

**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, codice fiscale, Partita IVA 00397420399*

*REA di Ravenna 88573*

*capitale sociale sottoscritto e versato Euro 549.760.278,52*



## **Resoconto intermedio di gestione al 31/03/2015**

---

### **INDICE**

Organi sociali -2	Conto economico complessivo consolidato -25
<b>Resoconto intermedio di gestione -4</b>	Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata -26
Highlights economico patrimoniali -4	Prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato -27
Eventi rilevanti del primo trimestre 2015 -6	Rendiconto finanziario consolidato -28
Analisi economica -9	Posizione finanziaria netta -29
Analisi patrimoniale e finanziaria -16	Criteri di redazione e area di consolidamento -30
Eventi successivi alla chiusura del primo trimestre 2015 e prospettive per l'anno in corso -20	<b>Attestazione sul resoconto intermedio sulla gestione ai sensi dell'art. 154 bis comma 2, D.LGS 58/98 - 32</b>
<b>Prospetti contabili consolidati al 31 marzo 2015 -23</b>	
Conto economico consolidato -24	

## Organi sociali

Consiglio di Amministrazione	Carica	Esecutivo	Non esecutivo	Indipendente	Comitato Presidenza	Comitato Controllo e Rischi	Comitato per le Nomine e per la Remunerazione	Comitato Parti correlate
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 D.	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 D. Lentz tratti dalla lista di minoranza presentata dal socio Quantum Strategic Partners Ltd.

Il CdA presenta una maggioranza di Consiglieri indipendenti (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 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, quello 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 31 marzo 2015

<b>RICAVI GEST. CARATTERISTICA</b>	<b>31.066 € /000</b>
<b>EBITDA GEST. CARATTERISTICA</b>	<b>20.981 € /000</b>
<b>EBITDA MARGIN GEST. CARATTERISTICA</b>	<b>67,5%</b>
<b>UTILE NETTO CONSOLIDATO</b>	<b>9.215 € /000</b>
<b>FFO CONSOLIDATO</b>	<b>10.537 € /000</b>
<b>PFN</b>	<b>939.773 € /000</b>
<b>GEARING RATIO</b>	<b>0,94</b>
<b>LOAN TO VALUE</b>	<b>48,16%</b>
<b>COSTO MEDIO DEL DEBITO EFFETTIVO</b>	<b>4,30%</b>
<b>COSTO MEDIO DEL DEBITO (*)</b>	<b>4,03%</b>
<b>HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND</b>	<b>90,9%</b>

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

## Il Gruppo

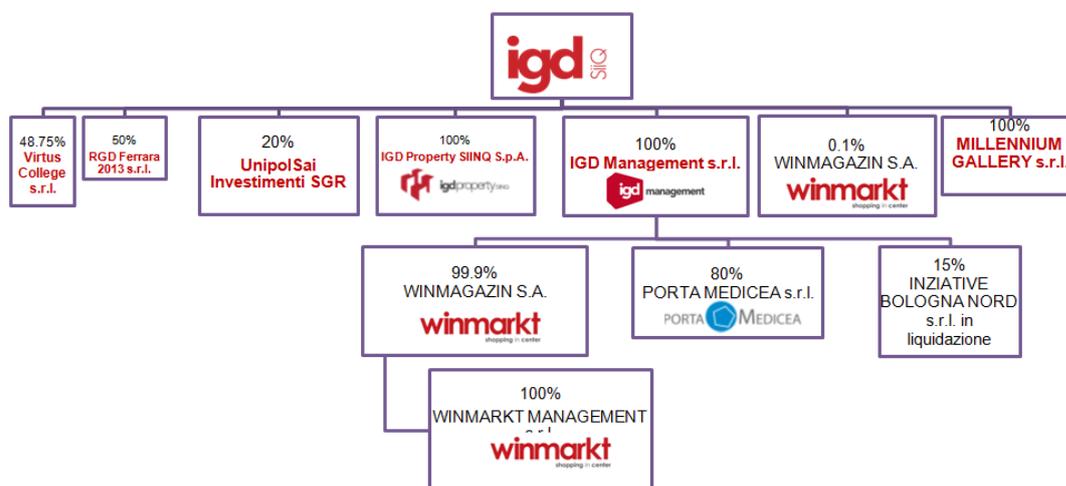
IGD è l'unica SIIQ italiana la cui attività è focalizzata nel segmento della grande distribuzione.

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 (parte della galleria commerciale di Rovereto e ramo d'azienda del Centro Commerciale di Crema);
2. il 100% di IGD Property SIINQ SpA, quale società di investimento immobiliare i cui titoli non sono quotati sui mercati regolamentati;
3. 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.
4. il 50% di RGD Ferrara 2013, 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 i fondi comuni di investimento immobiliare, di tipo chiuso e riservato ad investitori qualificati.

L'organigramma fotografa la struttura societaria al 31 marzo 2015.



## Eventi rilevanti del primo trimestre 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.

### Investimenti

Nel corso del trimestre 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:

#### Portogrande (Parcheggi)

Nel corso del 2015 sono stati avviati i lavori di rifacimento dei parcheggi relativi al centro commerciale di Portogrande, per un ammontare pari a circa Euro 334 migliaia.

#### Centro Sarca (Restyling)

Nel corso del periodo sono proseguiti i lavori di restyling dell'interno della galleria che, al 31 marzo 2015, risultano pari a circa 2.032 migliaia di Euro e la cui ultimazione è prevista entro il primo semestre 2015. Per quanto concerne i lavori relativi alla facciata, l'ultimazione è prevista entro il secondo semestre 2015.

#### Centro Borgo (Restyling e fit out)

Nel corso del periodo sono proseguiti i lavori relativi al progetto di restyling che interessa sia la galleria commerciale che le aree esterne funzionali al centro e che prevede 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. All'interno del progetto di restyling generale si colloca, 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 del periodo ammontano ad Euro 784 migliaia e la fine lavori è prevista nel primo semestre 2015.

#### Progetto "Porta a Mare"

Nel corso del periodo sono 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, uso uffici, presso Palazzo Orlando, per un importo complessivo pari a circa 257 migliaia di Euro. E' inoltre proseguita la commercializzazione del comparto residenziale, per un totale di 1 unità immobiliare, oltre a 1 box, rogitato nel periodo.

#### 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.

### **Chioggia retail park**

Il progetto relativo al retail park di Chioggia prevede la realizzazione di un Ipercoop, 7 medie superfici e 8 punti vendita di cui due destinati alla ristorazione. I posti auto previsti sono 1.465.

Nel corso del periodo sono proseguiti i lavori per un importo pari a circa 2.131 migliaia di Euro. L'apertura è prevista il 14 maggio 2015.

