

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A.

Sede legale in Ravenna (RA), Via Agro Pontino n. 13,

Sede operativa in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n.13,

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

capitale sociale deliberato Euro 422.882.284,69

capitale sociale sottoscritto e versato Euro 322.545.915,08



Resoconto intermedio di gestione al 31/03/2013

INDICE

| | |
|--|--|
| Organi sociali -2 | Conto economico complessivo consolidato -23 |
| Resoconto intermedio di gestione -3 | Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata -24 |
| Highlights economico patrimoniali 3 | Prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato -25 |
| Eventi rilevanti del primo trimestre 2013 -5 | Rendiconto finanziario consolidato -26 |
| Analisi economica -6 | Posizione finanziaria netta -27 |
| Analisi patrimoniale e finanziaria -13 | Criteri di redazione e area di consolidamento -28 |
| Eventi successivi alla chiusura del primo trimestre 2013 e prospettive per l'anno in corso -18 | Attestazione sul resoconto intermedio sulla gestione ai sensi dell'art. 154 bis comma 2, D.LGS 58/98 - 30 |
| Prospetti contabili consolidati al 31 marzo 2013 -21 | |
| Conto economico consolidato -22 | |

Organi sociali

Consiglio di Amministrazione:

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

Collegio Sindacale

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

Comitato Controllo e Rischi

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

Comitato Parti Correlate

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

Lead Independent Director

Riccardo Sabadini

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: PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Resoconto intermedio di gestione del Gruppo IGD

Highlights economico-patrimoniali al 31 marzo 2013

| | |
|--|-------------------------|
| RICAVI GEST. CARATTERISTICA | 30.421 € /000 |
| EBITDA GEST. CARATTERISTICA | 21.310 € /000 |
| EBITDA MARGIN GEST. CARATTERISTICA | 70,1% |
| UTILE NETTO CONSOLIDATO | 8.237 € /000 |
| FFO CONSOLIDATO | 9.468 € /000 |
| PFN | 1.085.899 € /000 |
| GEARING RATIO | 1,36x |
| LOAN TO VALUE | 57,0% |
| COSTO MEDIO DEL DEBITO | 4,0% |
| COSTO MEDIO DEL DEBITO ADJUSTED (*) | 3,8% |
| HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND | 76,3% |

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

Il Gruppo

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

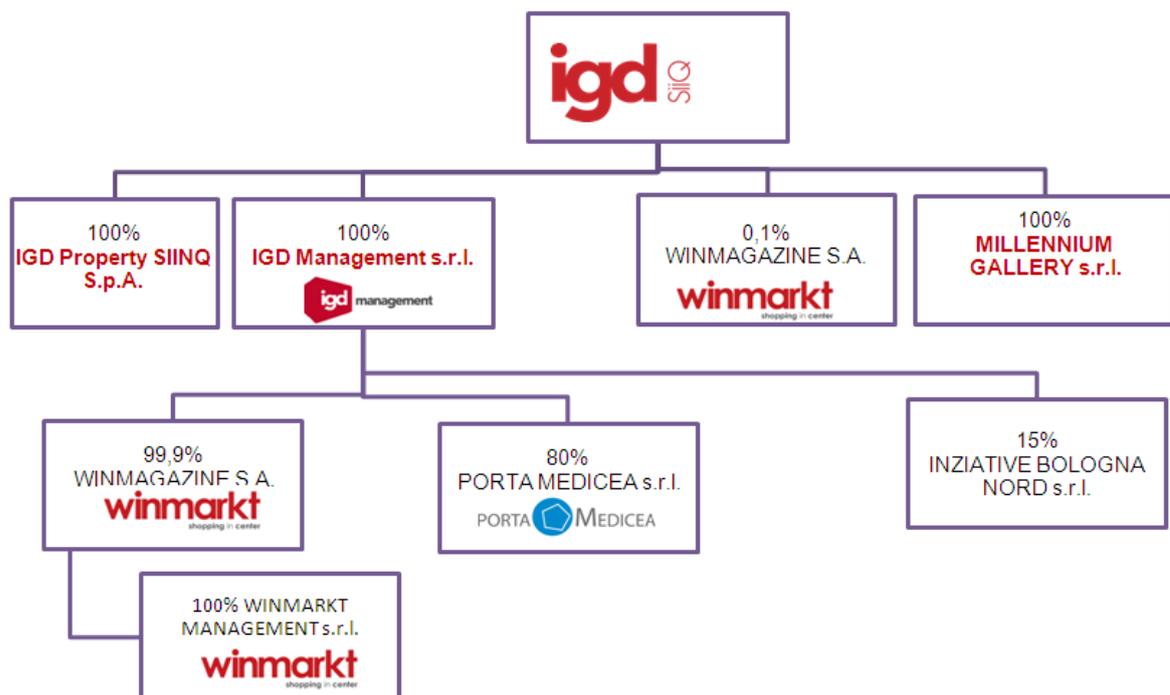
Il Gruppo IGD, focalizzato nel settore immobiliare della grande distribuzione, opera in misura largamente prevalente in Italia; è presente anche in Romania - in 13 diverse città di media dimensione - dove controlla la principale catena di department store del Paese, con insegna Winmarkt, attraverso la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

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

Alla capogruppo fanno inoltre riferimento:

1. il 100% di Millennium Gallery (parte della galleria commerciale di Rovereto e ramo d'azienda del centro commerciale di Crema);
2. il 100% di IGD Property SIIQ SpA, costituita il 13 dicembre 2012, 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 WinMarktManagement, 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 di sviluppo immobiliare;
 - la gestione degli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova e Centro Piave);
 - le attività di servizi, tra le quali i mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi.

L'organigramma fotografa la struttura societaria al 31 marzo 2013.



Eventi rilevanti del primo trimestre 2013

Eventi societari

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

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

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

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

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

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

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

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

A fine marzo è stato prorogato il contratto di finanziamento della Cassa di Risparmio di Bologna per ulteriori 2 anni.

ANALISI ECONOMICA

Al 31 marzo 2013 l'utile netto consolidato di Gruppo risulta pari a 8.237 migliaia di euro, registrando una flessione pari all'1,41% rispetto al 31 marzo 2012.

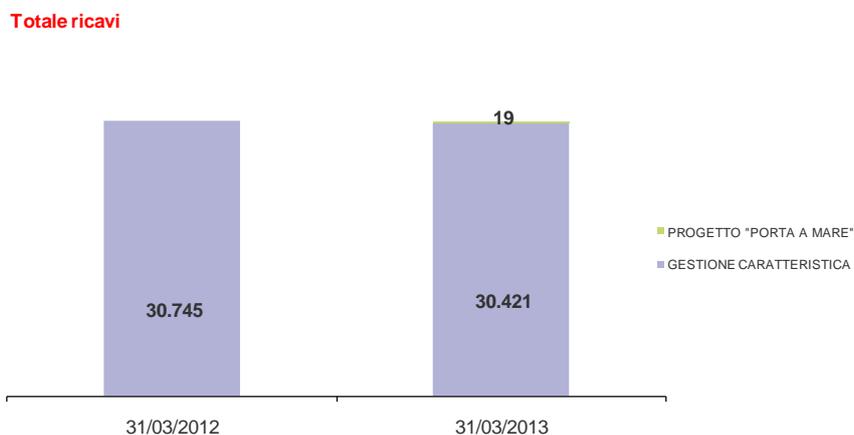
Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

