

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 392.885.625,00

capitale sociale sottoscritto e versato Euro 309.249.261,00



Resoconto intermedio di gestione al 31/03/2012

INDICE

Organi sociali -2	Conto economico complessivo consolidato -22
Resoconto intermedio di gestione -3	Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata -23
Highlights economico patrimoniali 3	Prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato -24
Eventi rilevanti del primo trimestre 2012 -5	Rendiconto finanziario consolidato -25
Eventi societari -5	Indebitamento finanziario netto -26
Accordi commerciali e finanziamenti-5	Criteri di redazione e area di consolidamento -27
Analisi economica -6	Attestazione sul resoconto intermedio sulla gestione ai sensi dell'art. 154 bis comma 2, D.LGS 58/98 - 29
Analisi patrimoniale e finanziaria -13	
Eventi successivi alla chiusura del primo trimestre 2012 e prospettive per l'anno in corso -18	
Prospetti contabili consolidati al 31 marzo 2012 -20	
Conto economico consolidato -21	

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 di Controllo Interno

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

Comitato Parti Correlate

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

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

Società di revisione: Reconta Ernst & Young S.p.A..

Resoconto intermedio di gestione del Gruppo IGD

Highlights economico-patrimoniali al 31 marzo 2012

RICAVI TOTALI GESTIONALI	30.925 €/000
RICAVI GEST. CARATTERISTICA	30.925 €/000
EBITDA GEST. CARATTERISTICA	22.166 €/000
EBITDA MARGIN GEST. CARATTERISTICA	71,68%
UTILE NETTO CONSOLIDATO	8.355 €/000
FFO CONSOLIDATO	9.475 €/000
PFN	1.124.370 €/000
PN	772.444 €/000
GEARING RATIO RETTIFICATO	1,36x
LOAN TO VALUE	58,42%
COSTO DEL DEBITO	4,42%
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	78,11%

Il Gruppo

IGD, divenuta SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel 2008, è stata la prima Società a ottenere questo status in Italia.

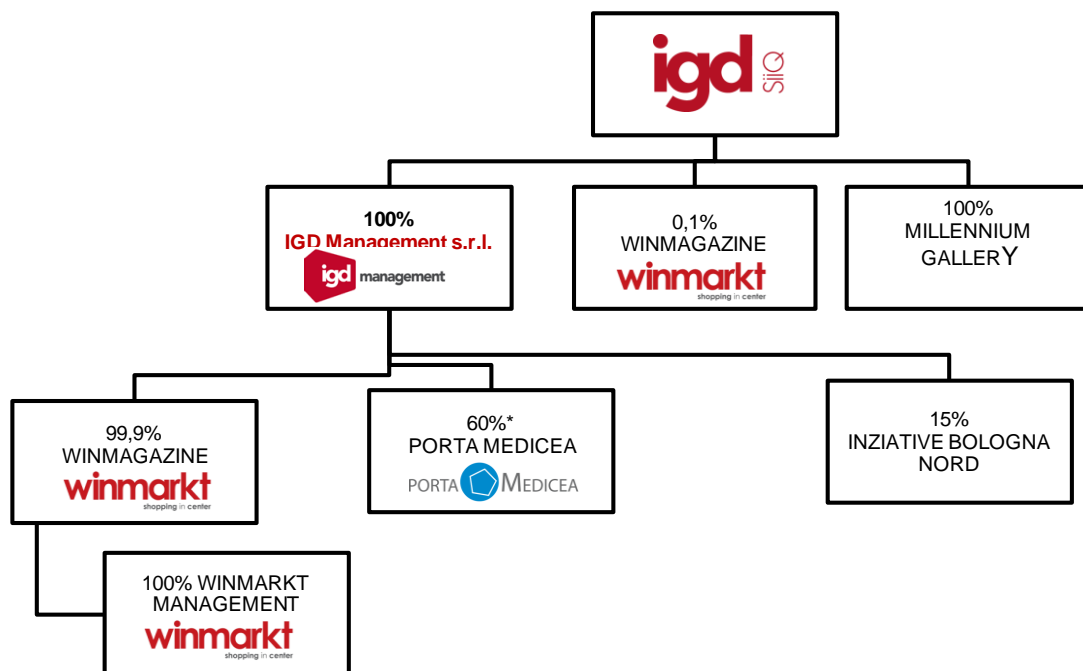
Il Gruppo IGD, focalizzato nel settore immobiliare della grande distribuzione, opera in misura largamente prevalente in Italia; è presente anche in Romania - in 13 diverse città di media dimensione - dove controlla la principale catena di *department store* del Paese, con insegna Winmarkt, attraverso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

In IGD SIIQ rientrano gli immobili del portafoglio di proprietà che si trovano in Italia. La capogruppo inoltre controlla il 100% di Millennium Gallery s.r.l., titolare di parte della galleria commerciale di Rovereto, il 100% di IGD Management (già Immobiliare Larice) e possiede lo 0,1% di Winmagazin SA.

IGD Management, oltre a essere titolare della Galleria CentroSarca di Milano, controlla a sua volta la maggior parte delle attività che non rientrano nel perimetro SIIQ:

1. il 99,9% di WinMagazin SA, che a sua volta detiene il 100% di WinMarktManagement, cui fa capo la squadra di manager rumeni;
2. il 60% di Porta Medicea, che ha per oggetto la realizzazione del progetto di riqualificazione e di sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno;
3. la gestione degli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova e Centro Piave);
4. attività di servizi, fra cui mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi.

L'organigramma fotografa la struttura societaria al 31 marzo 2012.



**La partecipazione è stata consolidata all'80% in considerazione dell'opzione Put&Call sulla quota di minoranza.*

Eventi rilevanti del primo trimestre 2012

Eventi societari

L'8 marzo 2012 il Consiglio di amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di esercizio e il Bilancio Consolidato, proponendo all'Assemblea un dividendo pari a 0,08 euro per ogni azione in circolazione. In un'ottica di rafforzamento patrimoniale si è deciso 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 2011 la facoltà di reinvestire in IGD una parte non superiore all'80% del dividendo lordo spettante. Tale operazione, in linea con le pratiche diffuse e adottate da numerosi REIT europei offre l'opportunità agli azionisti che incasseranno il dividendo 2011 di reinvestire in IGD e ad IGD stessa di ricapitalizzarsi.

Il Consiglio d'Amministrazione di IGD ha inoltre 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.

Accordi commerciali e finanziamenti

Nel corso del 2012 proseguono le nuove aperture nella rete Winmarkt, controllata rumena, con il nuovo supermercato Carrefour a Braila e il nuovo supermercato Billa a Galati a conferma delle consolidate partnership con questi primari operatori nella distribuzione alimentare. Con le ultime aperture nella rete commerciale Winmarkt, Carrefour vanta ben 6 punti vendita mentre Billa 2.

Nel mese di marzo 2012 è stato sottoscritto con Intesa San Paolo S.p.A. un contratto di finanziamento, con operatività immediata, per un ammontare complessivo pari a 30 milioni di euro. In dettaglio, si tratta di un Finanziamento in conto corrente ipotecario indicizzato al tasso Euribor a tre mesi maggiorato di un margine pari a 310 bps, della durata di 5 anni. Nel trimestre tale linea di credito ha permesso di ridurre l'esposizione a breve termine.

