

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 sottoscritto e versato Euro 549.760.278,52



Resoconto intermedio di gestione al 30/09/2014

INDICE

Organi sociali -2	Conto economico complessivo consolidato -27
Resoconto intermedio di gestione -3	Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata -28
Highlights economico patrimoniali -3	Prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato -29
Analisi economica -5	Rendiconto finanziario consolidato -30
Analisi patrimoniale e finanziaria -14	Posizione finanziaria netta -31
Eventi rilevanti al 30/09/2014 -18	Criteri di redazione e area di consolidamento -32
Eventi successivi alla chiusura del terzo trimestre e prospettive per l'anno in corso -23	Attestazione sul resoconto intermedio sulla gestione ai sensi dell'art. 154 bis comma 2, D.LGS 58/98 - 35
Prospetti contabili consolidati al 30 settembre 2014 -25	
Conto economico consolidato -26	

Organi sociali

Consiglio di Amministrazione:

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

Collegio Sindacale

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

Comitato Controllo e Rischi

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

Comitato Parti Correlate

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

Lead Independent Director

Riccardo Sabadini

Società di revisione: PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Comitato per le Nomine e per la Remunerazione

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

Organismo di Vigilanza

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

Resoconto intermedio di gestione del Gruppo IGD

Highlights economico-patrimoniali al 30 settembre 2014

RICAVI GEST. CARATTERISTICA	89.963 €/000
EBITDA GEST. CARATTERISTICA	59.385 €/000
EBITDA MARGIN GEST. CARATTERISTICA	66,0%
UTILE NETTO CONSOLIDATO	7.056 €/000
FFO CONSOLIDATO	25.165 €/000
PFN	1.037.400 €/000
GEARING RATIO	1,30x
LOAN TO VALUE	56,09%
COSTO MEDIO DEL DEBITO	4,38%
COSTO MEDIO DEL DEBITO ADJUSTED (*)	4,33%
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	84,6%

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

Il Gruppo

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

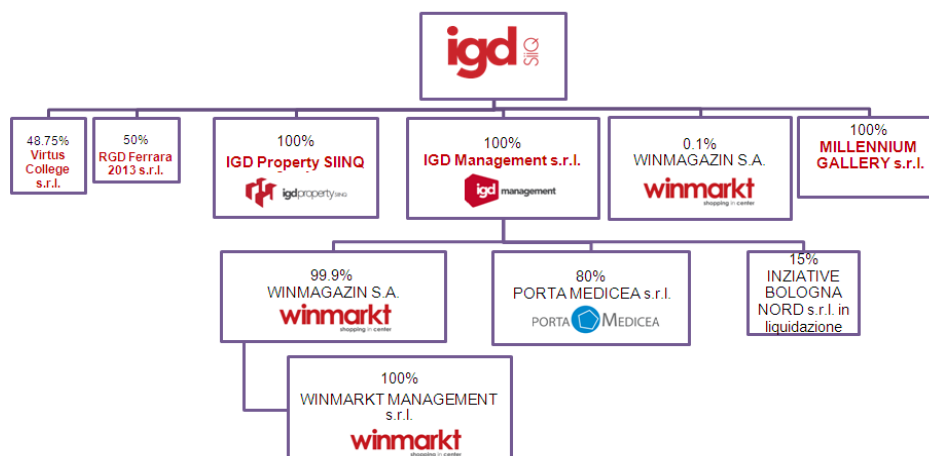
Il Gruppo IGD, focalizzato nel settore immobiliare della grande distribuzione, opera in misura largamente prevalente in Italia; è presente anche in Romania - in 13 diverse città di media dimensione - dove controlla la principale catena di department store del Paese, con insegna Winmarkt, attraverso la 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 WinMarkt Management, cui fa capo la squadra di manager rumeni;
 - l'80% di Porta Medicea, che ha per oggetto la realizzazione del progetto multifunzionale di riqualificazione e sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno;
 - il 15% di Iniziative Bologna Nord, società in liquidazione;
 - la gestione degli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova e Centro Piave);
 - le attività di servizi, tra le quali i mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi.
4. il 50% di RGD Ferrara 2013, costituita il 30 settembre 2013, per la gestione del ramo di azienda del Centro commerciale Darsena City di Ferrara.

