

**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,*

*codice fiscale, Partita IVA 00397420399 e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna 88573*

*capitale sociale deliberato Euro 417.506.954,94*

*capitale sociale sottoscritto e versato Euro 336.028.239,08*



## **Resoconto intermedio di gestione al 30/09/2013**

---

### **INDICE**

Organi sociali -2

**Resoconto intermedio di gestione -3**

Highlights economico patrimoniali -3

Eventi rilevanti al 30/09/2013 -5

Analisi economica -10

Analisi patrimoniale e finanziaria -19

Eventi successivi alla chiusura del

terzo trimestre e prospettive

per l'anno in corso -23

**Prospetti contabili consolidati al 30  
settembre 2013 -24**

Conto economico consolidato -25

Conto economico complessivo consolidato -26

Situazione patrimoniale-finanziaria  
consolidata -27

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto  
consolidato -28

Rendiconto finanziario consolidato -29

Posizione finanziaria netta -30

Criteri di redazione e area di consolidamento -31

**Attestazione sul resoconto intermedio sulla  
gestione ai sensi dell'art. 154 bis comma 2,  
D.LGS 58/98 - 34**

## Organi sociali

### Consiglio di Amministrazione:

1. Gilberto Coffari – Presidente
2. Sergio Costalli – Vice Presidente
3. Claudio Albertini – Amministratore Delegato
4. Roberto Zamboni – Consigliere
5. Aristide Canosani – Consigliere
6. Leonardo Caporioni – Consigliere
7. Fernando Pellegrini – Consigliere
8. Fabio Carpanelli – Consigliere (indipendente)
9. Elisabetta Gualandri – Consigliere (indipendente)
10. Tamara Magalotti – Consigliere (indipendente)
11. Livia Salvini – Consigliere (indipendente)
12. Andrea Parenti – Consigliere (indipendente)
13. Riccardo Sabadini – Consigliere (indipendente)
14. Giorgio Boldreghini – Consigliere (indipendente)
15. Massimo Franzoni – Consigliere (indipendente)

### Collegio Sindacale

1. Romano Conti - Presidente
2. Roberto Chiusoli – Sindaco Effettivo
3. Pasquina Corsi – Sindaco Effettivo
4. Isabella Landi – Sindaco Supplente
5. Monica Manzini – Sindaco Supplente

### Comitato Controllo e Rischi

1. Elisabetta Gualandri
2. Livia Salvini
3. Massimo Franzoni

### Comitato Parti Correlate

1. Riccardo Sabadini
2. Giorgio Boldreghini
3. Andrea Parenti

### Lead Independent Director

Riccardo Sabadini

**Società di revisione:** PricewaterhouseCoopers S.p.A.

### Comitato per le Nomine e per la Remunerazione

1. Andrea Parenti
2. Fabio Carpanelli
3. Tamara Magalotti

### Organismo di Vigilanza

1. Fabio Carpanelli
2. Livia Salvini
3. Aristide Canosani

## Resoconto intermedio di gestione del Gruppo IGD

### Highlights economico-patrimoniali al 30 settembre 2013

<b>RICAVI GEST. CARATTERISTICA</b>	<b>90.403 /000</b>
<b>EBITDA GEST. CARATTERISTICA</b>	<b>62.297 /000</b>
<b>EBITDA MARGIN GEST. CARATTERISTICA</b>	<b>68,9%</b>
<b>UTILE NETTO CONSOLIDATO</b>	<b>11.076 /000</b>
<b>FFO CONSOLIDATO</b>	<b>26.008 /000</b>
<b>PFN</b>	<b>1.085.838 /000</b>
<b>GEARING RATIO</b>	<b>1,37x</b>
<b>LOAN TO VALUE</b>	<b>57,3%</b>
<b>COSTO MEDIO DEL DEBITO</b>	<b>4,2%</b>
<b>COSTO MEDIO DEL DEBITO ADJUSTED (*)</b>	<b>3,9%</b>
<b>HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND</b>	<b>78,3%</b>

(\*) il costo medio del debito adjusted non contiene gli effetti figurativi degli oneri relativi al prestito obbligazionario convertibile

## Il Gruppo

IGD è una delle due SIIQ (Società di Investimento Immobiliari Quotate) presenti in Italia; l'unica focalizzata nel segmento della grande distribuzione.

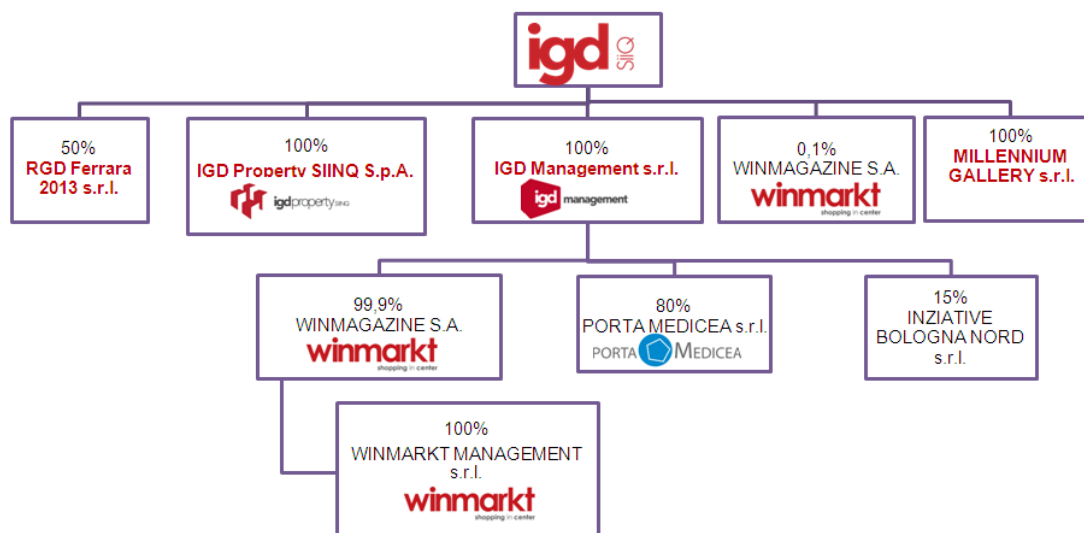
Il Gruppo IGD, focalizzato nel settore immobiliare della grande distribuzione, opera in misura largamente prevalente in Italia; è presente anche in Romania - in 13 diverse città di media dimensione - dove controlla la principale catena di department store del Paese, con insegna Winmarkt, attraverso la società WinMagazine SA, acquisita nell'aprile 2008.

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 (parte della galleria commerciale di Rovereto e ramo d'azienda del centro commerciale di Crema);
2. il 50% di RGD Ferrara 2013, costituita il 30 settembre 2013, per la gestione del ramo di azienda del Centro commerciale Darsena City di Ferrara;
3. il 100% di IGD Property SIINQ SpA, costituita il 13 dicembre 2012, quale società di investimento immobiliare i cui titoli non sono quotati sui mercati regolamentati;
4. il 100% di IGD Management srl, 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.

L'organigramma fotografa la struttura societaria al 30 settembre 2013.



## Eventi rilevanti al 30 settembre 2013

### Eventi societari

Il 28 febbraio 2013 il Consiglio di amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di esercizio e il Bilancio Consolidato, proponendo all'Assemblea un dividendo pari a 0,07 Euro per ogni azione in circolazione. In un'ottica di rafforzamento patrimoniale si è deciso, analogamente all'esercizio precedente, di proporre all'Assemblea un aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione che permetterà agli azionisti titolari della cedola relativa al dividendo per il 2012 la facoltà di reinvestire in IGD una parte non superiore all'80% del dividendo lordo spettante (c.d. Dividend Reinvestment Option). Tale operazione, in linea con le pratiche diffuse e adottate da numerosi REIT Europei offre l'opportunità agli azionisti che incasseranno il dividendo 2012 di reinvestire in IGD e ad IGD stessa di ricapitalizzarsi.

Il Consiglio d'Amministrazione di IGD ha inoltre approvato la proposta di sottoporre all'approvazione dell'Assemblea degli Azionisti della Società il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per il periodo 2013-2021 alla società PricewaterhouseCoopers S.p.A. (PwC) come da proposta motivata del Collegio Sindacale.

Il Consiglio d'Amministrazione di IGD ha infine approvato la Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Remunerazione, inserite all'interno del fascicolo di Bilancio.

Si segnala che in data 18/03/2013 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la proposta di sottoporre all'approvazione dell'Assemblea degli Obbligazionisti della Società le seguenti modifiche dei termini e condizioni del prestito obbligazionario convertibile, pari a 230 milioni di Euro, emesso dalla Società IGD Siiq S.p.A originariamente con delibera del 25 giugno 2007 e successivamente modificato nel 2010:

- (a) una modifica della clausola c.d. di *negative pledge* volta a consentire alla Società la possibilità di deliberare future emissioni obbligazionarie assistite da garanzie reali sui propri beni o sui beni di società controllate;
- (b) l'introduzione di una opzione *put* in favore degli obbligazionisti, esercitabile dagli stessi nell'eventualità in cui la Società deliberi emissioni obbligazionarie assistite da garanzie reali.

L'operazione di modifica dei termini e delle condizioni del prestito obbligazionario convertibile è volta a consentire alla Società una maggiore flessibilità nella valutazione di future opzioni di rifinanziamento del debito in scadenza e nel reperimento delle risorse necessarie per la realizzazione di nuovi investimenti.

In data 18 aprile 2013 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio d'Esercizio 2012, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 28 febbraio 2013 e ha deliberato la distribuzione di un dividendo, pari ad Euro 0,07 per azione.

L'Assemblea degli Azionisti di IGD, sempre in sede ordinaria, ha inoltre rinnovato 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, per effettuare operazioni di negoziazione e copertura e d'investimento di liquidità e consentire l'utilizzo delle azioni proprie nell'ambito di operazioni connesse alla gestione corrente e di progetti industriali coerenti con le linee strategiche che la Società intende perseguire, in relazione ai quali si concretizzi l'opportunità di scambio, permuta, conferimento o altri atti di disposizione delle azioni; l'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie avrà efficacia per un periodo di diciotto mesi a partire dalla delibera assembleare di autorizzazione del 18 aprile 2013 mentre l'autorizzazione alla disposizione non ha

limiti temporali. Gli acquisti saranno effettuati in conformità a quanto previsto nell'art. 132 del D.Lgs. 58/1998, nell'art.144-bis del Regolamento Emittenti e di ogni altra normativa applicabile, nonché delle prassi di mercato ammesse riconosciute dalla Consob e dovranno essere effettuati a condizioni di prezzo conformi a quanto previsto dall'art. 5, comma 1 del Regolamento (CE) n. 2273/2003 della Commissione Europea del 22 dicembre 2003.

L'Assemblea ha altresì approvato il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per il periodo 2013-2021 alla società PricewaterhouseCoopers S.p.A. (PwC).

L'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato inoltre, in sede straordinaria, la proposta di aumento del capitale sociale a pagamento, ai sensi dell'art. 2441, comma 4, secondo periodo, c.c., con esclusione del diritto di opzione nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente della Società, riservato esclusivamente ai soggetti aventi diritto al dividendo relativo all'esercizio 2012.

