progetto Porta a Mare**, pari a 268 migliaia di euro, sono composti prevalentemente dall'imposta IMU (214 migliaia di euro) e dai costi per spese condominiali.

**Analisi dei margini per attività di business**

Il margine lordo divisionale consolidato presenta un incremento del 6,4% passando da 66.709 migliaia di Euro al 30 settembre 2014 a 70.987 migliaia di Euro al 30 settembre 2015. Nella tabella che segue viene riportata un'analisi dei margini lordi divisionali per attività di business:

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	30/09/2014	30/09/2015	%	30/09/2014	30/09/2015	%	30/09/2014	30/09/2015	%
€ /000									
Margine da immobili di proprietà	65.616	69.338	5,67%	65.488	69.106	5,52%	128	232	81,7%
Margine da immobili di proprietà di terzi	667	1.481	n.a.	667	1.481	n.a.	0	0	n.a.
Margine da servizi	376	318	(15,25)%	376	318	(15,30)%	(0)	0	n.a.
Margine da trading	50	(150)	n.a.	0	0	n.a.	50	(150)	n.a.
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>66.709</b>	<b>70.987</b>	<b>6,41%</b>	<b>66.531</b>	<b>70.905</b>	<b>6,57%</b>	<b>178</b>	<b>82</b>	<b>(53,68)%</b>

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

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	3Q 2014	3Q 2015	%	3Q 2014	3Q 2015	%	3Q 2014	3Q 2015	%
€ /000									
Margine da immobili di proprietà	21.282	23.465	10,26%	21.288	23.389	9,87%	(6)	76	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	260	523	n.a.	260	523	n.a.	0	0	n.a.
Margine da servizi	160	254	59,08%	160	254	59,08%	(0)	0	n.a.
Margine da trading	19	(55)	n.a.	0	0	n.a.	19	(55)	n.a.
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>21.721</b>	<b>24.187</b>	<b>11,36%</b>	<b>21.708</b>	<b>24.163</b>	<b>11,31%</b>	<b>13</b>	<b>22</b>	<b>68,26%</b>

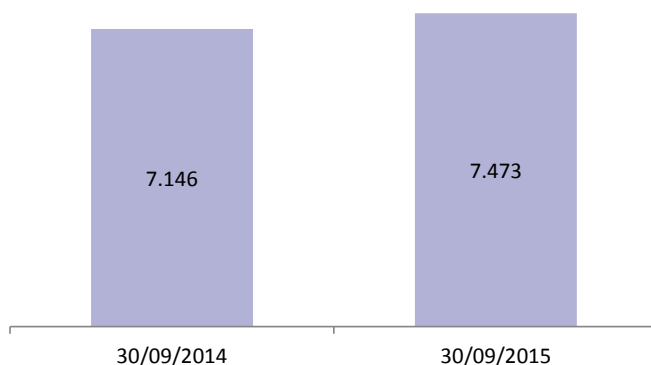
- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà:** tale margine è pari a 69.338 migliaia di euro a fronte di 65.616 migliaia di euro dell'analogo periodo dell'esercizio precedente con una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari all'85,6%, in linea con lo stesso periodo dell'anno precedente.
- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà di terzi:** il margine è pari a 1.481 migliaia di euro. La marginalità, in termini percentuali sui ricavi della stessa tipologia, è in rilevante incremento al 16% dal 7% del 2014: prevalentemente per minori costi operativi anche in seguito al passaggio di Città delle Stelle tra gli immobili di proprietà.
- ✓ **SBU 2 – Attività di servizi - margine da attività di servizi:** il margine dell'attività da servizi si è attestato a 318 migliaia di euro con una percentuale sui ricavi da servizi pari all'8,4% rispetto al 9,5% del 2014. La diminuzione del margine è giustificata da un minor margine sulle attività di pilotage.
- ✓ **SBU 3 – Attività di sviluppo e trading – margine da trading:** il margine relativo alle unità vendute nel periodo risulta pari ad Euro 103 migliaia, cui si aggiungono costi pari ad Euro 253 migliaia, in

particolare per IMU sulle porzioni ancora da sviluppare, che determinano un margine complessivo pari a negativi Euro 150 migliaia.

### Spese Generali

Le **spese generali** della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 7.473 migliaia di Euro, in crescita rispetto ai 7.146 migliaia di Euro dei primi nove mesi 2014 principalmente per maggiori costi del personale legati all'inserimento di nuove risorse, costi di gestione societaria, consulenze (legate all'implementazione di nuovi progetti) e costi di comunicazione aziendale. L'incidenza delle spese generali della gestione caratteristica sui ricavi relativi risulta pari all'8%, in linea con lo stesso periodo dell'anno precedente.

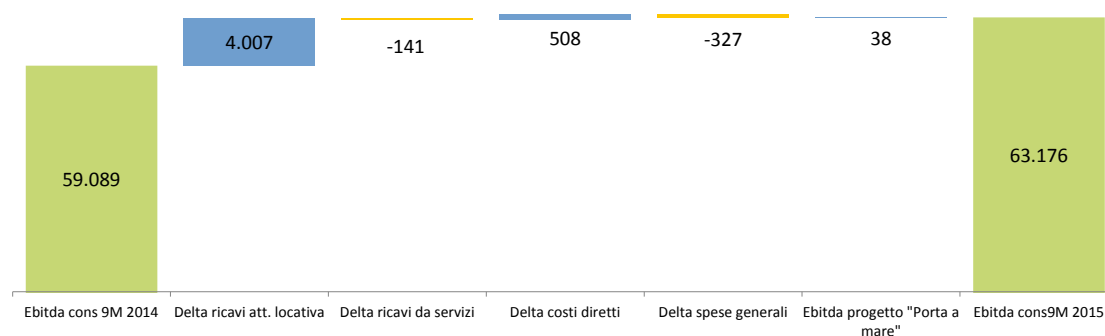
#### Spese generali gestione caratteristica



Le **spese generali del Progetto Porta a Mare**, pari a 339 migliaia di Euro (comprensive dei costi del personale), sono in diminuzione del 28,4% rispetto all'anno precedente, in prevalenza per un decremento di costi per eventi, outsourcing e spese legali notarili, in parte compensate da un incremento dei costi per consulenze professionali.

### EBITDA

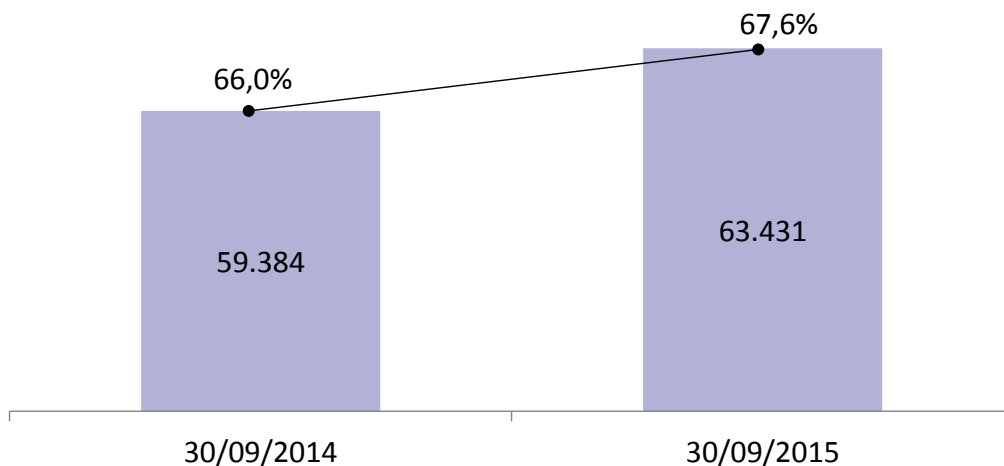
L'**EBITDA** della gestione caratteristica dei primi nove mesi del 2015 è pari a 63.431 migliaia di Euro, in aumento del 6,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari a 63.176 migliaia di Euro con un incremento del 6,9%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute 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'acquisizione, ampliamento, restyling dei nuovi centri e nuova apertura), mentre l'incremento delle spese generali è più che compensato da minori costi diretti.

L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari al 67,6%, in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, dovuto ai due effetti combinati sopra descritti.

**Ebitda e Ebitda margin gestione caratteristica**



**EBIT**

L'**EBIT** si è attestato a 60.354 migliaia di Euro, con un incremento del 37,8% rispetto all'analogo periodo del 2014, determinato prevalentemente da minori svalutazioni e variazioni negative di *fair value* sugli immobili (che passano da -14.117 a -1.717 migliaia di Euro).