ANALISI ECONOMICA

Al 31 marzo 2012 l'utile netto consolidato di Gruppo risulta pari a 8.355 migliaia di euro. Per dare evidenza della gestione caratteristica, si è proceduto a separarla da quella relativa al progetto "Porta a Mare" di Livorno che, al primo trimestre 2011, rilevava i primi ricavi connessi alla vendita di uffici. Di seguito viene riportata una sintesi dei risultati dell'esercizio:

CONTO ECONOMICO GESTIONALE <i>€/000</i>	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
	31/03/2011	31/03/2012	%	31/03/2011	31/03/2012	%	31/03/2011	31/03/2012	%
Ricavi da immobili di proprietà	26.316	27.455	4,33%	26.316	27.455	4,33%	0	0	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	2.101	2.167	3,12%	2.101	2.167	3,12%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	1.267	1.303	2,84%	1.267	1.303	2,84%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	1.726	0	(100,00)%	0	0	n.a.	1.726	0	(100,00)%
Ricavi gestionali	31.410	30.925	(1,54)%	29.684	30.925	4,18%	1.726	0	(100,00)%
Costi Diretti	(4.984)	(5.695)	14,28%	(4.934)	(5.634)	14,19%	(50)	(61)	22,68%
Personale Diretto	(825)	(896)	8,56%	(825)	(896)	8,56%	0	0	n.a.
Incrementi, costo del venduto e altri costi	(1.159)	183	n.a.	0	0	n.a.	(1.159)	183	n.a.
Margine lordo divisionale	24.442	24.517	0,31%	23.925	24.395	1,96%	517	122	n.a.
Spese Generali	(943)	(881)	(6,56)%	(799)	(789)	(1,33)%	(144)	(92)	n.a.
Personale Sede	(1.321)	(1.443)	9,25%	(1.311)	(1.440)	9,85%	(10)	(3)	(71,46)%
EBITDA	22.178	22.193	0,07%	21.815	22.166	1,61%	363	27	n.a.
<i>Ebitda Margin</i>				73,49%	71,68%		n.a.	n.a.	
Ammortamenti	(236)	(323)	37,11%						
Svalutazioni	0	0	n.a.						
Variazione Fair Value	(397)	(483)	21,65%						
Altri accantonamenti	0	0	n.a.						
EBIT	21.545	21.387	(0,73)%						
Proventi finanziari	146	96	(34,42)%						
Oneri finanziari	(10.253)	(12.251)	19,49%						
Gestione finanziaria	(10.107)	(12.155)	20,26%						
Gestione partecipazioni	(200)	(173)	n.a.						
UTILE ANTE IMPOSTE	11.238	9.059	(19,39)%						
Imposte sul reddito del periodo	(829)	(733)	(11,61)%						
<i>Tax rate</i>	7,38%	8,09%							
UTILE NETTO	10.409	8.326	(20,01)%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi	(34)	29	(184,54)%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	10.375	8.355	(19,47)%						

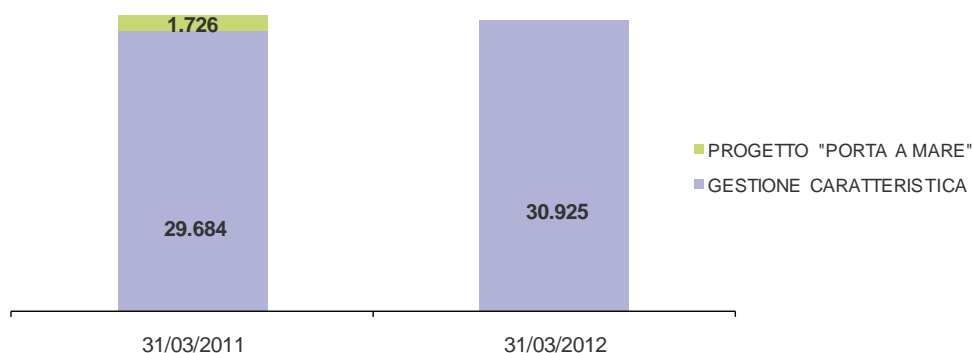
Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e di ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili (si rimanda all'informativa per settori operativi). In particolare sono stati riclassificati tra gli oneri finanziari i costi per commissioni bancarie.

Ricavi

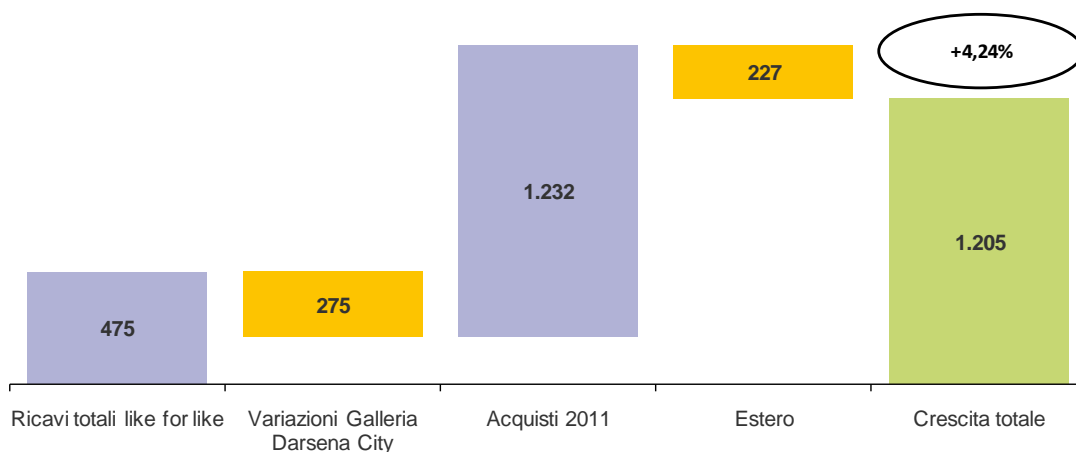
La gestione caratteristica rileva un incremento nei ricavi del 4,18%, da imputarsi prevalentemente alle nuove acquisizioni avvenute successivamente al primo trimestre del 2011.

I ricavi gestionali consolidati sono pari a 30.925 migliaia di euro, registrando una lieve flessione dell'1,54% rispetto all'anno precedente. Tale decremento è dovuto all'assenza di ricavi da trading realizzati, invece, nel primo trimestre del 2011, pari a 1.726 migliaia di euro, derivanti dalla vendita di una porzione degli uffici relativi al progetto "Porta a Mare" di Livorno.

Totale ricavi



✓ **I ricavi da attività locativa**, derivanti da immobili di proprietà e di terzi, sono incrementati rispetto al 31 marzo 2011 del 4,24%.



La crescita, pari a **1.205** migliaia di euro, è dovuta:

- per **475** migliaia di euro ai ricavi like for like (perimetro omogeneo), al netto di Darsena City, con un incremento pari all'1,91%.
- per **1.232** migliaia di euro alle nuove acquisizioni effettuate nel 2011 quali i due piani che completano la proprietà della palazzina dove ha sede il Gruppo (in parte affittati a terzi), l'edificio di via Rizzoli "City Center" – entrambi in Bologna – e gli Ipermercati di Conegliano e Palermo;
- gli effetti positivi sopra riportati risentono del decremento per **227** migliaia di euro derivante dalla contrazione di ricavi della Romania.

✓ **I ricavi da servizi** sono in crescita del 2,84% rispetto al 2011 passando da 1.267 a 1.303. La maggiore componente di tali ricavi risulta come sempre quella dei ricavi da *Facility Management* per un importo pari a 1.233 migliaia di euro che costituisce il 94,63% del totale dei ricavi da servizi.

✓ **I ricavi da trading**, non presenti al 31 marzo 2012, nello stesso periodo del 2011, risultavano pari a 1.726 migliaia di euro a seguito della vendita di una porzione di fabbricato ad uso uffici.