L'operazione di Dividend Reinvestment Option prevedeva che:

- Il controvalore complessivo massimo dell'aumento di capitale fosse pari all'80% dell'ammontare dei dividendi distribuibili e quindi a Euro 17.866.726, mediante emissione di azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale con godimento regolare;
- l'aumento di capitale fosse riservato in sottoscrizione esclusivamente ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2012, con la facoltà di reinvestire una parte, non superiore all'80%, del dividendo lordo spettante;
- Il prezzo di sottoscrizione delle nuove azioni fosse fissato dal CdA in prossimità dell'avvio dell'offerta sulla base dei criteri stabiliti dall'Assemblea e pari alla media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati negli 8 giorni di borsa aperta antecedenti alla data del CdA rettificata (i) detraendo l'ammontare del dividendo relativo all'esercizio 2012 e (ii) applicando uno sconto fino ad un massimo del 10% e non essere inferiore a Euro 0,61 (ossia alla media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati nei 6 mesi antecedenti alla data del 28 febbraio 2013, rettificata detraendo l'ammontare del dividendo per l'esercizio 2012 e applicando uno sconto del 15%).

Obiettivo dell'operazione, in linea con le pratiche diffuse e adottate da numerosi REIT Europei, è attribuire agli azionisti aventi diritto al dividendo 2012 la facoltà di reinvestire in IGD e ad IGD stessa di ricapitalizzarsi. La Società ha dato esecuzione all'aumento di capitale, previo rilascio delle autorizzazioni da parte delle competenti Autorità, in concomitanza con il pagamento del dividendo relativo all'esercizio 2012.

L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha inoltre approvato l'adeguamento degli articoli 16 (Consiglio di Amministrazione), 26 (Collegio Sindacale) e 31 (Disposizioni Generali) dello Statuto Sociale al fine di completare l'adeguamento alle disposizioni introdotte dalla Legge 12 luglio 2011 n. 120 in materia di rispetto delle quote di genere nella composizione degli organi di amministrazione e controllo delle società quotate.

Si segnala che in data 18 aprile 2013 il Consiglio di Amministrazione ha approvato:

- l'emissione di nuovi titoli obbligazionari senior non garantiti a tasso fisso, per un importo massimo pari ad Euro 230.000.000 e con scadenza maggio 2017;
- la promozione di un'offerta di scambio rivolta ai portatori dei titoli obbligazionari convertibili "€ 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013" in circolazione emessi dalla stessa IGD. L'Offerta di Scambio è stata unicamente rivolta ai portatori delle Obbligazioni Convertibili in Italia e all'estero (con esclusione degli Stati Uniti d'America, ai sensi della Regulation S dello United

States Securities Act del 1933 come successivamente modificata) che in base alla normativa applicabile siano investitori qualificati.

In data 22 aprile 2013, l'Assemblea degli Obbligazionisti della Società ha approvato le seguenti modifiche dei termini e delle condizioni del prestito obbligazionario "€230.000.000 3,50 per cent. Convertible Bonds due 2013" dell'importo nominale pari a Euro 230 milioni, convertibile in azioni ordinarie IGD ed emesso originariamente dalla Società con delibera del 25 giugno 2007 e successivamente modificato nel 2010.

In particolare, le modifiche approvate dall'Assemblea degli Obbligazionisti consistono nella:

- modifica della clausola c.d. di negative pledge, mediante la modifica delle definizioni applicabili alla stessa, volta a consentire alla Società la possibilità di deliberare future emissioni obbligazionarie assistite da garanzie reali sui propri beni o sui beni di società controllate;
- introduzione di una opzione put in favore degli obbligazionisti, esercitabile dagli stessi nell'eventualità in cui la Società deliberi emissioni obbligazionarie assistite da garanzie reali;
- conseguenti modifiche al regolamento del prestito e al Trust Deed.

L'operazione di modifica dei termini e delle condizioni del prestito obbligazionario convertibile è volta a consentire alla Società una maggiore flessibilità nella valutazione di future opzioni di rifinanziamento del debito in scadenza e nel reperimento delle risorse necessarie per la realizzazione di nuovi investimenti.

In data 29 aprile 2013 sono stati pubblicati i risultati definitivi dell'offerta di scambio di titoli obbligazionari convertibili "€230.000.000 3,50 per cent. Convertible Bonds due 2013" con un titolo senior di nuova emissione. Alla scadenza dell'Offerta di Scambio la Società ha ricevuto offerte per un ammontare nominale complessivo di Obbligazioni Convertibili pari ad Euro 122.900.000. Pertanto, sulla base delle offerte ricevute, IGD ha emesso, nell'ambito dell'Offerta di Scambio, un ammontare nominale complessivo di Nuove Obbligazioni pari ad Euro 122.900.000. La Società ha inoltre collocato Nuove Obbligazioni residue a investitori terzi in possesso dei requisiti previsti dalla normativa applicabile per gli investitori qualificati in Italia e all'estero per un ammontare nominale complessivo pari a Euro 22.000.000.

In data 7 maggio, IGD ha emesso Nuove Obbligazioni, dal valore nominale unitario pari a Euro 100.000, per un ammontare nominale complessivo pari ad Euro 144.900.000.

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

- durata pari a quattro anni decorrenti dalla data di emissione;
- prezzo di emissione pari al 100% del valore nominale;
- diritto al pagamento di un interesse fisso pari al 4,335%, determinato maggiorando di 375 basis points il tasso midswap a 4 anni determinato alla data del 29 aprile, da corrispondersi annualmente in via posticipata il 7 maggio di ciascun anno;
- rimborso alla pari ed in unica soluzione, oltre agli interessi da corrispondersi a scadenza, 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 di c.d. change of control, ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle Nuove Obbligazioni;
- quotazione sul mercato regolamentato presso il Luxembourg Stock Exchange.

IGD ha corrisposto ai portatori le cui Obbligazioni Convertibili siano state accettate per lo scambio, ai sensi della Offerta di Scambio, un rateo interessi (Accrued Interest Payment) pari agli interessi maturati e non corrisposti sulle Obbligazioni Convertibili dalla data di pagamento degli interessi immediatamente precedente (inclusa) sino al 7 maggio (escluso).

## Investimenti, accordi commerciali e finanziamenti

Sono proseguiti i lavori relativi alla galleria del **Centro d'Abruzzo**, in provincia di Chieti. Il piano di lavoro messo a punto prevede la consegna delle parti soggette a restyling a novembre 2013 e il completamento dell'ampliamento di una trentina di negozi – già autorizzato – nel primo semestre 2014 per una GLA complessiva di circa 3.300 mq e il cui stato di avanzamento è attualmente oltre il 40% dei lavori complessivi. Per quanto riguarda la commercializzazione è stata avviata l'attività di pre-letting con buoni risultati.

Per quanto riguarda le medie superfici che amplieranno il centro **Porto Grande**, in provincia di Ascoli Piceno, sono stati ottenuti tutti i permessi di costruzione. La GLA complessiva passerà perciò da 23.387 a 28.387 mq. L'inizio lavori è slittato al primo trimestre del 2014 e si prevede che termineranno nel primo semestre 2015.

Inoltre, attraverso la controllata **Porta Medicea**, nei primi nove mesi del 2013 sono proseguite le opere di realizzazione del **sub comparto Mazzini** (residenziale e commerciale) per un avanzamento dei lavori pari a circa 9 milioni di Euro. E' inoltre proseguita la commercializzazione del comparto residenziale, per un totale di 21 unità immobiliari che verranno consegnate e rogitate in gran parte entro la fine del 2013. E' anche prevista l'ultimazione delle parti a destinazione commerciale che compongono il sub comparto Mazzini, comprensivo di un supermercato e di 30 negozi, tutti ubicati a piano terra, sopra ai quali sono stati costruiti gli appartamenti, la cui apertura è prevista nel primo semestre 2014; l'attività di pre-letting già avviata sta riscontrando buoni risultati.

Infine a **Chioggia**, è stata presentata una variante che ha ridotto la GLA da 18.343 mq a 16.907, eliminando il primo piano previsto sopra le medie superfici. L'apertura è prevista nel primo semestre 2015.

È intenzione della Società coprire il fabbisogno derivante dagli investimenti tramite la richiesta di nuovi finanziamenti ipotecari a lungo termine in linea con la strategia finanziaria orientata al lungo termine.

In particolare, tali investimenti sono finanziati:

- per quanto attiene al Progetto "Porta a Mare" mediante l'utilizzo del finanziamento ipotecario su stato avanzamento lavori stipulato con Banca Popolare di Verona per un importo complessivo pari ad Euro 17,6 milioni, utilizzato, al 30 settembre 2013, per circa Euro 14,2 milioni.
- per quanto attiene ai progetti di Chioggia e Abruzzo, attraverso l'utilizzo di linee a breve e, solo al termine della costruzione degli immobili, attraverso l'utilizzo di finanziamenti ipotecari a medio e lungo termine.

In Romania, nel corso del 2013, sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria per circa 2,7 milioni di Euro non ancora ultimati, relativi alla realizzazione del ponte pedonale di collegamento tra le due gallerie del Grand Center Ploiesti, oltre che interventi di rifacimento di facciate e lay out interni.

Nel corso del primo semestre è stato aperto il primo dei cinque negozi a insegna H&M a Buzau, nel centro commerciale di proprietà, ubicato nella piazza principale della città. Il negozio - disposto su due livelli - ha una superficie complessiva di 1.510 mq.

In data 25 marzo 2013 IGD SIIQ SpA e la controllata IGD MANAGEMENT Srl hanno ottenuto la Certificazione ISO14001 rilasciata da DNV Business Assurance. L'Ente di accreditamento è ACCREDIA (Ente italiano di accreditamento). Per quanto riguarda IGD SIIQ i certificati ambientali ISO14001 sono relativi alle attività di gestione del patrimonio immobiliare e locativo e alla commercializzazione di centri commerciali, mentre per quanto attiene IGD MANAGEMENT sono invece relativi alle attività di gestione di centri commerciali - in particolare sono stati certificati i Centri Commerciali "CentroSarca" di Sesto San



Giovanni (MI), “I Bricchi” di Isola d’Asti (AT); “Gran Rondò” di Crema (CR) e “Mondovicino” di Mondovì (CN).

E’ stato predisposto un piano di roll out che prevede l’estensione della certificazione alla gran parte del portafoglio immobiliare di proprietà entro i prossimi cinque anni.

A fine marzo è stato prorogato il contratto di finanziamento della Cassa di Risparmio di Bologna per ulteriori 2 anni, al tasso Euribor 3mesi oltre ad uno spread del 3,2%. In aggiunta per la proroga è stata corrisposta una commissione pari a 20 (venti) bps calcolati sul debito residuo.

Nel mese di giugno è stata stipulata una proroga al contratto di finanziamento, in scadenza in un'unica soluzione al 15 giugno 2013, erogato da Centrobanca (incorporata in UBI Banca a far data dal 6 maggio 2013) fino al 15 giugno 2015 al tasso Euribor 3mesi maggiorato di 300 basis point.