### **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; l'investimento del periodo è stato pari a 189 migliaia di Euro. 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), oltre a lavori di fit out finalizzati all'inserimento di nuove ancore (H&M a Tulcea) e interventi di efficientamento energetico ad Alexandria per circa 1,47 milioni di Euro.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti nel corso del primo trimestre 2015:

	mar-15
	<b>Euro/mln</b>
<b>INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>0,41</b>
<b>IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO</b>	<b>7,12</b>
<b>ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>0,02</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTI IN IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>7,55</b>
<b>Rimanenze per lavori in corso Progetto Porta a Mare</b>	<b>0,20</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTI</b>	<b>7,75</b>

### **Disinvestimenti**

In data 15 gennaio 2015 Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ha firmato con un primario investitore istituzionale internazionale un accordo preliminare, soggetto a condizione sospensiva, per la cessione di un complesso immobiliare situato in via Rizzoli, nel cuore del centro storico di Bologna. 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 a due primari operatori. Il complesso era stato acquisito da IGD nel 2011. Il contratto definitivo di vendita sarà sottoscritto entro il 30 giugno 2015 per un controvalore di 29,4 milioni di Euro con pagamento di 2,94 milioni di Euro a titolo di acconto e di caparra e il saldo al closing. Per IGD, il prezzo complessivo è superiore rispetto alla valutazione dell'Esperto Indipendente al 30 giugno 2014 e al 31 dicembre 2014.

A seguito della stipula del preliminare l'immobile, già nel Bilancio chiuso al 31 dicembre 2014, è stato riclassificato dalla voce Investimenti immobiliari alla voce Attività non correnti destinate alla vendita e iscritto al valore equo, pari a 28.600 migliaia di Euro.

### **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% da UnipolSai, 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.

## ANALISI ECONOMICA

Al 31 marzo 2015 l'utile netto consolidato di Gruppo risulta pari a 9.215 migliaia di Euro, in aumento del 48,8% rispetto al 31 marzo 2014.

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

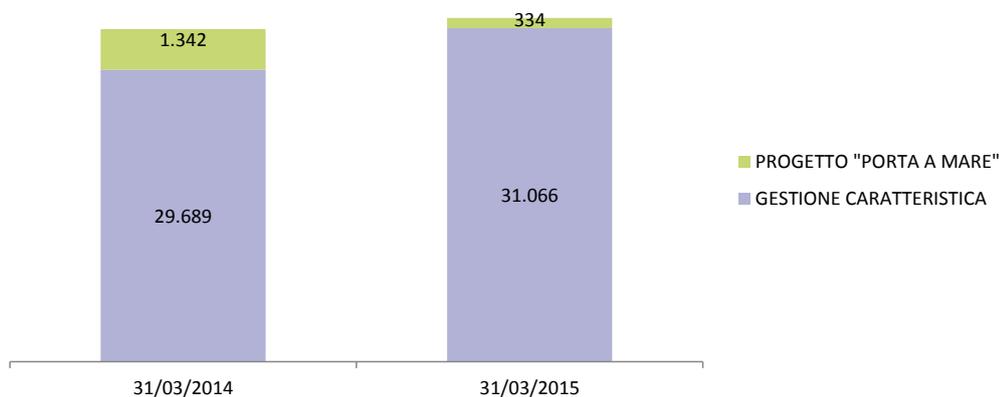
€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	31/03/2014	31/03/2015	Δ%	31/03/2014	31/03/2015	Δ%	31/03/2014	31/03/2015	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	25.643	26.856	4,7%	25.579	26.780	4,7%	64	76	19,1%
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	2.843	3.022	6,3%	2.843	3.022	6,3%	0	0	n.a.
<b>Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa</b>	<b>28.486</b>	<b>29.878</b>	<b>4,9%</b>	<b>28.422</b>	<b>29.802</b>	<b>4,9%</b>	<b>64</b>	<b>76</b>	<b>19,1%</b>
Ricavi da servizi	1.267	1.264	(0,3)%	1.267	1.264	(0,3)%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	1.278	258	(79,8)%	0	0	n.a.	1.278	258	(79,8)%
<b>RICAVI GESTIONALI</b>	<b>31.031</b>	<b>31.400</b>	<b>1,2%</b>	<b>29.689</b>	<b>31.066</b>	<b>4,6%</b>	<b>1.342</b>	<b>334</b>	<b>(75,1)%</b>
<b>INCREMENTI, COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI</b>	<b>(1.129)</b>	<b>(241)</b>	<b>(78,7)%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>	<b>(1.129)</b>	<b>(241)</b>	<b>(78,7)%</b>
Affitti e locazioni passive	(2.461)	(2.517)	2,3%	(2.461)	(2.517)	2,3%	0	0	n.a.
Personale diretto	(932)	(970)	4,0%	(932)	(970)	4,0%	0	0	n.a.
Costi diretti	(3.840)	(4.179)	8,8%	(3.747)	(4.081)	8,9%	(93)	(98)	5,5%
<b>COSTI DIRETTI</b>	<b>(7.233)</b>	<b>(7.666)</b>	<b>6,0%</b>	<b>(7.140)</b>	<b>(7.568)</b>	<b>6,0%</b>	<b>(93)</b>	<b>(98)</b>	<b>5,5%</b>
<b>MARGINE LORDO DIVISIONALE</b>	<b>22.669</b>	<b>23.493</b>	<b>3,6%</b>	<b>22.549</b>	<b>23.498</b>	<b>4,2%</b>	<b>120</b>	<b>(5)</b>	<b>n.a.</b>
Personale di sede	(1.548)	(1.539)	(0,6)%	(1.531)	(1.521)	(0,7)%	(17)	(18)	9,3%
Spese generali	(990)	(1.088)	9,9%	(876)	(996)	13,7%	(114)	(92)	(19,2)%
<b>SPESE GENERALI</b>	<b>(2.538)</b>	<b>(2.627)</b>	<b>3,5%</b>	<b>(2.407)</b>	<b>(2.517)</b>	<b>4,6%</b>	<b>(131)</b>	<b>(110)</b>	<b>(15,5)%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>20.131</b>	<b>20.866</b>	<b>3,7%</b>	<b>20.140</b>	<b>20.981</b>	<b>4,2%</b>	<b>(9)</b>	<b>(115)</b>	<b>n.a.</b>
<i>Ebitda Margin</i>	64,9%	66,5%		67,8%	67,5%				
Altri accantonamenti	(31)	(31)	0,0%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(453)	(413)	(9,0)%						
Ammortamenti	(341)	(308)	(9,7)%						
<b>AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</b>	<b>(825)</b>	<b>(752)</b>	<b>(8,8)%</b>						
<b>EBIT</b>	<b>19.306</b>	<b>20.114</b>	<b>4,2%</b>						
<b>GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>(11.675)</b>	<b>(10.321)</b>	<b>(11,6)%</b>						
<b>GESTIONE STRAORDINARIA</b>	<b>120</b>	<b>(50)</b>	<b>n.a.</b>						
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>7.751</b>	<b>9.743</b>	<b>25,7%</b>						
Imposte	(1.377)	(576)	(58,2)%						
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>6.374</b>	<b>9.167</b>	<b>43,8%</b>						
* (UTILE)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	(180)	48	n.a.						
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>6.194</b>	<b>9.215</b>	<b>48,8%</b>						