| CONTO ECONOMICO GESTIONALE <i>€/000</i> | CONSOLIDATO | | | GESTIONE CARATTERISTICA | | | PROGETTO "PORTA A MARE" | | |
|--|-----------------|-----------------|----------------|-------------------------|---------------|----------------|-------------------------|-------------|-----------------|
| | 31/03/2012 | 31/03/2013 | % | 31/03/2012 | 31/03/2013 | % | 31/03/2012 | 31/03/2013 | % |
| Ricavi da immobili di proprietà | 27.275 | 27.066 | (0,77)% | 27.275 | 27.047 | (0,84)% | 0 | 19 | n.a. |
| Ricavi da immobili di proprietà di terzi | 2.167 | 2.124 | (1,98)% | 2.167 | 2.124 | (1,98)% | 0 | 0 | n.a. |
| Ricavi da servizi | 1.303 | 1.250 | (4,05)% | 1.303 | 1.250 | (4,05)% | 0 | 0 | n.a. |
| Ricavi da trading | 0 | 0 | n.a. | 0 | 0 | n.a. | 0 | 0 | n.a. |
| Ricavi gestionali | 30.745 | 30.440 | (0,99)% | 30.745 | 30.421 | (1,05)% | 0 | 19 | n.a. |
| Costi Diretti | (5.515) | (6.027) | 9,27% | (5.454) | (5.896) | 8,11% | (61) | (131) | 112,53% |
| Personale Diretto | (896) | (912) | 1,83% | (896) | (912) | 1,83% | 0 | 0 | n.a. |
| Incrementi, costo del venduto e altri costi | 183 | 133 | (27,35)% | 0 | 0 | n.a. | 183 | 133 | (27,35)% |
| Margine lordo divisionale | 24.517 | 23.634 | (3,60)% | 24.395 | 23.613 | (3,21)% | 122 | 21 | (82,55)% |
| Spese Generali | (881) | (939) | 6,62% | (789) | (845) | 7,07% | (92) | (94) | 1,67% |
| Personale Sede | (1.443) | (1.479) | 2,46% | (1.440) | (1.458) | 1,23% | (3) | (21) | 640,31% |
| EBITDA | 22.193 | 21.216 | (4,40)% | 22.166 | 21.310 | (3,86)% | 27 | (94) | n.a. |
| <i>Ebitda Margin</i> | | | | 72,10% | 70,05% | | | | |
| Ammortamenti | (323) | (327) | 1,11% | | | | | | |
| Svalutazioni | 0 | 0 | n.a. | | | | | | |
| Variazione Fair Value | (483) | (275) | (43,03)% | | | | | | |
| Altri accantonamenti | 0 | (31) | n.a. | | | | | | |
| EBIT | 21.387 | 20.583 | (3,76)% | | | | | | |
| Proventi finanziari | 96 | 84 | (12,09)% | | | | | | |
| Oneri finanziari | (12.251) | (11.357) | (7,30)% | | | | | | |
| Gestione finanziaria | (12.155) | (11.273) | (7,25)% | | | | | | |
| Gestione partecipazioni | (173) | (413) | 139,30% | | | | | | |
| UTILE ANTE IMPOSTE | 9.059 | 8.897 | (1,80)% | | | | | | |
| Imposte sul reddito del periodo | (733) | (700) | (4,52)% | | | | | | |
| UTILE NETTO | 8.326 | 8.197 | (1,56)% | | | | | | |
| (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi | 29 | 40 | 39,94% | | | | | | |
| UTILE NETTO DEL GRUPPO | 8.355 | 8.237 | (1,41)% | | | | | | |

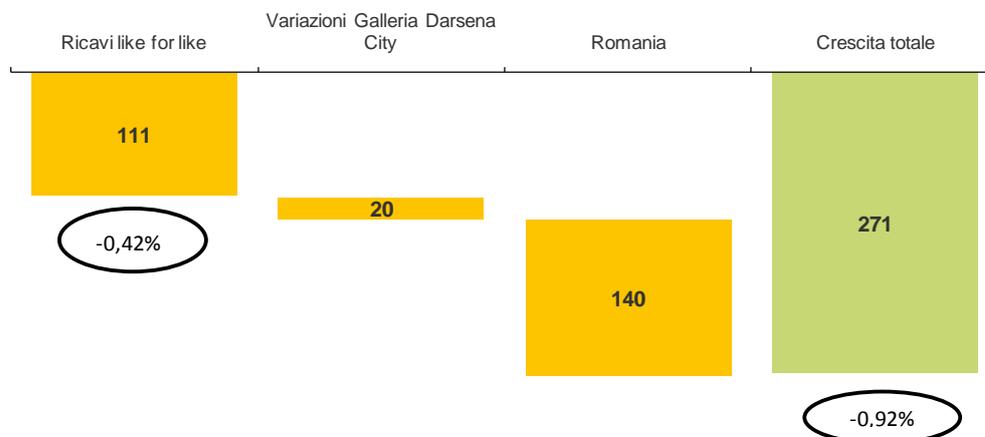
Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e di ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili (si rimanda all'informativa per settori operativi).

Ricavi

I ricavi gestionali consolidati sono pari a 30.440 migliaia di euro, in calo dello 0,99% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Ai ricavi da attività locativa della gestione caratteristica si aggiungono quelli relativi al Progetto Porta a Mare (affittata una unità di Palazzo Orlando), per 19 migliaia di euro.



- ✓ **I ricavi da attività immobiliare locativa della gestione caratteristica** sono diminuiti rispetto allo stesso periodo del 2012 dello 0,92%.



La flessione, pari a **271** migliaia di euro, è dovuta:

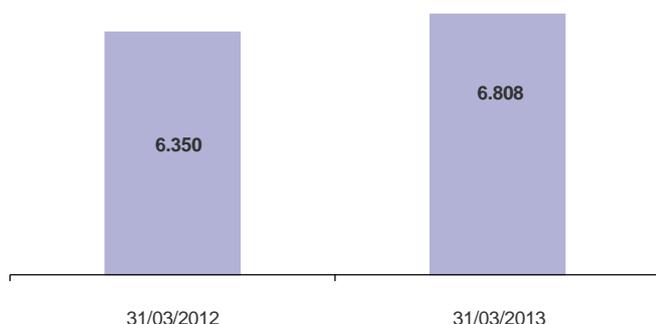
- per **111** migliaia di euro ai ricavi like for like (perimetro omogeneo) con un decremento dello 0,42%. Si conferma la tenuta degli ipermercati (+4,3% per indicizzazione e per progressiva andata a regime dei canoni post start-up). La generale situazione di crisi ha generato i suoi maggiori effetti sulle gallerie (-3,2%), determinando un incremento della vacancy media principalmente sui centri di *Mondovi*, *La Torre e Tiburtino* (dove la vacancy è strumentale a nuove aperture) e minori ricavi variabili. Nei primi 3 mesi sono stati rinnovati 31 contratti di cui 17 turn over con un up-side medio pari a +2%, principalmente dovuto al rinnovo di un operatore presso il Centro d'Abruzzo. Le maggiori crescite in termini di ricavi sono state ottenute nei centri *Conè*, *Katanè* e *Fonti del Corallo*.
 - per **20** migliaia di euro dalla riduzione dei ricavi dalla galleria *Darsena City* (incrementati gli accantonamenti diretti in conseguenza della procedura concorsuale in corso);
 - per **140** migliaia di euro dalla contrazione dei ricavi della *Romania* (-4,9%), dovuta, in particolare, alla vacancy programmata (ca. 3.700 mq per la maggior parte relativi a tre grandi superfici già commercializzate) e al pieno effetto dei down-side al rinnovo registrati nel secondo semestre 2012.
- ✓ **I ricavi da attività da servizi**, sono in calo (-4,05%) rispetto al primo trimestre 2012. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (96% del totale per un importo pari a 1.205 migliaia di euro), in flessione rispetto al precedente esercizio (-2,34%), per la chiusura di due mandati di gestione. In calo anche i ricavi da *Pilotage* ed ricavi *Agency*, dovuto a minori commercializzazioni per terzi rispetto all'anno precedente.
- ✓ **I ricavi da attività immobiliare locativa del progetto Porta a Mare** risultano pari a 19 migliaia di euro e sono relativi a unità uso uffici locati a fine 2012.

Costi Diretti

I **costi diretti** della gestione caratteristica, comprensivi dei costi del personale, sono pari a 6.808, in crescita del 7,21% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'effetto è dovuto principalmente: all'incremento dei costi relativi all'imposta IMU contabilizzata sulla base delle aliquote in vigore a dicembre 2012 (solo stimata nel primo trimestre 2012 sulla base di disposizioni non definitive) e pari, al 31 marzo 2013, a 1.798 migliaia di euro, che rappresentano circa il 26% del totale costi diretti della gestione

caratteristica (nel primo trimestre 2012 l'impatto era del 23% circa); e all'incremento delle spese condominiali. L'incidenza di tali costi sui ricavi della gestione caratteristica è pari al 22,38%, in crescita rispetto all'anno precedente.