Nel mese di agosto è stato stipulato un contratto di mutuo chirografario in pool con Emilbanca Credito Cooperativo quale banca capofila di importo pari ad euro 6.000.000, in scadenza in un'unica soluzione al 6 febbraio 2015, al tasso Euribor 3mesi maggiorato di 350 basis point.

## ANALISI ECONOMICA

E' proseguita anche nel terzo trimestre del 2013 la lunga fase di recessione dell'economia italiana, nonostante siano emersi segnali di stabilizzazione; la congiuntura rimane debole e l'evoluzione nei prossimi mesi incerta anche se per il 2014 si inizia a parlare di possibile inversione di tendenza.

La spesa delle famiglie è ancora frenata dalla debolezza del reddito disponibile e dalle difficili condizioni del mercato del lavoro, il che, unitamente alla debolezza del settore immobiliare, rende evidente le difficoltà di contesto in cui si trova a operare il Gruppo IGD.

In questo quadro assumono rilevanza i risultati trimestrali conseguiti, in particolare il risultato ricorrente al netto delle componenti non monetarie e straordinarie (rappresentato dall'FFO) pari 26.008 €/migliaia, con un calo contenuto (-4,13%), leggermente inferiore rispetto alla riduzione di margine operativo lordo (-4,61%).

L'utile netto consolidato, invece, risulta pari a 11.076 migliaia di Euro, registrando una flessione pari al 31,10% rispetto al 30 settembre 2012, ma tale andamento è impattato negativamente dalle variazioni di fair value degli immobili. Dal punto di vista operativo, è stato registrato un calo dei ricavi totali di ca. -1,84% e un incremento dei costi diretti dovuto anche a un'ulteriore crescita dell'imposta sugli immobili (IMU) in Italia per la categoria catastale D8 (grandi superfici commerciali).

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
	30/09/2012	30/09/2013	%	30/09/2012	30/09/2013	%	30/09/2012	30/09/2013	%
€000									
Ricavi da immobili di proprietà	81.896	80.478	(1,73)%	81.896	80.415	(1,81)%	0	63	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	6.357	6.243	(1,79)%	6.357	6.243	(1,79)%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	3.913	3.745	(4,32)%	3.913	3.745	(4,32)%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	0	0	n.a.	0	0	n.a.	0	0	n.a.
<b>Ricavi gestionali</b>	<b>92.166</b>	<b>90.466</b>	<b>(1,84)%</b>	<b>92.166</b>	<b>90.403</b>	<b>(1,91)%</b>	<b>0</b>	<b>63</b>	<b>n.a.</b>
Costi Diretti	(18.423)	(18.782)	1,95%	(18.158)	(18.497)	1,87%	(265)	(285)	7,84%
Personale Diretto	(2.597)	(2.890)	11,29%	(2.597)	(2.890)	11,29%	0	0	n.a.
Incrementi, costo del venduto e altri costi	599	0	(100,00)%	0	0	n.a.	599	0	(100,00)%
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>71.745</b>	<b>68.794</b>	<b>(4,11)%</b>	<b>71.411</b>	<b>69.016</b>	<b>(3,35)%</b>	<b>334</b>	<b>(222)</b>	<b>(166,28)%</b>
Spese Generali	(2.975)	(2.922)	(1,80)%	(2.722)	(2.572)	(5,53)%	(253)	(350)	38,36%
Personale Sede	(4.117)	(4.197)	1,96%	(4.099)	(4.147)	1,16%	(18)	(50)	186,34%
<b>EBITDA</b>	<b>64.653</b>	<b>61.675</b>	<b>(4,61)%</b>	<b>64.590</b>	<b>62.297</b>	<b>(3,55)%</b>	<b>63</b>	<b>(622)</b>	<b>n.a.</b>
<i>Ebitda Margin</i>				70,08%	68,91%				
Ammortamenti	(988)	(1.013)	2,61%						
Svalutazioni/Ripristini imm. In corso e rimanenze	(771)	(316)	(59,02)%						
Variazione Fair Value	(11.640)	(16.812)	44,43%						
Altri accantonamenti	0	(94)	n.a.						
<b>EBIT</b>	<b>51.254</b>	<b>43.440</b>	<b>(15,25)%</b>						
Proventi finanziari	469	296	(36,76)%						
Oneri finanziari	(36.290)	(35.027)	(3,48)%						
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>(35.821)</b>	<b>(34.731)</b>	<b>(3,04)%</b>						
<b>Gestione partecipazioni</b>	<b>(566)</b>	<b>(490)</b>	<b>(13,54)%</b>						
<b>UTILE ANTE IMPOSTE</b>	<b>14.867</b>	<b>8.219</b>	<b>(44,72)%</b>						
Imposte sul reddito del periodo	1.057	2.496	136,13%						
<b>UTILE NETTO</b>	<b>15.924</b>	<b>10.715</b>	<b>(32,71)%</b>						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi	151	361	139,05%						
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>16.075</b>	<b>11.076</b>	<b>(31,10)%</b>						

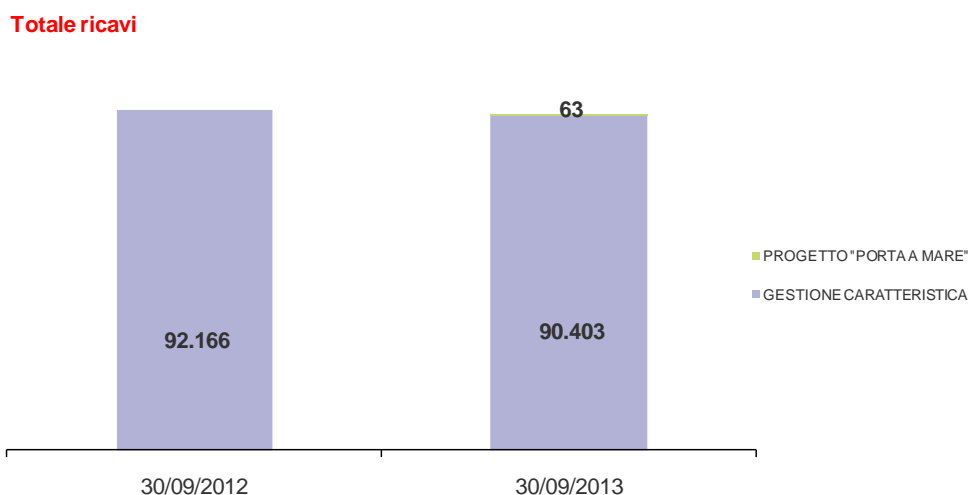
Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e di ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili (si rimanda all'informativa per settori operativi).

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

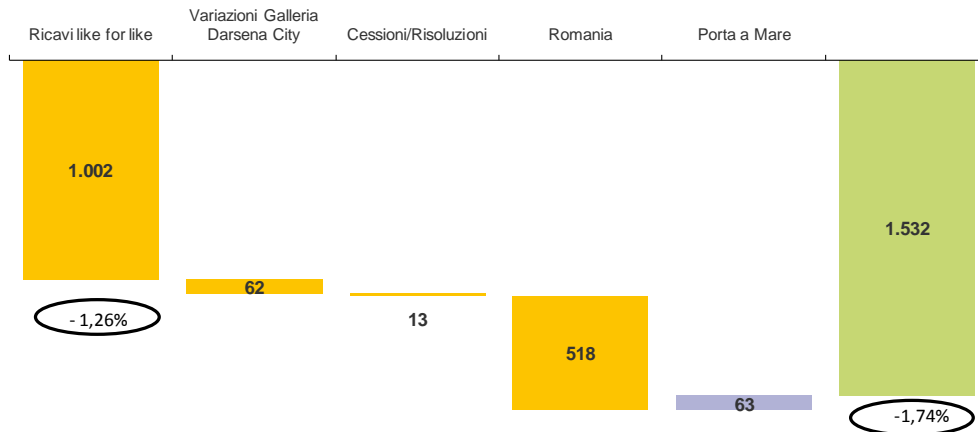
CONTO ECONOMICO GESTIONALE €000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
	3Q 2012	3Q 2013	%	3Q 2012	3Q 2013	%	3Q 2012	3Q 2013	%
Ricavi da immobili di proprietà	27.165	26.647	(1,91)%	27.165	26.625	(1,99)%	0	22	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	2.095	2.042	(2,56)%	2.095	2.042	(2,56)%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	1.293	1.231	(4,80)%	1.293	1.231	(4,80)%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	0	0	n.a.	0	0	n.a.	0	0	n.a.
<b>Ricavi gestionali</b>	<b>30.553</b>	<b>29.920</b>	<b>(2,07)%</b>	<b>30.553</b>	<b>29.898</b>	<b>(2,14)%</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>n.a.</b>
Costi Diretti	(6.346)	(6.342)	(0,05)%	(6.210)	(6.266)	0,90%	(136)	(76)	(43,62)%
Personale Diretto	(779)	(1.074)	37,89%	(779)	(1.074)	37,89%	0	0	n.a.
Incrementi, costo del venduto e altri costi	232	0	n.a.	0	0	n.a.	232	0	n.a.
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>23.660</b>	<b>22.504</b>	<b>(4,88)%</b>	<b>23.564</b>	<b>22.558</b>	<b>(4,27)%</b>	<b>96</b>	<b>(54)</b>	<b>n.a.</b>
Spese Generali	(936)	(849)	(9,27)%	(856)	(724)	(15,40)%	(80)	(125)	n.a.
Personale Sede	(1.258)	(1.198)	(4,78)%	(1.251)	(1.181)	(5,58)%	(7)	(17)	141,44%
<b>EBITDA</b>	<b>21.466</b>	<b>20.457</b>	<b>(4,70)%</b>	<b>21.457</b>	<b>20.653</b>	<b>(3,75)%</b>	<b>9</b>	<b>(196)</b>	<b>n.a.</b>
<i>Ebitda Margin</i>				70,23%	69,08%		n.a.	n.a.	
Ammortamenti	(337)	(353)	4,55%						
Svalutazioni/Ripristini imm. In corso e rimanenze	0	(0)	n.a.						
Variazione Fair Value	(717)	(797)	11,04%						
Altri accantonamenti	0	(31)	n.a.						
<b>EBIT</b>	<b>20.412</b>	<b>19.276</b>	<b>(5,56)%</b>						
Proventi finanziari	242	34	(85,81)%						
Oneri finanziari	(12.038)	(11.826)	(1,77)%						
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>(11.796)</b>	<b>(11.792)</b>	<b>(0,03)%</b>						
<b>Gestione partecipazioni</b>	<b>(199)</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>						
<b>UTILE ANTE IMPOSTE</b>	<b>8.417</b>	<b>7.484</b>	<b>(11,08)%</b>						
Imposte sul reddito del periodo	(678)	(521)	(23,18)%						
	8,06%	6,96%							
<b>UTILE NETTO</b>	<b>7.739</b>	<b>6.963</b>	<b>(10,03)%</b>						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi	44	57	28,21%						
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>7.783</b>	<b>7.020</b>	<b>(9,80)%</b>						

### Ricavi

I ricavi gestionali consolidati sono pari a 90.466 migliaia di Euro, in calo dell' 1,84% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Ai ricavi da attività locativa della gestione caratteristica si aggiungono quelli relativi al Progetto Porta a Mare (affittata una unità di Palazzo Orlando), per 63 migliaia di Euro.