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

### Ricavi

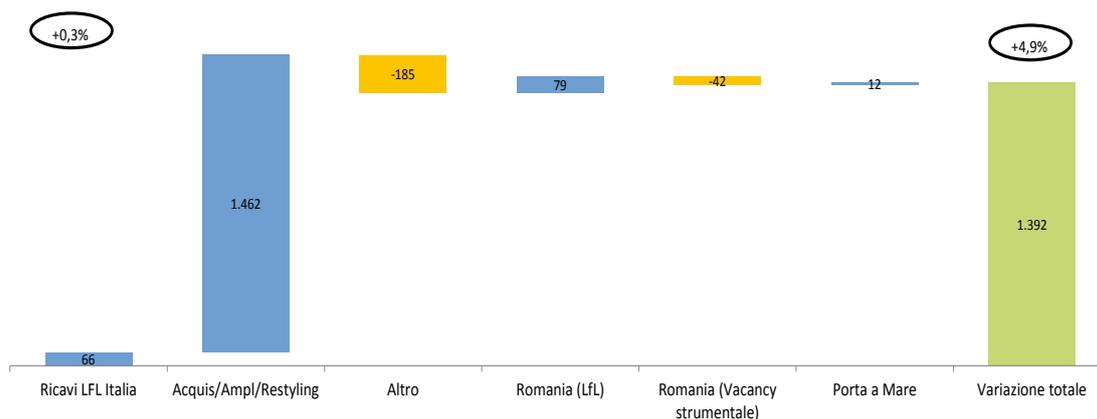
I ricavi gestionali consolidati sono pari a 31.400 migliaia di Euro, in crescita dell'1,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. I ricavi della gestione caratteristica ammontano a 31.066 migliaia di Euro, mentre quelli da trading a 334 migliaia di Euro e sono relativi alla vendita di 1 unità e relativa pertinenza.

#### Totale ricavi



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

- ✓ **I ricavi da attività immobiliare locativa** sono aumentati rispetto allo stesso periodo del 2014 del 4,9%.



L'incremento, pari a **1.392** migliaia di Euro, è dovuto:

- per 66 migliaia di Euro ai maggiori ricavi like for like (perimetro omogeneo), al netto della vacancy programmata o strategica. All'interno di questo gruppo, si registra una sostanziale stabilità per gli ipermercati e una lieve crescita delle gallerie, in particolare dovuta alle buone performance degli asset in cui si sono concluse attività di restyling o a cui si sono affiancati ampliamenti;
  - per 1.462 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 e dall'acquisizione del portafoglio asset avvenuto a ottobre 2014 (iper Città delle Stelle, Schio e Cesena, super di Civita Castellana e Cecina);
  - per -185 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 79 migliaia di Euro a maggiori ricavi like for like della Romania, dovuti alle ricommercializzazioni (rinnovati 57 contratti con *upside* medio del 7%, oltre alla sottoscrizione di 56 nuovi contratti). La vacancy strumentale (per la prosecuzione del piano investimenti) ha determinato, invece, minori ricavi per 42 migliaia di Euro;
  - per 12 migliaia di Euro all'aumento dei ricavi da attività immobiliare locativa del Progetto Porta a Mare relativi a unità uso uffici.
- ✓ **I ricavi da attività da servizi**, sono in lieve decremento (-0,3%) rispetto al primo trimestre 2014. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (92,9% del totale per un importo pari a 1.174 migliaia di Euro), in aumento rispetto al precedente periodo (+1%) per effetto principalmente dei nuovi mandati di gestione nei nuovi centri del gruppo. In diminuzione i **ricavi da Pilotage** per circa 38 migliaia di Euro, dovuto al fatto che nello scorso esercizio si sono concentrate le attività relative all'ampliamento su Centro d'Abruzzo.
- ✓ **I ricavi da trading del progetto Porta a Mare** risultano pari a 258 migliaia di Euro e sono relativi alla vendita di 1 unità residenziale e 1 box.

### Costi Diretti

I **costi diretti della gestione caratteristica**, comprensivi dei costi del personale, sono pari a 7.568 migliaia di Euro, in crescita del 6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'andamento riflette:

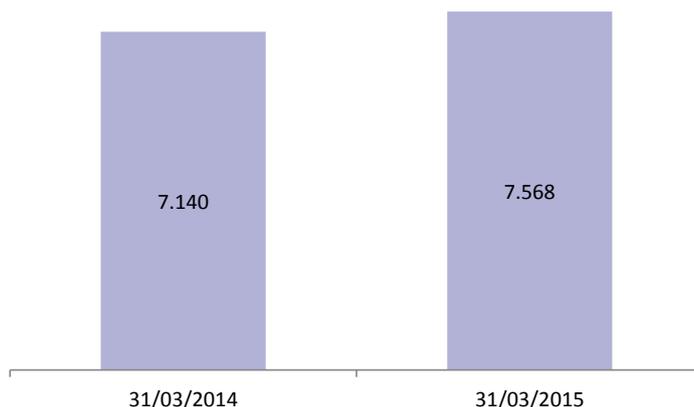
- l'aumento della voce affitti e locazioni passive (per 56 migliaia di Euro pari al 2,3%), in seguito alla cessione della galleria Le Fonti del Corallo di Livorno avvenuta alla fine del primo trimestre 2014 che è ora in gestione tramite un contratto di locazione di lunga durata stipulato con l'acquirente. Tale

incremento è attenuato in parte dall'acquisto della galleria Città delle Stelle che nello stesso periodo dell'anno precedente era detenuto in usufrutto;

- l'incremento delle spese condominiali, IMU e manutenzione (sostenute anche per un maggior perimetro di immobili di proprietà) compensate in parte da minor accantonamenti per svalutazione crediti a seguito della riduzione dei crediti in contenzioso.

L'incidenza dei costi diretti della gestione caratteristica sui relativi ricavi è pari al 24,4% rispetto al 24% dell'anno precedente.

### Costi diretti gestione caratteristica



### Analisi dei margini per attività di business

Il margine lordo divisionale presenta un incremento del 3,6% passando da 22.669 migliaia di Euro al 31 marzo 2014 a 23.493 migliaia di Euro al 31 marzo 2015. Nella tabella che segue viene riportata un'analisi dei margini lordi divisionali per attività di business:

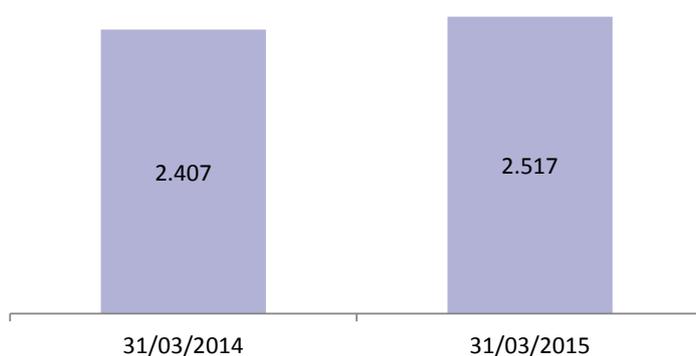
€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	31/03/2014	31/03/2015	%	31/03/2014	31/03/2015	%	31/03/2014	31/03/2015	%
Margine da immobili di proprietà	22.206	22.999	3,6%	22.157	22.929	3,5%	49	70	43,1%
Margine da immobili di proprietà di terzi	242	466	92,5%	242	466	92,5%	0	0	n.a.
Margine da servizi	143	100	(30,1)%	150	103	(31,2)%	(6)	(3)	(57,4)%
Margine da trading	78	(72)	n.a.	0	0	n.a.	78	(72)	n.a.
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>22.669</b>	<b>23.493</b>	<b>3,6%</b>	<b>22.549</b>	<b>23.498</b>	<b>4,2%</b>	<b>120</b>	<b>(5)</b>	<b>n.a.</b>

- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà:** tale margine è pari a 22.999 migliaia di Euro a fronte di 22.206 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'85,6%, anche se in calo rispetto all'86,6% dell'anno precedente soprattutto per effetto di una maggiore incidenza dei costi diretti (maggiori spese condominiali).
- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà di terzi:** il margine è pari a 466 migliaia di Euro. La marginalità, in termini percentuali sui ricavi della stessa tipologia, è stata pari al 15,4% quasi raddoppiata rispetto all'esercizio precedente (8,5% nel 2014). Tale incremento è dovuto prevalentemente all'impatto positivo dello spostamento della galleria Fonti del Corallo in questo cluster.
- ✓ **SBU 2 – Attività di servizi - margine da attività di servizi:** il margine dell'attività da servizi si è attestato a 100 migliaia di Euro con una percentuale sui ricavi da servizi pari al 7,9%. La diminuzione del margine rispetto al 2014 (11,3%) si giustifica in una crescita dei costi diretti a fronte di ricavi lievemente inferiori.
- ✓ **SBU 3 – Attività di sviluppo e trading – margine da trading:** il margine relativo al progetto "Porta a Mare" di Livorno risulta negativo per 72 migliaia di Euro; rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente si rilevano minori ricavi da cessione immobili.

### Spese Generali

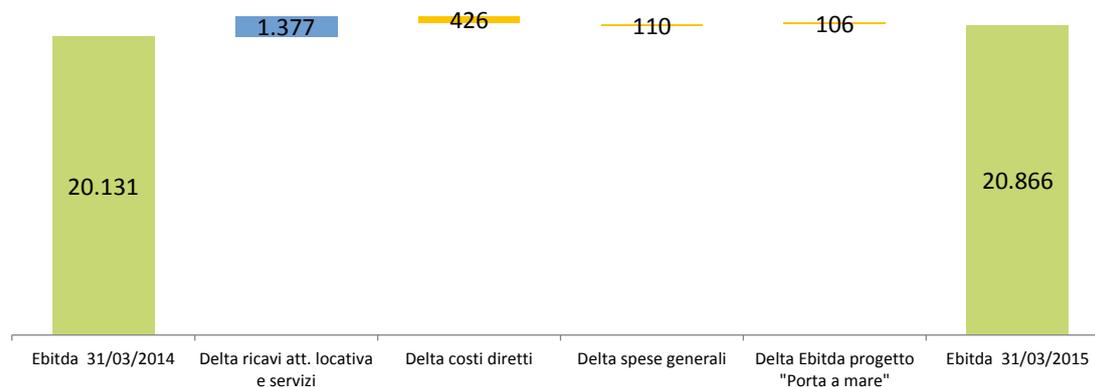
Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 2.517 migliaia di Euro, in incremento (+4,6%) rispetto ai 2.407 migliaia di Euro del primo trimestre 2014, principalmente per maggiori costi di gestione societaria (fra cui alcuni costi quali il contributo di Vigilanza Consob per l'anno 2015, collegati all'aumento di capitale avvenuto nell'ottobre 2014) e di comunicazione aziendale. L'incidenza delle spese generali della gestione caratteristica sui ricavi relativi risulta pari all'8,1%, in linea con lo stesso periodo dell'anno precedente esercizio.

#### Spese generali gestione caratteristica



### EBITDA

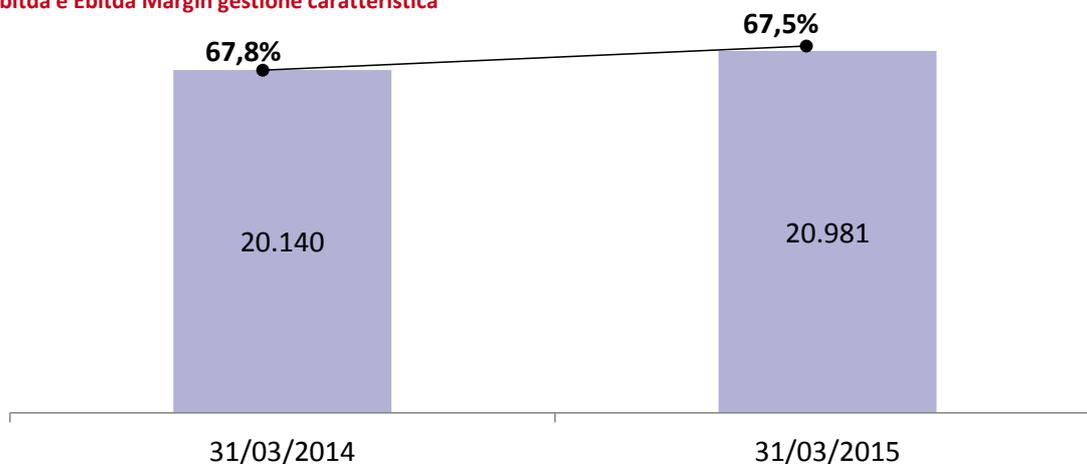
L'EBITDA della gestione caratteristica del primo trimestre 2015 è pari a 20.981 migliaia di Euro, in aumento del 4,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari a 20.866 migliaia di Euro e registra un incremento del 3,7%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso dei primi tre mesi del 2015 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 e restyling dei nuovi centri) e l'incremento dei costi (spese condominiali, IMU, manutenzioni, costi gestione societaria e comunicazione aziendale).

L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari al 67,5% leggermente inferiore rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

**Ebitda e Ebitda Margin gestione caratteristica**



**EBIT**

L'**EBIT** si è attestato a 20.114 migliaia di Euro, con un incremento del 4,2%, giustificato dall'aumento sopra descritto del margine operativo lordo (EBITDA), da un adeguamento al fair value negativo, derivante da lavori di manutenzione straordinaria capitalizzati, inferiore rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente e da minori ammortamenti.

**Gestione Finanziaria**

Il risultato della **gestione finanziaria** è passato da 11.675 migliaia di Euro del 31 marzo 2014 a 10.321 migliaia di Euro al 31 marzo 2015. Il decremento, di circa 1.354 migliaia di Euro è principalmente dovuto al decremento delle passività finanziarie rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente. In particolare, nel corso del primo trimestre si è avuto un minor ricorso di 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 0,29 (media Euribor 3M 365 I° trimestre 2014) allo 0,05 (media Euribor 3M365 I° trimestre 2015). Ciò ha determinato un costo medio effettivo del debito pari al 4,30% al 31 marzo 2015 rispetto al 4,12% dell'analogo periodo dell'esercizio precedente, per effetto della diversa composizione del debito stesso, che a lungo scosta un tasso più elevato. Dal trimestre in corso è stato rilevato altresì il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), che risulta pari al 4,03%.

gestione finanziaria	31/03/2015	31/03/2014	Variazioni
(proventi finanziari)	(8)	(19)	11
oneri finanziari	10.241	11.649	(1.408)
effetto (utile)/perdita su cambi	2	(28)	30
Commissioni	86	73	13
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>10.321</b>	<b>11.675</b>	<b>(1.354)</b>