Costi diretti gestione caratteristica



Analisi dei margini per attività di business

Il margine lordo divisionale presenta una flessione del 3,60% passando da 24.517 migliaia di euro al 31 marzo 2012 a 23.634 migliaia di euro al 31 marzo 2013. Nella tabella che segue viene riportata un'analisi dei margini lordi divisionali per attività di business:

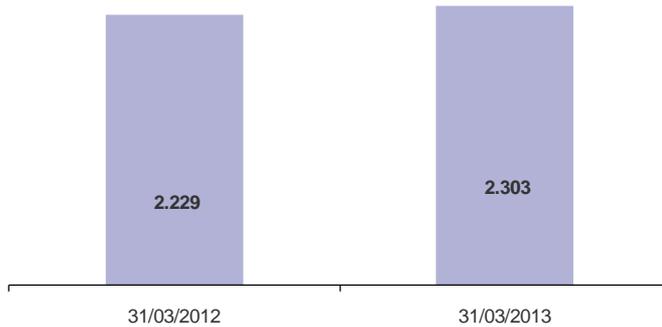
| CONTO ECONOMICO GESTIONALE | CONSOLIDATO | | | GESTIONE CARATTERISTICA | | | PROGETTO "PORTA A MARE" | | |
|---|---------------|---------------|----------------|-------------------------|---------------|----------------|-------------------------|------------|-----------------|
| | 31/03/2012 | 31/03/2013 | % | 31/03/2012 | 31/03/2013 | % | 31/03/2012 | 31/03/2013 | % |
| €000 | | | | | | | | | |
| Margine da immobili di proprietà | 23.700 | 23.086 | (2,59)% | 23.700 | 23.067 | (2,67)% | | 19 | n.a. |
| Margine da immobili di proprietà di terzi | 495 | 391 | (21,00)% | 495 | 391 | (21,00)% | | | n.a. |
| Margine da servizi | 200 | 155 | (22,52)% | 200 | 155 | (22,52)% | | | n.a. |
| Margine da trading | 122 | 2 | (98,15)% | | | | 122 | 2 | (98,15)% |
| Margine lordo divisionale | 24.517 | 23.634 | (3,60)% | 24.395 | 23.613 | (3,21)% | 122 | 21 | (82,55)% |

- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà:** tale margine è pari a 23.086 migliaia di euro a fronte di 23.700 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'85,29%, in calo rispetto all'86,89% dell'anno precedente soprattutto per effetto dell'incremento dei costi diretti (aumento dell'imposta IMU +24%).
- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà di terzi:** il margine è pari a 391 migliaia di euro. La marginalità, in termini percentuali sui ricavi della stessa tipologia, è stata pari al 18,39% (22,82% nel 2012), tale flessione è dovuta prevalentemente all'aumento dei costi diretti (le poste che incidono maggiormente sono le spese condominiali e gli accantonamenti per svalutazioni crediti).
- ✓ **SBU 2 – Attività di servizi - margine da attività di servizi:** il margine dell'attività da servizi si è attestato a 155 migliaia di euro con una percentuale sui ricavi da servizi pari al 12,40%. La diminuzione del margine rispetto al 2012 (15,35%) si giustifica nei minori Ricavi da Agency e da Facility (minori commercializzazioni e mancati rinnovi di mandati di gestione).
- ✓ **SBU 3 – Attività di sviluppo e trading – margine da trading:** il margine relativo al progetto "Porta a Mare" di Livorno risulta pari a 2 migliaia di euro, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente si rilevano minori incrementi per costi capitalizzati (-27,35%) e maggiori costi diretti (imposta IMU +43%).

Spese Generali

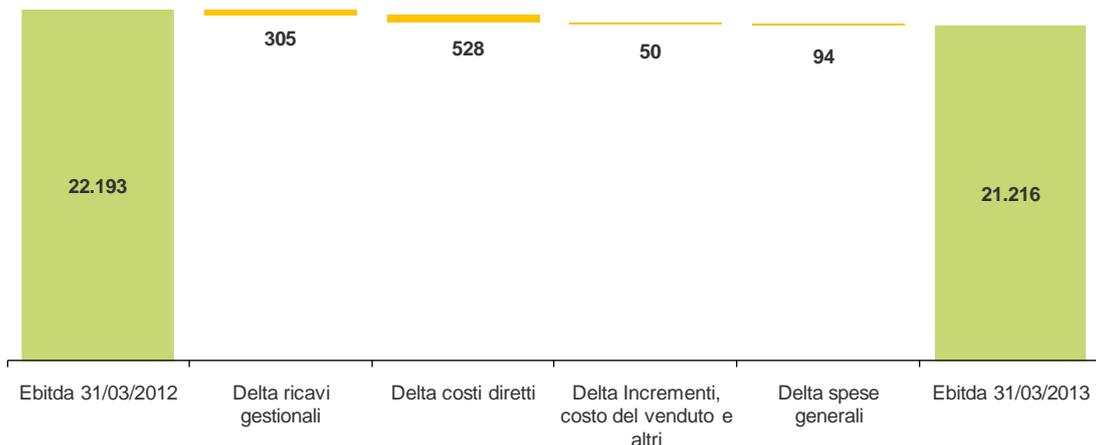
Le **spese generali** della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 2.303 migliaia di euro, in incremento (+3,30%) rispetto ai 2.229 migliaia di euro del primo trimestre 2012. L'incidenza delle spese generali sui ricavi della gestione caratteristica risulta pari al 7,57%.

Spese generali gestione caratteristica



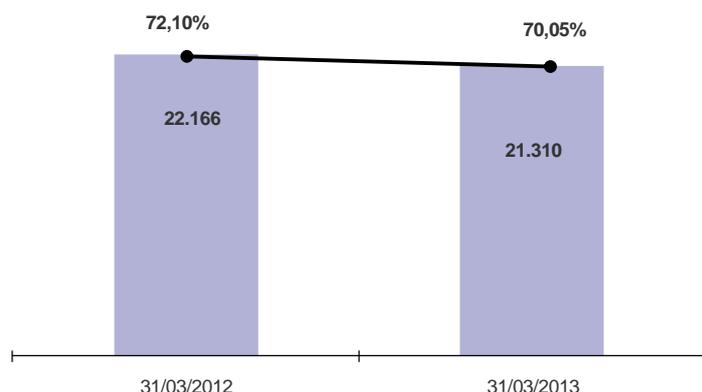
EBITDA

L'**EBITDA** della gestione caratteristica del primo trimestre 2013 è pari a 21.310 migliaia di euro, in diminuzione del 3,86% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari a 21.216 migliaia di euro e registra una flessione del 4,40%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso dei primi tre mesi del 2013 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.



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

L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari a 70,05% con una flessione, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, dovuta all'aumento più che proporzionale dei costi diretti rispetto ai ricavi.

Ebitda e Ebitda Margin gestione caratteristica

EBIT

L'**EBIT** si è attestato a 20.583 migliaia di euro, con una contrazione del 3,76%, giustificata dal calo sopra descritto del margine operativo lordo (EBITDA); sono rimasti stabili gli ammortamenti e si è ridotto l'effetto negativo sul fair value derivante da lavori di manutenzione straordinaria capitalizzati.