L'organigramma fotografa la struttura societaria al 30 settembre 2014.



ANALISI ECONOMICA

Dopo che la dinamica del PIL italiano è tornata negativa nei primi due trimestri del 2014, e anche se si tratta di variazioni contenute che assomigliano più a una situazione di stagnazione/assestamento che a un vero e proprio nuovo arretramento, il consenso di mercato sulle previsioni della seconda parte dell'anno si è modificato in negativo. Nel terzo trimestre infatti il PIL dovrebbe segnare una nuova piccola flessione, derivante soprattutto dall'andamento negativo degli investimenti e delle scorte e dal permanere di ampi margini di capacità inutilizzata¹.

Qualche timido segnale positivo è riscontrabile nell'andamento dei tassi di occupazione (+0.2 punti percentuali al 55,9%) e nel numero di nuovi posti di lavoro creati nei mesi di agosto e settembre (+32mila e +82mila rispettivamente)² oltre che nei consumi delle famiglie, confermati in moderata ripresa³; ma l'andamento dei principali indicatori qualitativi rilevati a fine estate, come la fiducia di famiglie e imprese, è tornato a peggiorare⁴. La situazione di generale debolezza dell'attività economica e dei consumi si ripercuote sull'inflazione, marginalmente negativa in agosto e settembre⁵.

Sui risultati al terzo trimestre del Gruppo IGD, la situazione congiunturale influisce direttamente, in particolare per quanto riguarda la ridotta incidenza sui ricavi dell'indicizzazione dei contratti, dovuta al calo dell'inflazione. E' peraltro positivo in questo contesto evidenziare che in Italia sono risultati in crescita rispetto allo stesso periodo del 2013 sia gli ingressi nei centri del Gruppo (+0,2%) sia, soprattutto, le vendite degli operatori nelle gallerie (+3,5% a rete totale).

Il risultato ante imposte consolidato del periodo è stato pari a 9.370 migliaia di euro, in crescita del 14% rispetto al 2013, sia per effetto di minori svalutazioni e adeguamenti fair value, sia per un miglioramento della gestione finanziaria, come meglio evidenziato di seguito. L'utile netto consolidato risulta pari a 7.056 migliaia di Euro, registrando una flessione pari al 36,30% rispetto al 30 settembre 2013. Va tuttavia segnalato che tale risultato è impattato, tra l'altro, dall'introduzione del Decreto "Sblocca Italia" che ha avuto effetto negativo sulle imposte che passano da +2.496 migliaia di euro del 2013 a -2.691 migliaia di euro.

Dal punto di vista operativo, è stato registrato un incremento dei ricavi totali di ca. +1,48%, dovuto sia a una sostanziale tenuta dei ricavi della gestione caratteristica, sia alla conclusione di alcune vendite del progetto Porta a Mare. I costi diretti crescono del 10,36% principalmente per l'aumento degli affitti passivi, conseguenza della cessione della proprietà della galleria di Livorno "Fonti del Corallo", che è ora in gestione tramite un contratto di locazione di lunga durata stipulato con l'acquirente.