**Gestione Straordinaria**

Il risultato registrato nel primo trimestre 2015, pari a -50 migliaia di Euro, è da imputare alla svalutazione di un credito finanziario concesso a Iniziative Bologna Nord s.r.l. in liquidazione. 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

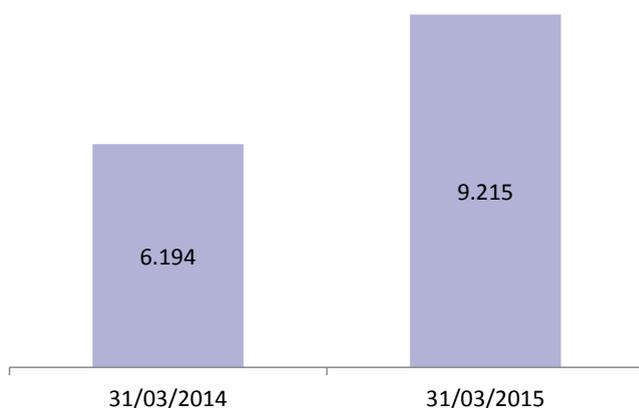
Il carico fiscale, corrente e differito, risulta pari a 576 migliaia di Euro al 31 marzo 2015, in decremento rispetto al dato del 31 marzo 2014. La variazione è dovuta prevalentemente: (i) alla riduzione delle imposte determinate dalle minori vendite immobiliari realizzate nel trimestre rispetto all’analogo periodo dell’esercizio precedente e (ii) al maggior effetto positivo dell’Ace conseguente all’aumento di capitale effettuato nell’esercizio precedente.

Imposte sul reddito	31/03/2015	31/03/2014	Variazione
Imposte Correnti	248	352	(104)
Imposte Anticipate e imposte Differite passive	328	1.025	(697)
<b>Totale</b>	<b>576</b>	<b>1.377</b>	<b>(801)</b>

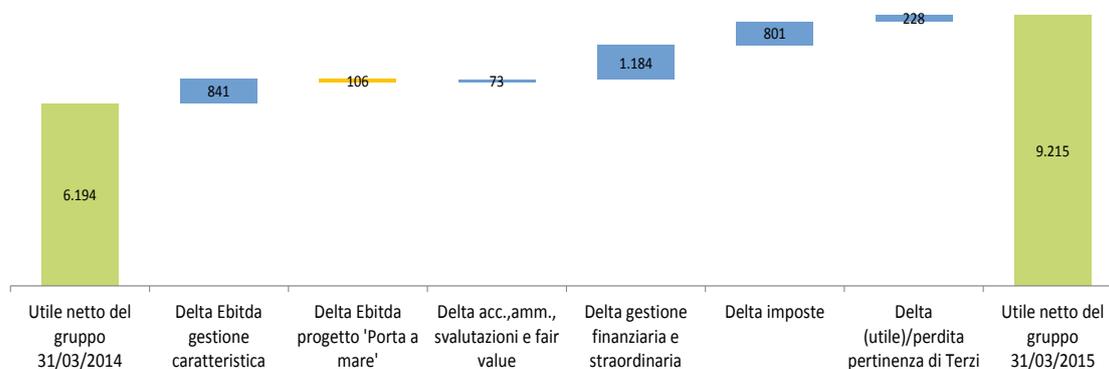
### Utile Netto del Gruppo

Gli effetti combinati sopra descritti, hanno ovviamente prodotto un incremento dell’utile netto del Gruppo (+48,8% rispetto al 31 marzo 2014) che si attesta pari a 9.215 migliaia di Euro.

#### Utile netto del Gruppo



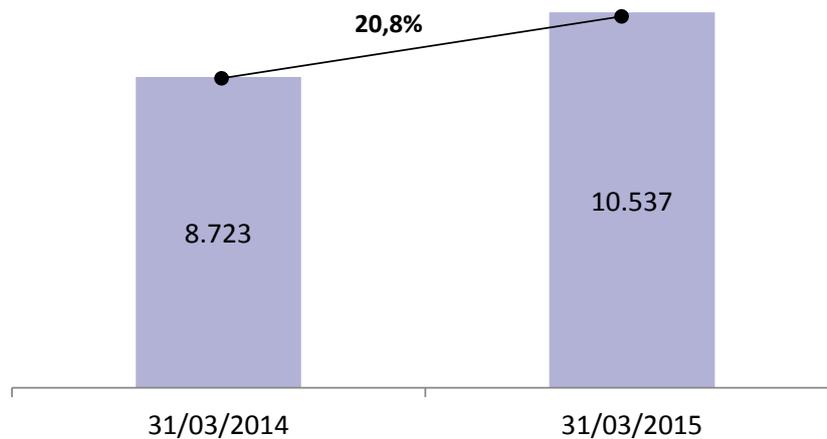
Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell’utile rispetto allo stesso periodo dell’esercizio precedente.



### FFO gestione caratteristica

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 (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 31 marzo 2015 registra un incremento del 20,8% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente.



## ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 marzo 2015, può essere così sintetizzata:

FONTI-IMPIEGHI	31/03/2015	31/12/2014	Δ	%
Investimenti immobiliari	1.782.283	1.782.283	0	0,00%
Attività non correnti destinate alla vendita	28.600	28.600	0	0,00%
Immobilizzazioni in corso	89.318	82.179	7.139	8,69%
Attività immateriali	12.739	12.744	(5)	(0,04%)
Altre attività Materiali	12.667	12.946	(279)	(2,16%)
Crediti vari e altre attività non correnti	72	75	(3)	(4,00%)
Partecipazioni	4.807	408	4.399	1078,19%
CCN	63.041	66.637	(3.596)	(5,40%)
Fondi	(4.043)	(3.737)	(306)	8,19%
Debiti e altre passività non correnti	(20.433)	(20.302)	(131)	0,65%
Imposte differite attive/(passive) nette	(15.354)	(15.008)	(346)	2,31%
<b>Totale impieghi</b>	<b>1.953.697</b>	<b>1.946.825</b>	<b>6.872</b>	<b>0,35%</b>
<hr/>				
Totale patrimonio netto di gruppo	959.854	950.229	9.625	1,01%
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	10.541	10.589	(48)	(0,45%)
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	43.529	43.912	(383)	(0,87%)
PFN	939.773	942.095	(2.322)	(0,25%)
<b>Totale fonti</b>	<b>1.953.697</b>	<b>1.946.825</b>	<b>6.872</b>	<b>0,35%</b>

Le principali variazioni del primo trimestre 2015, rispetto al 31 dicembre 2014, hanno riguardato gli **investimenti** nello sviluppo di nuovi immobili, di ampliamento e di restyling di centri commerciali esistenti, tuttora **in corso**, per un importo complessivo pari a circa 7.139 migliaia di Euro, tra cui si segnalano: (i) i lavori di rifacimento dei parcheggi relativi al centro commerciale di Porto Grande, per un ammontare pari a circa Euro 334 migliaia; (ii) i lavori di restyling dell'interno della galleria Centro Sarca che, al 31 marzo 2015, risultano pari a circa 2.032 migliaia di Euro e la cui ultimazione è prevista entro il primo semestre 2015; (iii) i lavori relativi al progetto di restyling e fit out del Centro Borgo, pari ad Euro 784 migliaia; (iv) le opere di urbanizzazione, prevalentemente imputabili al ponte di collegamento tra il sub ambito Mazzini e il sub ambito Officine, limitatamente al comparto commerciale, per un importo complessivo pari a circa 54 migliaia di Euro; (v) i lavori relativi ai progetti Chioggia, Ampliamento Esp e Ampliamento Porto Grande, per un importo rispettivamente pari a circa 2.131 migliaia di Euro, 189 migliaia di Euro e 56 migliaia di Euro; (vi) gli interventi di manutenzione straordinaria presso alcuni centri commerciali rumeni.