**Gestione Finanziaria**

Il saldo della **gestione finanziaria** è passato da 34.541 migliaia di Euro del 30 settembre 2014 a 29.981 migliaia di Euro al 30 settembre 2015. Il decremento, di circa 4.560 migliaia di Euro è principalmente dovuto al decremento delle passività finanziarie rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente: la Posizione finanziaria netta è infatti passata da Euro 1.037.400 migliaia ad Euro 931.435 migliaia, con un miglioramento pari ad Euro 105.965 migliaia sostanzialmente determinato dall'operazione di aumento di capitale sociale effettuato a fine 2014. In particolare, nel corso dei primi nove mesi del 2015, si è avuto un minor ricorso a linee a breve, accompagnato da una riduzione degli spread applicati sia sulle linee a breve che sui mutui rinegoziati nel corso del precedente esercizio, oltre al decremento dell'Euribor, che passa dallo 0,25 (media Euribor 3M 30/09/2014) allo 0 (media Euribor 3M 30/09/2015). Inoltre, i minori oneri finanziari sono una conseguenza dell'estinzione anticipata (1° giugno 2015) del contratto di finanziamento stipulato nel 2011 con Centro Banca, finalizzato all'acquisto dell'ipermercato Conè, con scadenza originaria 30 giugno 2016; dell'estinzione, in data 15 giugno 2015, del finanziamento CentroBanca, relativo all'immobile Palazzo Orlando del Progetto Porta a Mare, giunto a naturale scadenza e delle operazioni, effettuate nel precedente esercizio, di estinzione dei conti correnti ipotecari (Intesa San Paolo e Monte dei Paschi) e di alcuni finanziamenti (originariamente accesi con Mediocredito Italiano, Credito Valtellinese, Iccrea Banca e Coop Adriatica). Tali minori oneri sono stati parzialmente compensati dall'incremento degli oneri finanziari relativi al prestito obbligazionario di 150 milioni emesso in data 7 maggio 2014 e al prestito obbligazionario di 162 milioni emesso il 21 aprile 2015 con cui è stata regolata l'offerta di scambio rivolta ai

portatori dei titoli obbligazionari “€144,900,000 4.335 per cent. Notes due 7 May 2017” e “€150,000,000 3.875 per cent. Notes due 7 January 2019”. Il costo dell’operazione è stato pari ad Euro 9.503 migliaia, quale corrispettivo in denaro per le Obbligazioni scambiate, oltre ad Euro 5.952 migliaia per gli interessi maturati e non corrisposti sulle Obbligazioni Esistenti dalla data di pagamento degli interessi immediatamente precedente (inclusa) sino al 21 aprile, per complessivi Euro 15.455 migliaia. I costi accessori all’operazione sono stati pari ad Euro 1.050 migliaia. Ai sensi dello IAS 39, paragrafo 40 e AG 62, la Società ha predisposto la verifica dei termini contrattuali della nuova obbligazione, accertando che gli stessi non sono sostanzialmente difformi da quelli dei prestiti obbligazionari oggetto di scambio, al fine di contabilizzare l’operazione come una ristrutturazione del debito. Pertanto, al 30 settembre 2015, il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 3,79%, in diminuzione rispetto al 4,17% dell’analogo periodo dell’esercizio precedente, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 4,12% rispetto al 4,38% del 30 settembre 2014, per effetto della diversa composizione del debito stesso, che a lungo sconta un tasso più elevato. Si segnala infine che, al 30 settembre 2015, non sono stati capitalizzati interessi sui progetti in corso.

<b>gestione finanziaria</b>	<b>30/09/2015</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>Variazioni</b>
(proventi finanziari)	(30)	(78)	48
oneri finanziari	29.853	35.087	(5.234)
effetto (utile)/perdita su cambi	9	(25)	34
interessi capitalizzati	0	(597)	597
Commissioni	149	154	(5)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>29.981</b>	<b>34.541</b>	<b>(4.560)</b>

### **Gestione Straordinaria**

Il risultato registrato al 30 settembre 2015, pari a -137 migliaia di Euro, é da imputare alla svalutazione di un credito finanziario concesso a Iniziative Bologna Nord s.r.l. in liquidazione, alla valutazione al patrimonio netto delle società collegate UnipolSai Investimenti SGR S.p.A. e RGD Ferrara 2013 S.r.l., all’aggiustamento prezzo sulla cessione della Joint venture RGD in relazione ad un primo incasso da riparto e al risultato della cessione dell’investimento immobiliare Rizzoli. Tale voce risulta inferiore rispetto allo stesso periodo dell’esercizio precedente quando fu registrata la plusvalenza, al netto dei costi accessori alla vendita, relativa alla cessione della Galleria del Centro Commerciale “Fonti del Corallo” di Livorno, avvenuta in data 26 febbraio 2014 per un controvalore pari ad Euro 47 milioni.

### **Imposte**

Il carico fiscale, corrente e differito, risulta pari a 19 migliaia di Euro al 30 settembre 2015, in decremento di Euro 2.672 migliaia rispetto al dato del 30 settembre 2014.

La variazione è dovuta prevalentemente: (i) alla riduzione delle imposte determinate dalle minori vendite immobiliari realizzate al 30 settembre 2015 rispetto all’analogo periodo dell’esercizio precedente, (ii) al maggior effetto positivo dell’Ace conseguente all’aumento di capitale effettuato nell’esercizio precedente e (iii) al riversamento, registrato al 30 settembre 2014, delle imposte differite attive e passive stanziato in bilancio sino al 31 dicembre 2013, rispettivamente pari a Euro 16.024 migliaia e a Euro 14.136 migliaia, con un impatto negativo a conto economico per un importo netto pari a Euro 1.888 migliaia, a seguito dell’entrata in vigore (13 settembre 2014) del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 12 settembre (il “**D.L. 133/2014**”) che, tra le nuove disposizioni introdotte dall’art. 20

del D.L. 133/2014 prevedeva che le plusvalenze e le minusvalenze relative ad immobili destinati alla locazione rientrassero nella gestione esente.

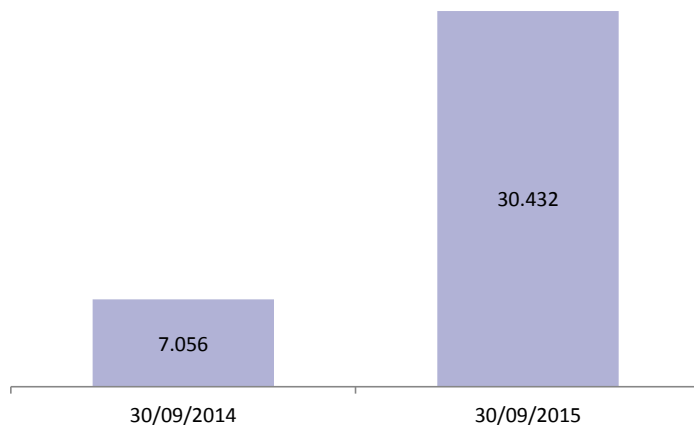
Si segnala inoltre che al 30 settembre 2015, a seguito della pubblicazione della circolare 32/E da parte dell'Agenzia delle Entrate e degli ulteriori chiarimenti ivi forniti in ordine all'applicazione, a partire dall'esercizio 2014, delle disposizioni contenute nel D.L. 133/2014, la Società ha rideterminato la fiscalità dell'esercizio precedente con la conseguente indeducibilità del margine fiscale negativo netto realizzato con la cessione della Galleria del Centro Commerciale "Fonti del Corallo" di Livorno. Ciò ha determinato una minor perdita fiscale e, di conseguenza, sono state riversate a conto economico imposte anticipate per circa Euro 957 migliaia.

<b>Imposte sul reddito</b>	<b>30/09/2015</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>Variazione</b>
Imposte Correnti	773	884	(111)
Imposte Anticipate e Imposte Differite Passive	(754)	(80)	(674)
Effetto netto imposte anticipate e differite DL 133/2014	0	1.888	(1.888)
Sopravvenienze (attive)/passive	0	(1)	1
<b>Totale</b>	<b>19</b>	<b>2.691</b>	<b>(2.672)</b>

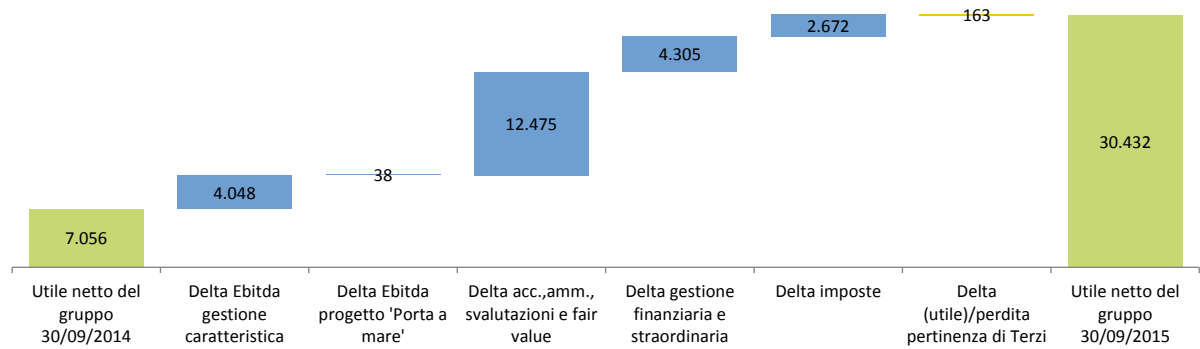
### Utile Netto del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile netto del Gruppo di 30.432 migliaia di Euro, con un notevole incremento rispetto ai 7.056 migliaia di Euro dei primi nove mesi 2014.

### Utile netto del Gruppo



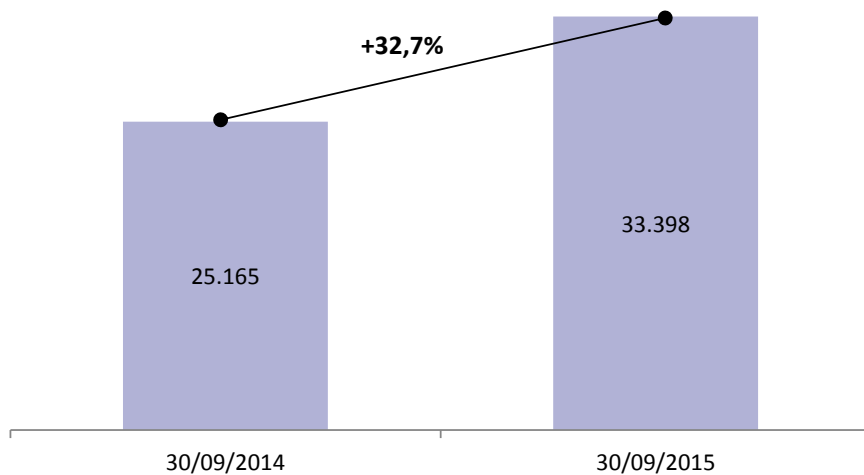
Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell'utile rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.