- ✓ **I ricavi da attività immobiliare locativa** sono diminuiti rispetto allo stesso periodo del 2012 dell'1,74%.



La flessione, pari 1.532 migliaia di Euro, è dovuta:

- per 1.002 migliaia di Euro ai ricavi like for like (perimetro omogeneo) con un decremento dell'1,26%. Si conferma il positivo andamento degli ipermercati (in crescita, +2,5%, per indicizzazione oltre che per progressiva andata a regime dei canoni sugli ipermercati di recente apertura). La generale situazione di crisi ha generato i suoi maggiori effetti sulle gallerie (-3,5%), determinando un incremento della vacancy con punte su Mondovì, La Torre e Tiburtino, (in quest'ultimo centro la vacancy è anche strumentale a nuove aperture previste nel secondo semestre 2013). In aumento le riduzioni temporanee concesse con la finalità di contenere ulteriori incrementi di sfiti. Nel periodo sono stati sottoscritti 128 contratti tra rinnovi e turnover, che hanno evidenziato una sostanziale tenuta dei canoni (+0,93%), anche se incide in particolare il dato di un unico operatore; da segnalare comunque un incremento degli ingressi nelle gallerie Italia pari al +0,9%;
  - per 518 migliaia di Euro dalla contrazione dei ricavi della *Romania* (-6,21%), dovuta in parte a maggior vacancy (sia strumentale per lavori sia per allungamento dei tempi di turnover) in parte a deteriorate condizioni di mercato; in particolare, si sta registrando una riduzione dei canoni (ad es. su elettronica di consumo, calzature e abbigliamento) e una maggior pressione competitiva a Ploiesti per l'impatto di una nuova apertura, che hanno determinato un down side di circa il -9%. Si segnala che gli ingressi nelle gallerie si mantengono comunque stabili.
  - I ricavi da attività immobiliare locativa del progetto Porta a Mare risultano pari a 63 migliaia di Euro e sono relativi a unità uso uffici locati a fine 2012.
- ✓ **I ricavi da attività da servizi**, sono in calo (-4,32%) rispetto ai primi nove mesi del 2012. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (95,67% del totale per un importo pari a 3.582 migliaia di Euro), in flessione rispetto al precedente esercizio (-3,80%), per la scadenza di due mandati di gestione (Centro Sesto e Vibo Valentia). In calo anche i ricavi *Agency*, dovuto a minori commercializzazioni per terzi rispetto all'anno precedente.

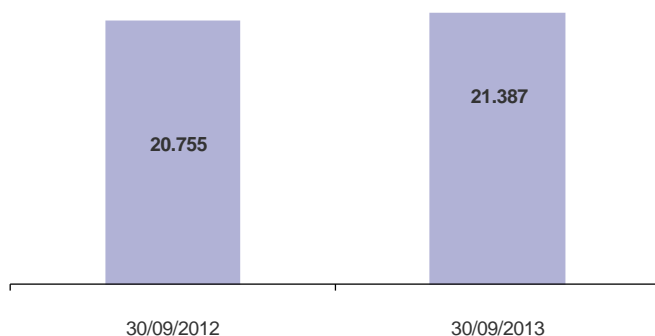
### Costi Diretti

I **costi diretti** della gestione caratteristica, comprensivi dei costi del personale, sono pari a 21.387 migliaia di Euro, in crescita del 3,05% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'effetto è dovuto principalmente:

- ✓ all'incremento dei costi relativi all'imposta IMU riconducibile all'aumento dei coefficienti di calcolo sulla categoria catastale D8 (grandi superfici commerciali) e pari, al 30 settembre 2013, a 5.686 migliaia di Euro, che rappresentano circa il 27% del totale costi diretti della gestione caratteristica (nel 2012 l'impatto era del 26% circa);
- ✓ all'incremento delle spese condominiali in conseguenza della maggiore vacancy media del periodo.
- ✓ agli accantonamenti al fondo svalutazione crediti, effettuati al fine di riflettere le posizioni creditorie dubbie, pari al 30 settembre 2013 a 1.790 migliaia di Euro, in incremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per circa 98 migliaia di Euro.

L'incidenza dei costi diretti sui ricavi della gestione caratteristica è pari al 23,66%, in crescita rispetto al 22,52% dell'anno precedente.

#### Costi diretti gestione caratteristica



#### Analisi dei margini per attività di business

Il margine lordo divisionale presenta una flessione del 4,11% passando da 71.745 migliaia di Euro al 30 settembre 2012 a 68.794 migliaia di Euro al 30 settembre 2013. Nella tabella che segue viene riportata un'analisi dei margini lordi divisionali per attività di business:

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
	30/09/2012	30/09/2013	%	30/09/2012	30/09/2013	%	30/09/2012	30/09/2013	%
€/000									
Margine da immobili di proprietà	69.583	67.808	(2,55)%	69.583	67.745	(2,64)%		63	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	1.153	989	(14,24)%	1.153	989	(14,24)%			n.a.
Margine da servizi	675	282	(58,16)%	675	282	(58,16)%			n.a.
Margine da trading	334	(285)	(185,34)%				334	(285)	(185,34)%
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>71.745</b>	<b>68.794</b>	<b>(4,11)%</b>	<b>71.411</b>	<b>69.016</b>	<b>(3,35)%</b>	<b>334</b>	<b>(222)</b>	<b>(166,28)%</b>

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

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
	3Q 2012	3Q 2013	%	3Q 2012	3Q 2013	%	3Q 2012	3Q 2013	%
€/000									
Margine da immobili di proprietà	22.878	22.297	(2,54)%	22.878	22.265	(2,68)%		32	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	387	335	(13,41)%	387	335	(13,41)%	0	0	n.a.
Margine da servizi	299	(42)	(113,94)%	299	(42)	(113,94)%	0	0	n.a.
Margine da trading	96	(86)	n.a.	0	0		96	(86)	n.a.
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>23.660</b>	<b>22.504</b>	<b>(4,88)%</b>	<b>23.564</b>	<b>22.558</b>	<b>(4,27)%</b>	<b>96</b>	<b>(54)</b>	<b>n.a.</b>

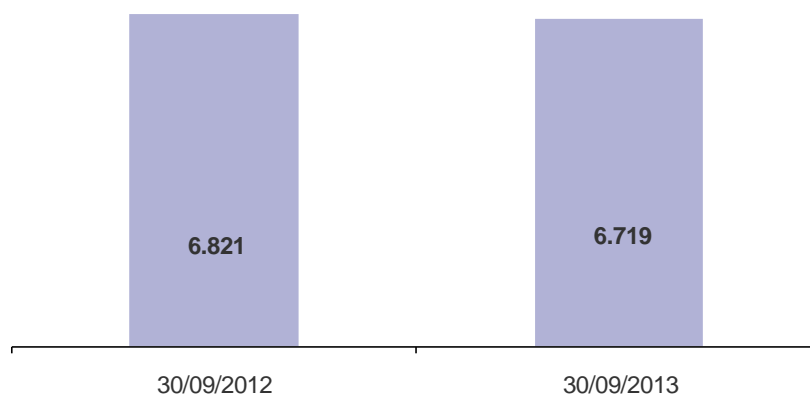
- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà:** tale margine è pari a 67.808 migliaia di Euro a fronte di 69.583 migliaia di Euro dell'anno precedente. Tale attività continua a presentare una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari all'84,26%, 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 989 migliaia di Euro. La marginalità, in termini percentuali sui ricavi della stessa tipologia, è stata pari al 15,84% (18,14% nel 2012); tale flessione è dovuta prevalentemente all'aumento dei costi diretti (le poste che incidono maggiormente sono le spese condominiali).
- ✓ **SBU 2 – Attività di servizi - margine da attività di servizi:** il margine dell'attività da servizi si è attestato a 282 migliaia di Euro con una percentuale sui ricavi da servizi pari al 7,54%. La diminuzione del margine rispetto al 2012 (17,24%) si giustifica nei minori Ricavi da Agency e da Facility (minori commercializzazioni e mancati rinnovi di mandati di gestione).
- ✓ **SBU 3 – Attività di sviluppo e trading – margine da trading:** il margine relativo al progetto “Porta a Mare” di Livorno risulta negativo per 285 migliaia di Euro, rispetto ad un margine positivo di 334 migliaia di Euro dello stesso periodo dell'anno precedente, a seguito di maggiori costi diretti e per la mancata capitalizzazione degli interessi passivi, al fine di non attribuire al progetto un valore superiore al valore equo espresso dalla perizia.

### Spese Generali

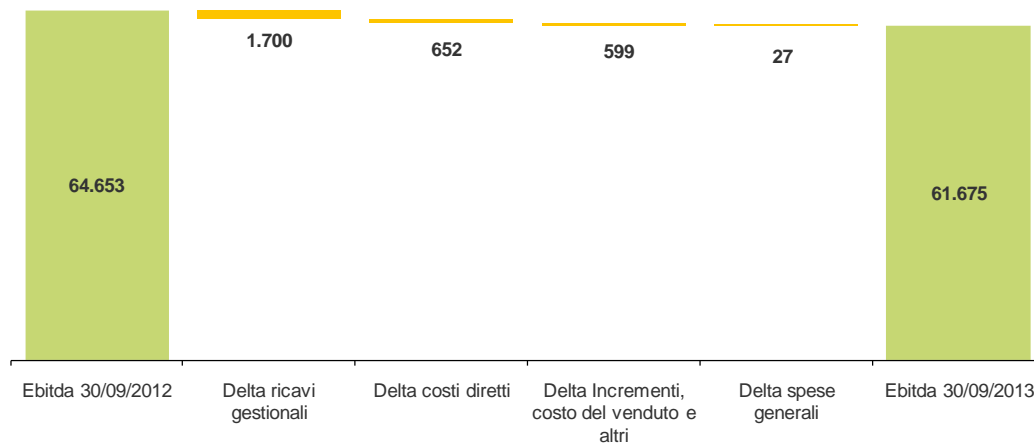
Le **spese generali** della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 6.719 migliaia di Euro, registrando un flessione dell' 1,49% rispetto ai 6.821 migliaia di Euro dei primi nove mesi del 2012. L'incidenza delle spese generali sui ricavi della gestione caratteristica risulta pari al 7,43%.