Nel corso del trimestre è stato inoltre acquisito il 20% della **partecipazione** nella UnipolSai Investimenti SGR S.p.A., per un importo pari a circa 4,2 milioni di Euro (oltre a costi accessori). Il **capitale circolante netto**, risulta in diminuzione rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2014, principalmente per effetto: (i) dell'incremento delle passività per imposte relativo principalmente al debito maturato nel primo trimestre per IMU per un importo pari a circa 2,1 milioni di Euro e (ii) dell'incremento delle altre passività correnti a seguito dell'incasso, a titolo di acconto e di caparra, di circa 2,94 milioni di Euro, in relazione alla stipula del contratto preliminare di cessione dell'immobile situato in via Rizzoli a Bologna. Tale decremento risulta parzialmente compensato dall'incremento dei crediti commerciali verso terzi per circa 930 migliaia di Euro e dall'incremento dei crediti verso parti correlate, per circa 1.142 migliaia di Euro, principalmente imputabile al credito per fatture da emettere nei confronti di Coop Adriatica in relazione al riaddebito di parte dei lavori sostenuti nel Retail park di Chioggia. Per quanto attiene alle Rimanenze per lavori in corso di costruzione la variazione del periodo è relativa 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, uso uffici, presso Palazzo Orlando, per un importo complessivo pari

a circa 203 migliaia di Euro, e allo scarico delle rimanenze in relazione alla vendita di 1 unità immobiliare e 1 box, rogitato nel periodo, per un importo pari a circa 232 migliaia di Euro.

Altre variazioni minori hanno riguardato le **Attività immateriali** e le **Altre attività Materiali** in relazione al normale processo di ammortamento, i **Fondi**, la cui variazione è principalmente connessa all'incremento del TFR e del Fondo salario variabile, e le **imposte differite attive e passive**, movimentate principalmente per effetto dei disallineamenti fiscali relativi ai fondi tassati e agli strumenti finanziari di copertura (Irs) e della perdita fiscale del periodo emersa nell'ambito del consolidato fiscale.

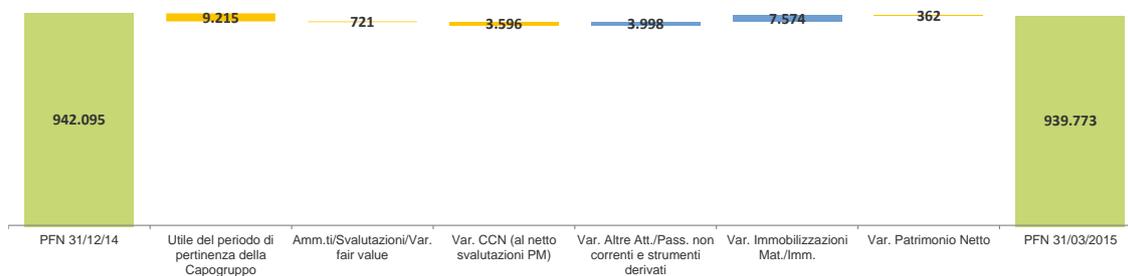
Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 31 marzo 2015, si è attestato a 939.773 migliaia di Euro e la variazione di +9.625 migliaia di Euro è dovuta principalmente:

- all'adeguamento delle riserve CFH relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a -174 migliaia di Euro per la capogruppo e pari a +495 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 +89 migliaia di Euro;
- all'utile del periodo di competenza della Capogruppo per 9.215 migliaia di Euro.

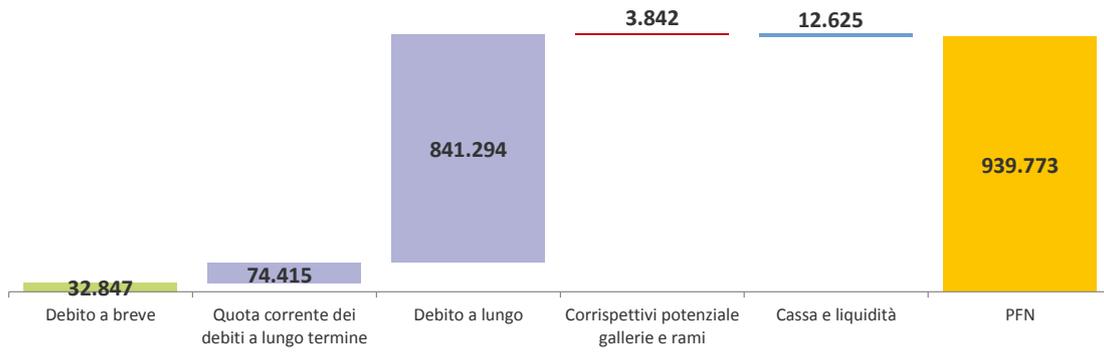
Il **Capitale e le Riserve attribuibili agli azionisti di minoranza** si è decrementato esclusivamente per la perdita del periodo di competenza dei terzi per -48 migliaia di Euro.

Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati** risultano sostanzialmente in linea con il dato dell'esercizio precedente. La valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 31/03/2015 ha determinato, infatti, una variazione positiva rispetto all'esercizio precedente per un importo pari a +383 migliaia di Euro.

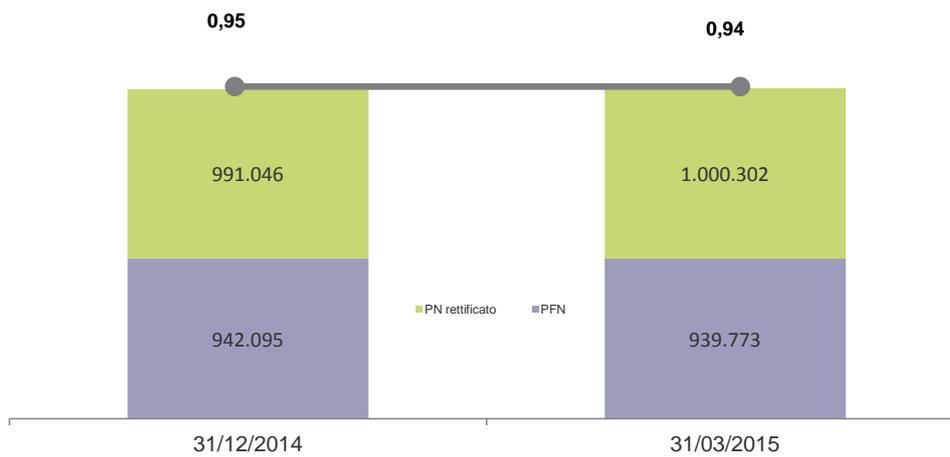
La **Posizione finanziaria netta** al 31/03/2015 è migliorata ulteriormente rispetto all'esercizio precedente e presenta una variazione di +2.322 migliaia di Euro analiticamente dettagliata nella tabella che segue:



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



Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la PFN e il Patrimonio netto, che non contiene gli effetti meramente contabili e non monetari della riserva di CFH. Il dato registrato al 31 marzo 2015, pari a 0,94, risulta sostanzialmente in linea rispetto allo 0,95 del 31 dicembre 2014.