### FFO

Più significativo, rispetto alla variazione dell'utile netto, risulta il confronto dell'andamento dell' FFO (Funds From Operations) che definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente.

Infatti, l'FFO è costruito rettificando l'utile ante imposte dalle poste non monetarie (svalutazioni, adeguamento del fair value, ammortamenti e altre), nonché dall'impatto della gestione straordinaria e dei profitti relativi alle cessioni di immobili, al netto delle imposte correnti, e dunque meglio si presta a rappresentare l'andamento della gestione ricorrente e tipica del Gruppo. Il dato registrato al 30 settembre 2015 registra un incremento del 32,7% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente.



## ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 30 settembre 2015, può essere così sintetizzata:

FONTI-IMPIEGHI	30-set-15	30-giu-15	Δ	%	31-dic-14	Δ	%
Investimenti immobiliari	1.832.410	1.832.410	0	0,00%	1.782.283	50.127	2,81%
Attività non correnti destinate alla vendita	0	0	0		28.600	(28.600)	(100,00%)
Immobilizzazioni in corso	53.229	51.631	1.598	3,10%	82.179	(28.950)	(35,23%)
Attività immateriali	12.742	12.736	6	0,05%	12.744	(2)	(0,02%)
Altre attività Materiali	12.188	12.487	(299)	(2,39%)	12.946	(758)	(5,86%)
Crediti vari e altre attività non correnti	66	77	(11)	(14,29%)	75	(9)	(12,00%)
Partecipazioni	5.003	4.916	87	1,77%	408	4.595	1126,23%
CCN	63.935	61.155	2.780	4,55%	66.637	(2.702)	(4,05%)
Fondi	(6.205)	(5.848)	(357)	6,10%	(3.737)	(2.468)	66,04%
Debiti e altre passività non correnti	(20.768)	(20.807)	39	(0,19%)	(20.302)	(466)	2,30%
Imposte differite attive/(passive) nette	(16.670)	(16.692)	22	(0,13%)	(15.008)	(1.662)	11,07%
<b>Totale impieghi</b>	<b>1.935.930</b>	<b>1.932.065</b>	<b>3.865</b>	<b>0,20%</b>	<b>1.946.825</b>	<b>(10.895)</b>	<b>(0,56%)</b>
<hr/>							
Totale patrimonio netto di gruppo	957.581	947.739	9.842	1,04%	950.229	7.352	0,77%
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	10.374	10.403	(29)	(0,28%)	10.589	(215)	(2,03%)
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	36.540	36.019	521	1,45%	43.912	(7.372)	(16,79%)
PFN	931.435	937.904	(6.469)	(0,69%)	942.095	(10.660)	(1,13%)
<b>Totale fonti</b>	<b>1.935.930</b>	<b>1.932.065</b>	<b>3.865</b>	<b>0,20%</b>	<b>1.946.825</b>	<b>(10.895)</b>	<b>(0,56%)</b>

Le principali variazioni del terzo trimestre 2015, rispetto al 30 giugno 2015, hanno riguardato:

- ✓ gli **Investimenti immobiliari**, sui quali sono stati eseguiti ed ultimati lavori per circa 944 migliaia di Euro, tra cui si segnalano: (i) i lavori relativi al rifacimento dei parcheggi del centro commerciale Borgo, per un ammontare pari a circa Euro 556 migliaia; (ii) i lavori di rifacimento dei parcheggi relativi al centro commerciale di Porto Grande, per un ammontare pari a circa Euro 66 migliaia, oltre alla realizzazione del sottopasso per Euro 40 migliaia; (iii) altri interventi minori (tra i principali su Centro Sarca, Super Aquileia, Centro Darsena, Centro commerciale di Guidonia, Centro La Torre, Centro Le Porte di Napoli e Le Maioliche), per un ammontare complessivo pari ad Euro 282 migliaia; a questi si aggiungono i lavori capitalizzati negli esercizi precedenti e riclassificati in questa voce a seguito della relativa ultimazione, pari ad Euro 380 migliaia (sottopasso Porto Grande) oltre a decrementi di modesta entità (Euro 10 migliaia). Tali variazioni, pari complessivamente ad Euro +1.314 migliaia, hanno determinato una corrispondente variazione negativa degli adeguamenti al Fair value, con un impatto a conto economico pari ad Euro -1.314 migliaia.
- ✓ Le **immobilizzazioni in corso**, che hanno subito un incremento netto pari a Euro 1.598 migliaia, conseguenza della riclassifica nelle attività materiali dei lavori ultimati per Euro 380 migliaia e degli investimenti eseguiti e tuttora in corso, per un importo complessivo pari a circa 2.520 migliaia di Euro, tra cui si segnalano: (i) i lavori di restyling dell'esterno della galleria Centro Sarca che, al 30 settembre 2015, risultano pari a circa 289 migliaia di Euro e la cui ultimazione è prevista entro la fine del secondo semestre 2015; (ii) i lavori relativi alle aree esterne del Centro Borgo, pari ad 512 migliaia di Euro, la cui ultimazione è prevista entro la fine del secondo semestre 2015; (iii) le opere di urbanizzazione, prevalentemente imputabili al ponte di collegamento tra il sub ambito Mazzini e il sub ambito Officine e alle opere di urbanizzazioni relative ai diaframmi, limitatamente al comparto commerciale, oltre all'esecuzione dei lavori del sub ambito Officine, per un importo complessivo pari a circa 852 migliaia di Euro; (iv) i lavori relativi al progetto Ampliamento Esp, per un importo pari a 80 migliaia di Euro; (v) i lavori di



Rimodulazione commerciale della galleria di Palermo, che prevede la creazione di un cinema multisala e l'ottimizzazione della food court, per un ammontare pari a circa Euro 316 migliaia (vi) gli interventi di manutenzione straordinaria quali il rifacimento di una facciata a Ploiesti (Omnia) e della pavimentazione circostante (Omnia e Grand Center) in Romania, pari ad Euro 315 migliaia e altri interventi minori pari ad Euro 156 migliaia.

- ✓ 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 è riconducibile all'adeguamento della valutazione a patrimonio netto delle partecipazioni in società collegate.
- ✓ Il **capitale circolante netto**, che risulta in incremento rispetto al dato registrato al 30 giugno 2015 per Euro 2.780 migliaia, principalmente per effetto: (i) del decremento delle passività per imposte, pari a circa Euro 290 migliaia, relativo in gran parte al pagamento delle ritenute operate dalla Capogruppo sull'erogazione dei dividendi, parzialmente compensato dal debito maturato nel terzo trimestre per IMU; (ii) del decremento dei debiti verso fornitori, per un importo pari ad Euro 7.003 migliaia, attinenti prevalentemente a lavori e appalti pagati nell'ultimo trimestre e relativi agli investimenti Centro Borgo e Centro Sarca. Tale incremento risulta parzialmente compensato i) dal decremento dei crediti verso clienti, per un importo pari ad Euro 957 migliaia; ii) dal decremento dei crediti commerciali verso parti correlate per circa 2.008 migliaia di Euro, e iii) dal decremento del credito Iva per circa Euro 726 migliaia. Il capitale circolante diminuisce anche per effetto delle Rimanenze per lavori in corso di costruzione, la cui variazione del periodo, pari a Euro -308 migliaia è relativa allo scarico delle rimanenze in relazione alla vendita di 2 unità immobiliari e 2 box, rogitati nel trimestre, per un importo pari a circa 645 migliaia di Euro e alla prosecuzione delle opere di urbanizzazione, prevalentemente imputabili al ponte di collegamento tra il sub ambito Mazzini e il sub ambito Officine, oltre a lavori di finitura di alcune unità residenziali (Mazzini) e uso uffici, presso Palazzo Orlando, per un importo complessivo pari a circa 337 migliaia di Euro.
- ✓ I **Fondi**, la cui variazione, pari ad Euro 357 migliaia, è principalmente dovuta all'accantonamento del salario variabile che verrà erogato ai dipendenti nel 2016.
- ✓ Le **imposte differite attive e passive nette**, che si sono movimentate principalmente per effetto dei disallineamenti fiscali relativi (i) agli adeguamenti al fair value degli investimenti immobiliare e progetti che non rientrano nel perimetro SIIQ, (ii) ai fondi tassati e (iii) agli strumenti finanziari di copertura (Irs) oltre che per effetto della perdita fiscale del periodo emersa nell'ambito del consolidato fiscale, passano da Euro 16.692 migliaia ad Euro 16.670 migliaia.