Margini

Il margine lordo divisionale presenta un incremento dello 0,31% passando da 24.442 migliaia di euro a 24.517 migliaia di euro nel 2012. Nella tabella che segue viene riportata un'analisi del conto economico per attività di business, che espone l'andamento dei margini al 31 marzo:

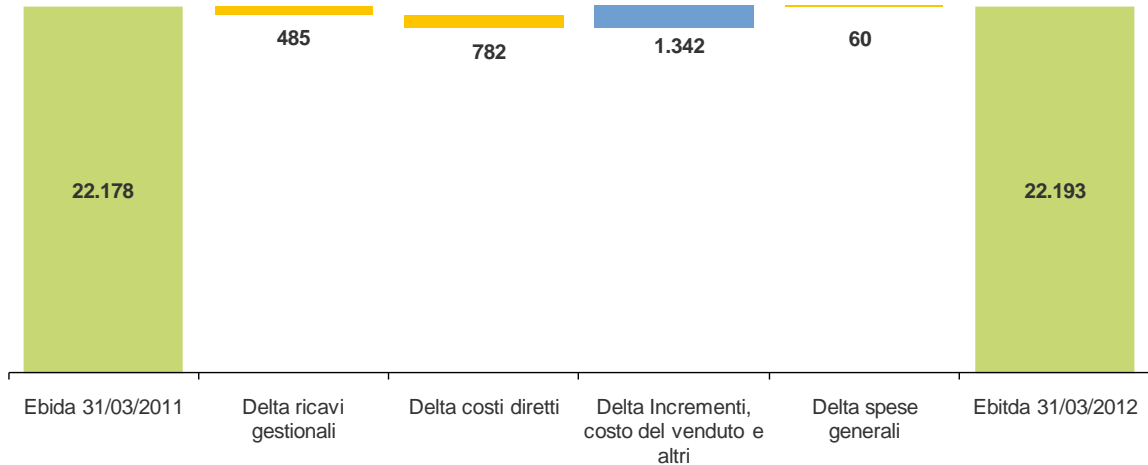
CONTO ECONOMICO GESTIONALE	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"			
	€/000	31/03/2011	31/03/2012	%	31/03/2011	31/03/2012	%	31/03/2011	31/03/2012	%
Margine da immobili di proprietà		23.298	23.700	1,73%	23.298	23.700	1,73%			n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi		460	495	7,49%	460	495	7,49%			n.a.
Margine da servizi		167	200	19,67%	167	200	19,67%			n.a.
Margine da trading		517	122	n.a.				517	122	n.a.
Margine lordo divisionale		24.442	24.517	0,31%	23.925	24.395	1,96%	517	122	n.a.
Spese Generali		(943)	(881)	(6,56)%	(799)	(789)	(1,33)%	(144)	(92)	n.a.
Personale Sede		(1.321)	(1.443)	9,25%	(1.311)	(1.440)	9,85%	(10)	(3)	(71,46)%
EBITDA		22.178	22.193	0,07%	21.815	22.166	1,61%	363	27	n.a.
<i>Ebitda Margin</i>					73,49%	71,68%		n.a.	n.a.	
Ammortamenti		(236)	(323)	37,11%						
Svalutazioni		0	0	n.a.						
Variazione fair value		(397)	(483)	21,65%						
Altri accantonamenti		0	0	n.a.						
EBIT		21.545	21.387	(0,73)%						
Margine gestione finanziaria		(10.107)	(12.155)	20,26%						
Margine gestione partecipazioni		(200)	(173)	n.a.						
UTILE ANTE IMPOSTE		11.238	9.059	(19,39)%						
Imposte sul reddito del periodo		(829)	(733)	(11,61)%						
UTILE NETTO		10.409	8.326	(20,01)%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi		(34)	29	(184,54)%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO		10.375	8.355	(19,47)%						

- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà:** tale margine è pari a 23.700 migliaia di euro a fronte di 23.298 migliaia di euro dell'anno precedente, in incremento dell'1,73%. Tale attività continua a presentare una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante pari all' 86,32%.
- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà di terzi:** il margine, pari a 495 migliaia di euro, ha registrato un incremento del 7,49% rispetto all'esercizio precedente. La marginalità sui ricavi della stessa tipologia, in termini percentuali, è stata pari al 22,84%.
- ✓ **SBU 2 – Attività di servizi - margine da attività di servizi:** il margine dell'attività da servizi si è attestato a 200 migliaia di euro, in aumento dell'19,67%.
- ✓ **SBU 3 – Attività di sviluppo e trading – margine da trading:** il margine relativo al progetto "Porta a Mare" di Livorno è pari a 122 migliaia di euro. Rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente che includeva anche il margine relativo alla vendita della porzione di immobile, rileva solo il risultato delle costruzioni in corso (interessi capitalizzati) e la componente di costi diretti imputabile a tale area strategica.

EBITDA

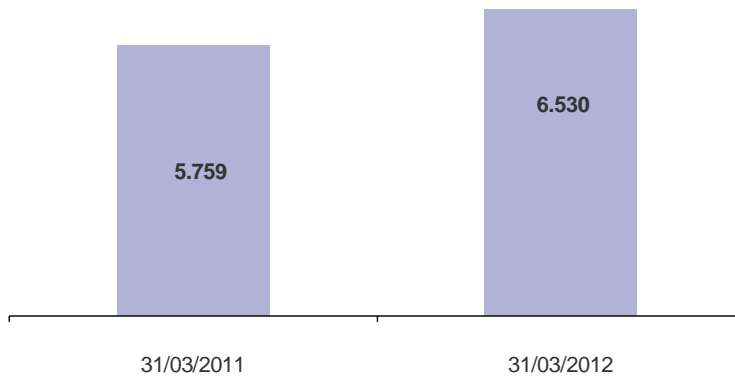
L'**EBITDA** della gestione caratteristica al 31 marzo 2012 è pari a 22.166 migliaia di euro, in crescita dell'1,61% rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari a 22.193 migliaia di euro in linea con l'anno precedente.

Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso del primo trimestre del 2012 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.



I **costi diretti** della gestione caratteristica del primo trimestre 2012, comprensivi dei costi del personale, sono pari a 6.530, in crescita del 13,39% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente in diretta relazione sia all'incremento del fatturato che alla stima di un maggior costo per IMU (stima dell'imposta introdotta in sostituzione dell'ICI) che rappresenta più del 28% del totale costi diretti e a maggiori accantonamenti per svalutazione crediti. L'incidenza di tali costi sui ricavi è pari al 21,12%.

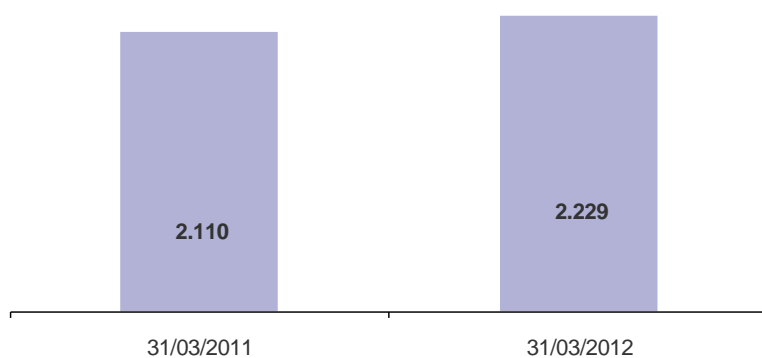
Costi diretti gestione caratteristica



Le **spese generali** della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede sono pari a 2.229 migliaia di euro rispetto a 2.110 migliaia di euro del 31 marzo 2011. L'aumento è dovuto

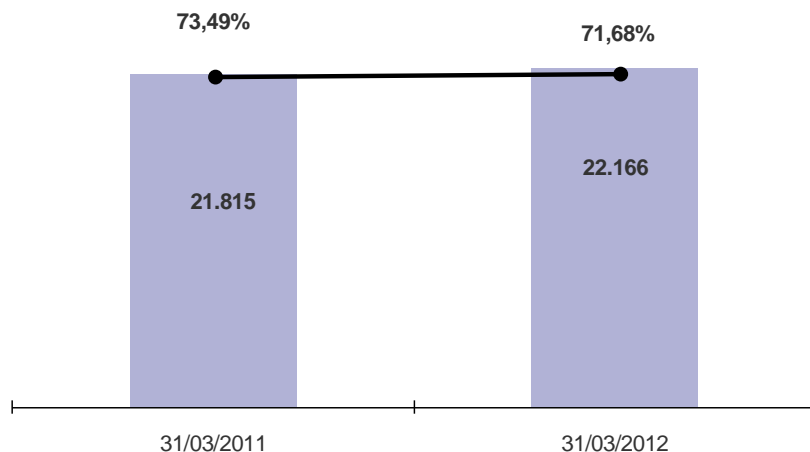
principalmente ai costi relativi al personale per il rafforzamento della struttura organizzativa. L'incidenza delle spese generali sui ricavi della gestione caratteristica risulta pari al 7,21%, sostanzialmente in linea con l'anno precedente.