#### Spese generali gestione caratteristica



### EBITDA

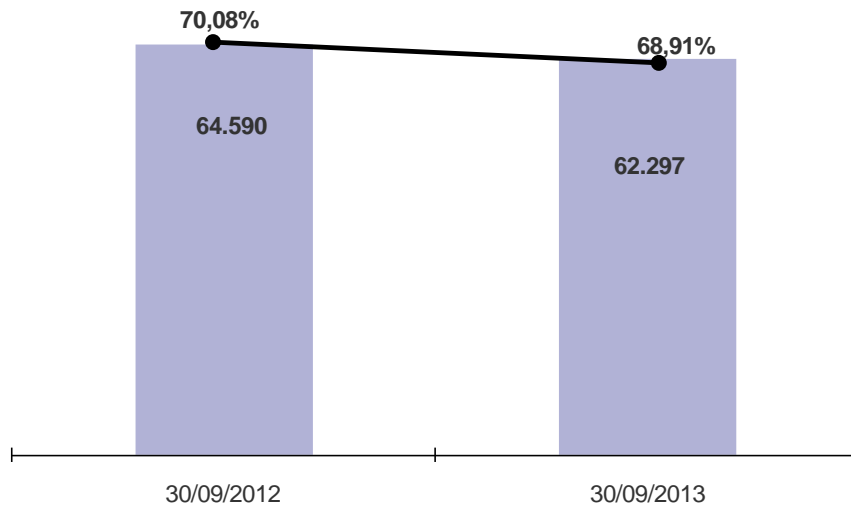
L'**EBITDA** della gestione caratteristica dei primi nove mesi del 2013 è pari a 62.297 migliaia di Euro, in diminuzione del 3,55% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari a 61.675 migliaia di Euro e registra una flessione del 4,61%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso dei primi nove mesi del 2013 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.



Come precedentemente commentato, sull'andamento del margine EBITDA ha influito il calo dei ricavi nonché l'aggravio della componente fiscale diretta (IMU in Italia) e l'incremento dei costi per spese condominiali (conseguenza della maggiore vacancy media nel periodo).

L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari a 68,91% con una flessione, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, dovuta all'effetto combinato della flessione dei ricavi e dell'aumento dei costi diretti.

**Ebitda e Ebitda Margin gestione caratteristica**



**EBIT**

L'**EBIT** si è attestato a 43.440 migliaia di Euro, con una contrazione del 15,25%, giustificata dal calo sopra descritto del margine operativo lordo (EBITDA), ma soprattutto dall'effetto negativo delle variazioni fair value (+44,43%). Al fine di fornire una lettura più chiara dei dati si è ritenuto opportuno riclassificare la svalutazione sulle rimanenze dei lavori in corso, effettuata al fine di allineare il valore contabile al minore tra il costo e il valore equo, all'interno della voce "Svalutazioni/Ripristini immobilizzazioni in corso e Rimanenze" al 30 settembre di entrambi i periodi. Si segnala che gli immobili sono valutati con perizia rilasciata dai periti indipendenti al 30 giugno 2013.

## Gestione Finanziaria

Il risultato della **gestione finanziaria** é passato da 35.821 migliaia di Euro di settembre 2012 a 34.731 migliaia di Euro nei primi nove mesi del 2013, con una variazione di circa -1.090 migliaia di Euro.

La variazione è ascrivibile principalmente:

- al decremento dell'euribor che ha avuto una forte flessione passando da 0,74 (media dei primi nove mesi 2012) di settembre 2012 a 0,22 (media dei primi nove mesi 2013) di settembre 2013, parzialmente compensato da un leggero aumento degli spread sui finanziamenti a breve termine e sui mutui rinegoziati;
- al venir meno degli oneri relativi all'opzione call sulla quota del 20% della partecipazione in Porta Medicea in quanto esercitata nell'aprile 2012;
- all'accensione del nuovo mutuo relativo all'immobile sito in Via Rizzoli a Bologna, precedentemente finanziato con linee a breve.

Il costo medio del debito rimane stabile a 4,23% (come al 30 settembre 2012) mentre, al netto degli oneri figurativi del prestito obbligazionario convertibile passa dal 3,86% di settembre 2012 al 3,94% del 30 settembre 2013.

Come già evidenziato nel paragrafo "Eventi societari" la Società, nell'ambito dell'Offerta Pubblica di Scambio, in data 7 maggio ha emesso obbligazioni per un ammontare nominale complessivo pari a 122.900.000 Euro con scadenza 7 maggio 2017 e interessi pari al 4,335%.

Inoltre ha collocato Nuove Obbligazioni residue a investitori terzi per un ammontare nominale complessivo pari a Euro 22.000.000, anch'esse con scadenza 7 maggio 2017 e interessi pari al 4,335%.

I costi accessori alle obbligazioni emesse sono stati pari a circa 1,5 milioni di Euro e saranno spesi lungo la durata degli stessi con il criterio del costo ammortizzato.

Ai sensi dello IAS 39 par. 40 e AG 62, si è proceduto alla verifica dei termini contrattuali delle nuove obbligazioni, accertando che gli stessi non sono sostanzialmente difformi da quelli del prestito obbligazionario convertibile e l'operazione, limitatamente a 122,9 milioni di Euro, è stata contabilizzata come una ristrutturazione del debito. Pertanto, la differenza tra il valore contabile del prestito obbligazionario convertibile alla data dello scambio ed il valore di rimborso a scadenza, pari a 1.891 migliaia di Euro, è stata inclusa, unitamente ai nuovi costi accessori, nel calcolo del costo ammortizzato.

I 2 prestiti obbligazionari in essere hanno le seguenti caratteristiche:

- ✓ Bond convertibile valore nominale 107,1 milioni, tasso complessivo pari al 6,05%, scadenza 28 dicembre 2013;
- ✓ Bond scambiato valore nominale 122,9 milioni, tasso complessivo pari al 5,06%, scadenza 7 maggio 2017 e ulteriori nominali 22 milioni, tasso complessivo pari al 4,63%, scadenza 7 maggio 2017.

<b>gestione finanziaria</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>Variazioni</b>
(proventi finanziari)	(99)	(109)	10
oneri finanziari	34.631	35.965	(1.334)
effetto (utile)/perdita su cambi	38	(150)	188
commissioni	161	115	46
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>34.731</b>	<b>35.821</b>	<b>(1.090)</b>

## Imposte

Il carico fiscale, corrente e differito, risulta pari a positivi 2.496 migliaia di Euro al 30 settembre 2013 e ciò è dovuto principalmente all'effetto netto delle svalutazioni e rivalutazioni legate agli adeguamenti del fair value degli immobili. Tale effetto ha determinato uno stanziamento di imposte anticipate e un riversamento di imposte differite passive con un'incidenza positiva di 27,57% sul tax rate complessivo. Depurando i



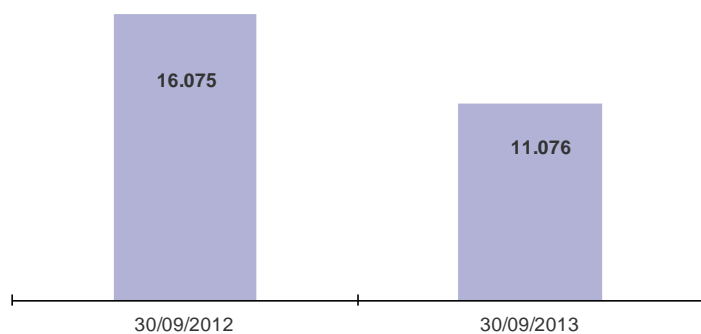
risultati dall'effetto fair value il tax rate presenta un'incidenza sul risultato prima delle imposte pari all'8,77%, sostanzialmente in linea rispetto all'8,55% dell'analogo periodo dell'esercizio precedente.

<b>Imposte sul reddito</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>Variazione</b>
Imposte Correnti	936	1.105	(169)
Imposte Differite passive	(1.191)	(880)	(311)
Imposte Anticipate	(2.244)	(1.289)	(955)
Sopravvenienze attive/passive	3	7	(4)
<b>Totale</b>	<b>(2.496)</b>	<b>(1.057)</b>	<b>(1.439)</b>

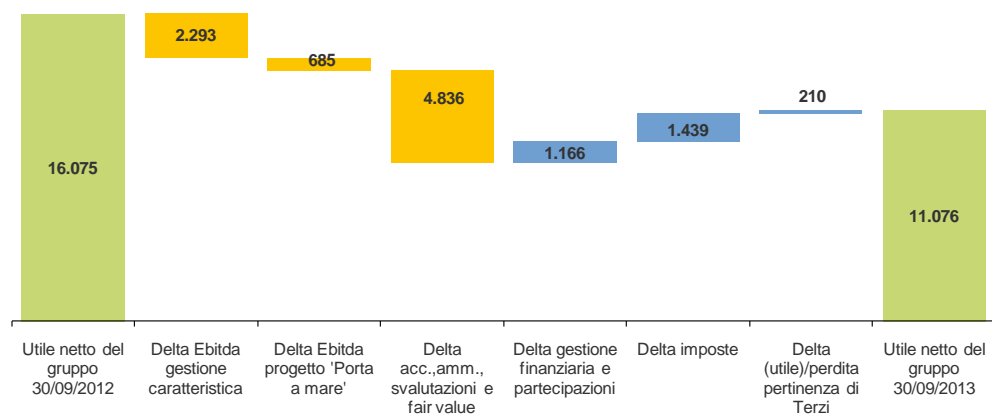
### Utile Netto del Gruppo

Gli effetti combinati di minori ricavi e maggiori costi, hanno ovviamente prodotto un calo dell'utile netto del Gruppo (-31,10% rispetto al 30 settembre 2012) che si attesta a 11.076 migliaia di Euro.

#### Utile netto del gruppo



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

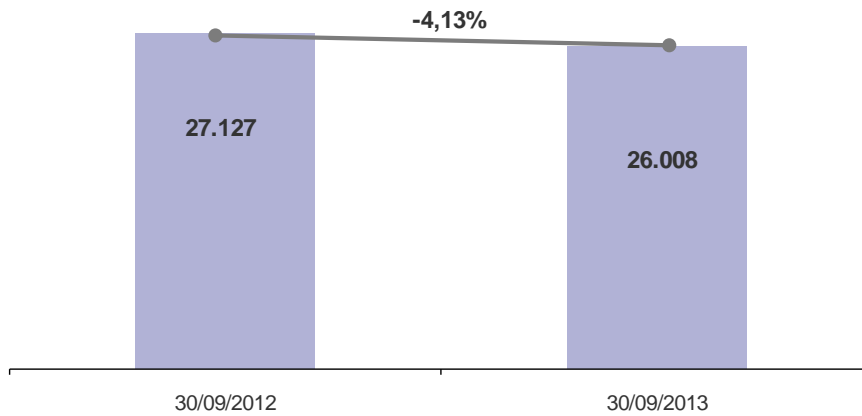


## FFO

Più significativo, rispetto alla variazione dell'utile netto, risulta il confronto dell'andamento dell' 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.

Infatti, l'FFO è costruito rettificando l'utile ante-imposte dalle poste non monetarie (imposte differite, svalutazioni, adeguamento del fair value, ammortamenti e altre), nonché dall'impatto della gestione straordinaria e dei profitti relativi alle cessioni di immobili e dunque meglio si presta a rappresentare l'andamento della gestione ricorrente e tipica del Gruppo. Il dato registrato al 30 settembre 2013 registra una flessione del 4,13% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente.