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

¹ Fonte: Banca d'Italia – Bollettino economico 4/2014

² Fonte: ISTAT – Occupati e disoccupati Settembre 2014

³ Fonte: Centro Studi Confindustria – Scenari Economici n.21

⁴ Fonte: Centro Studi Confindustria – Scenari Economici n.21

⁵ Fonte: ISTAT – Prezzi al consumo, Ottobre 2014

€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	30/09/2013	30/09/2014	Δ%	30/09/2013	30/09/2014	Δ%	30/09/2013	30/09/2014	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	79.197	76.628	(3,24)%	79.134	76.425	(3,42)%	63	203	n.a.
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	7.524	9.586	27,41%	7.524	9.586	27,41%	0	0	n.a.
Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa	86.721	86.214	(0,58)%	86.658	86.011	(0,75)%	63	203	n.a.
Ricavi da servizi	3.745	3.952	5,54%	3.745	3.952	5,54%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	0	1.640	n.a.	0	0	n.a.	0	1.640	n.a.
RICAVI GESTIONALI	90.466	91.806	1,48%	90.403	89.963	(0,49)%	63	1.843	n.a.
INCREMENTI, COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI	0	(1.363)	n.a.	0	0	n.a.	0	(1.363)	n.a.
Affitti e locazioni passive	(6.416)	(8.432)	31,42%	(6.416)	(8.432)	31,42%	0	0	n.a.
Personale diretto	(2.723)	(2.759)	1,32%	(2.723)	(2.759)	1,32%	0	0	n.a.
Costi diretti	(12.367)	(12.543)	1,43%	(12.082)	(12.241)	1,31%	(285)	(302)	5,88%
COSTI DIRETTI	(21.506)	(23.734)	10,36%	(21.221)	(23.432)	10,42%	(285)	(302)	5,88%
MARGINE LORDO DIVISIONALE	68.960	66.709	(3,26)%	69.182	66.531	(3,83)%	(222)	178	n.a.
Personale di sede	(4.364)	(4.502)	3,17%	(4.289)	(4.423)	3,11%	(74)	(79)	6,49%
Spese generali	(2.922)	(3.118)	6,72%	(2.596)	(2.723)	4,92%	(326)	(395)	21,07%
SPESE GENERALI	(7.285)	(7.620)	4,59%	(6.885)	(7.146)	3,79%	(400)	(474)	18,66%
EBITDA	61.675	59.089	(4,19)%	62.297	59.385	(4,67)%	(622)	(296)	(52,38)%
<i>Ebitda Margin</i>	68,2%	64,4%		68,9%	66,0%				
Altri accantonamenti	(94)	(94)	(0,00)%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(17.128)	(14.117)	(17,58)%						
Ammortamenti	(1.013)	(1.087)	7,22%						
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	(18.235)	(15.298)	(16,11)%						
EBIT	43.440	43.791	0,81%						
GESTIONE FINANZIARIA	(34.731)	(34.541)	(0,54)%						
GESTIONE STRAORDINARIA	(490)	120	n.a.						
RISULTATO ANTE IMPOSTE	8.219	9.370	14,00%						
Imposte	2.496	(2.691)	n.a.						
UTILE DEL PERIODO	10.715	6.679	(37,66)%						
* (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azion	361	377	4,51%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	11.076	7.056	(36,30)%						