Spese generali gestione caratteristica



L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari a 71,68% con una flessione dovuta prevalentemente alla contrazione di ricavi delle società rumene e all'aumento, più che proporzionale, dei costi diretti rispetto ai ricavi.

Ebitda e Ebitda Margin gestione caratteristica



EBIT

L'**EBIT**, pari a 21.387 migliaia di euro, aumenta dello 0,73%. Tale effetto è riconducibile principalmente a maggiori ammortamenti e ad una maggiore variazione negativa del fair value per lavori di manutenzione straordinaria. Si segnala che gli immobili sono valutati con perizia rilasciata da periti indipendenti al 31 dicembre 2011.

Gestione Finanziaria

Il risultato della **gestione finanziaria** è passato da 10.107 migliaia di euro del 31 marzo 2011 a 12.155 migliaia di euro del 2012. La gestione finanziaria, al netto dell'effetto su cambi, è in aumento di circa 2.324 migliaia di euro. L'aumento è dovuto a:

- incremento della posizione finanziaria netta a sostegno dello sviluppo del Gruppo che passa da 1.002.856 migliaia di euro del 31 marzo 2011 a 1.124.370 migliaia di euro al 31 marzo 2012.
- operazioni su derivati a copertura del rischio tasso (I.R.S) entrate a regime al 1° gennaio 2012.
- incremento degli spread su linee di credito a breve termine oltre ad un lieve incremento dei parametri di riferimento tassi euribor 3 mesi.

L'incremento dell'indebitamento finanziario netto è prevalentemente determinato dall'accensione di nuovi mutui ipotecari relativi agli investimenti immobiliari degli ipermercati di Palermo e Conegliano e dall'utilizzo temporaneo di linee a breve, in attesa di stipulare finanziamenti a lungo per gli altri investimenti effettuati nell'esercizio.

gestione finanziaria	31/03/2012	31/03/2011	Variazioni
(proventi finanziari)	(50)	(145)	95
oneri finanziari	12.209	9.976	2.233
effetto (utile)/perdita su cambi	(42)	234	(276)
commissioni	38	42	(4)
Saldo della gestione finanziaria	12.155	10.107	2.048

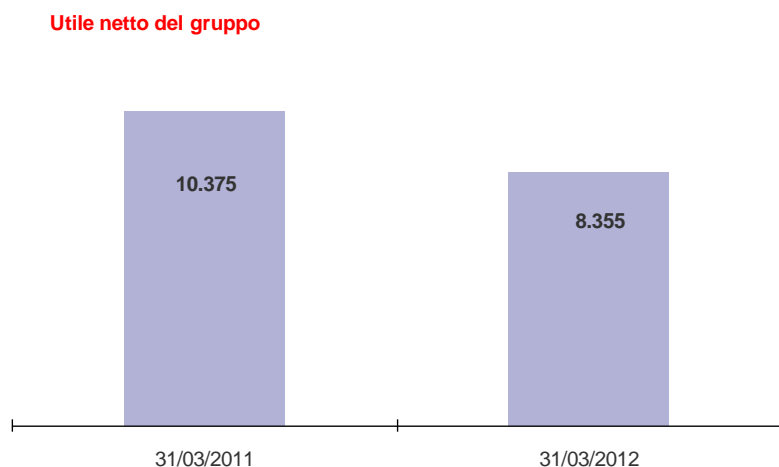
Imposte

Il carico fiscale, corrente e differito, è di 733 migliaia di euro al 31 marzo 2012 e determina un tax rate complessivo pari all'8,09% rispetto al 7,38% dell'analogo periodo dell'esercizio precedente. L'incremento dello 0,71% è principalmente da ascrivere al venir meno di costi deducibili per ammortamenti fiscali.

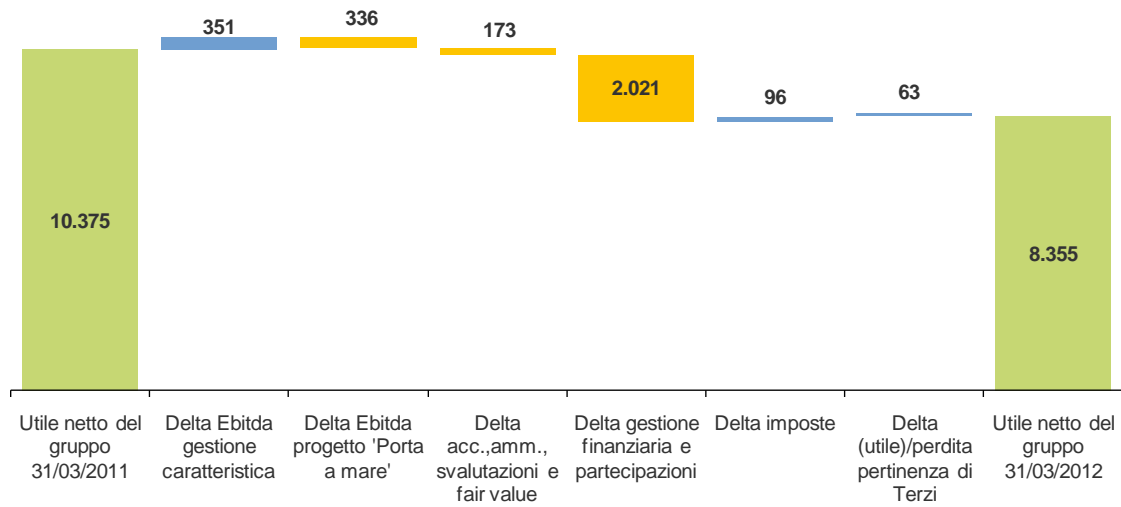
Imposte sul reddito	31/03/2012	31/03/2011	Variazione
Imposte Correnti	379	450	(71)
Imposte Differite passive	360	361	(1)
Imposte Anticipate	(9)	18	(27)
Sopravvenienze attive/passive	3	0	3
Totale	733	829	(96)

Utile Netto del Gruppo

Nonostante l'EBIT risulti in linea con lo stesso periodo dell'esercizio precedente, l'utile del periodo di competenza del Gruppo, pari a 8.355 migliaia di euro, risulta in calo del 19,47%, effetto imputabile prevalentemente alla gestione finanziaria.



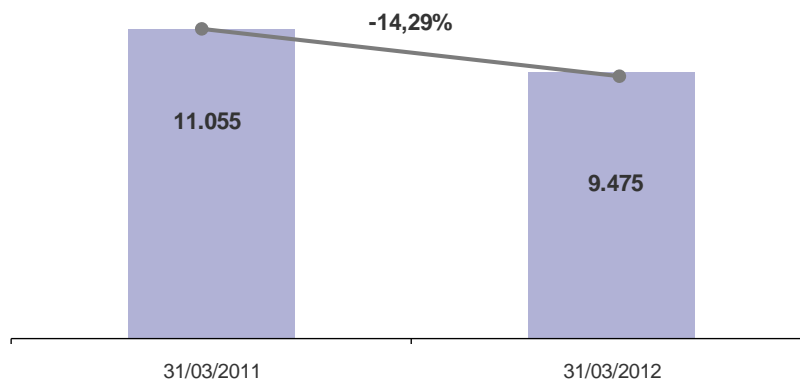
Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell'utile rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.



FFO

L'FFO (Funds From Operations), indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS), definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente. E' costruito rettificando l'utile ante-imposte dalle poste non monetarie (imposte differite, svalutazioni, adeguamento del fair value, ammortamenti e altre), nonché dall'impatto del risultato della gestione delle partecipazioni e dei profitti relativi alle cessioni di immobili. Si registra un scostamento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente pari al -14,29%. Sino al 31/12/2011 nel calcolo erano incluse anche le componenti straordinarie e i profitti relativi alle cessioni; per dare maggiore evidenza dei flussi della gestione caratteristica si è scelto di escludere l'impatto delle suddette gestioni. Coerentemente anche il dato relativo al primo trimestre 2011 è stato conseguentemente rettificato.