Gestione Finanziaria

Il risultato della **gestione finanziaria** è passato da 12.155 migliaia di euro di marzo 2012 a 11.273 migliaia di euro al 31 marzo 2013. La gestione finanziaria è in decremento di circa 882 migliaia di euro (la posizione finanziaria netta passa da 1.085.690 migliaia di euro del 31 marzo 2012 a 1.085.899 migliaia di euro al 31 marzo 2013), e ciò è dovuto al decremento del costo medio del debito che passa dal 4,42% del 31 marzo 2012 al 4,04% mentre, al netto degli oneri figurativi del prestito obbligazionario convertibile passa dal 3,97% al 3,82%. Tale decremento è ascrivibile principalmente:

- al decremento dell'euribor che ha avuto una forte flessione passando da 1,07 (media mese) di marzo 2012 a 0,21 (media mese) di marzo 2013, parzialmente compensato da un leggero aumento degli spread sui finanziamenti a breve termine e sui mutui rinegoziati;
- al venir meno degli oneri relativi all'opzione call sulla quota del 20% della partecipazione in Porta Medicea in quanto esercitata nell'aprile 2012.

| gestione finanziaria | 31/03/2013 | 31/03/2012 | Variazioni |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| (proventi finanziari) | (32) | (50) | 18 |
| oneri finanziari | 11.259 | 12.209 | (950) |
| effetto (utile)/perdita su cambi | 2 | (42) | 44 |
| Commissioni | 44 | 38 | 6 |
| Saldo della gestione finanziaria | 11.273 | 12.155 | (882) |

Gestione Partecipazioni

Il risultato della gestione partecipazioni é pari a 413 migliaia di Euro, rispetto ai 173 migliaia di Euro del primo trimestre 2012. L'importo imputato nel conto economico del primo trimestre 2013 è relativo prevalentemente all'adeguamento dell'aggiustamento prezzo della partecipazione RGD.

Imposte

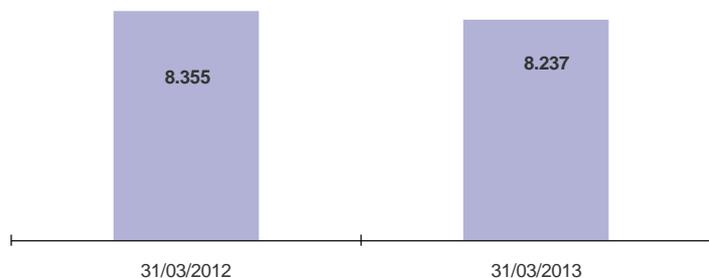
Il carico fiscale, corrente e differito, risulta pari a 700 migliaia di euro al 31 marzo 2013 e determina un tax rate complessivo pari al 7,87%, sostanzialmente in linea rispetto all'8,09% dell'analogo periodo dell'esercizio precedente. Depurando i risultati dall'effetto fair value il tax rate presenta un'incidenza sul risultato prima delle imposte pari a 8,45% rispetto a 9,17% del primo trimestre dell'esercizio precedente.

| Imposte sul reddito | 31/03/2013 | 31/03/2012 | Variazione |
|-------------------------------|------------|------------|-------------|
| Imposte Correnti | 342 | 379 | (37) |
| Imposte Differite passive | 442 | 360 | 82 |
| Imposte Anticipate | (84) | (9) | (75) |
| Sopravvenienze attive/passive | 0 | 3 | (3) |
| Totale | 700 | 733 | (33) |

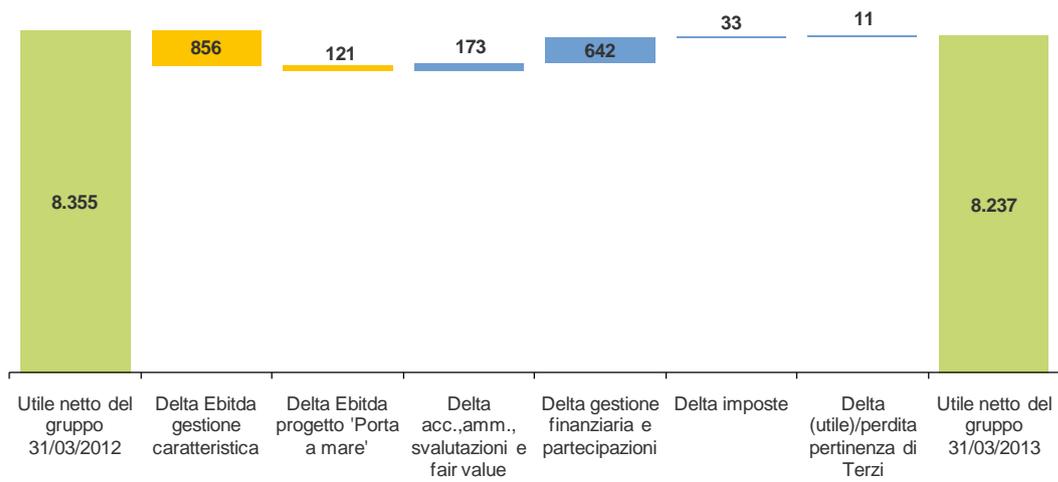
Utile Netto del Gruppo

Gli effetti combinati di minori ricavi e maggiori costi, hanno ovviamente prodotto un calo dell' utile netto del Gruppo (-1,41% rispetto al 31 marzo 2012) che si attesta pari a 8.237 migliaia di euro.

Utile netto del gruppo



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

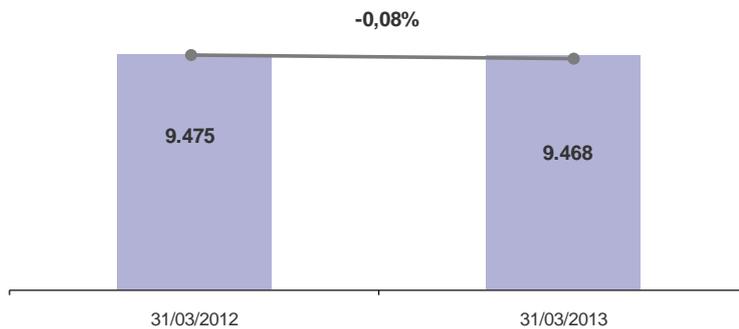


FFO

Più significativo, rispetto alla variazione dell'utile netto, risulta il confronto dell'andamento dell' FFO (Funds From Operations), indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS), che definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente.

Infatti, l'FFO è costruito rettificando l'utile ante-imposte dalle poste non monetarie (imposte differite, svalutazioni, adeguamento del fair value, ammortamenti e altre), nonché dall'impatto della gestione straordinaria e dei profitti relativi alle cessioni di immobili e dunque meglio si presta a rappresentare l'andamento della gestione ricorrente e tipica del Gruppo. Il dato registrato al 31 marzo 2013 è sostanzialmente allineato al primo trimestre dell'esercizio precedente.

FFO



ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA

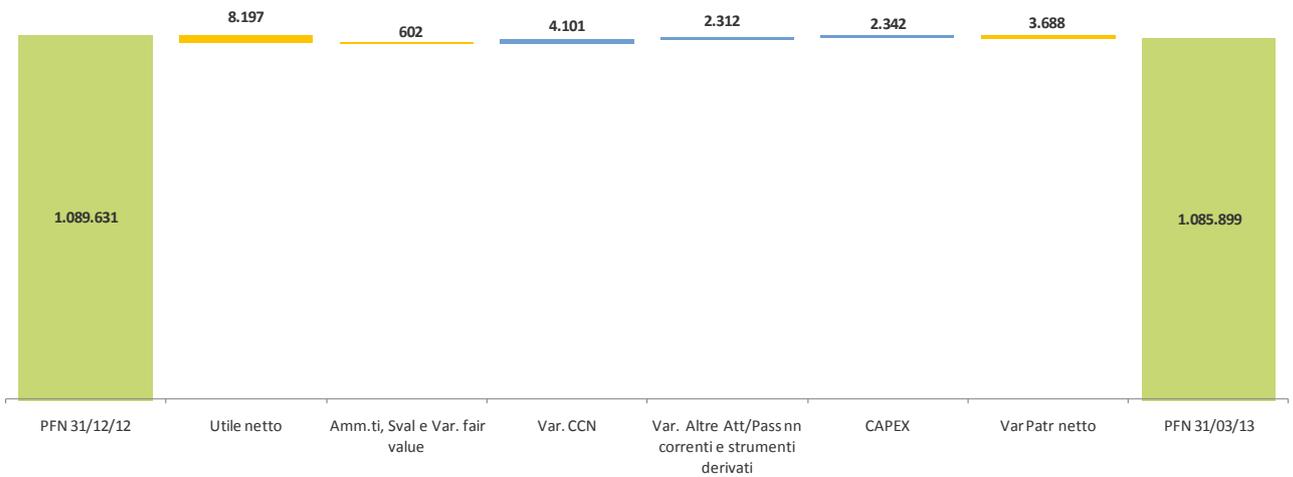
La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 marzo 2013, può essere così sintetizzata:

| FONTI-IMPIEGHI | 31-mar-13 | 31-dic-12 | Δ | % |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------|
| Attivo immobilizzato | 1.890.030 | 1.889.979 | 51 | 0,00% |
| CCN | 79.814 | 75.713 | 4.101 | 5,42% |
| Altre passività non correnti | (69.292) | (68.520) | (772) | 1,13% |
| TOTALE IMPIEGHI | 1.900.552 | 1.897.172 | 3.380 | 0,18% |
| Patrimonio netto | 765.451 | 753.566 | 11.885 | 1,58% |
| (Attività) e Passività nette per strumenti derivati | 49.202 | 53.975 | (4.773) | (8,84%) |
| PFN | 1.085.899 | 1.089.631 | (3.732) | (0,34%) |
| TOTALE FONTI | 1.900.552 | 1.897.172 | 3.380 | 0,18% |