**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.

€000	31/03/2015	31/03/2014	31/03/2015	31/03/2014	31/03/2015	31/03/2014	31/03/2015	31/03/2014	31/03/2015	31/03/2014
<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	29.802	28.423	1.264	1.265	334	1.342			31.400	31.031
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE COSTI DIRETTI	(6.407)	(6.023)	(1.158)	(1.123)	(29)	(664)			(29)	(664)
MARGINE LORDO DIVISIONALE	23.395	22.400	106	142	(6)	127	0	0	23.494	22.669
SPESE GENERALI							(2.714)	(2.611)		(2.611)
EBITDA	23.395	22.400	106	142	(6)	127	(2.714)	(2.611)	20.780	20.058
AMMORTAMENTI/SVALUTAZIONI/ALTRI ACCANTONAMENTI	(626)	(724)	(0)	(0)	(0)	(0)	(126)	(101)	(752)	(826)
EBIT	22.770	21.676	106	142	(8)	127	(2.840)	(2.712)	20.028	19.231
MARGINE GEST. FINANZIARIA							(10.285)	(11.602)	(10.285)	(11.602)
MARGINE GEST. STRAORDINARIA							0	120	0	120
IMPOSTE							(576)	(1.377)	(576)	(1.377)
UTILE NETTO									9.167	6.374
(UTILE)/PERDITA DEL PERIODO DI TERZI					0	0			48	(180)
UTILE NETTO DEL GRUPPO									9.215	6.194

€000	31/03/2015	31/12/2014	31/03/2015	31/12/2014	31/03/2015	31/12/2014	31/03/2015	31/12/2014	31/03/2015	31/12/2014
<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	1.814.743	1.814.963	0	0	5	6	8.801	8.861	1.823.550	1.823.830
INVESTIMENTI IN CORSO	89.317	82.179	0	0	0	0	0	0	89.317	82.179
CCN	(33.714)	(30.096)	17	50	114.777	114.672	(18.041)	(17.990)	63.041	66.637
ATTIVITA' IMMATERIALI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	0	0	0	0	2.371	2.368	24.633	28.007	27.005	30.375
ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI	(33.745)	(40.821)	(1.127)	(1.032)	(14.343)	(14.343)	0	0	(49.216)	(56.196)
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>1.836.601</b>	<b>1.826.225</b>	<b>-1.110</b>	<b>-982</b>	<b>102.811</b>	<b>102.703</b>	<b>15.394</b>	<b>18.878</b>	<b>1.953.697</b>	<b>1.946.825</b>
PFN	904.300	902.576	(1.441)	(533)	21.520	21.173	15.394	18.878	939.773	942.095
(ATTIVITA') E PASSIVITA' NETTE PER STRUMENTI DERIVATI	43.529	43.912							43.529	43.912
PATRIMONIO	888.773	879.737	331	(449)	81.291	81.530	0	0	970.395	960.818
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>1.836.601</b>	<b>1.826.225</b>	<b>-1.110</b>	<b>-982</b>	<b>102.811</b>	<b>102.703</b>	<b>15.394</b>	<b>18.878</b>	<b>1.953.697</b>	<b>1.946.825</b>

€000	31-mar-14	31-mar-15	31-mar-14	31-mar-15	31-mar-14	31-mar-15	31-mar-14	31-mar-15
<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	12.373	11.899	11.918	10.965	2.091	2.049	26.381	24.913
RICAVI UNA TANTUM	0	3	20	17	0	0	20	20
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	263	356	212	167	0	0	475	523
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	-34	173	15	9	0	5	-20	187
<b>TOTALE</b>	<b>12.601</b>	<b>12.431</b>	<b>12.164</b>	<b>11.159</b>	<b>2.091</b>	<b>2.054</b>	<b>26.856</b>	<b>25.643</b>

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

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 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.

Inoltre, 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 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

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 dello scorso 26 febbraio 2015 e ha deliberato la distribuzione di un dividendo pari a Euro 0,0375. Il dividendo sarà 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.

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

Nel primo trimestre 2015 si conferma uno scenario che induce a un moderato ottimismo; la Società ritiene di aver superato con buoni risultati una prolungata fase critica del contesto macroeconomico ed è impegnata a portare avanti gli investimenti della committed pipeline: dall'apertura del nuovo parco commerciale di Chioggia, prevista per il 14 maggio 2015 ai restyling di Sarca e di Centro Borgo, oltre ai lavori per l'estensione di ESP a Ravenna, la cui inaugurazione è prevista nel 2017.

Grazie all'aumento di capitale da 199,68 milioni di Euro e all'acquisizione del portafoglio strategico, IGD ha anche significativamente migliorato la propria solidità/equilibrio finanziario, conseguendo risultati in netto miglioramento che si manifesteranno a conto economico sia nell'anno in corso che negli anni a venire.

## **GRUPPO IGD**

### **Prospetti contabili consolidati al 31 marzo 2015**

## Conto economico consolidato

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	31/03/2015 (A)	31/03/2014 (B)	Variazioni (A-B)
<b>Ricavi</b>	29.862	28.486	1.376
Altri proventi	1.280	1.267	13
Ricavi da vendita immobili	258	1.278	(1.020)
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>31.400</b>	<b>31.031</b>	<b>369</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	(29)	(664)	635
<b>Totale ricavi e variazione delle rimanenze</b>	<b>31.371</b>	<b>30.367</b>	<b>1.004</b>
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	203	429	(226)
Costi per servizi	5.456	5.000	456
Costi del personale	2.222	2.183	39
Altri costi operativi	2.435	2.273	162
<b>Totale costi operativi</b>	<b>10.316</b>	<b>9.885</b>	<b>431</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(614)	(796)	182
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(413)	(453)	40
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(1.027)</b>	<b>(1.249)</b>	<b>222</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>20.028</b>	<b>19.233</b>	<b>795</b>
<b>Plusvalenze/Minusvalenze da cessione</b>	<b>0</b>	<b>120</b>	<b>(120)</b>
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione	0	120	(120)
Proventi finanziari	9	20	(11)
Oneri finanziari	10.294	11.622	(1.328)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(10.285)</b>	<b>(11.602)</b>	<b>1.317</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>9.743</b>	<b>7.751</b>	<b>1.992</b>
Imposte sul reddito del periodo	576	1.377	(801)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>9.167</b>	<b>6.374</b>	<b>2.793</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	48	(180)	228
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>9.215</b>	<b>6.194</b>	<b>3.021</b>

## Conto economico complessivo consolidato

Conto economico complessivo consolidato (importi in migliaia di Euro)	31/03/2015	31/03/2014
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>9.167</b>	<b>6.374</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 e alla vendita di azioni proprie	0	(69)
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>0</b>	<b>(69)</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	443	(4.450)
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(122)	1.224
Altri effetti sulle componenti del conto economico	89	59
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>410</b>	<b>(3.167)</b>
<b>Totale utile complessivo del periodo</b>	<b>9.577</b>	<b>3.138</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	48	(180)
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>9.625</b>	<b>2.958</b>

## Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	31/03/2015 (A)	31/12/2014 (B)	Variazioni (A-B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
Attività immateriali a vita definita	77	82	( 5)
Avviamento	12.662	12.662	0
	<b>12.739</b>	<b>12.744</b>	<b>( 5)</b>
<b>Attività materiali</b>			
Investimenti immobiliari	1.782.283	1.782.283	0
Fabbricato	8.801	8.861	( 60)
Impianti e Macchinari	424	473	( 49)
Attrezzatura e altri beni	1.985	2.098	( 113)
Migliorie su beni di terzi	1.457	1.514	( 57)
Immobilizzazioni in corso	89.318	82.179	7.139
	<b>1.884.268</b>	<b>1.877.408</b>	<b>6.860</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Attività per imposte anticipate	9.386	9.722	( 336)
Crediti vari e altre attività non correnti	72	75	( 3)
Partecipazioni	4.807	408	4.399
Attività finanziarie non correnti	1.078	1.128	( 50)
Attività per strumenti derivati	37	49	( 12)
	<b>15.380</b>	<b>11.382</b>	<b>3.998</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>1.912.387</b>	<b>1.901.534</b>	<b>10.853</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Rimanenze per lavori in corso e acconti	69.318	69.355	( 37)
Crediti commerciali e altri crediti	17.638	15.566	2.072
Altre attività correnti	4.122	3.623	499
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	151	151	0
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	12.474	15.242	( 2.768)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>103.703</b>	<b>103.937</b>	<b>( 234)</b>
<b>Attività non correnti destinate alla vendita (C)</b>	<b>28.600</b>	<b>28.600</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)</b>	<b>2.044.690</b>	<b>2.034.071</b>	<b>10.619</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>			
Capitale Sociale	549.760	549.760	0
Riserva sovrapprezzo azioni	147.730	147.730	0
Altre Riserve	232.228	231.818	410
Utili del gruppo	30.136	20.921	9.215
<b>Totale patrimonio netto di gruppo</b>	<b>959.854</b>	<b>950.229</b>	<b>9.625</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	10.541	10.589	( 48)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>	<b>970.395</b>	<b>960.818</b>	<b>9.577</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività per strumenti derivati	43.566	43.961	( 395)
Passività finanziarie non correnti	843.372	850.466	( 7.094)
Fondo TFR	1.981	1.910	71
Passività per imposte differite	24.740	24.730	10
Fondi per rischi ed oneri futuri	2.062	1.827	235
Debiti vari e altre passività non correnti	20.433	20.302	131
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>	<b>936.154</b>	<b>943.196</b>	<b>( 7.042)</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie correnti	110.104	108.150	1.954
Debiti commerciali e altri debiti	16.114	15.034	1.080
Passività per imposte correnti	2.876	954	1.922
Altre passività correnti	9.047	5.919	3.128
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>	<b>138.141</b>	<b>130.057</b>	<b>8.084</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (G=E + F)</b>	<b>1.074.295</b>	<b>1.073.253</b>	<b>1.042</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + G)</b>	<b>2.044.690</b>	<b>2.034.071</b>	<b>10.619</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	0	0		6.194	6.194	180	6.374
Valutazione derivati cash flow hedge			(3.226)	0	(3.226)	0	(3.226)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(10)	0	(10)		(10)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(3.236)</b>	<b>6.194</b>	<b>2.958</b>	<b>180</b>	<b>3.138</b>
Vendita azioni proprie	10.976	0	1.098	0	12.074	0	12.074
<b>Saldo al 31 marzo 2014</b>	<b>336.028</b>	<b>147.730</b>	<b>244.778</b>	<b>39.346</b>	<b>767.882</b>	<b>11.022</b>	<b>778.904</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				9.215	9.215	(48)	9.167
Valutazione derivati cash flow hedge			321		321		321
Altri utili (perdite) complessivi			89		89		89
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>410</b>	<b>9.215</b>	<b>9.625</b>	<b>(48)</b>	<b>9.577</b>
<b>Saldo al 31 marzo 2015</b>	<b>549.760</b>	<b>147.730</b>	<b>232.228</b>	<b>30.136</b>	<b>959.854</b>	<b>10.541</b>	<b>970.395</b>

## Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	31/03/2015	31/03/2014
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	9.743	7.751
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Poste non monetarie	1.356	2.756
(Ammortamenti e accantonamenti)	614	796
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	413	453
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione	0	(120)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>12.126</b>	<b>11.636</b>
Imposte sul reddito correnti	(248)	(352)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b>11.878</b>	<b>11.284</b>
Variazione delle rimanenze	37	672
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	3.252	3.682
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	352	779
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>	<b>15.519</b>	<b>16.417</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(7.512)	(10.041)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	0	46.823
(Investimenti) in Partecipazioni	(4.399)	(55)
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>	<b>(11.911)</b>	<b>36.727</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	50	(66)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	0	(1)
Dividend reinvestment option	0	(45)
Vendita azioni proprie	0	12.050
Variazione indebitamento finanziario corrente	1.184	(69.896)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	(7.619)	12.149
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>	<b>(6.385)</b>	<b>(45.809)</b>
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	9	10
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>(2.768)</b>	<b>7.345</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>15.242</b>	<b>8.446</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>12.474</b>	<b>15.791</b>

## Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 31 marzo 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 272,5 milioni di Euro ed al 31/03/2015 risultano non utilizzate per 235,35 milioni di Euro. Si rimanda al paragrafo “analisi patrimoniale e finanziaria” per i commenti.

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>		
	<b>31/03/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(12.474)	(15.242)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(151)	(151)
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(12.625)</b>	<b>(15.393)</b>
Passività finanziarie correnti	35.689	33.210
Quota corrente mutui	67.153	66.708
Passività per leasing finanziari quota corrente	296	293
Prestito obbligazionario quota corrente	6.966	7.939
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>110.104</b>	<b>108.150</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>97.479</b>	<b>92.757</b>
Attività finanziarie non correnti	(1.078)	(1.128)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	1.000	1.125
Passività per leasing finanziari quota non corrente	4.792	4.867
Passività finanziarie non correnti	546.103	553.293
Prestito obbligazionario	291.477	291.181
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>842.294</b>	<b>849.338</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>939.773</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 31 marzo 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 31 marzo 2015 è stato autorizzato alla pubblicazione con delibera del competente organo amministrativo in data 7 maggio 2015.

### Criteri di redazione

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni contabili al 31 marzo 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 al quale si rimanda.

Si precisa che la valutazione e la misurazione delle grandezze contabili espresse 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).

I prospetti contabili consolidati, le tabelle e le note esplicative ed integrative sono espresse in migliaia di Euro, salvo laddove diversamente specificato.

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 31 marzo 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. Le 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%	Win Magazin S.A. 0,1%	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 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
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
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
<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 SIQ S.p.A. dichiara, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del Testo Unico della Finanza (D.Lgs.58/1998) che l'informativa contabile contenuta nel presente Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2015 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 7 maggio 2015

Il Dirigente Preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari

Dott.ssa Grazia Margherita Piatelli  