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

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

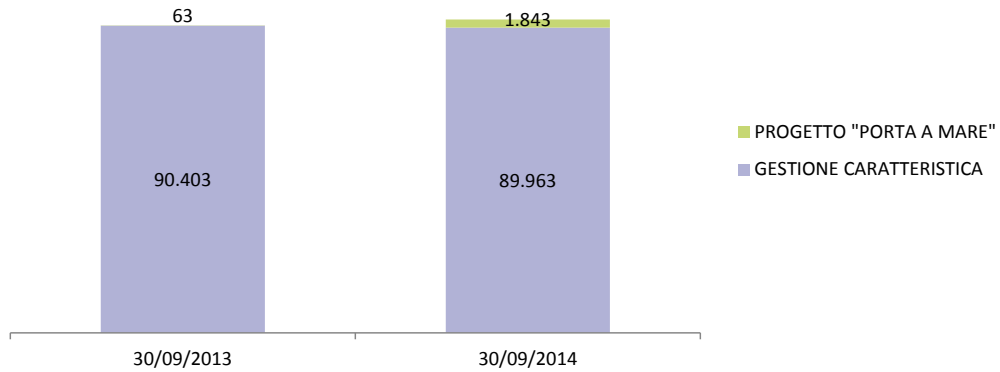
€/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE		
	3Q 2013	3Q 2014	Δ%	3Q 2013	3Q 2014	Δ%	3Q 2013	3Q 2014	Δ%
Ricavi da attività immobiliare e locativa freehold	26.224	25.088	(4,33)%	26.202	25.018	(4,52)%	22	70	n.a.
Ricavi da attività immobiliare e locativa leasehold	2.464	3.393	37,70%	2.464	3.393	37,70%	0	0	n.a.
Totale Ricavi da attività immobiliare e locativa	28.689	28.480	(0,73)%	28.667	28.411	(0,89)%	22	70	n.a.
Ricavi da servizi	1.231	1.242	0,89%	1.231	1.242	0,89%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	0	255	n.a.	0	0	n.a.	0	255	n.a.
RICAVI GESTIONALI	29.920	29.977	0,19%	29.897	29.652	(0,82)%	22	325	n.a.
INCREMENTI, COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI	0	(230)	n.a.	0	0	n.a.	0	(230)	n.a.
Affitti e locazioni passive	(2.125)	(2.987)	40,57%	(2.125)	(2.987)	40,57%	0	0	n.a.
Personale diretto	(908)	(884)	(2,59)%	(908)	(884)	(2,59)%	0	0	n.a.
Costi diretti	(4.216)	(4.153)	(1,49)%	(4.141)	(4.073)	(1,63)%	(76)	(81)	6,09%
COSTI DIRETTI	(7.249)	(8.026)	10,72%	(7.174)	(7.945)	10,75%	(76)	(81)	6,09%
MARGINE LORDO DIVISIONALE	22.671	21.721	(4,19)%	22.725	21.708	(4,48)%	(54)	13	n.a.
Personale di sede	(1.348)	(1.420)	5,33%	(1.323)	(1.394)	5,38%	(26)	(26)	2,77%
Spese generali	(866)	(938)	8,35%	(748)	(804)	7,43%	(117)	(135)	15,06%
SPESE GENERALI	(2.214)	(2.358)	6,51%	(2.071)	(2.196)	6,07%	(142)	(162)	13,65%
EBITDA	20.458	19.363	(5,35)%	20.653	19.511	(5,53)%	(196)	(149)	(24,09)%
<i>Ebitda Margin</i>	68,4%	64,6%		69,1%	65,8%				
Altri accantonamenti	(31)	(31)	(0,00)%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(797)	(362)	(54,53)%						
Ammortamenti	(354)	(394)	11,38%						
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	(1.182)	(787)	(33,43)%						
EBIT	19.275	18.576	(3,63)%						
GESTIONE FINANZIARIA	(11.791)	(11.654)	(1,16)%						
GESTIONE STRAORDINARIA	0	(0)	n.a.						
RISULTATO ANTE IMPOSTE	7.484	6.922	(7,52)%						
Imposte	(521)	(4.363)	n.a.						
UTILE DEL PERIODO	6.963	2.559	(63,25)%						
* (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti	57	44	(23,12)%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	7.020	2.603	(62,91)%						

Ricavi

I ricavi gestionali consolidati sono pari a 91.806 migliaia di euro, in aumento dell'1,48% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Ai ricavi della gestione caratteristica si aggiungono i ricavi da trading, pari a

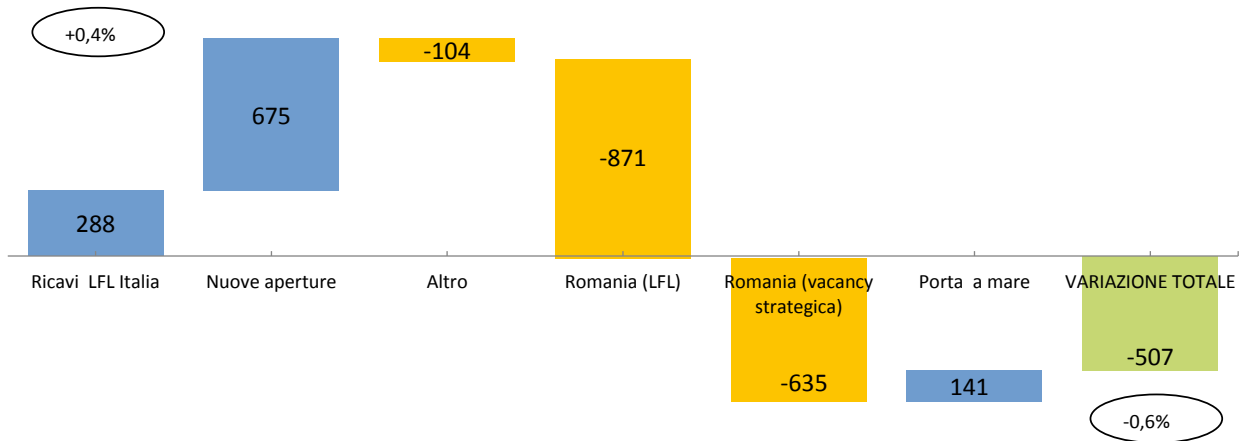
1.640 migliaia di euro, relativi alla vendita di 5 unità residenziali, oltre a 3 box e 1 posto auto e altri ricavi da trading di minor entità.