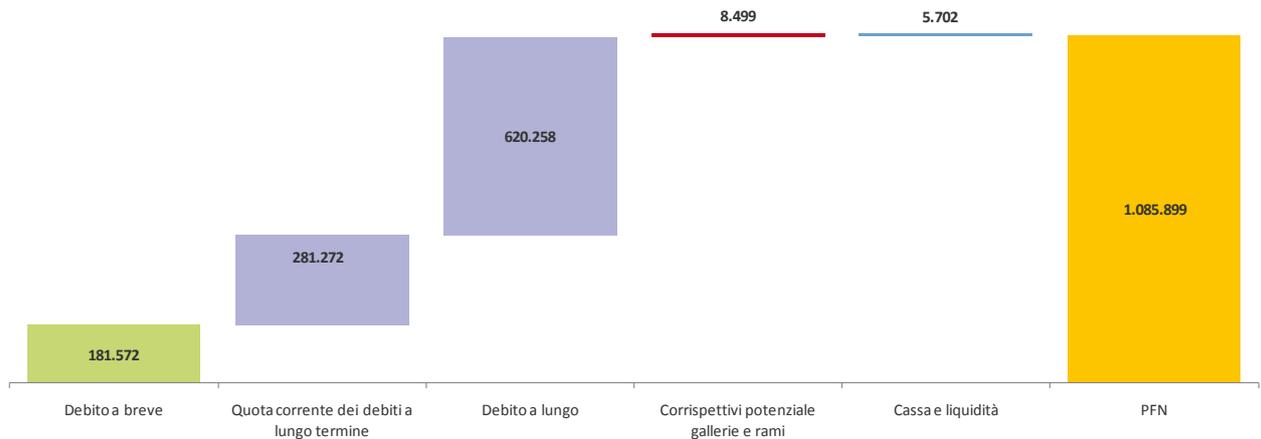
Le principali variazioni del terzo trimestre 2013, rispetto al 31 dicembre 2012, sono:

- ✓ **Attivo immobilizzato.** E' passato da 1.889.979 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 a 1.890.030 migliaia di euro al 31 marzo 2013; la variazione di +51 migliaia di euro è imputabile principalmente agli incrementi e decrementi che seguono:
 - ✓ **Immobilizzazioni in corso** (+2.023 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
 - all'incremento delle immobilizzazioni in corso dovuto:
 - all'avanzamento dell'investimento, limitatamente al comparto commerciale, del progetto Porta a Mare di Livorno per un importo pari a circa 1.083 migliaia di euro;
 - all'avanzamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione relative al futuro Parco Commerciale di Chioggia, pari a circa 105 migliaia di euro;
 - all'avanzamento dei lavori relativi all'ampliamento dei centri commerciali ESP e Abruzzo, pari rispettivamente a 47 migliaia di euro ed a 320 migliaia di euro;
 - all'avanzamento dei lavori relativi al restyling del centro commerciale Sarca per 78 migliaia di euro;
 - a lavori di manutenzione straordinaria non ultimati presso alcuni centri commerciali sia in Italia che in Romania per un valore pari a circa 390 migliaia di euro.
 - ✓ **Attività per imposte anticipate** (-1.252 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
 - all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (irs);
 - ✓ **Crediti vari e altre attività non correnti** (-436 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
 - al decremento dell'usufrutto, riferito al diritto reale sulla galleria commerciale del centro Città delle Stelle, per la quota di competenza rilevata a conto economico.
- ✓ **CCN** (+4.101 migliaia di euro). La variazione è principalmente dovuta:
 - per +1.471 migliaia di euro alle rimanenze per lavori in corso di costruzione e acconti relativi alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno e relativi prevalentemente al sub ambito Piazza Mazzini di Livorno;

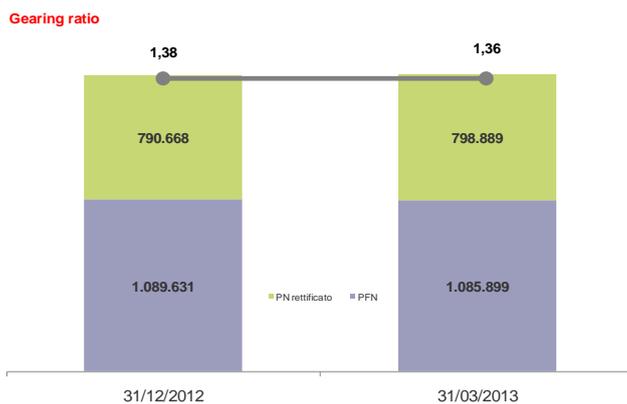
- per +1.345 migliaia di euro all'incremento dei crediti commerciali verso terzi e verso parti correlate, al netto del fondo svalutazione crediti incrementato per effetto dell'aggiornamento delle stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie. Si segnala che il credito relativo al centro commerciale Darsena maturato nel primo trimestre è stato interamente svalutato;
 - per +1.335 migliaia di euro alle altre attività correnti; l'incremento è riconducibile in prevalenza a quote di costi sostenuti nel primo trimestre ma imputabili all'intero esercizio 2013;
 - per +1.518 migliaia di euro al decremento dei debiti verso fornitori prevalentemente relativi a lavori e appalti eseguiti nell'esercizio precedente;
 - per +628 migliaia di euro al decremento dei debiti verso la controllante imputabile prevalentemente al pagamento della quota di competenza del primo trimestre 2013 relativa all'usufrutto della galleria del centro commerciale Città delle Stelle;
 - per -1.696 migliaia di euro all'incremento delle passività per imposte relativo principalmente al debito maturato nel primo trimestre per IMU e per le imposte sui redditi delle società romene;
 - per -500 migliaia di euro alle altre passività correnti, che sono incrementate prevalentemente a seguito dell'incasso di acconti relativi ai preliminari di vendita delle unità immobiliari site in Livorno.
- **Altre passività non correnti.** (-772 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
- allo stanziamento di maggiori fondi per oneri futuri per -204 migliaia di euro, principalmente ascrivibile al Fondo per il salario variabile;
 - all'incremento della fiscalità differita passiva, per 419 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;
 - per -56 migliaia di euro all'incremento del Fondo TFR.
- ✓ **Patrimonio netto:** al 31 marzo 2013, si è attestato a 765.451 migliaia di euro e la variazione di +11.885 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 +2.850 migliaia di euro per la capogruppo e pari a +814 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 +22 migliaia di euro;
 - all'utile del periodo di competenza della Capogruppo per 8.237 migliaia di euro e alla perdita di competenza di terzi per 40 migliaia di euro;
- ✓ **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati:** la valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 31/03/2013 ha determinato una variazione positiva rispetto all'esercizio precedente per un importo pari a 4.773 migliaia di euro.
- ✓ **Posizione finanziaria netta:** al 31/03/2013 è lievemente migliorata rispetto all'esercizio precedente e presenta una variazione di +3.732 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 risulta sostanzialmente in linea con il dato del 31 dicembre 2012.



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

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

Al 31 marzo 2013 il rapporto Debt/Equity è in miglioramento rispetto al dato del 31 dicembre 2012.

Attualmente il 76,28% del debito a lungo termine (comprensivo del Bond) risulta coperto dal rischio di oscillazione dei tassi; l'indice di copertura sull'intera Posizione Finanziaria Netta è pari al 63,08%, in linea con il Business Plan 2012-2015 che prevede di effettuare coperture fino al massimo del 65% della Posizione Finanziaria Netta, compatibilmente con l'andamento dei parametri di riferimento e degli spread.