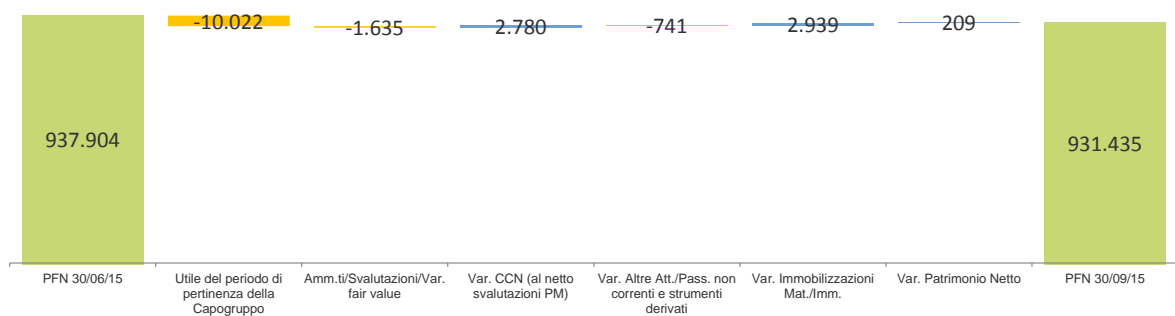
Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 30 settembre 2015, si è attestato a 957.581 migliaia di Euro e la variazione di +9.842 migliaia di Euro è dovuta principalmente:

- ✓ all'adeguamento delle riserve CFH relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa -771 migliaia di Euro per la capogruppo e pari a circa +512 migliaia di Euro per una società controllata;
- ✓ alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo pari a circa +79 migliaia di Euro;
- ✓ all'utile del periodo di competenza della Capogruppo per 10.022 migliaia di Euro.

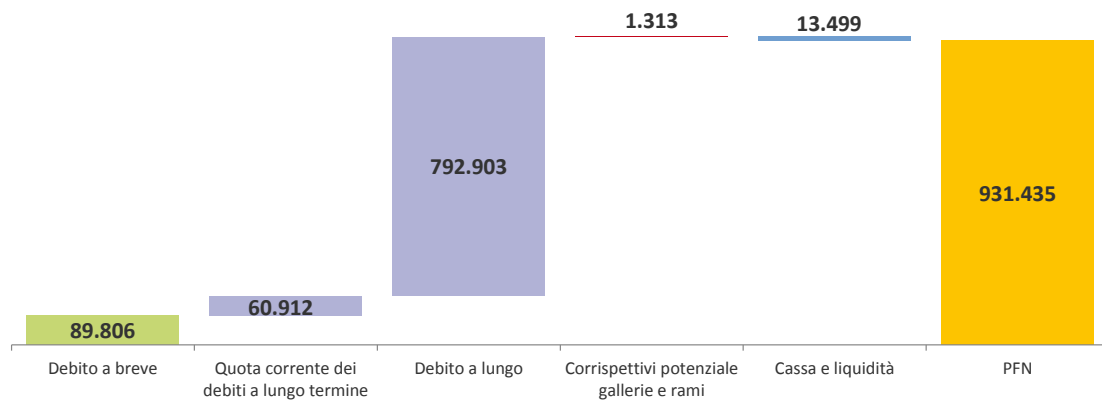
Il **Capitale e le Riserve attribuibili agli azionisti di minoranza** si è decrementato esclusivamente per la perdita del periodo di competenza dei terzi per -29 migliaia di Euro.

Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati** risultano in incremento rispetto al dato dell'esercizio precedente. La valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 30/09/2015 ha determinato, infatti, una variazione negativa rispetto al trimestre precedente per un importo pari a -521 migliaia di Euro.

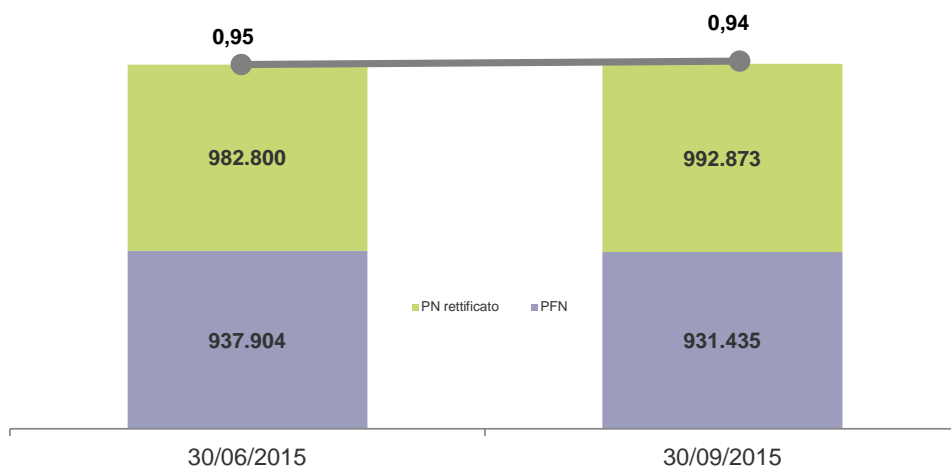
La **Posizione finanziaria netta** al 30/09/2015 è migliorata ulteriormente rispetto al trimestre precedente e presenta una variazione di +6.469 migliaia di Euro, analiticamente dettagliata nella grafico che segue:



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



Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la PFN e il Patrimonio netto, che non contiene gli effetti meramente contabili e non monetari della riserva di CFH. Il dato registrato al 30 settembre 2015, pari a 0,94, risulta in leggero miglioramento rispetto allo 0,95 del 30 giugno 2015.



**Informativa per settori operativi**

Di seguito si riporta l'informativa economica e patrimoniale per settori operativi in conformità all'IFRS 8 e la suddivisione per area geografica dei ricavi derivanti dagli immobili di proprietà.

CONTO ECONOMICO	30-set-15	30-set-14	30-set-15	30-set-14	30-set-15	30-set-14	30-set-15	30-set-14	30-set-15	30-set-14
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>90.018</b>	<b>86.011</b>	<b>3.811</b>	<b>3.952</b>	<b>1.818</b>	<b>1.843</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>95.647</b>	<b>91.806</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	(728)	(702)	0	0	(728)	(702)
Costi diretti (a) (escluso acc.to a fondo svalutazione crediti)	18.384	18.702	3.493	3.577	1.008	964	0	0	22.885	23.243
Spese generali (b)							7.812	7.775	7.812	7.775
<b>Totale costi operativi (a)+(b)</b>	<b>18.384</b>	<b>18.702</b>	<b>3.493</b>	<b>3.577</b>	<b>1.008</b>	<b>964</b>	<b>7.812</b>	<b>7.775</b>	<b>30.697</b>	<b>31.018</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.859)	(2.036)	(78)	(90)	(4)	(1)	(210)	(203)	(2.151)	(2.331)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(591)	2.165	0	0	(736)	(3.838)	0	0	(1.327)	(1.673)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(390)	(12.445)	0	0	0	0	0	0	(390)	(12.445)
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(2.839)</b>	<b>(12.316)</b>	<b>(78)</b>	<b>(90)</b>	<b>(740)</b>	<b>(3.839)</b>	<b>(210)</b>	<b>(203)</b>	<b>(3.868)</b>	<b>(16.449)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>68.794</b>	<b>54.993</b>	<b>240</b>	<b>285</b>	<b>(657)</b>	<b>(3.663)</b>	<b>(8.022)</b>	<b>(7.978)</b>	<b>60.354</b>	<b>43.637</b>
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili							(37)	120	(37)	120
<b>Proventi finanziari:</b>							<b>32</b>	<b>80</b>	<b>32</b>	<b>80</b>
- verso terzi							28	76	28	76
- verso parti correlate							4	4	4	4
<b>Oneri finanziari:</b>							<b>30.113</b>	<b>34.467</b>	<b>30.113</b>	<b>34.467</b>
- verso terzi							30.062	33.850	30.062	33.850
- verso parti correlate							51	617	51	617
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>							<b>(30.081)</b>	<b>(34.387)</b>	<b>(30.081)</b>	<b>(34.387)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>68.794</b>	<b>54.993</b>	<b>240</b>	<b>285</b>	<b>(657)</b>	<b>(3.663)</b>	<b>(38.140)</b>	<b>(42.245)</b>	<b>30.236</b>	<b>9.370</b>
Imposte sul reddito del periodo							19	2.691	19	2.691
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>68.794</b>	<b>54.993</b>	<b>240</b>	<b>285</b>	<b>(657)</b>	<b>(3.663)</b>	<b>(38.159)</b>	<b>(44.936)</b>	<b>30.217</b>	<b>6.679</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi					215	377	0	0	215	377
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>68.794</b>	<b>54.993</b>	<b>240</b>	<b>285</b>	<b>(443)</b>	<b>(3.286)</b>	<b>(38.159)</b>	<b>(44.936)</b>	<b>30.432</b>	<b>7.056</b>