FFO



ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 marzo 2012, può essere così sintetizzata:

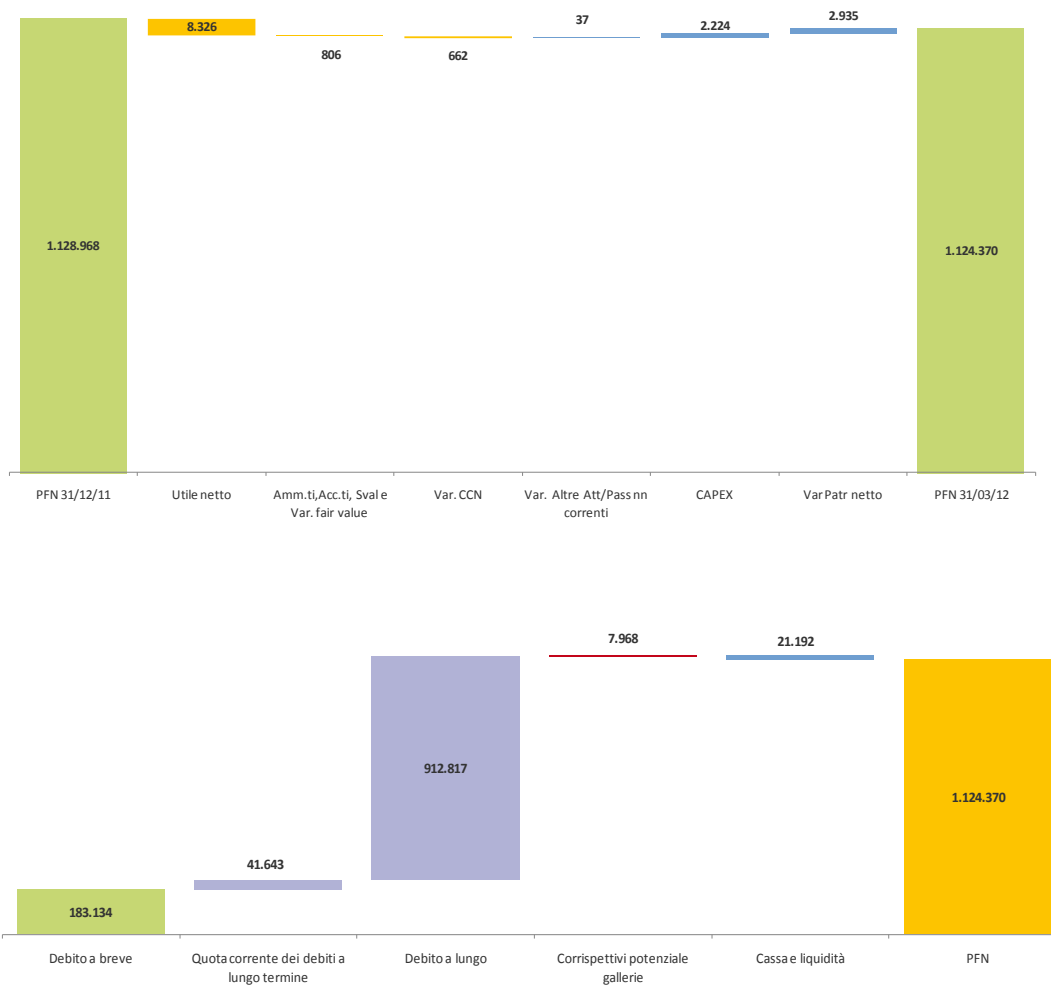
FONTI-IMPIEGHI	31-mar-12	31-dic-11	Δ	%
Attivo immobilizzato	1.899.747	1.897.756	1.991	0,10%
CCN	68.247	68.909	(662)	(0,96%)
Altre passività non correnti	(71.180)	(70.644)	(536)	0,76%
TOTALE IMPIEGHI	1.896.814	1.896.021	793	0,04%
Patrimonio netto	772.444	767.053	5.391	0,70%
PFN	1.124.370	1.128.968	(4.598)	-0,41%
TOTALE FONTI	1.896.814	1.896.021	793	0,04%

Le principali variazioni del primo trimestre 2012, rispetto al 31 dicembre 2011, sono:

- ✓ **Attivo immobilizzato.** E' passato da 1.897.756 migliaia di euro al 31 dicembre 2011 a 1.899.747 migliaia di euro al 31 marzo 2012; la variazione di +1.991 migliaia di euro è imputabile principalmente agli incrementi e decrementi che seguono:
 - ✓ **Immobilizzazioni in corso** (+1.656 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente all'incremento delle immobilizzazioni in corso dovuto:
 - ai lavori di restyling relativi al centro commerciale Esp;
 - all'avanzamento dei lavori relativi all'ampliamento del centro commerciale Esp;
 - all'avanzamento dell'investimento, limitatamente al comparto commerciale, presso il Centro multifunzionale di Livorno;
 - all'avanzamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione relative al futuro Parco Commerciale di Chioggia;
 - a lavori di manutenzione straordinaria non ultimati presso alcuni centri commerciali romeni.
 - ✓ **Crediti vari e altre attività non correnti** (-489 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.
 - ✓ **Attività per imposte anticipate** (+1.062 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
 - all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (irs).
- ✓ **CCN** (-662 migliaia di euro). La variazione è principalmente dovuta:
 - per +1.607 migliaia di euro, alle rimanenze per lavori in corso relativi alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno;
 - per +267 migliaia di euro all'incremento dei crediti commerciali e altri crediti, al netto del fondo svalutazione crediti incrementato per effetto dell'aggiornamento delle stime di incasso

relative alle posizioni creditorie dubbie e per effetto del contenzioso relativo al centro commerciale Darsena;

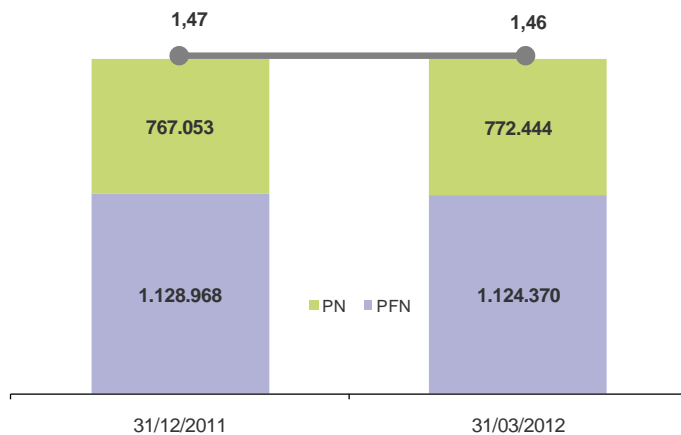
- per -4.672 migliaia di euro alle altre attività correnti; il decremento è riconducibile principalmente all'utilizzo del credito iva per 4,2 milioni di euro e alla riclassifica di parte dello stesso pari a 2,8 milioni di euro chiesto a rimborso, dietro rilascio di fideiussione, e riclassificato nella voce crediti finanziari correnti; inoltre si segnala un incremento nella voce anticipi a fornitori per 1,3 milioni dovuto al versamento per il riscatto relativo ad un contratto di leasing relativo alla galleria commerciale Millennium Center;
 - per +3.715 migliaia di euro al decremento dei debiti verso fornitori;
 - per -1.492 migliaia di euro all'incremento delle passività per imposte correnti relativo principalmente all'incremento delle imposte per Ici e per le imposte sui redditi delle società romene;
 - per - 85 migliaia di euro alle altre passività correnti.
- **Altre passività non correnti.** (-536 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
- alla variazione della fiscalità differita passiva, pari a -447 migliaia di euro, prevalentemente imputabile agli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari e agli effetti delle scritture di rettifica per l'adeguamento dei bilanci delle società controllate ai principi ias/ifrs.
- ✓ **Patrimonio netto:** al 31 marzo 2012, si è attestato a 772.444 migliaia di euro e la variazione di +5.391 migliaia di euro è dovuta principalmente:
- al decremento relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge pari a -2.445 migliaia di euro per la capogruppo e -329 migliaia di euro per il derivato detenuto dalla società controllata IGD Management;
 - alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo pari a -170 migliaia di euro;
 - all'adeguamento della fiscalità differita sul prestito obbligazionario convertibile pari a 9 migliaia di euro;
 - all'utile del periodo di pertinenza degli azionisti della Capogruppo pari a 8.355 migliaia di euro;
 - al risultato del periodo di competenza dei terzi pari a -29 migliaia di euro.
- ✓ **Indebitamento finanziario netto:** l'indebitamento finanziario netto passa da 1.128.968 migliaia di euro al 31 dicembre 2011 a 1.124.370 migliaia di euro al 31/03/2012, con un miglioramento rispetto all'esercizio precedente di 4.598 migliaia di euro, le cui variazioni sono analiticamente dettagliate nel grafico che segue:



L'indebitamento finanziario netto riportato 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.

Nel grafico seguente si riporta il gearing ratio pari a 1,46, sostanzialmente in linea rispetto al dato del 31 dicembre 2011:

Gearing ratio

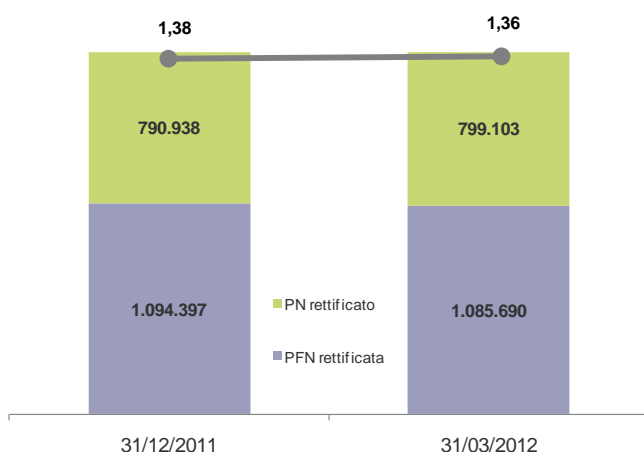


Al fine di meglio rappresentare la reale dinamica del rapporto di gearing si riporta, in aggiunta al consueto indicatore (gearing ratio) anche il "gearing ratio rettificato".

Tale valore è determinato sostituendo il Patrimonio netto e l'Indebitamento finanziario netto con patrimonio netto rettificato e con "Indebitamento finanziario netto rettificato" (si veda a pagina 26 il dettaglio) , che non contengono gli effetti meramente contabili e non monetari derivanti dalla valutazione al fair value dei derivati sulle passività/attività finanziarie e sul patrimonio netto.

	31/03/2012	31/12/2011
Patrimonio netto	772.444	767.053
Indebitamento finanziario netto	1.124.370	1.128.968
Gearing ratio	1,46	1,47
Storno effetto CFH sul patrimonio netto	26.659	23.885
Patrimonio netto rettificato	799.103	790.938
Storno effetto derivati CFH	(38.680)	(34.571)
Indebitamento finanziario netto rettificato	1.085.690	1.094.397
Gearing ratio rettificato	1,36	1,38

Gearing ratio rettificato



Il Gruppo per quanto riguarda le politiche finanziarie si muove all'interno di quanto stabilito dal Business Plan 2009-2013 in termini di:

- ✓ equilibrio patrimoniale: con un rapporto Debt/Equity che era previsto non superiore a 1,5
- ✓ equilibrio finanziario: con struttura delle fonti finanziarie e relative coperture orientate al medio/lungo periodo, coerentemente con la struttura degli impieghi.

Attualmente il 78,11% 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 62,72%, in linea con il Business Plan 2009-2013 che prevedeva di effettuare coperture fino al 60% ca. della Posizione Finanziaria Netta.

Le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 301,50 milioni di euro ed al 31/03/2012 risultano non utilizzate per 135,12 milioni di euro.

Nel corso del primo trimestre 2012 IGD ha inoltre confermato la capacità di mantenere un costo del denaro ancora contenuto che, al 31 marzo, si è attestato a 4,42%.

Informativa per segmenti operativi

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

€/1000	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011
CONTO ECONOMICO	ATTIVITA' IMMOBILIARE		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
RICAVI	29.622	28.417	1.303	1.267	0	1.726			30.925	31.410
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE					1.750	657,91			1.750	657,91
COSTI DIRETTI	(5.427)	(4.659)	(1.103)	(1.100)	(1.628)	(1.867)			(8.158)	(7.626)
MARGINE LORDO DIVISIONALE	24.195	23.758	200	167	122	517		0	24.517	24.442
SPESE GENERALI							(2.362)	(2.305,89)	(2.362)	(2.305,89)
EBITDA	24.195	23.758	200	167	122	517	(2.362)	(2.306)	22.155	22.136
SVALUT./RIVALUT ED AMM.TI	(701)	(552)	(0)	(1)	(3)	(3)	(101)	(76)	(806)	(633)
EBIT	23.494	23.206	200	166	119	515	(2.463)	(2.382)	21.349	21.503
MARGINE GEST. FINANZIARIA							(12.117)	(10.065)	(12.117)	(10.065)
MARGINE GEST. PARTECIPAZIONI							(173)	(200)	(173)	(200)
IMPOSTE							(733)	(829)	(733)	(829)
UTILE NETTO									8.326	10.409
(UTILE)/PERDITA DEL PERIODO DI TERZI							29	(34)	29	(34)
UTILE NETTO DEL GRUPPO									8.355	10.375

Si segnala che, al 31 marzo 2012, rispetto al prospetto di conto economico, sono compensati i costi e i ricavi da rifatturazione per un importo pari a 1.148 migliaia di euro.

€/1000	31/03/2012	FY 2011	31/03/2012	FY 2011	31/03/2012	FY 2011	31/03/2012	FY 2011	31/03/2012	FY 2011
STATO PATRIMONIALE	ATTIVITA' IMMOBILIARE		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
PORTAFOGLIO IMMOBILIARE	1.784.518	1.784.750	0	0	10	10	9.592	9.592	1.794.120	1.794.352
ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	0	0	0	0	11	14	34.126	33.556	34.137	33.570
INVESTIMENTI IN CORSO	71.490	69.834	0	0	0	0	0	0	71.490	69.834
CCN	(1.242)	(486)	(93)	96	96.517	95.239	(26.935)	(25.940)	68.247	68.909
ALTRE PASSIVITA' A LUNGO	(50.980)	(53.405)	(2.555)	(2.283)	(17.645)	(14.956)	0	0	(71.180)	(70.644)
TOTALE IMPIEGHI	1.803.786	1.800.693	(2.648)	(2.187)	78.893	80.307	16.783	17.208	1.896.814	1.896.021
PFN	1.095.035	1.096.066	(7.425)	(5.554)	19.977	21.248	16.783	17.208	1.124.370	1.128.968
PATRIMONIO	708.751	704.627	4.777	3.367	58.916	59.059	0	0	772.444	767.053
TOTALE FONTI	1.803.786	1.800.693	(2.648)	(2.187)	78.893	80.307	16.783	17.208	1.896.814	1.896.021

€/1000	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011
RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	12.266	11.549	11.746	11.172	2.797	3.024	26.809	25.745
RICAVI UNA TANTUM	1	10	10	2	0	0	11	12
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	326	317	253	221	0	0	579	538
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	36	1	10	10	10	10	56	21
TOTALE	12.629	11.877	12.019	11.405	2.807	3.034	27.455	26.316

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

In data 3 aprile 2012 IGD Management s.r.l. (già Immobiliare Larice), esercitando la call prevista negli accordi a suo tempo sottoscritti, ha acquistato da Cooperare spa il 20% della partecipazione in Porta Medicea.