Il costo medio del debito, pari al 4,04%, è in diminuzione rispetto al 4,42% del 31 dicembre 2012. Le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 278,5 milioni di euro ed al 31/03/2013 risultano non utilizzate per 99,24 milioni di euro.

Informativa per settori operativi

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

| €/1000 | 31/03/2013 | 31/03/2012 | 31/03/2013 | 31/03/2012 | 31/03/2013 | 31/03/2012 | 31/03/2013 | 31/03/2012 | 31/03/2013 | 31/03/2012 |
|--------------------------------------|------------------------------|------------|-----------------------------|------------|--------------------------------|------------|-----------------|------------|---------------|------------|
| CONTO ECONOMICO | ATTIVITA' IMMOBILIARE | | ATTIVITA' DI SERVIZI | | PROGETTO "PORTA A MARE" | | INDIVISO | | TOTALE | |
| RICAVI | 29.171 | 29.442 | 1.250 | 1.303 | 19 | | | | 30.440 | 30.745 |
| VARIAZIONE DELLE RIMANENZE | | | | | 1.629 | 1.750 | | | 1.629 | 1.750 |
| COSTI DIRETTI | (5.714) | (5.247) | (1.094) | (1.103) | (1.627) | (1.628) | | | (8.435) | (7.978) |
| MARGINE LORDO DIVISIONALE | 23.457 | 24.195 | 156 | 200 | 21 | 122 | | | 23.634 | 24.517 |
| SPESE GENERALI | | | | | | | (2.462) | (2.362) | (2.462) | (2.362) |
| EBITDA | 23.457 | 24.195 | 156 | 200 | 21 | 122 | (2.462) | (2.362) | 21.172 | 22.155 |
| SVALUT./RIVALUT ED AMM.TI | (532) | (702) | | | | | (3) | (101) | (101) | (806) |
| EBIT | 22.925 | 23.493 | 156 | 200 | 21 | 119 | (2.564) | (2.463) | 20.539 | 21.349 |
| MARGINE GEST. FINANZIARIA | | | | | | | (11.229) | (12.117) | (11.229) | (12.117) |
| MARGINE GEST. PARTECIPAZIONI | | | | | | | (413) | (173) | (413) | (173) |
| IMPOSTE | | | | | | | (700) | (733) | (700) | (733) |
| UTILE NETTO | | | | | | | | | 8.197 | 8.326 |
| (UTILE)/PERDITA DEL PERIODO DI TERZI | | | | | | | 40 | 29 | 40 | 29 |
| UTILE NETTO DEL GRUPPO | | | | | | | | | 8.237 | 8.355 |

| €/1000 | 31/03/2013 | 31/12/2012 | 31/03/2013 | 31/12/2012 | 31/03/2013 | 31/12/2012 | 31/03/2013 | 31/12/2012 | 31/03/2013 | 31/12/2012 |
|---|------------------------------|------------|-----------------------------|------------|--------------------------------|------------|-----------------|------------|---------------|------------|
| STATO PATRIMONIALE | ATTIVITA' IMMOBILIARE | | ATTIVITA' DI SERVIZI | | PROGETTO "PORTA A MARE" | | INDIVISO | | TOTALE | |
| ATTIVITA' MATERIALI | 1.759.086 | 1.759.309 | | | 9 | 8 | 9.288 | 9.349 | 1.768.383 | 1.768.666 |
| ATTIVITA' IMMATERIALI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI | | | | | 1 | 1 | 43.247 | 44.936 | 43.248 | 44.937 |
| INVESTIMENTI IN CORSO | 78.399 | 76.376 | | | | | | | 78.399 | 76.376 |
| CCN | 3.426 | (3.348) | 188 | 2.953 | 109.031 | 76.108 | (32.831) | | 79.814 | 75.713 |
| ALTRE PASSIVITA' A LUNGO | (40.407) | (44.567) | (2.884) | (734) | (26.001) | (23.219) | 0 | | (69.292) | (68.520) |
| TOTALE IMPIEGHI | 1.800.504 | 1.787.770 | (2.696) | 2.219 | 83.040 | 52.898 | 19.704 | 54.285 | 1.900.552 | 1.897.172 |
| PFN (ATTIVITÀ) E PASSIVITÀ NETTE PER STRUMENTI DERIVATI | 1.041.954 | 1.011.423 | (621) | | 24.862 | 23.923 | 19.704 | 54.285 | 1.085.899 | 1.089.631 |
| | 49.202 | 53.975 | | | | | | | 49.202 | 53.975 |
| PATRIMONIO | 709.348 | 722.372 | (2.075) | 2.219 | 58.178 | 28.975 | | | 765.451 | 753.566 |
| TOTALE FONTI | 1.800.504 | 1.787.770 | (2.696) | 2.219 | 83.040 | 52.898 | 19.704 | 54.285 | 1.900.552 | 1.897.172 |

| €/1000 | 31/03/2013 | 31/03/2012 | 31/03/2013 | 31/03/2012 | 31/03/2013 | 31/03/2012 | 31/03/2013 | 31/03/2012 |
|---|-------------|------------|-------------------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|
| RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA' | NORD | | CENTRO-SUD-ISOLE | | ESTERO | | TOTALE | |
| RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI | 11.974 | 12.086 | 11.788 | 11.746 | 2.668 | 2.797 | 26.430 | 26.629 |
| RICAVI UNA TANTUM | 49 | 1 | | 10 | | | 49 | 11 |
| AFFITTO SPAZI TEMPORANEI | 353 | 326 | 217 | 253 | | | 570 | 579 |
| ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA | 26 | 36 | (10) | 10 | 1 | 10 | 17 | 56 |
| TOTALE | 12.402 | 12.449 | 11.995 | 12.019 | 2.669 | 2.807 | 27.066 | 27.275 |

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

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

L'Assemblea degli Azionisti di IGD, sempre in sede ordinaria, ha inoltre rinnovato l'autorizzazione al Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, in una o più volte, sino al massimo consentito per legge, per effettuare operazioni di negoziazione e copertura e d'investimento di liquidità e consentire l'utilizzo delle azioni proprie nell'ambito di operazioni connesse alla gestione corrente e di progetti industriali coerenti con le linee strategiche che la Società intende perseguire, in relazione ai quali si concretizzi l'opportunità di scambio, permuta, conferimento o altri atti di disposizione delle azioni; l'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie avrà efficacia per un periodo di diciotto mesi a partire dalla delibera assembleare di autorizzazione del 18 aprile 2013 mentre l'autorizzazione alla disposizione non ha limiti temporali. Gli acquisti saranno effettuati in conformità a quanto previsto nell'art. 132 del D.Lgs. 58/1998, nell'art.144-bis del Regolamento Emittenti e di ogni altra normativa applicabile, nonché delle prassi di mercato ammesse riconosciute dalla Consob e dovranno essere effettuati a condizioni di prezzo conformi a quanto previsto dall'art. 5, comma 1 del Regolamento (CE) n. 2273/2003 della Commissione Europea del 22 dicembre 2003.

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

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

L'operazione di Dividend Reinvestment Option prevede che:

- Il controvalore complessivo massimo dell'aumento di capitale sia pari all'80% dell'ammontare dei dividendi distribuibili e quindi a Euro 17.866.726, mediante emissione di azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale con godimento regolare;
- l'aumento di capitale sia riservato in sottoscrizione esclusivamente ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2012. 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 2012 e (ii) applicando uno sconto fino ad un massimo del 10% e non potrà comunque essere inferiore a Euro 0,61 (ossia alla media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati nei 6 mesi antecedenti alla data del 28 febbraio 2013, rettificata detraendo l'ammontare del dividendo per l'esercizio 2012 e applicando uno sconto del 15%).

Obiettivo dell'operazione, in linea con le pratiche diffuse e adottate da numerosi REIT europei, è attribuire agli azionisti che incasseranno il dividendo 2012 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 2012 e comunque entro il termine ultimo del 30 settembre 2013.