STATO PATRIMONIALE	30-set-15	30-giu-15	30-set-15	30-giu-15	30-set-15	30-giu-15	30-set-15	30-giu-15	30-set-15	30-giu-15
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	1.832.410	1.832.410	0	0	0	0	0	0	1.832.410	1.832.410
- Attività non correnti destinate alla vendita	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Immobilizzazioni in corso	53.229	51.631	0	0	0	0	0	0	53.229	51.631
Attività immateriali	11.655	11.655	1.007	1.007	8	8	72	66	12.742	12.736
Altre attività Materiali	3.244	3.455	260	286	5	5	8.679	8.741	12.188	12.487
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	1	8	65	69	66	77
- Partecipazioni	190	183	0	0	0	0	4.813	4.733	5.003	4.916
CCN	(3.062)	(7.174)	1.233	1.043	65.764	67.286	0	0	63.935	61.155
Fondi	(5.140)	(4.886)	(1.056)	(954)	(9)	(8)	0	0	(6.205)	(5.848)
Debiti e altre passività non correnti	(14.537)	(14.575)	0	0	(6.231)	(6.232)	0	0	(20.768)	(20.807)
Imposte differite passive/(attive) nette	(19.261)	(19.283)	0	0	2.591	2.591	0	0	(16.670)	(16.692)
<b>Totale impieghi</b>	<b>1.858.728</b>	<b>1.853.416</b>	<b>1.444</b>	<b>1.382</b>	<b>62.129</b>	<b>63.658</b>	<b>13.629</b>	<b>13.609</b>	<b>1.935.930</b>	<b>1.932.065</b>
Totale patrimonio netto di gruppo	927.040	916.218	(49)	53	30.590	31.468	0	0	957.581	947.739
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	10.374	10.403	0	0	10.374	10.403
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	36.540	36.019	0	0	0	0	0	0	36.540	36.019
PFN	895.148	901.179	1.493	1.329	21.165	21.787	13.629	13.609	931.435	937.904
<b>Totale fonti</b>	<b>1.858.728</b>	<b>1.853.416</b>	<b>1.444</b>	<b>1.382</b>	<b>62.129</b>	<b>63.658</b>	<b>13.629</b>	<b>13.609</b>	<b>1.935.930</b>	<b>1.932.065</b>

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	30-set-15	30-set-14	30-set-15	30-set-14	30-set-15	30-set-14	30-set-15	30-set-14
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
<i>RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI</i>	37.698	36.033	35.614	32.520	6.310	6.292	79.622	74.845
<i>RICAVI UNA TANTUM</i>	24	3	23	38	0	0	47	41
<i>AFFITTO SPAZI TEMPORANEI</i>	796	935	660	442	0	0	1.456	1.377
<i>ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA</i>	-60	217	-50	120	23	28	-87	365
<b>TOTALE</b>	<b>38.458</b>	<b>37.188</b>	<b>36.247</b>	<b>33.120</b>	<b>6.333</b>	<b>6.320</b>	<b>81.038</b>	<b>76.628</b>

## Eventi rilevanti al 30 settembre 2015

### Eventi societari

Il 26 febbraio 2015 il Consiglio di amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di esercizio e il Bilancio Consolidato, proponendo all'Assemblea un dividendo pari a 0,0375 Euro per ogni azione in circolazione. Il Consiglio d'Amministrazione di IGD ha infine approvato la Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari, inserita all'interno del fascicolo di Bilancio, e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Remunerazione.

In data 8 aprile 2015 il Consiglio di Amministrazione ha approvato:

- (i) l'emissione di nuovi titoli obbligazionari *senior*, non garantiti, a tasso fisso per un importo massimo complessivo pari ad Euro 294.900.000 e con scadenza 21 aprile 2022;
- (ii) la promozione di un'offerta di scambio rivolta ai portatori dei titoli obbligazionari "€144,900,000 4.335 per cent. Notes due 7 May 2017" (ISIN: XS0927738418) e "€150,000,000 3.875 per cent. Notes due 7 January 2019" (ISIN: XS1059383064) in circolazione emessi dalla stessa IGD, avente come corrispettivo le Nuove Obbligazioni.

Le Nuove Obbligazioni sono regolate dalla legge inglese e hanno le seguenti caratteristiche:

- ✓ durata pari a sette anni decorrenti dalla data di emissione;
- ✓ prezzo di emissione pari al 100% del valore nominale;
- ✓ diritto al pagamento di un interesse fisso pari al 2,65%, da corrispondersi annualmente in via posticipata il 21 aprile di ciascun anno;
- ✓ rimborso alla pari ed in unica soluzione, oltre agli interessi da corrispondersi a scadenza, da determinarsi secondo le modalità indicate al punto precedente e in caso di mancato esercizio da parte della Società dell'opzione di rimborso anticipato esercitabile dalla stessa ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle Nuove Obbligazioni;
- ✓ clausola di rimborso anticipato in determinate ipotesi, ivi incluse le ipotesi di c.d. *change of control*, ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle Nuove Obbligazioni;
- ✓ quotazione sul mercato regolamentato presso la *Irish Stock Exchange*.

Benché rivolta a parità di condizioni a una pluralità di soggetti oblati, l'Offerta di Scambio è stata qualificata come "operazione con parti correlate" e, segnatamente, con Coop Adriatica S.c.ar.l. e Unicoop Tirreno Società Cooperativa, che, sulla base delle informazioni note alla Società, risultano essere Portatrici e, pertanto, destinatarie dell'Offerta di Scambio. Pertanto, la delibera del Consiglio di Amministrazione è stata assunta previo rilascio, in data 8 aprile 2015, del parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate della Società, ai sensi dell'art. 8 del Regolamento CONSOB n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato. Il documento informativo relativo all'Offerta di Scambio in quanto operazione con parti correlate, redatto ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento CONSOB n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato, è stato messo a disposizione del pubblico dalla Società nei termini e con le modalità di legge.

In data 15 aprile 2014 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio di Esercizio 2014 così come presentato dal Consiglio di Amministrazione del 26 febbraio 2015 e ha deliberato la distribuzione di un dividendo pari a Euro 0,0375. Il dividendo è stato messo in pagamento con stacco della cedola n. 15 in data 18 maggio 2015, a partire dal 20 maggio 2015 (*record date* il 19 maggio 2015).

Il dividendo distribuito pari a Euro 0,0375 per azione (per complessivi € 28.363.360,84) è così composto:

- ✓ Euro 0,020115 per azione: utili derivanti dalla gestione esente, come tali da assoggettare alle regole ordinariamente previste dalla legge n. 296/2006 per gli utili derivanti da tale gestione;

- ✓ Euro 0,004817 per azione: riserve di utili derivanti dalla gestione ante SIIQ, come tali da assoggettare alla tassazione ordinaria, applicandosi alle stesse la presunzione di cui al D.M. 02.04.2008 in quanto tutte costituite prima del 31/12/2007;
- ✓ Euro 0,012568 per azione: riserve di capitale.

L'Assemblea ha inoltre votato in senso favorevole in merito alla prima sezione della "Relazione sulla Remunerazione", già approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 26 febbraio 2015, ai sensi dell'art. 123-ter del D.lgs. 58/98, oltre a rinnovare l'autorizzazione al Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, in una o più volte, sino al massimo consentito per legge. L'assemblea ha provveduto alla nomina del Consiglio di Amministrazione, dei comitati e del Collegio Sindacale. Si rimanda al paragrafo Organi sociali per maggiori dettagli.

In data 7 maggio il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo Piano Industriale 2015-2018.

## Investimenti

Nel corso dei primi nove mesi dell'esercizio il Gruppo IGD ha proseguito l'attività di sviluppo di nuovi immobili, di ampliamento e di restyling di centri commerciali esistenti. Tra questi si segnalano:

### Grosseto

In data 14 aprile è stato perfezionato il contratto preliminare relativo all'acquisizione da Unicoop Tirreno della Galleria che sorgerà all'interno del Centro Commerciale, attualmente in costruzione a Grosseto. Il corrispettivo relativo alla Galleria Commerciale di Grosseto è pari a circa 45 milioni di Euro, oltre imposte e oneri accessori. Il contratto preliminare è soggetto a condizione sospensiva. Il pagamento è previsto a rogito, che avverrà dopo l'apertura prevista durante il secondo semestre 2016. La nuova Galleria Commerciale si svilupperà su una superficie lorda affittabile (GLA) pari 17.050 mq, articolata in 45 negozi, di cui 6 medie superfici e sarà affiancata da un Ipermercato di 4.200 mq di superficie di vendita, corrispondente a 7.346 mq di GLA totale, che rimarrà in proprietà e in gestione a Unicoop Tirreno. Saranno presenti circa 8.000 mq di superfici esterne che rimarranno anch'esse in proprietà a Unicoop Tirreno. L'inaugurazione del Centro è prevista nel secondo semestre 2016.

L'Operazione, che vede quale controparte Unicoop Tirreno, si qualifica come operazione con parte correlata "di minore rilevanza" ai sensi del Regolamento Consob n. 17221/2010 e della "Procedura delle operazioni con parti correlate" adottata dall'Emittente e, pertanto, è stata sottoposta al preventivo esame del Comitato Parti Correlate, che ha rilasciato parere favorevole circa la sussistenza dell'interesse della Società al compimento dell'Operazione, nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni. Il corrispettivo dell'Operazione è in linea con il valore di mercato della Galleria Commerciale stimato da una primaria società di consulenza indipendente nel settore immobiliare, Jones Lang LaSalle.



### Chioggia retail park

In data 14 maggio 2015 è avvenuta l'inaugurazione del retail park di Chioggia che comprende un Ipercoop, 6 medie superfici e 8 punti vendita, di cui due destinati alla ristorazione. I posti auto sono 1.465. Nel corso del periodo i lavori eseguiti sono stati pari a circa 5.729 migliaia di Euro.



### Centro Sarca (Restyling)

Nel corso del periodo sono stati ultimati i lavori di restyling dell'interno della galleria per circa 2.771 migliaia di Euro. I lavori relativi al rifacimento della facciata esterna, la cui ultimazione è prevista entro il secondo semestre 2015, al 30 settembre ammontano a 1.894 migliaia di Euro.