Da tale data i soci di Porta Medicea sono IGD Management s.r.l., per una quota pari all' 80% e Finparco, società del Gruppo CMB per una quota pari al 20%.

In data 11 aprile 2012, l'Assemblea Straordinaria della società controllata Immobiliare Larice S.r.l., con sede in Ravenna (RA), Via Villa Glori n. 4, e sede operativa in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, ha deliberato la modifica della propria denominazione sociale assumendo quella di IGD MANAGEMENT S.r.l.

In data 19 aprile 2012 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio d'Esercizio 2011, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 8 marzo 2012 e ha deliberato la distribuzione di un dividendo, pari ad euro 0,08 per azione, in aumento del 6,7% rispetto agli 0,075 euro dell'esercizio precedente.

L'Assemblea degli Azionisti di IGD, sempre in sede ordinaria, ha inoltre rinnovato l'autorizzazione 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 19 aprile 2012 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 Ordinaria ha quindi nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale (si veda pagina 2) che rimarranno in carica fino all'Assemblea che sarà chiamata ad approvare il Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2014. Nel nuovo Consiglio di Amministrazione di IGD, anticipando sin d'ora l'applicazione della normativa sull'equilibrio tra i generi nella composizione degli organi sociali, vengono elette ben 3 consiglieri appartenenti al genere meno rappresentato (cd quote rosa). Anche nel nuovo Collegio Sindacale di IGD, in anticipo rispetto alle previsioni di legge sono state introdotte le quote di genere come nel Consiglio di Amministrazione.

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 2011.

L'operazione di Dividend Reinvestment Option prevede che:

- Il controvalore complessivo massimo dell'aumento di capitale sia pari all'80% dell'ammontare dei dividendi distribuibili e quindi a Euro 19.089.451, mediante emissione di azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale con godimento regolare;

- l'aumento di capitale sia riservato in sottoscrizione esclusivamente ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2011. I soggetti che decideranno di aderire avranno la facoltà di reinvestire una parte, non superiore all'80%, del dividendo lordo spettante;
- Il prezzo di sottoscrizione delle nuove azioni sia fissato dal CdA in prossimità dell'avvio dell'offerta sulla base dei criteri stabiliti dall'Assemblea e sarà 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 2011 e (ii) applicando uno sconto fino ad un massimo del 10% e non potrà comunque essere inferiore a Euro 0,62 (ossia alla media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati nei 3 mesi antecedenti alla data dell'8 marzo 2012, rettificata detraendo l'ammontare del dividendo per l'esercizio 2011 e applicando uno sconto del 12%).

Obiettivo dell'operazione, in linea con le pratiche diffuse e adottate da numerosi REIT europei, è attribuire agli azionisti che incasseranno il dividendo 2011 la facoltà di reinvestire in IGD e ad IGD stessa di ricapitalizzarsi. La Società intende dare esecuzione all'aumento di capitale, subordinatamente al rilascio delle autorizzazioni da parte delle competenti Autorità, in concomitanza con il pagamento del dividendo relativo all'esercizio 2011 e comunque entro il termine ultimo del 30 settembre 2012.

L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha inoltre approvato l'adeguamento degli articoli 16 (Consiglio di Amministrazione) e 26 (Collegio Sindacale) dello Statuto Sociale 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, nonché la modifica dell'art. 6 (Capitale, Azioni, Obbligazioni) dello Statuto Sociale connessa (i) all'attribuzione della delega al Consiglio di Amministrazione, ex art. 2443 c.c. ad aumentare il capitale sociale nei limiti del 10%, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, c.c. e (ii) all'eliminazione dell'indicazione del valore nominale delle azioni ordinarie della Società.

Al termine dell'Assemblea, si è riunito il nuovo Consiglio di Amministrazione di IGD nominato per gli esercizi 2012 - 2014, che ha confermato Gilberto Coffari e Sergio Costalli, quali Presidente e Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e Claudio Albertini quale Amministratore Delegato. Il Consiglio ha confermato l'assetto dei poteri preesistente, riconoscendo al Presidente Gilberto Coffari e all'Amministratore Delegato Claudio Albertini le medesime deleghe già conferite agli stessi nel precedente mandato.

Il Consiglio di Amministrazione ha altresì provveduto alla nomina del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, del Comitato per il Controllo Interno, del Comitato di Presidenza, del Comitato Parti Correlate, del Lead Independent e dell'Organismo di vigilanza, che resteranno in carica fino al termine del mandato dell'attuale Consiglio di Amministrazione.

Prospettive per l'anno in corso

Il contesto economico-finanziario generale, non favorevole nell'area Euro e in particolare in Italia e con ripercussioni significative nel settore immobiliare, ha spinto il Gruppo IGD ad adottare una pianificazione prudente nell'area degli investimenti, che porti il Gruppo a sviluppare esclusivamente operazioni già in portafoglio. Non sono previsti nuovi investimenti alla luce degli elevati costi di finanziamento e dell'obiettivo di non incrementare, nel corso del 2012, il gearing in essere, mentre è previsto un consolidamento dei ricavi e della redditività caratteristica registrati al 31 dicembre 2011.

GRUPPO IGD

Prospetti contabili consolidati al 31 marzo 2012

Conto economico consolidato

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	31/03/2012 (A)	31/03/2011 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi	29.655	28.399	1.256
Altri proventi	2.418	2.825	(407)
Ricavi da vendita immobili	0	1.726	(1.726)
Totale ricavi e proventi operativi	32.073	32.950	(877)
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	1.750	658	1.092
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	33.823	33.608	215
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	1.567	1.778	(211)
Acquisti di materiali e servizi esterni	5.558	5.730	(172)
Costi del personale	2.028	1.885	143
Altri costi operativi	1.777	1.440	337
Totale costi operativi	10.930	10.833	97
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.061)	(875)	(186)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(483)	(397)	(86)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(1.544)	(1.272)	(272)
RISULTATO OPERATIVO	21.349	21.503	(154)
Risultato Gestione partecipazioni	(173)	(200)	27
Risultato Gestione partecipazioni	(173)	(200)	27
Proventi finanziari	96	146	(50)
Oneri finanziari	12.213	10.211	2.002
Saldo della gestione finanziaria	(12.117)	(10.065)	(2.052)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	9.059	11.238	(2.179)
Imposte sul reddito del periodo	733	829	(96)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	8.326	10.409	(2.083)
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	29	(34)	63
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	8.355	10.375	(2.020)

Conto economico complessivo consolidato

Conto economico complessivo consolidato (importi in migliaia di Euro)	31/03/2012 (A)	31/03/2011 (B)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	8.326	10.409
Altre componenti del conto economico complessivo		
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(3.826)	10.375
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	1.052	(2.853)
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(161)	548
Altre componenti del conto economico complessivo al netto degli effetti fiscali	(2.935)	8.070
Totale utile complessivo del periodo	5.391	18.479
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	29	(34)
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	5.420	18.445