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

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

- l'emissione di nuovi titoli obbligazionari senior non garantiti a tasso fisso, per un importo massimo pari ad Euro 230.000.000 e con scadenza maggio 2017;
- la promozione di un'offerta di scambio rivolta ai portatori dei titoli obbligazionari convertibili "€230.000.000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013" in circolazione emessi dalla stessa IGD. L'Offerta di Scambio è unicamente rivolta ai portatori delle Obbligazioni Convertibili in Italia e all'estero (con esclusione degli Stati Uniti d'America, ai sensi della Regulation S dello United States Securities Act del 1933 come successivamente modificata) che in base alla normativa applicabile siano investitori qualificati.

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

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

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

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

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

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

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

- durata pari a quattro anni decorrenti dalla data di emissione;

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

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

Prospettive per l'anno in corso

All'interno dell'attuale scenario economico ancora molto incerto il Gruppo IGD ha adottato una pianificazione prudente nell'area degli investimenti, che porta 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 2013, il gearing oltre la soglia del 1,4. Non si prevedono scostamenti significativi del trend dei ricavi e della redditività caratteristica, continuerà ad essere garantita la sostenibilità dei nostri tenant, soggetti più colpiti in questa fase di crisi, e rafforzata la struttura finanziaria, come recentemente dimostrato dalle ultime operazioni effettuate.

GRUPPO IGD

Prospetti contabili consolidati al 31 marzo 2013

Conto economico consolidato

| Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro) | 31/03/2013 (A) | 31/03/2012 (B) | Variazioni (A-B) |
|---|-------------------|-------------------|---------------------|
| Ricavi | 29.181 | 29.475 | (294) |
| Altri proventi | 1.259 | 1.352 | (93) |
| Totale ricavi e proventi operativi | 30.440 | 30.827 | (387) |
| Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione | 1.629 | 1.750 | (121) |
| Totale ricavi e variazione delle rimanenze | 32.069 | 32.577 | (508) |
| Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione | 1.497 | 1.567 | (70) |
| Costi per servizi | 4.620 | 4.492 | 128 |
| Costi del personale | 2.109 | 2.028 | 81 |
| Altri costi operativi | 2.156 | 1.777 | 379 |
| Totale costi operativi | 10.382 | 9.864 | 518 |
| (Ammortamenti e accantonamenti) | (873) | (881) | 8 |
| Variazione del fair value - incrementi / (decrementi) | (275) | (483) | 208 |
| Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value | (1.148) | (1.364) | 216 |
| RISULTATO OPERATIVO | 20.539 | 21.349 | (810) |
| Risultato Gestione partecipazioni | (413) | (173) | (240) |
| Risultato Gestione partecipazioni | (413) | (173) | (240) |
| Proventi finanziari | 84 | 96 | (12) |
| Oneri finanziari | 11.313 | 12.213 | (900) |
| Saldo della gestione finanziaria | (11.229) | (12.117) | 888 |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE | 8.897 | 9.059 | (162) |
| Imposte sul reddito del periodo | 700 | 733 | (33) |
| RISULTATO NETTO DEL PERIODO | 8.197 | 8.326 | (129) |
| (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi | 40 | 29 | 11 |
| Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo | 8.237 | 8.355 | (118) |

Conto economico complessivo consolidato

| Conto economico complessivo consolidato (importi in migliaia di Euro) | 31/03/2013 | 31/03/2012 |
|--|---------------|----------------|
| RISULTATO NETTO DEL PERIODO | 8.197 | 8.326 |
| Altre componenti del conto economico complessivo | | |
| Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura | 5.052 | (3.826) |
| Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura | (1.389) | 1.052 |
| Altri effetti sulle componenti del conto economico | 25 | (161) |
| Altre componenti del conto economico complessivo al netto degli effetti fiscali | 3.688 | (2.935) |
| Totale utile complessivo del periodo | 11.885 | 5.391 |
| (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi | 40 | 29 |
| Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo | 11.925 | 5.420 |

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

| Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro) | 31/03/2013 (A) | 31/12/2012 (B) | Variazioni (A-B) |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|
| ATTIVITA' NON CORRENTI: | | | |
| Attività immateriali | | | |
| Attività immateriali a vita definita | 98 | 98 | 0 |
| Avviamento | 11.427 | 11.427 | 0 |
| | 11.525 | 11.525 | 0 |
| Attività materiali | | | |
| Investimenti immobiliari | 1.754.550 | 1.754.550 | 0 |
| Fabbricato | 9.288 | 9.349 | (61) |
| Impianti e Macchinari | 1.182 | 1.271 | (89) |
| Attrezzatura e altri beni | 2.086 | 2.179 | (93) |
| Migliorie su beni di terzi | 1.277 | 1.317 | (40) |
| Immobilizzazioni in corso | 78.399 | 76.376 | 2.023 |
| | 1.846.782 | 1.845.042 | 1.740 |
| Altre attività non correnti | | | |
| Attività per imposte anticipate | 28.028 | 29.280 | (1.252) |
| Crediti vari e altre attività non correnti | 3.392 | 3.828 | (436) |
| Partecipazioni | 303 | 304 | (1) |
| Attività finanziarie non correnti | 138 | 25 | 113 |
| Attività per strumenti derivati | 137 | 150 | (13) |
| | 31.998 | 33.587 | (1.589) |
| TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A) | 1.890.305 | 1.890.154 | 151 |
| ATTIVITA' CORRENTI: | | | |
| Rimanenze per lavori in corso e acconti | 79.510 | 78.039 | 1.471 |
| Crediti commerciali e altri crediti | 16.317 | 14.972 | 1.345 |
| Altre attività correnti | 4.480 | 3.144 | 1.336 |
| Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti | 732 | 775 | (43) |
| Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti | 4.970 | 7.545 | (2.575) |
| TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B) | 106.009 | 104.475 | 1.534 |
| TOTALE ATTIVITA' (A + B) | 1.996.314 | 1.994.629 | 1.685 |
| PATRIMONIO NETTO: | | | |
| Capitale Sociale | 311.569 | 311.569 | 0 |
| Riserva sovrapprezzo azioni | 147.730 | 147.730 | 0 |
| Altre Riserve | 244.626 | 240.938 | 3.688 |
| Utili del gruppo | 49.890 | 41.653 | 8.237 |
| Totale patrimonio netto di gruppo | 753.815 | 741.890 | 11.925 |
| quota di pertinenza di terzi | 11.636 | 11.676 | (40) |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO (C) | 765.451 | 753.566 | 11.885 |
| PASSIVITA' NON CORRENTI: | | | |
| Passività per strumenti derivati | 49.339 | 54.125 | (4.786) |
| Passività finanziarie non correnti | 628.895 | 574.359 | 54.536 |
| Fondo TFR | 1.247 | 1.191 | 56 |
| Passività per imposte differite | 45.841 | 45.422 | 419 |
| Fondi per rischi ed oneri futuri | 1.871 | 1.667 | 204 |
| Debiti vari e altre passività non correnti | 20.333 | 20.240 | 93 |
| TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D) | 747.526 | 697.004 | 50.522 |
| PASSIVITA' CORRENTI: | | | |
| Passività finanziarie correnti | 462.844 | 523.617 | (60.773) |
| Debiti commerciali e altri debiti | 10.500 | 12.646 | (2.146) |
| Passività per imposte correnti | 2.533 | 836 | 1.697 |
| Altre passività correnti | 7.460 | 6.960 | 500 |
| TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E) | 483.337 | 544.059 | (60.722) |
| TOTALE PASSIVITA' (F=D + E) | 1.230.863 | 1.241.063 | (10.200) |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F) | 1.996.314 | 1.994.629 | 1.685 |