### Centro Borgo (Restyling e fit out)

Nel corso del periodo sono proseguiti i lavori relativi al progetto di restyling che ha interessato sia la galleria commerciale - i cui lavori sono terminati - che le aree esterne funzionali al centro, e che ha previsto un sistema di opere volto alla trasformazione dell'intero complesso commerciale al fine di rilanciarne l'aspetto, il collegamento e l'integrazione con il tessuto urbano. Al progetto di restyling generale si è aggiunto, inoltre, un ulteriore progetto di trasformazione e trasferimento di unità commerciali ai piani terra e primo nella zona sud della galleria commerciale, al fine di dare maggior impulso alle attività commerciali del primo piano del mall, allocandovi l'attività di ristorazione. I lavori ultimati nel periodo ammontano ad Euro 3.151 migliaia, di cui circa 556 migliaia di Euro relativi ai parcheggi. Al 30 settembre 2015 risultano in corso circa Euro 946 migliaia relativi alle aree esterne, la cui ultimazione è prevista nel secondo semestre 2015.



### Progetto “Porta a Mare”

Nel corso del periodo sono state proseguite le opere di urbanizzazione, prevalentemente imputabili al ponte di collegamento tra il **sub ambito Mazzini e il sub ambito Officine**, oltre a lavori di finitura di alcune unità residenziali (Mazzini) e uso uffici, presso Palazzo Orlando, per un importo complessivo pari a circa 707 migliaia di Euro. E' proseguita la commercializzazione del comparto residenziale, per un totale di 5 unità immobiliari, oltre a 5 box e 1 posto auto, rogitati nel periodo. I lavori relativi al comparto commerciale sono risultati pari a circa Euro 1.127 migliaia e si riferiscono prevalentemente alle opere di urbanizzazione sopra richiamate e all'esecuzione dei lavori del **sub ambito Officine**, la cui ultimazione è prevista per il secondo semestre 2017.



### Porto Grande (ampliamento)

Le medie superfici che amplieranno il centro **Porto Grande**, in provincia di Ascoli Piceno, hanno ottenuto tutti i permessi di costruzione, è stata completata la fase di progettazione e sono state rilasciate tutte le autorizzazioni. La GLA complessiva passerà perciò da 23.387 a 28.387 mq, con un ampliamento di circa 5.000 mq per 2 medie superfici esterne, oltre a 1.700 mq di aree verdi e nuovi parcheggi per circa 10.531 mq. L'apertura è prevista per il primo semestre 2017. Nel periodo sono stati versati circa 56 migliaia di Euro per oneri di urbanizzazione.



### Ampliamento Esp

A seguito della sottoscrizione, avvenuta nel 2014, della Convenzione Urbanistica relativa al progetto di estensione della galleria del Centro Commerciale ESP di Ravenna sono state ottenute le autorizzazioni commerciali e, nel mese di aprile 2015, è stato rilasciato il permesso di costruire; nel corso del terzo



trimestre 2015 è stato sottoscritto il contratto di appalto per le opere di urbanizzazione; l'investimento del periodo è stato pari a 1.316 migliaia di Euro e si riferisce al pagamento di oneri di urbanizzazione, all'ultimazione delle opere di bonifica bellica e al primo stato di avanzamento lavori delle urbanizzazioni. L'apertura è prevista per il primo semestre 2017.



### Romania

In Romania, nel corso del periodo, sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria quali il rifacimento di una facciata a Ploiesti (Omnia) e della pavimentazione circostante (Omnia e Grand Center) tutt'ora in corso, oltre a lavori di fit out finalizzati all'inserimento di nuove ancore (H&M a Tulcea) e interventi di efficientamento energetico ad Alexandria per un importo complessivo pari a circa Euro 2.496 migliaia.

### Altri

Nel corso del 2015 sono stati eseguiti ed ultimati i lavori di impermeabilizzazione e sostituzione di impianti relativi al centro commerciale di Guidonia (Euro 281 migliaia), i lavori di rifacimento dei parcheggi relativi al centro commerciale di Portogrande (Euro 670 migliaia), oltre alla realizzazione di un sottopasso (Euro 40 migliaia). Sono inoltre stati avviati i lavori di Rimodulazione commerciale della galleria di Palermo, tuttora in corso, con la creazione di un cinema Multisala e ottimizzazione della food court (Euro 594 migliaia), oltre ad altri investimenti minori per un ammontare complessivo pari a circa Euro 1.543 migliaia.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 30 settembre 2015:

	set-15 Euro/mln
<b>INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>14,68</b>
<b>IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO</b>	<b>7,73</b>
<b>IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>0,03</b>
<b>ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>0,17</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTI IN IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>22,61</b>
<b>Rimanenze per lavori in corso Progetto Porta a Mare</b>	<b>0,71</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTI</b>	<b>23,32</b>

### Disinvestimenti

In data 27 maggio 2015, in attuazione del contratto preliminare sottoscritto il 15 gennaio 2015 ed essendosi verificate le condizioni sospensive, IGD ha sottoscritto il contratto definitivo di compravendita per la cessione, a una società del Gruppo UBS Real Estate GmbH, di un complesso immobiliare situato in via Rizzoli, nel cuore del centro storico di Bologna, per un controvalore di 29,4 milioni di Euro. Il

complesso, composto da immobili strutturalmente adiacenti e funzionalmente collegati, ha una superficie lorda affittabile (GLA) di circa 2.350 mq, distribuita su 3 piani, ed è completamente affittato a fini commerciali ad Apple Retail e ad un primario operatore internazionale, che aprirà lo store entro il 1° novembre 2015. Il complesso era stato acquisito da IGD nel 2011.

### Partecipazioni

In data 28 gennaio 2015 è stata perfezionata l'acquisizione del 20% del capitale sociale di UnipolSai Investimenti SGR S.p.A., controllata al 100% dal Gruppo Unipol, a seguito dell'accordo siglato in data 7 agosto 2014, finalizzato alla futura creazione, all'interno della SGR, di un comparto specializzato nell'istituzione e gestione di fondi di investimento immobiliari chiusi focalizzati sul segmento commerciale/retail e del ricevimento, in data 16 dicembre 2014, del nulla osta da parte di Banca d'Italia, ai sensi dell'art. 15 del D.LGS. 58/98, per un importo pari a 4,2 milioni di Euro, oltre costi accessori.

### Finanziamenti

In data 14 aprile, la Società ha ricevuto (i) per le Obbligazioni con Scadenza 2017, offerte per un ammontare nominale complessivo pari a Euro 136.900.000; e (ii) per le Obbligazioni con Scadenza 2019, offerte per un ammontare nominale complessivo pari a Euro 25.100.000.

Il 21 aprile 2015 è stata regolata l'offerta di scambio e la Società ha emesso nuovi titoli obbligazionari *senior* non garantiti a tasso fisso "€162,000,000 2.65 per cent. Notes due 21 April 2022".

Ciascun Portatore le cui Obbligazioni Esistenti sono state accettate per lo scambio ha ricevuto:

(i) un ammontare nominale di Nuove Obbligazioni per ogni Obbligazione con Scadenza 2017 del valore nominale di Euro 100.000 portata in adesione all'Offerta di Scambio, una Nuova Obbligazione di pari valore nominale, ovvero per ogni Obbligazione con Scadenza 2019 del valore nominale di Euro 1.000 portata in adesione all'Offerta di Scambio, una Nuova Obbligazione di pari valore nominale all'ammontare nominale di Obbligazioni Esistenti;

(ii) un corrispettivo in denaro pari a Euro 5.750 per ogni Obbligazione con Scadenza 2017 del valore nominale di Euro 100.000 e/o un corrispettivo in denaro pari a Euro 65 per ogni Obbligazione con Scadenza 2019 del valore nominale di Euro 1.000.

Pertanto, IGD ha corrisposto agli stessi, ai sensi della Offerta di Scambio, un corrispettivo in denaro e un rateo interessi (*Accrued Interest Payment*), pari agli interessi maturati e non corrisposti sulle Obbligazioni Esistenti dalla data di pagamento degli interessi immediatamente precedente (inclusa) sino al 21 aprile, per complessivi Euro 15.454.849,00. BNP Paribas, Citigroup Global Markets Limited e Morgan Stanley & Co. International plc hanno operato in qualità di *Dealer Managers* dell'Offerta di Scambio. Lucid Issuer Services Limited ha operato in qualità di Agente di Scambio.

In data 1° giugno 2015 è stato estinto anticipatamente il contratto di finanziamento stipulato nel 2011 con CentroBanca, finalizzato all'acquisto dell'ipermercato Conè, con scadenza originaria 30 giugno 2016.

In data 15 giugno 2015 è stato altresì estinto l'integrale debito relativo al finanziamento CentroBanca, relativo all'immobile Palazzo Orlando del Progetto Porta a Mare, giunto a naturale scadenza.

## **EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TERZO TRIMESTRE E PROSPETTIVE PER L'ANNO IN CORSO**

Non vi sono eventi da segnalare.

### **Prospettive per l'anno in corso**

Al 30 settembre 2015 assistiamo a riscontri positivi nell'andamento macroeconomico che attestano la fase di ripresa in corso; la crescita delle vendite dei nostri operatori e degli ingressi nei nostri Centri Commerciali confermano la ripresa dei consumi in atto.

Stiamo proseguendo, in linea con le previsioni, l'esecuzione del Piano Industriale 2015-2018, confermando gli investimenti previsti nella committed pipeline.

A settembre rileviamo una crescita significativa dei principali indicatori economico finanziari, conseguendo risultati in netto miglioramento, che dovrebbero confermarsi anche a fine anno.