## FFO



## ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA

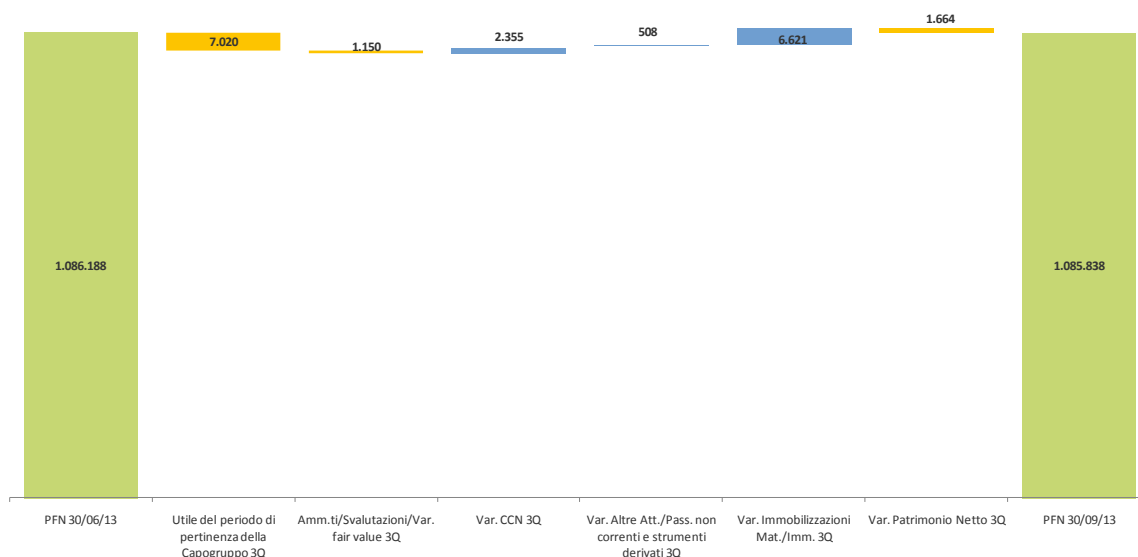
La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 30 settembre 2013, può essere così sintetizzata:

FONTI-IMPIEGHI	30/09/2013	30/06/2013	Δ	%	31/12/2012	Δ	%
Attivo immobilizzato	1.879.899	1.875.227	4.672	0,25%	1.889.979	(10.080)	(0,53%)
CCN	78.536	76.181	2.355	3,09%	75.713	2.823	3,73%
Altre passività non correnti	(67.690)	(66.947)	(743)	1,11%	(68.520)	830	(1,21%)
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>1.890.745</b>	<b>1.884.461</b>	<b>6.284</b>	<b>0,33%</b>	<b>1.897.172</b>	<b>(6.427)</b>	<b>(0,34%)</b>
Patrimonio netto	766.793	758.109	8.684	1,15%	753.566	13.227	1,76%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	38.114	40.164	(2.050)	(5,10%)	53.975	(15.861)	(29,39%)
PFN	1.085.838	1.086.188	(350)	(0,03%)	1.089.631	(3.793)	(0,35%)
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>1.890.745</b>	<b>1.884.461</b>	<b>6.284</b>	<b>0,33%</b>	<b>1.897.172</b>	<b>(6.427)</b>	<b>(0,34%)</b>

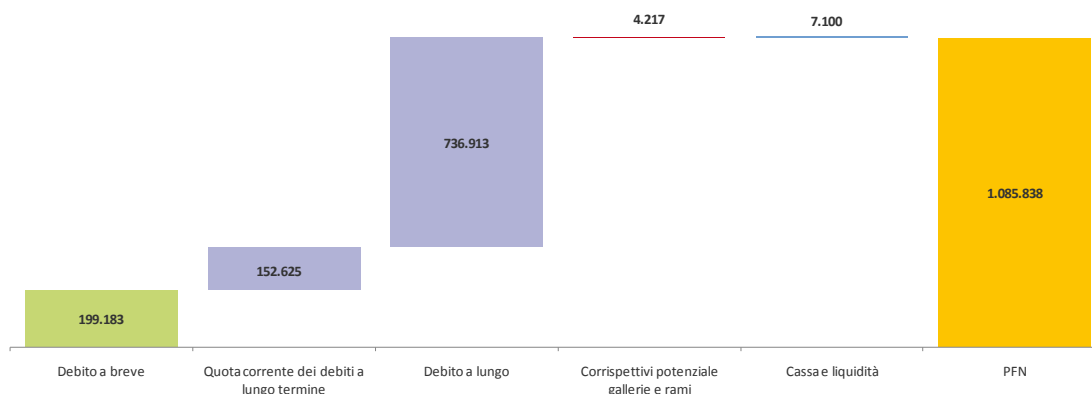
Le principali variazioni del terzo trimestre 2013, rispetto al 30 giugno 2013, sono:

- ✓ **Attivo immobilizzato.** E' passato da 1.875.227 migliaia di Euro al 30 giugno 2013 a 1.879.899 migliaia di Euro al 30 settembre 2013; la variazione di +4.672 migliaia di Euro è imputabile principalmente agli incrementi e decrementi che seguono:
  - ✓ **Immobilizzazioni in corso** (+5.812 migliaia di Euro). La variazione è dovuta principalmente all'incremento delle immobilizzazioni in corso dovuto:
    - all'avanzamento dell'investimento, limitatamente al comparto commerciale, presso il Centro multifunzionale di Livorno per un importo pari a circa 1.617 migliaia di Euro;
    - all'avanzamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione e progettazione relative al futuro Parco Commerciale di Chioggia, pari a circa 296 migliaia di Euro;
    - all'avanzamento dei lavori relativi all'ampliamento del centro commerciale Abruzzo, pari a 1.310 migliaia di Euro;
    - a lavori di restyling del Centro commerciale Sarca per circa 410 migliaia di Euro, del Centro Abruzzo per circa 415 migliaia di euro, del Centro Tiburtino per circa 201 migliaia di euro e del Centro La Torre di Palermo per circa 232 migliaia di euro;
    - a lavori di manutenzione straordinaria non ultimati presso alcuni centri commerciali romeni per un valore pari a circa 1.094 migliaia di Euro.
  - ✓ **Attività per imposte anticipate** (-382 migliaia di Euro). La variazione è dovuta principalmente:
    - allo scarico della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (irs), a seguito della variazione positiva del fair value degli stessi, per un importo pari a -632 migliaia di Euro;
    - all'iscrizione della fiscalità differita sugli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari, dei progetti in corso e delle rimanenze per un valore pari a circa +190 migliaia di Euro.
  - ✓ **Crediti vari e altre attività non correnti** (-467 migliaia di Euro). La variazione è dovuta principalmente:
    - al decremento dell'usufrutto, riferito al diritto reale sulla galleria commerciale del centro Città delle Stelle, per la quota di competenza rilevata a conto economico.
- ✓ **CCN** (+2.355 migliaia di Euro). La variazione è principalmente dovuta:
  - per +2.013 migliaia di Euro alle rimanenze per lavori in corso di costruzione e acconti. Tale variazione è dovuta all'avanzamento dei lavori sul sub ambito Piazza Mazzini ed Officine di Livorno;

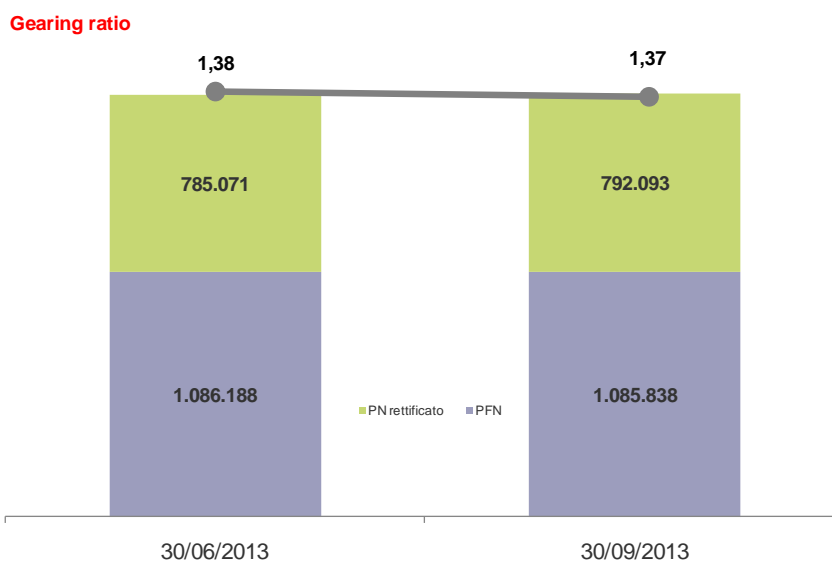
- per -1.021 migliaia di Euro al decremento dei crediti commerciali verso terzi e verso parti correlate, dovuto agli accantonamenti a fondo svalutazione crediti, effettuati nel trimestre al fine di adeguare il valore dei crediti al presumibile valore di realizzo;
- per +832 migliaia di Euro al decremento dei debiti verso fornitori terzi e parti correlate;
- per +421 migliaia di Euro al decremento delle passività per imposte correnti relative al pagamento delle ritenute operate dalla Capogruppo sull'erogazione dei dividendi, parzialmente compensato dal debito maturato nel terzo trimestre per IMU.
- ✓ **Altre passività non correnti.** (-743 migliaia di Euro). La variazione è dovuta principalmente:
  - allo stanziamento di maggiori fondi per oneri futuri per 217 migliaia di Euro, principalmente ascrivibili al Fondo per il salario variabile;
  - alla variazione della fiscalità differita passiva per 486 migliaia di Euro prevalentemente imputabile agli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari.
- ✓ **Patrimonio netto:** al 30 settembre 2013, si è attestato a 766.793 migliaia di Euro e la variazione di +8.684 migliaia di Euro è dovuta principalmente:
  - all'incremento relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a +1.251 migliaia di Euro per la Capogruppo e pari a +411 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, per un importo pari a circa +68 migliaia di Euro;
  - all'utile del periodo di competenza della Capogruppo per 7.020 migliaia di Euro e alla perdita di competenza dei terzi per 57 migliaia di Euro.
- ✓ **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati:** la valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 30/09/2013 ha determinato una variazione positiva rispetto al trimestre precedente per un importo pari a 2.050 migliaia di Euro.
- ✓ **Posizione finanziaria netta:** al 30/09/2013 è pari a 1.085.838 migliaia di Euro, in linea con il trimestre precedente. La variazione è 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 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, pari a 1,37, risulta sostanzialmente analogo al dato del 30 giugno 2013.



Il Gruppo per quanto riguarda le politiche finanziarie si muove all'interno di quanto stabilito dal Business Plan 2012-2015 in termini di:

- equilibrio patrimoniale: con un rapporto Debt/Equity previsto non superiore a 1,4X su arco piano
- equilibrio finanziario: con struttura delle fonti finanziarie e relative coperture orientate al medio/lungo periodo, coerentemente con la struttura degli impieghi.

Al 30 settembre 2013 il rapporto Debt/Equity è sostanzialmente analogo al dato del 30 giugno 2013.