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

| | Capitale sociale | Riserva sovrapprezzo azioni | Altre riserve | Utili del gruppo | Patrimonio netto del gruppo | Interessenze di minoranza | Totale patrimonio netto |
|---|------------------|-----------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Saldo al 01/01/2012 | 298.273 | 147.730 | 252.347 | 56.891 | 755.241 | 11.812 | 767.053 |
| Utile del periodo | | | | 8.355 | 8.355 | (29) | 8.326 |
| Valutazione derivati cash flow hedge | | | (2.774) | | (2.774) | | (2.774) |
| Altri utili (perdite) complessivi | | | (161) | | (161) | | (161) |
| Totale utili (perdite) complessivo | | | (2.935) | 8.355 | 5.420 | (29) | 5.391 |
| Saldo al 31/03/2012 | 298.273 | 147.730 | 249.412 | 65.246 | 760.661 | 11.783 | 772.444 |

| | Capitale sociale | Riserva sovrapprezzo azioni | Altre riserve | Utili del gruppo | Patrimonio netto del gruppo | Quote di pertinenza di terzi | Totale patrimonio netto |
|---|------------------|-----------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Saldo al 01/01/2013 | 311.569 | 147.730 | 240.938 | 41.653 | 741.890 | 11.676 | 753.566 |
| Utile del periodo | | | | 8.237 | 8.237 | (40) | 8.197 |
| Valutazione derivati cash flow hedge | | | 3.663 | | 3.663 | | 3.663 |
| Altri utili (perdite) complessivi | | | 25 | | 25 | | 25 |
| Totale utili (perdite) complessivo | | | 3.688 | 8.237 | 11.925 | (40) | 11.885 |
| Saldo al 31/03/2013 | 311.569 | 147.730 | 244.626 | 49.890 | 753.815 | 11.636 | 765.451 |

Rendiconto finanziario consolidato

| RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO | 31/03/2013 | 31/03/2012 |
|--|-----------------|----------------|
| <i>(In migliaia di Euro)</i> | | |
| FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO: | | |
| Risultato prima delle Imposte | 8.897 | 9.059 |
| Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio: | | |
| Poste non monetarie | 4.080 | 3.726 |
| (Ammortamenti e accantonamenti) | 873 | 881 |
| Variazione del fair value - incrementi / (decrementi) | 275 | 483 |
| Gestione di partecipazioni | 413 | 0 |
| FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA | 14.538 | 14.149 |
| Imposte sul reddito correnti | (342) | (383) |
| FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE | 14.196 | 13.766 |
| Variazione delle rimanenze | (1.471) | (1.605) |
| Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti | (3.426) | 1.530 |
| Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti | 759 | 576 |
| FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO | 10.058 | 14.267 |
| (Investimenti) in immobilizzazioni | (2.233) | (2.219) |
| Disinvestimenti in immobilizzazioni | 0 | 108 |
| FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO | (2.233) | (2.111) |
| Variazione di attività finanziarie non correnti | (113) | 15 |
| Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti | 43 | (2.726) |
| Variazione indebitamento finanziario corrente | (62.769) | (12.140) |
| Variazione indebitamento finanziario non corrente | 52.433 | 5.084 |
| FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO | (10.406) | (9.767) |
| Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide | 6 | (23) |
| INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE | (2.575) | 2.366 |
| DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO | 7.545 | 14.433 |
| DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO | 4.970 | 16.799 |

Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 31 marzo 2013 e al 31 dicembre 2012. Si precisa inoltre che la posizione finanziaria netta, anche in termini comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura i quali per loro natura non rappresentano valori finanziari.

Le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 278,5 milioni di euro ed al 31/03/2013 risultano non utilizzate per 99,24 milioni di euro. Si rimanda al paragrafo “analisi patrimoniale e finanziaria” per i commenti.

| POSIZIONE FINANZIARIA NETTA | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 31/03/2013 | 31/12/2012 |
| Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti | (4.970) | (7.545) |
| Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti | (732) | (775) |
| LIQUIDITA' | (5.702) | (8.320) |
| Passività finanziarie correnti | 181.572 | 181.821 |
| Quota corrente mutui | 53.007 | 116.836 |
| Passività per leasing finanziari quota corrente | 277 | 275 |
| Prestito obbligazionario convertibile quota corrente | 227.988 | 224.685 |
| INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE | 462.844 | 523.617 |
| INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO | 457.142 | 515.297 |
| Attività finanziarie non correnti | (138) | (25) |
| Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori | 8.499 | 8.081 |
| Passività per leasing finanziari quota non corrente | 5.374 | 5.444 |
| Passività finanziarie non correnti | 615.022 | 560.834 |
| INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO | 628.757 | 574.334 |
| POSIZIONE FINANZIARIA NETTA | 1.085.899 | 1.089.631 |

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 2013, non sottoposti a revisione contabile, sono stati redatti ai sensi dell'art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e conformemente ai criteri di valutazione e di misurazione stabiliti dagli IFRS e adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento (CE) n°1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 relativo all'applicazione dei principi contabili internazionali. Il resoconto intermedio sulla gestione al 31 marzo 2013 è stato autorizzato alla pubblicazione con delibera del competente organo amministrativo in data 9 maggio 2013.

Criteri di redazione

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni contabili al 31 marzo 2013 predisposte dalle società incluse nell'area di consolidamento e rettificata, ove necessario, ai fini di allinearle ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del gruppo conformi agli IFRS.

I principi di consolidamento, i principi contabili, i criteri e le metodologie di stima e di valutazione adottati sono omogenei con quelli utilizzati in sede di redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2012 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 2013 per effetto di future omologazioni da parte della Commissione Europea di nuovi standard, di nuove interpretazioni, o di linee guida emerse dall'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC).

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

Si segnala che, a partire dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, si è provveduto, per maggiore chiarezza, ad imputare a diretta rettifica dei ricavi l'accantonamento relativo al centro commerciale "Darsena". Con riferimento al primo trimestre 2013, tale accantonamento è stato pari a Euro 496 migliaia (pari al 100% dei relativi ricavi). Con riferimento al primo trimestre 2012, tale accantonamento è stato pari a Euro 180 migliaia. Inoltre, al fine di consentire un confronto omogeneo con i dati del primo trimestre 2013, si è provveduto a compensare i costi e i ricavi da rifatturazione relativi al primo trimestre 2012, in precedenza iscritti rispettivamente nelle voci "costi per servizi" e "altri proventi", per un importo pari a Euro 1.066 migliaia.

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 2013 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 31/12/2012, l'area di consolidamento non si è modificata. Ai sensi della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si espone l'elenco delle imprese del Gruppo con l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del capitale sociale nella valuta originaria e del metodo di

consolidamento. Sono inoltre indicate le quote possedute direttamente o indirettamente dalla controllante e da ciascuna delle controllate.

| Ragione sociale | Sede Legale | Nazione | Capitale Sociale | Valuta | Quota % consolidata di Gruppo | Imprese partecipanti | % di partecipazione sul capitale | Attività Svolta |
|--|---|---------|------------------|--------|-------------------------------|--|----------------------------------|--|
| Capogruppo | | | | | | | | |
| IGD SIIQ S.p.A. | Ravenna via agro pontino 13 | Italia | 322.545.915,08 | 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. | 80,00% | Società di costruzione |
| IGD Property SIIQ S.p.A. | Ravenna via Villa Glori 4 | Italia | 150.000,00 | Eur | 100% | IGD SIIQ S.p.A. | 100,00% | Gestione Centri Commerciali |
| Win Magazin S.A. | Bucarest | Romania | 113.715,30 | Lei | 100,00% | IGD Management s.r.l. 99,9% IGD SIIQ S.p.A. 0,1% | 100,00% | Gestione Centri Commerciali |
| Winmarkt management s.r.l. | Bucarest | Romania | 1.001.000 | Lei | 100,00% | 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 | 67.180 | Eur | | IGD SIIQ S.p.A. | 100% | Consorzio Urbanistico |
| Consorzio Proprietari C.C.Leonardo | Imola (Bologna) Via Amendola 129 | Italia | 100.000,00 | Eur | | IGD SIIQ S.p.A. | 52,00% | Gestione parti comuni del centro commerciale e promozione dello stesso |
| 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 | 60.000,00 | Eur | | IGD Management s.r.l. | 15,00% | Sviluppo Immobiliare |
| Fondazione Virtus Pallacanestro Bologna | Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2 | Italia | 1.200.000,00 | Eur | | IGD SIIQ S.p.A. | 8,33% | Promozione attività sportiva |

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

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

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di IGD SIIQ S.p.A. dichiara, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del Testo Unico della Finanza (D.Lgs.58/1998) che l'informativa contabile contenuta nel presente Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2013 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 9 maggio 2013

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari
Grazia Margherita Piolanti