## **GRUPPO IGD**

### **Prospetti contabili consolidati al 30 settembre 2015**

## Conto economico consolidato

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	30/09/2015 (A)	30/09/2014 (B)	Variazioni (A-B)	3° Q 2015 (C)	3° Q 2014 (D)	Variazioni (C-D)
<b>Ricavi</b>	90.266	86.207	4.059	30.359	28.473	1.886
Altri proventi	3.811	4.066	(255)	1.260	1.249	11
Ricavi da vendita immobili	1.570	1.533	37	684	255	429
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>95.647</b>	<b>91.806</b>	<b>3.841</b>	<b>32.303</b>	<b>29.977</b>	<b>2.326</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	(728)	(702)	(26)	(308)	(130)	(178)
<b>Totale ricavi e variazione delle rimanenze</b>	<b>94.919</b>	<b>91.104</b>	<b>3.815</b>	<b>31.995</b>	<b>29.847</b>	<b>2.148</b>
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	707	608	99	338	87	251
Costi per servizi	16.444	17.071	(627)	5.124	5.660	(536)
Costi del personale	6.457	6.397	60	1.910	2.062	(152)
Altri costi operativi	7.089	6.942	147	2.226	2.331	(105)
<b>Totale costi operativi</b>	<b>30.697</b>	<b>31.018</b>	<b>(321)</b>	<b>9.598</b>	<b>10.140</b>	<b>(542)</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(2.151)	(2.331)	180	(790)	(803)	13
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e Rimanenze	(1.327)	(1.673)	346	0	0	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(390)	(12.445)	12.055	(1.314)	(363)	(951)
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(3.868)</b>	<b>(16.449)</b>	<b>12.581</b>	<b>(2.104)</b>	<b>(1.166)</b>	<b>(938)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>60.354</b>	<b>43.637</b>	<b>16.717</b>	<b>20.293</b>	<b>18.541</b>	<b>1.752</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>(37)</b>	<b>120</b>	<b>(157)</b>	<b>124</b>	<b>0</b>	<b>124</b>
Proventi finanziari	32	80	(48)	10	20	(10)
Oneri finanziari	30.113	34.467	(4.354)	9.809	11.639	(1.830)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(30.081)</b>	<b>(34.387)</b>	<b>4.306</b>	<b>(9.799)</b>	<b>(11.619)</b>	<b>1.820</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>30.236</b>	<b>9.370</b>	<b>20.866</b>	<b>10.618</b>	<b>6.922</b>	<b>3.696</b>
Imposte sul reddito del periodo	19	2.691	(2.672)	625	4.363	(3.738)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>30.217</b>	<b>6.679</b>	<b>23.538</b>	<b>9.993</b>	<b>2.559</b>	<b>7.434</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	215	377	(162)	29	43	(14)
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>30.432</b>	<b>7.056</b>	<b>23.376</b>	<b>10.022</b>	<b>2.602</b>	<b>7.420</b>

## Conto economico complessivo consolidato

Conto economico complessivo consolidato (importi in migliaia di Euro)	30/09/2015 (A)	30/09/2014 (B)	Variazioni (A-B)	3° Q 2015 (C)	3° Q 2014 (D)	Variazioni (C-D)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>30.217</b>	<b>6.679</b>	<b>23.538</b>	<b>9.993</b>	<b>2.559</b>	<b>7.434</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:</b>						
Costi accessori all'aumento di capitale	(108)	(385)	277	0	0	0
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali:</b>	<b>(108)</b>	<b>(385)</b>	<b>277</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:</b>						
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	7.324	(10.677)	18.001	(357)	(2.026)	1.669
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(2.014)	2.936	(4.950)	98	557	(459)
Altri effetti sulle componenti del conto economico	82	122	(40)	79	(23)	102
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali:</b>	<b>5.392</b>	<b>(7.619)</b>	<b>13.011</b>	<b>(180)</b>	<b>(1.492)</b>	<b>1.312</b>
<b>Totale Utile/(Perdita) complessivo del periodo</b>	<b>35.501</b>	<b>(1.325)</b>	<b>36.826</b>	<b>9.813</b>	<b>1.067</b>	<b>8.746</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	215	377	(162)	29	43	(14)
<b>Utile/(Perdita) del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>35.716</b>	<b>(948)</b>	<b>36.664</b>	<b>9.842</b>	<b>1.110</b>	<b>8.732</b>

## Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	30/09/2015 (A)	30/06/2015 (B)	31/12/2014 (C)	Variazioni (A-B)	Variazioni (A-C)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>					
<b>Attività immateriali</b>					
Attività immateriali a vita definita	80	74	82	6	(2)
Avviamento	12.662	12.662	12.662	0	0
	<b>12.742</b>	<b>12.736</b>	<b>12.744</b>	<b>6</b>	<b>(2)</b>
<b>Attività materiali</b>					
Investimenti immobiliari	1.832.410	1.832.410	1.782.283	0	50.127
Fabbricato	8.679	8.741	8.861	(62)	(182)
Impianti e Macchinari	321	372	473	(51)	(152)
Attrezzatura e altri beni	1.847	1.966	2.098	(119)	(251)
Migliorie su beni di terzi	1.341	1.408	1.514	(67)	(173)
Immobilitazioni in corso	53.229	51.631	82.179	1.598	(28.950)
	<b>1.897.827</b>	<b>1.896.528</b>	<b>1.877.408</b>	<b>1.299</b>	<b>20.419</b>
<b>Altre attività non correnti</b>					
Attività per imposte anticipate	7.510	7.463	9.722	47	(2.212)
Crediti vari e altre attività non correnti	66	77	75	(11)	(9)
Partecipazioni	5.003	4.916	408	87	4.595
Attività finanziarie non correnti	1.022	1.052	1.128	(30)	(106)
Attività per strumenti derivati	18	28	49	(10)	(31)
	<b>13.619</b>	<b>13.536</b>	<b>11.382</b>	<b>83</b>	<b>2.237</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>1.924.188</b>	<b>1.922.800</b>	<b>1.901.534</b>	<b>1.388</b>	<b>22.654</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>					
Rimanenze per lavori in corso e acconti	67.820	68.186	69.355	(366)	(1.535)
Crediti commerciali e altri crediti	13.830	16.795	15.566	(2.965)	(1.736)
Altre attività correnti	3.454	4.389	3.623	(935)	(169)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	151	151	151	0	0
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	13.348	10.661	15.242	2.687	(1.894)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>98.603</b>	<b>100.182</b>	<b>103.937</b>	<b>(1.579)</b>	<b>(5.334)</b>
<b>Attività non correnti destinate alla vendita (C)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28.600</b>	<b>0</b>	<b>(28.600)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)</b>	<b>2.022.791</b>	<b>2.022.982</b>	<b>2.034.071</b>	<b>(191)</b>	<b>(11.280)</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>					
Capitale Sociale	549.760	549.760	549.760	0	0
Riserva sovrapprezzo azioni	39.971	39.971	147.730	0	(107.759)
Altre Riserve	324.650	324.830	231.818	(180)	92.832
Utili del gruppo	43.200	33.178	20.921	10.022	22.279
<b>Totale patrimonio netto di gruppo</b>	<b>957.581</b>	<b>947.739</b>	<b>950.229</b>	<b>9.842</b>	<b>7.352</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	10.374	10.403	10.589	(29)	(215)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>	<b>967.955</b>	<b>958.142</b>	<b>960.818</b>	<b>9.813</b>	<b>7.137</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>					
Passività per strumenti derivati	36.558	36.047	43.961	511	(7.403)
Passività finanziarie non correnti	794.488	800.810	850.466	(6.322)	(55.978)
Fondo TFR	2.164	2.073	1.910	91	254
Passività per imposte differite	24.180	24.155	24.730	25	(550)
Fondi per rischi ed oneri futuri	4.041	3.775	1.827	266	2.214
Debiti vari e altre passività non correnti	20.768	20.807	20.302	(39)	466
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>	<b>882.199</b>	<b>887.667</b>	<b>943.196</b>	<b>(5.468)</b>	<b>(60.997)</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>					
Passività finanziarie correnti	151.468	148.958	108.150	2.510	43.318
Debiti commerciali e altri debiti	12.478	19.247	15.034	(6.769)	(2.556)
Passività per imposte correnti	2.816	3.106	954	(290)	1.862
Altre passività correnti	5.875	5.862	5.919	13	(44)
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>	<b>172.637</b>	<b>177.173</b>	<b>130.057</b>	<b>(4.536)</b>	<b>42.580</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (G=E + F)</b>	<b>1.054.836</b>	<b>1.064.840</b>	<b>1.073.253</b>	<b>(10.004)</b>	<b>(18.417)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + G)</b>	<b>2.022.791</b>	<b>2.022.982</b>	<b>2.034.071</b>	<b>(191)</b>	<b>(11.280)</b>