Attualmente il 78,29% del debito a lungo termine (comprensivo del Bond) risulta coperto dal rischio di oscillazione dei tassi; l'indice di copertura sull'intera Posizione Finanziaria Netta è pari al 63,93%, in linea con il Business Plan 2012-2015 che prevede di effettuare coperture fino al massimo del 65% della Posizione Finanziaria Netta, compatibilmente con l'andamento dei parametri di riferimento e degli spread.

Le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 283,5 milioni di Euro ed al 30/09/2013 risultano non utilizzate per 85,52 milioni di Euro.

**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.

€/1000	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012
<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>ATTIVITA' IMMOBILIARE</b>		<b>ATTIVITA' DI SERVIZI</b>		<b>PROGETTO "PORTA A MARE"</b>		<b>INDIVISO</b>		<b>TOTALE</b>	
RICAVI	86.658	88.253	3.745	3.913	63	0			90.466	92.166
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE					5.657	6.216			5.657	6.216
COSTI DIRETTI	(17.925)	(17.517)	(3.462)	(3.238)	(5.942)	(5.882)			(27.329)	(26.637)
MARGINE LORDO DIVISIONALE	68.733	70.736	283	675	(222)	334	0	0	68.794	71.745
SPESE GENERALI							(7.280)	(7.207)	(7.280)	(7.207)
EBITDA	68.733	70.736	283	675	(222)	334	(7.280)	(7.207)	61.514	64.538
AMMORTAMENTI/SVALUTAZIONI/ALTRI ACCANTONAMENTI	(16.733)	(12.728)	(1)	(1)	(1.193)	(357)	(308)	(313)	(18.235)	(13.399)
EBIT	52.000	58.008	282	674	(1.415)	(23)	(7.588)	(7.520)	43.279	51.139
MARGINE GEST. FINANZIARIA							(34.570)	(35.706)	(34.570)	(35.706)
MARGINE GEST. PARTECIPAZIONI							(490)	(566)	(490)	(566)
IMPOSTE							2.496	1.057	2.496	1.057
UTILE NETTO									10.715	15.924
(UTILE)/PERDITA DEL PERIODO DI TERZI					361	151			361	151
UTILE NETTO DEL GRUPPO									11.076	16.075

€/1000	30/09/2013	30/06/2013	30/09/2013	30/06/2013	30/09/2013	30/06/2013	30/09/2013	30/06/2013	30/09/2013	30/06/2013
<b>STATO PATRIMONIALE</b>	<b>ATTIVITA' IMMOBILIARE</b>		<b>ATTIVITA' DI SERVIZI</b>		<b>PROGETTO "PORTA A MARE"</b>		<b>INDIVISO</b>		<b>TOTALE</b>	
ATTIVITA' MATERIALI	1.740.531	1.740.805	0	0	8	8	9.166	9.228	1.749.705	1.750.041
ATTIVITA' IMMATERIALI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	0	0	0	0	375	375	41.070	41.874	41.445	42.249
INVESTIMENTI IN CORSO	88.749	82.937	0	0	0	0	0	0	88.749	82.937
CCN	1.175	996	(237)	(35)	113.549	109.684	(35.951)	(34.464)	78.536	76.181
ALTRE PASSIVITA' A LUNGO	(36.462)	(36.207)	(2.439)	(1.951)	(28.789)	(28.789)	0	0	(67.690)	(66.947)
TOTALE IMPIEGHI	1.793.993	1.788.531	(2.676)	(1.986)	85.143	81.278	14.285	16.638	1.890.745	1.884.461
PFN	1.044.488	1.046.714	(1.504)	(1.584)	28.569	24.420	14.285	16.638	1.085.838	1.086.188
(ATTIVITA') E PASSIVITA' NETTE PER STRUMENTI DERIVATI	38.114	40.164	0	0	0	0	0	0	38.114	40.164
PATRIMONIO	711.391	701.653	(1.172)	(402)	56.574	56.858	0	0	766.793	758.109
TOTALE FONTI	1.793.993	1.788.531	(2.676)	(1.986)	85.143	81.278	14.285	16.638	1.890.745	1.884.461

€/1000	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012
<b>RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'</b>	<b>NORD</b>		<b>CENTRO-SUD-ISOLE</b>		<b>ESTERO</b>		<b>TOTALE</b>	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	35.812	36.090	34.999	35.680	7.707	8.294	78.518	80.064
RICAVI UNA TANTUM	57	19	14	20	0	0	71	39
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	944	919	658	658	0	0	1.602	1.577
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	148	136	22	30	117	50	287	216
TOTALE	36.961	37.164	35.693	36.388	7.824	8.344	80.478	81.896

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

Nel mese di ottobre è stato acquisito il ramo d'azienda relativo al centro commerciale Darsena City di Ferrara tramite la società RGD Ferrara 2013 s.r.l., costituita il 30 settembre 2013 e partecipata in misura paritetica al 50% da IGD SIIQ S.p.A. e Beni Stabili S.p.A. SIIQ.

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

In un contesto macroeconomico complesso e caratterizzato dal permanere di una generale situazione di crisi e da consumi ancora in contrazione, il Gruppo IGD è riuscito a registrare una sostanziale tenuta dei fondamentali economico-finanziari, mostrando una generazione di cassa dall'attività caratteristica in flessione contenuta sull'anno precedente. Non si prevedono miglioramenti per il fine anno, rispetto a quanto registrato nei primi nove mesi, sui ricavi e sull'Ebitda, saranno sviluppati esclusivamente investimenti già in portafoglio, mantenendo sotto controllo la gestione finanziaria e rafforzando la struttura patrimoniale.

## **GRUPPO IGD**

### **Prospetti contabili consolidati al 30 settembre 2013**



## Conto economico consolidato

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	30/09/2013 (A)	30/09/2012 (B)	Variazioni (A-B)	3° Q 2013 (C)	3° Q 2012 (D)	Variazioni (C-D)
<b>Ricavi</b>	86.712	88.249	(1.537)	28.680	29.256	(576)
Altri proventi	3.754	3.917	(163)	1.240	1.297	(57)
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>90.466</b>	<b>92.166</b>	<b>(1.700)</b>	<b>29.920</b>	<b>30.553</b>	<b>(633)</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	5.657	6.216	(559)	2.156	2.313	(157)
<b>Totale ricavi e variazione delle rimanenze</b>	<b>96.123</b>	<b>98.382</b>	<b>(2.259)</b>	<b>32.076</b>	<b>32.866</b>	<b>(790)</b>
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	5.657	5.617	40	2.156	2.081	75
Costi per servizi	14.142	14.192	(50)	4.683	4.596	87
Costi del personale	6.177	5.882	295	1.940	1.855	85
Altri costi operativi	6.843	6.462	381	2.305	2.453	(148)
<b>Totale costi operativi</b>	<b>32.819</b>	<b>32.153</b>	<b>666</b>	<b>11.084</b>	<b>10.985</b>	<b>99</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(2.897)	(2.679)	(218)	(991)	(791)	(200)
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e Rimanenze	(316)	(771)	455	0	0	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(16.812)	(11.640)	(5.172)	(797)	(717)	(80)
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(20.025)</b>	<b>(15.090)</b>	<b>(4.935)</b>	<b>(1.788)</b>	<b>(1.508)</b>	<b>(280)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>43.279</b>	<b>51.139</b>	<b>(7.860)</b>	<b>19.204</b>	<b>20.373</b>	<b>(1.169)</b>
<b>Risultato Gestione partecipazioni</b>	<b>(490)</b>	<b>(566)</b>	<b>76</b>	<b>0</b>	<b>(199)</b>	<b>199</b>
Risultato Gestione partecipazioni	(490)	(566)	76	0	(199)	199
Proventi finanziari	296	469	(173)	34	242	(208)
Oneri finanziari	34.866	36.175	(1.309)	11.754	11.999	(245)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(34.570)</b>	<b>(35.706)</b>	<b>1.136</b>	<b>(11.720)</b>	<b>(11.757)</b>	<b>37</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>8.219</b>	<b>14.867</b>	<b>(6.648)</b>	<b>7.484</b>	<b>8.417</b>	<b>(933)</b>
Imposte sul reddito del periodo	(2.496)	(1.057)	(1.439)	521	678	(157)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>10.715</b>	<b>15.924</b>	<b>(5.209)</b>	<b>6.963</b>	<b>7.739</b>	<b>(776)</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	361	151	210	57	44	13
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>11.076</b>	<b>16.075</b>	<b>(4.999)</b>	<b>7.020</b>	<b>7.783</b>	<b>(763)</b>

## Conto economico complessivo consolidato

Conto economico complessivo consolidato (importi in migliaia di Euro)	30/09/2013 (A)	30/09/2012 (B)	Variazioni (A-B)	3° Q 2013 (C)	3° Q 2012 (D)	Variazioni (C-D)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>10.715</b>	<b>15.924</b>	<b>(5.209)</b>	<b>6.963</b>	<b>7.739</b>	<b>(776)</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	(390)	(580)	190	(9)	(3)	(6)
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali:</b>	<b>(390)</b>	<b>(580)</b>	<b>190</b>	<b>(9)</b>	<b>(3)</b>	<b>(6)</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	16.276	(16.094)	32.370	2.293	(5.672)	7.965
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(4.476)	4.426	(8.902)	(631)	1.560	(2.191)
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(48)	(559)	511	68	(172)	240
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali:</b>	<b>11.752</b>	<b>(12.227)</b>	<b>23.979</b>	<b>1.730</b>	<b>(4.284)</b>	<b>6.014</b>
<b>Totale utile complessivo del periodo</b>	<b>22.077</b>	<b>3.117</b>	<b>18.960</b>	<b>8.684</b>	<b>3.452</b>	<b>5.232</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	361	151	210	57	44	13
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>22.438</b>	<b>3.268</b>	<b>19.170</b>	<b>8.741</b>	<b>3.496</b>	<b>5.245</b>

## Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	30/09/2013 (A)	30/06/2013 (B)	31/12/2012 (C)	Variazioni (A-B)	Variazioni (A-C)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>					
<b>Attività immateriali</b>					
Attività immateriali a vita definita	98	102	98	( 4)	0
Avviamento	11.427	11.427	11.427	0	0
	<b>11.525</b>	<b>11.529</b>	<b>11.525</b>	<b>( 4)</b>	<b>0</b>
<b>Attività materiali</b>					
Investimenti immobiliari	1.736.115	1.736.115	1.754.550	0	( 18.435)
Fabbricato	9.166	9.228	9.349	( 62)	( 183)
Impianti e Macchinari	1.257	1.353	1.271	( 96)	( 14)
Attrezzatura e altri beni	1.820	1.947	2.179	( 127)	( 359)
Migliorie su beni di terzi	1.347	1.399	1.317	( 52)	30
Immobilizzazioni in corso	88.749	82.937	76.376	5.812	12.373
	<b>1.838.454</b>	<b>1.832.979</b>	<b>1.845.042</b>	<b>5.475</b>	<b>( 6.588)</b>
<b>Altre attività non correnti</b>					
Attività per imposte anticipate	27.132	27.514	29.280	( 382)	( 2.148)
Crediti vari e altre attività non correnti	2.432	2.899	3.828	( 467)	( 1.396)
Partecipazioni	356	306	304	50	52
Attività finanziarie non correnti	813	793	25	20	788
Attività per strumenti derivati	112	125	150	( 13)	( 38)
	<b>30.845</b>	<b>31.637</b>	<b>33.587</b>	<b>( 792)</b>	<b>( 2.742)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>1.880.824</b>	<b>1.876.145</b>	<b>1.890.154</b>	<b>4.679</b>	<b>( 9.330)</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>					
Rimanenze per lavori in corso e acconti	82.135	80.122	78.039	2.013	4.096
Crediti commerciali e altri crediti	14.247	15.268	14.972	( 1.021)	( 725)
Altre attività correnti	4.437	4.279	3.144	158	1.293
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	291	353	775	( 62)	( 484)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	6.809	9.289	7.545	( 2.480)	( 736)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>107.919</b>	<b>109.311</b>	<b>104.475</b>	<b>( 1.392)</b>	<b>3.444</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B)</b>	<b>1.988.743</b>	<b>1.985.456</b>	<b>1.994.629</b>	<b>3.287</b>	<b>( 5.886)</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>					
Capitale Sociale	325.052	325.052	311.569	0	13.483
Riserva sovrapprezzo azioni	147.730	147.730	147.730	0	0
Altre Riserve	243.465	241.744	240.938	1.721	2.527
Utili del gruppo	39.231	32.211	41.653	7.020	( 2.422)
<b>Totale patrimonio netto di gruppo</b>	<b>755.478</b>	<b>746.737</b>	<b>741.890</b>	<b>8.741</b>	<b>13.588</b>
quota di pertinenza di terzi	11.315	11.372	11.676	( 57)	( 361)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>766.793</b>	<b>758.109</b>	<b>753.566</b>	<b>8.684</b>	<b>13.227</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>					
Passività per strumenti derivati	38.226	40.289	54.125	( 2.063)	( 15.899)
Passività finanziarie non correnti	741.943	766.225	574.359	( 24.282)	167.584
Fondo TFR	1.392	1.322	1.191	70	201
Passività per imposte differite	44.283	43.797	45.422	486	( 1.139)
Fondi per rischi ed oneri futuri	1.590	1.373	1.667	217	( 77)
Debiti vari e altre passività non correnti	20.425	20.455	20.240	( 30)	185
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>847.859</b>	<b>873.461</b>	<b>697.004</b>	<b>( 25.602)</b>	<b>150.855</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>					
Passività finanziarie correnti	351.808	330.398	523.617	21.410	( 171.809)
Debiti commerciali e altri debiti	12.322	13.154	12.646	( 832)	( 324)
Passività per imposte correnti	2.418	2.839	836	( 421)	1.582
Altre passività correnti	7.543	7.495	6.960	48	583
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>374.091</b>	<b>353.886</b>	<b>544.059</b>	<b>20.205</b>	<b>( 169.968)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)</b>	<b>1.221.950</b>	<b>1.227.347</b>	<b>1.241.063</b>	<b>( 5.397)</b>	<b>( 19.113)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>	<b>1.988.743</b>	<b>1.985.456</b>	<b>1.994.629</b>	<b>3.287</b>	<b>( 5.886)</b>

## Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo	Quote di pertinenza di terzi	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2012</b>	<b>298.273</b>	<b>147.730</b>	<b>252.347</b>	<b>56.891</b>	<b>755.241</b>	<b>11.812</b>	<b>767.053</b>
Utile del periodo				16.075	16.075	(151)	15.924
Valutazione derivati cash flow hedge			(11.668)		(11.668)		(11.668)
Altri utili (perdite) complessivi			(1.139)		(1.139)		(1.139)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(12.807)</b>	<b>16.075</b>	<b>3.268</b>	<b>(151)</b>	<b>3.117</b>
<b>Ripartizione dell'utile 2011</b>							
- dividendi distribuiti				(23.862)	(23.862)		(23.862)
- aumento capitale sociale	13.296				13.296		13.296
- destinazione a riserva legale			1.437	(1.437)	0		0
- destinazione ad altre riserve			1.227	(1.227)	0		0
<b>Saldo al 30 settembre 2012</b>	<b>311.569</b>	<b>147.730</b>	<b>242.204</b>	<b>46.440</b>	<b>747.943</b>	<b>11.661</b>	<b>759.604</b>

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo	Quote di pertinenza di terzi	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2013</b>	<b>311.569</b>	<b>147.730</b>	<b>240.938</b>	<b>41.653</b>	<b>741.890</b>	<b>11.676</b>	<b>753.566</b>
Utile del periodo				11.076	11.076	(361)	10.715
Valutazione derivati cash flow hedge			11.800		11.800		11.800
Altri utili (perdite) complessivi			(438)		(438)		(438)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.362</b>	<b>11.076</b>	<b>22.438</b>	<b>(361)</b>	<b>22.077</b>
<b>Ripartizione dell'utile 2012</b>							
dividendi distribuiti				(22.333)	(22.333)		(22.333)
aumento capitale sociale	13.483				13.483		13.483
destinazione a riserva legale			1.019	(1.019)	0		0
destinazione ad altre riserve			(9.854)	9.854	0		0
<b>Saldo al 30 settembre 2013</b>	<b>325.052</b>	<b>147.730</b>	<b>243.465</b>	<b>39.231</b>	<b>755.478</b>	<b>11.315</b>	<b>766.793</b>

## Rendiconto finanziario consolidato

<b>RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>30/09/2012</b>
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	<b>8.219</b>	<b>14.867</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Poste non monetarie	8.548	6.836
Ammortamenti e accantonamenti	2.898	2.679
(svlutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso Rimanenze	316	771
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	16.812	11.640
Gestione di partecipazioni	3	557
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>36.796</b>	<b>37.350</b>
Imposte sul reddito	(939)	(1.112)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b>35.857</b>	<b>36.238</b>
Variazione delle rimanenze	(5.287)	(5.690)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(2.085)	(2.882)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	1.625	1.414
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>	<b>30.110</b>	<b>29.080</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(14.221)	(9.332)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	0	386
(Investimenti) in Partecipazioni	(55)	(108)
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)</b>	<b>(14.276)</b>	<b>(9.054)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	(788)	16
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	484	(1.830)
Dividend reinvestment option	13.091	12.711
Distribuzione di dividendi	(22.333)	(23.862)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(175.215)	94.344
Variazione indebitamento finanziario non corrente	168.205	(101.420)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)</b>	<b>(16.556)</b>	<b>(20.041)</b>
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(14)	(82)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>(736)</b>	<b>(97)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>7.545</b>	<b>14.433</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>6.809</b>	<b>14.336</b>

## Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 30 settembre 2013, al 30 giugno 2013 e al 31 dicembre 2012. 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 finanziari. Le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 283,5 milioni di Euro ed al 30/09/2013 risultano non utilizzate per 85,52 milioni di Euro. Per l'analisi si rimanda al paragrafo Analisi Patrimoniale e Finanziaria.

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>			
	<b>30/09/2013</b>	<b>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(6.809)	(9.289)	(7.545)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(291)	(353)	(775)
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(7.100)</b>	<b>(9.642)</b>	<b>(8.320)</b>
Passività finanziarie correnti	199.183	181.109	181.821
Quota corrente mutui	42.395	42.236	116.836
Passività per leasing finanziari quota corrente	282	279	275
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	109.948	106.774	224.685
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>351.808</b>	<b>330.398</b>	<b>523.617</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>344.708</b>	<b>320.756</b>	<b>515.297</b>
Attività finanziarie non correnti	(813)	(793)	(25)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	4.217	4.366	8.081
Passività per leasing finanziari quota non corrente	5.232	5.303	5.444
Passività finanziarie non correnti	590.677	614.932	560.834
Prestito obbligazionario convertibile	141.817	141.624	0
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>741.130</b>	<b>765.432</b>	<b>574.334</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>1.085.838</b>	<b>1.086.188</b>	<b>1.089.631</b>

## Criteria 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 2013, 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 2013 è stato autorizzato alla pubblicazione con delibera del competente organo amministrativo in data 7 novembre 2013. 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.

### Criteria di redazione

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni contabili al 30 settembre 2013 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 2012 e del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2013, ai quali si rimanda.

Si precisa che la valutazione e la misurazione delle grandezze contabili espone si basano sui Principi Contabili Internazionali e le relative interpretazioni attualmente in vigore; pertanto, tali dati potrebbero subire modifiche al fine di riflettere i cambiamenti che potrebbero intervenire sino al 31 dicembre 2013 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 2012), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto trimestre precedente (30 giugno 2013).

Si segnala che dal bilancio chiuso al 31 dicembre 2012 si è provveduto a compensare i costi e ricavi da rifatturazione. Per omogeneità è stato riclassificato anche il dato relativo al 30 settembre 2012, per un importo pari a Euro 3.093 migliaia. Inoltre, rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente la svalutazione delle Rimanenze, effettuata al fine di allineare il valore contabile al minore tra il costo e il suo valore equo, è stata contabilizzata nella voce Svalutazione/Ripristini Immobilizzazioni in corso e Rimanenze, riclassificando il dato relativo al 30 settembre 2012 (348 migliaia di Euro) a fini comparativi.

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 delle situazioni contabili al 30 settembre 2013 predisposti dalle società incluse nell'area di consolidamento e rettificati, ove necessario, ai fini di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del gruppo conformi agli IFRS. Si segnala che, rispetto alla situazione al 31/12/2012, 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	336.028.239,08	Eur				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	Eur	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	Eur	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	Eur	80%	IGD Management s.r.l.	80,00%	Società di costruzione
IGD Property SIIQ S.p.A.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	150.000,00	Eur	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% IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management s.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
<b>Imprese controllate e valutate al costo</b>								
Consorzio I Bricchi	Isola d'Asti loc. Molini via prato boschiero	Italia	6.000,00	Eur		IGD SIIQ S.p.A.	72,25%	Gestione parti comuni del centro commerciale e promozione dello stesso
Consorzio Forte di Brondolo	Castenaso (Bologna) Via Villanova 29/7	Italia	67.180	Eur		IGD SIIQ S.p.A.	100%	Consorzio Urbanistico
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	Imola (Bologna) Via Amendola 129	Italia	100.000,00	Eur		IGD SIIQ S.p.A.	52,00%	Gestione parti comuni del centro commerciale e promozione dello stesso
<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	Eur		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	Eur		IGD SIIQ S.p.A.	40,00%	Promozione attività sportiva
RGD Ferrara 2013 s.r.l.	Roma, via Piemonte 38	Italia	100.000,00	Eur		IGD SIIQ S.p.A.	50%	Gestione Centro Commerciale Darsena City
<b>Altre imprese valutate al costo</b>								
Iniziative Bologna Nord	Casalecchio di Reno (Bologna) via Isonzo n. 67	Italia	60.000,00	Eur		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	Eur		IGD SIIQ S.p.A.	8,33%	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 2013 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Il Dirigente Preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari

  
Dot.ssa Grazia Margherita Piantoni.