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	31/03/2012 (A)	31/12/2011 (B)	Variazioni (A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
- Attività immateriali a vita definita	73	78	(5)
- Avviamento	11.427	11.427	0
	11.500	11.505	(5)
Attività materiali			
- Investimenti immobiliari	1.779.445	1.779.445	0
- Fabbricato	9.531	9.592	(61)
- Impianti e Macchinari	1.303	1.388	(85)
- Attrezzatura e altri beni	2.424	2.467	(43)
- Migliorie su beni di terzi	1.416	1.460	(44)
- Immobilizzazioni in corso	71.490	69.834	1.656
	1.865.609	1.864.186	1.423
Altre attività non correnti			
- Attività per imposte anticipate	20.950	19.888	1.062
- Crediti vari e altre attività non correnti	1.688	2.177	(489)
- Attività finanziarie non correnti	214	243	(29)
	22.852	22.308	544
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.899.961	1.897.999	1.962
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze per lavori in corso e acconti	72.759	71.152	1.607
Rimanenze	5	7	(2)
Crediti commerciali e altri crediti	14.351	14.084	267
Altre attività correnti	6.721	11.393	(4.672)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	4.393	1.704	2.689
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	16.799	14.433	2.366
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	115.028	112.773	2.255
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	2.014.989	2.010.772	4.217
PATRIMONIO NETTO:			
quota di pertinenza della Capogruppo	760.661	755.241	5.420
quota di pertinenza di terzi	11.783	11.812	(29)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	772.444	767.053	5.391
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività finanziarie non correnti	920.999	910.432	10.567
Fondo TFR	840	796	44
Passività per imposte differite	48.813	48.366	447
Fondi per rischi ed oneri futuri	1.413	1.386	27
Debiti vari e altre passività non correnti	20.114	20.096	18
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	992.179	981.076	11.103
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	224.777	234.916	(10.139)
Debiti commerciali e altri debiti	10.143	13.858	(3.715)
Passività per imposte correnti	9.361	7.869	1.492
Altre passività correnti	6.085	6.000	85
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	250.366	262.643	(12.277)
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.242.545	1.243.719	(1.174)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	2.014.989	2.010.772	4.217

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva da conversione euro	Riserva avanzi da fusione	Riserva di Cash Flow Hedge	Riserva azioni proprie	Riserva emissione prestito obbligazionario	Riserva Fair Value	Riserva di traduzione	Riserva di utili indivisi	Utile (perdite) a nuovo	Patrimonio netto	Interessenze di minoranza	Totale
Saldo al 01/01/2011	298.273	147.730	7.618	23	13.736	(3.137)	(11.276)	29.699	233.757	(3.945)	14.006	35.120	761.603	11.851	773.454
Utile del periodo												10.375	10.375	34	10.409
Altri utili (perdite) complessivi						5.496				548	2.026		8.070	0	8.070
Totale utili (perdite) complessivo						5.496				548	2.026	10.375	18.445	34	18.479
Ripartizione dell'utile 2010															
-destinazione a riserva utili indivisi										(3.505)	3.505		0	0	0
Saldo al 31 marzo 2011	298.273	147.730	7.618	23	13.736	2.359	(11.276)	29.699	233.757	(3.397)	12.527	49.000	780.048	11.885	791.933

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva da conversione euro	Riserva avanzi da fusione	Riserva di Cash Flow Hedge	Riserva azioni proprie	Riserva emissione prestito obbligazionario	Riserva Valore equo	Riserva di traduzione	Riserva di utili indivisi	Utile (perdite) a nuovo	Patrimonio netto del Gruppo	Quote di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2012	298.273	147.730	9.003	23	13.736	(15.564)	(11.276)	29.793	238.900	(3.945)	8.786	39.782	755.241	11.812	767.053
Utile del periodo												8.355	8.355	(29)	8.326
Altri utili (perdite) complessivi						(2.445)		9		(170)	(329)		(2.935)		(2.935)
Totale utili (perdite) complessivo						(2.445)		9		(170)	(329)	8.355	5.420	(29)	5.391
Ripartizione dell'utile 2011															
- destinazione a riserva utili indivisi											89	(89)	0		0
Saldo al 31 marzo 2012	298.273	147.730	9.003	23	13.736	(18.009)	(11.276)	29.802	238.900	(4.115)	8.546	48.048	760.661	11.783	772.444

Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	31/03/2012	31/03/2011
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Utile dell'esercizio	8.326	10.409
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
(Plusvalenze) minusvalenze e altre poste non monetarie	3.546	3.260
Ammortamenti e accantonamenti	1.061	875
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	505	368
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	483	397
Variazione delle rimanenze	(1.605)	(197)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	1.375	3.317
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	576	681
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (a)	14.267	19.110
(Investimenti) in immobilizzazioni	(2.219)	(12.190)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	108	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	(2.111)	(12.190)
Variazione di attività finanziarie non correnti	15	(0)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	(2.726)	(4.178)
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(23)	65
Variazione indebitamento finanziario corrente	(12.140)	(16.975)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	5.084	(7.210)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	(9.790)	(28.298)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	2.366	(21.378)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	14.433	32.264
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	16.799	10.886

Indebitamento finanziario netto

Come richiesto dalla Comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, nella tabella di seguito riportata è presentato l'indebitamento finanziario netto al 31 marzo 2012 e al 31 dicembre 2011, determinato con i criteri indicati nella Raccomandazione del CESR (Committee of European Securities Regulators) del 10 febbraio 2005 "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi" e richiamati dalla Consob stessa.

Nella tabella è inoltre evidenziata la riconciliazione dell'indebitamento finanziario netto determinato secondo i criteri previsti dal CESR con l'indebitamento finanziario netto rettificato utilizzato per determinare il "gearing ratio rettificato" presentato nell'analisi patrimoniale e finanziaria.

	31/03/2012	31/12/2011
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(16.799)	(14.433)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(4.393)	(1.704)
LIQUIDITA'	(21.192)	(16.137)
Passività finanziarie correnti	183.134	197.310
Quota corrente mutui	37.500	35.398
Passività per leasing finanziari quota corrente	2.076	2.142
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	2.067	66
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	224.777	234.916
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	203.585	218.778
Attività finanziarie non correnti	(25)	(41)
Derivati- Attività	(189)	(202)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	10.156	25.170
Passività per leasing finanziari quota non corrente	5.651	5.719
Passività finanziarie non correnti	645.595	625.304
Prestito obbligazionario convertibile	220.728	219.466
Derivati- Passività	38.869	34.773
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	920.785	910.189
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO TOTALE come da comunicazione Consob n. DEM/6064293/2006	1.124.370	1.128.968
storno effetto derivati CFH	(38.680)	(34.571)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO TOTALE RETTIFICATO	1.085.690	1.094.397

Per l'analisi si rimanda all'apposito paragrafo nella analisi patrimoniale e finanziaria.

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 2012, 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 2012 è stato autorizzato alla pubblicazione con delibera del competente organo amministrativo in data 10 maggio 2012.

Criteri di redazione

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni contabili al 31 marzo 2012 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 2011 al quale si rimanda.

Si precisa che la valutazione e la misurazione delle grandezze contabili esposte si basano sui Principi Contabili Internazionali e le relative interpretazioni attualmente in vigore; pertanto, tali dati potrebbero subire modifiche al fine di riflettere i cambiamenti che potrebbero intervenire sino al 31 dicembre 2012 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 delle situazioni contabili al 31 marzo 2012 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 31/12/2011, 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
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Ravenna via agro pontino 13	Italia	309.249.261,00	Eur				Gestione Centri Commerciali
Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale								
IGD Management s.r.l.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	75.071.221,00	Eur	100,00%	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	100,00%	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.	60,00%	Società di costruzione
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100,00%	IGD Management s.r.l. 99,9%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management s.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100,00%	IGD SIIQ S.p.A. 0,1% Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
Imprese controllate e valutate al costo								
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	67.179	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
Imprese collegate e valutate al costo								
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
Altre imprese valutate al costo								
Iniziative Bologna Nord	Casalecchio di Reno (Bologna) via Isonzo n. 67	Italia	3.000.000,00	Eur		IGD Management s.r.l.	15,00%	Sviluppo Immobiliare

**La partecipazione è stata consolidata all'80% in considerazione dell'opzione Put&Call su una quota di minoranza pari al 20%.*

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.

**Attestazione sul Resoconto Intermedio sulla Gestione
ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2, del D.lgs. 58/98**

La sottoscritta Grazia Margherita Piolanti, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di IGD dichiara ai sensi dell'art. 154 bis, comma 2, del d.lgs. 58/98 che l'informativa contabile contenuta nel Resoconto Intermedio sulla gestione al 31 marzo 2012, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 10 maggio 2012

Il Dirigente Preposto
alla redazione dei documenti contabili

Grazia Margherita Piolanti