## 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 01/01/2014</b>	<b>325.052</b>	<b>147.730</b>	<b>246.916</b>	<b>33.152</b>	<b>752.850</b>	<b>10.842</b>	<b>763.692</b>
Utile del periodo				7.056	7.056	(377)	6.679
Valutazione derivati cash flow hedge			(7.741)		(7.741)		(7.741)
Altri utili (perdite) complessivi			(263)		(263)		(263)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(8.004)</b>	<b>7.056</b>	<b>(948)</b>	<b>(377)</b>	<b>(1.325)</b>
Vendita azioni proprie	10.976		1.098		12.074		12.074
Aumento capitale sociale (DRO 2014)	14.054				14.054		14.054
<b>Ripartizione dell'utile 2013</b>							
dividendi distribuiti				(22.620)	(22.620)		(22.620)
destinazione a riserva legale			889	(889)	0		0
destinazione ad altre riserve			(3.976)	3.976	0		0
<b>Saldo al 30/09/2014</b>	<b>350.082</b>	<b>147.730</b>	<b>236.923</b>	<b>20.675</b>	<b>755.410</b>	<b>10.465</b>	<b>765.875</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 01/01/2015</b>	<b>549.760</b>	<b>147.730</b>	<b>231.818</b>	<b>20.921</b>	<b>950.229</b>	<b>10.589</b>	<b>960.818</b>
Utile del periodo				30.432	30.432	(215)	30.217
Valutazione derivati cash flow hedge			5.310		5.310		5.310
Altri utili (perdite) complessivi			(26)		(26)		(26)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.284</b>	<b>30.432</b>	<b>35.716</b>	<b>(215)</b>	<b>35.501</b>
<b>Ripartizione dell'utile 2014</b>							
dividendi distribuiti			(9.780)	(18.583)	(28.363)		(28.363)
destinazione a riserva legale		(97.581)	97.581		0		0
destinazione ad altre riserve		(10.178)	(253)	10.431	0		0
<b>Saldo al 30/09/2015</b>	<b>549.760</b>	<b>39.971</b>	<b>324.650</b>	<b>43.200</b>	<b>957.581</b>	<b>10.374</b>	<b>967.955</b>



## Rendiconto finanziario consolidato

<b>RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO</b>	<b>30/09/2015</b>	<b>30/09/2014</b>
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:</b>		
Risultato prima delle Imposte	<b>30.236</b>	<b>9.370</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Poste non monetarie	(484)	2.438
Ammortamenti e accantonamenti	2.152	2.332
(svlutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso Rimanenze	1.327	1.673
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	390	12.445
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	90	(120)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>33.711</b>	<b>28.138</b>
Imposte sul reddito correnti	(772)	(883)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b>32.939</b>	<b>27.255</b>
Variazione delle rimanenze	799	713
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	631	(187)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	520	969
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (a)</b>	<b>34.889</b>	<b>28.750</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(22.549)	(28.264)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	28.577	46.890
(Investimenti) in Partecipazioni	(4.384)	(100)
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)</b>	<b>1.644</b>	<b>18.526</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	106	(166)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	0	20
Dividend reinvestment option	0	13.693
Vendita azioni proprie	0	12.050
Aumento capitale sociale	(108)	0
Distribuzione di dividendi	(28.363)	(22.620)
Variazione indebitamento finanziario corrente	47.844	(157.813)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	(57.914)	111.826
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)</b>	<b>(38.435)</b>	<b>(43.010)</b>
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide (d)	8	26
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (a)+(b)+(c)+(d)</b>	<b>(1.894)</b>	<b>4.292</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO</b>	<b>15.242</b>	<b>8.446</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>13.348</b>	<b>12.738</b>

## Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 30 settembre 2015, al 30 giugno 2015 e al 31 dicembre 2014. Si precisa inoltre che la posizione finanziaria netta, anche in termini comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura i quali per loro natura non rappresentano valori monetari.

Le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 302,5 milioni di Euro ed al 30/09/2015 risultano non utilizzate per 209,33 milioni di Euro. Per l'analisi si rimanda al paragrafo "Analisi Patrimoniale e Finanziaria" per i commenti.

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>			
	<b>30/09/2015</b>	<b>30/06/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(13.348)	(10.661)	(15.242)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(151)	(151)	(151)
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(13.499)</b>	<b>(10.812)</b>	<b>(15.393)</b>
Passività finanziarie correnti	90.556	90.021	33.210
Quota corrente mutui	55.046	55.460	66.708
Passività per leasing finanziari quota corrente	300	298	293
Prestito obbligazionario quota corrente	5.566	3.179	7.939
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>151.468</b>	<b>148.958</b>	<b>108.150</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>137.969</b>	<b>138.146</b>	<b>92.757</b>
Attività finanziarie non correnti	(1.022)	(1.052)	(1.128)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	563	750	1.125
Passività per leasing finanziari quota non corrente	4.640	4.716	4.867
Passività finanziarie non correnti	507.427	513.977	553.293
Prestito obbligazionario	281.858	281.367	291.181
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>793.466</b>	<b>799.758</b>	<b>849.338</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>931.435</b>	<b>937.904</b>	<b>942.095</b>

## Criteri di redazione e area di consolidamento

### Premessa

Il resoconto intermedio di gestione ed i prospetti contabili consolidati del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 30 settembre 2015, non sottoposti a revisione contabile, sono stati redatti ai sensi dell'art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e conformemente ai criteri di valutazione e di misurazione stabiliti dagli IFRS e adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento (CE) n°1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 relativo all'applicazione dei principi contabili internazionali. Il resoconto intermedio sulla gestione al 30 settembre 2015 è stato autorizzato alla pubblicazione con delibera del competente organo amministrativo in data 10 novembre 2015. IGD SIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Coop Adriatica Società Cooperativa a.r.l..

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

### Criteri di redazione

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni contabili al 30 settembre 2015 predisposte dalle società incluse nell'area di consolidamento e rettificata, ove necessario, ai fini di allinearle ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del gruppo conformi agli IFRS.

I principi di consolidamento, i principi contabili, i criteri e le metodologie di stima e di valutazione adottati sono omogenei con quelli utilizzati in sede di redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2014 e del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2015, 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 2015 per effetto di future omologazioni da parte della Commissione Europea di nuovi standard, di nuove interpretazioni, o di linee guida emerse dall'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC).

In aderenza a quanto previsto dalla CONSOB, i dati del Conto Economico sono forniti con riguardo al trimestre di riferimento e al periodo intercorrente tra l'inizio dell'esercizio e la data di chiusura del trimestre (progressivo); essi sono confrontati con i dati relativi agli analoghi periodi dell'esercizio precedente. I dati dello Stato Patrimoniale, relativi alla data di chiusura del trimestre, sono confrontati con i dati di chiusura del trimestre precedente e dell'ultimo esercizio. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (30 settembre 2014), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto trimestre precedente (30 giugno 2015).

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

Si evidenzia infine che si è provveduto al calcolo delle imposte correnti, differite e anticipate.

### Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei progetti di bilancio al 30 settembre 2015 predisposti dalle società incluse nell'area di consolidamento e rettificata, 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 31/12/2014, l'area di consolidamento non si è modificata. Ai sensi della comunicazione

Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si espone l'elenco delle imprese del Gruppo con l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del capitale sociale nella valuta originaria e del metodo di consolidamento. Sono inoltre indicate le quote possedute direttamente o indirettamente dalla controllante e da ciascuna delle controllate. Alcune società collegate sono valutate al costo in relazione alla scarsa significatività delle stesse. Tale metodo non si discosta dall'applicazione del metodo del patrimonio netto.

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazioni e sul capitale	Attività Svolta
<b>Capogruppo</b>								
IGD SIIQ S.p.A.	Ravenna via agro pontino 13	Italia	549.760.278,52	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	80%	IGD Management s.r.l.	80,00%	Società di costruzione e commercializzazione
IGD Property SIIQ S.p.A.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	50.000.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100%	IGD Management s.r.l. 99,9%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management s.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100%	IGD SIIQ S.p.A. 0,1% Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
<b>Imprese controllate e valutate al costo</b>								
Consorzio I Bricchi	Isola d'Asti loc. Molini via prato boschiero	Italia	6.000,00	Euro		IGD SIIQ S.p.A.	72,25%	Gestione parti comuni del Centro Commerciale e promozione dello stesso
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	Imola (Bologna) Via Amendola 129	Italia	100.000,00	Euro		IGD SIIQ S.p.A.	52,00%	Gestione parti comuni del Centro Commerciale e promozione dello stesso
Consorzio Proprietari Fonti del Corallo	Livorno Via Gino Graziani 6	Italia	10.000,00	Euro		IGD SIIQ S.p.A.	68,00%	Gestione parti comuni del Centro Commerciale e promozione dello stesso
<b>Imprese collegate e valutate al patrimonio netto</b>								
UnipolSai Investimenti SGR S.p.A.	Torino, Via Carlo Marengo n. 25	Italia	3.913.588,00	Euro		IGD SIIQ S.p.A.	20%	Società di gestione del risparmio
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
<b>Imprese collegate e valutate al costo</b>								
Millennium Center soc. cons. r.l.	Rovereto (Trento) via del Garda n.175	Italia	10.000,00	Euro		Millennium Gallery s.r.l.	35,40%	Gestione parti comuni del Centro Commerciale e promozione dello stesso
Virtus College S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	10.000,00	Euro		IGD SIIQ S.p.A.	48,75%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, la costruzione, la compravendita, la locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
<b>Altre imprese valutate al costo</b>								
Iniziative Bologna Nord	Casalecchio di Reno (Bologna) via Isonzo n. 67	Italia	60.000,00	Euro		IGD Management s.r.l.	15,00%	Sviluppo Immobiliare
Fondazione Virtus Pallacanestro Bologna	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.200.000,00	Euro		IGD SIIQ S.p.A.	n.a.	Promozione attività sportiva

Per le note esplicative alla situazione patrimoniale e finanziaria e per i commenti alle voci del conto economico si rimanda alle analisi riportate nelle pagine precedenti.

\*\*\*\*\*

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

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di IGD SIIQ S.p.A. dichiara, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del Testo Unico della Finanza (D.Lgs.58/1998) che l'informativa contabile contenuta nel presente Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2015 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 10 Novembre 2015

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari

  
Dott.ssa Grazia Margherita Pionti