Totale ricavi



Più in dettaglio, le componenti dei ricavi sono state:

- ✓ **I ricavi da attività immobiliare locativa** sono diminuiti rispetto allo stesso periodo del 2013 dell'0,58%.



La flessione risulta pari a 507 migliaia di Euro, è la variazione è principalmente dovuta:

- per 288 migliaia di Euro ai ricavi like for like (perimetro omogeneo) con un incremento del +0,4%. Si conferma il positivo andamento degli ipermercati (in crescita, +0,8%, per indicizzazione oltre che per progressiva andata a regime dei canoni sugli ipermercati di recente apertura). Sostanziale stabilità delle gallerie (+0,1%) tra cui si segnalano andamenti positivi a Tiburtino, Conè, Nova e Le Maioliche. Nel periodo è stato registrato un *down side* medio pari a -6,6% (su 199 contratti, di cui 127 rinnovi e 72 *turn over*);
- per 675 migliaia di Euro alle aperture realizzate nel corso del 2014 (Ampliamento Abruzzo, inaugurato il 10 aprile, e Piazza Mazzini, inaugurata il 10 luglio);

- per 1.506 migliaia di Euro dalla contrazione dei ricavi della *Romania* (-19,2%), dovuti al trascinarsi del downside sui contratti di fine 2013 e primo trimestre 2014, a una maggiore vacancy media nel periodo, alla ricommercializzazione in corso sulla palazzina uffici (retail e palazzina uffici) e alla vacancy strumentale per la prosecuzione del piano investimenti;
- per 141 migliaia di Euro ai ricavi da attività immobiliare locativa relativi a unità uso uffici locati tra il 2012 e il 2013 del progetto Porta a Mare.

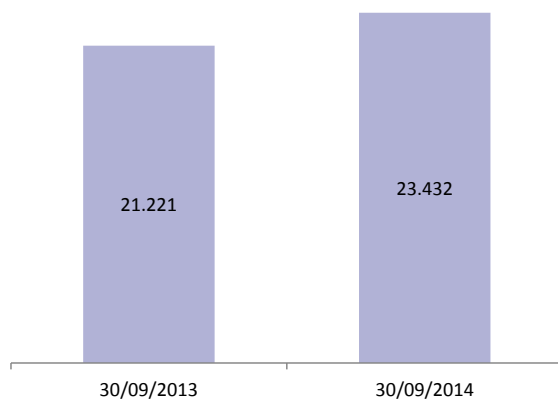
- ✓ **I ricavi da attività da servizi**, sono in aumento (+5,5%) rispetto ai primi nove mesi del 2013. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (87,9% del totale per un importo pari a 3.473 migliaia di Euro), in flessione rispetto al precedente esercizio (-3,0%), per la chiusura di un mandato di gestione e un calo registrato in Romania. Si segnala, invece, un notevole incremento nei ricavi da pilotage che si attestano a 393 migliaia di euro, principalmente riconducibili alle attività di commercializzazione sull'ampliamento del Centro d'Abruzzo e Piazza Mazzini.
- ✓ **I ricavi da trading del Progetto Porta a Mare** risultano pari a 1.640 migliaia di Euro e sono relativi alla vendita di 5 unità residenziali, 3 box e 1 posto auto, per un importo pari a 1.533 migliaia di Euro, oltre a 107 migliaia di Euro per altri proventi.

Costi Diretti

I **costi diretti** della gestione caratteristica, comprensivi dei costi del personale, sono pari a 23.432 migliaia di Euro, in crescita del 10,42% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'andamento riflette:

- ✓ L'aumento della voce affitti e locazioni passive (per 2.016 migliaia di Euro pari al 31,42%), determinato principalmente dalla cessione della proprietà della galleria Le Fonti del Corallo di Livorno che è ora in gestione tramite un contratto di locazione di lunga durata stipulato con l'acquirente; tale voce al 30 settembre 2014 incide per circa il 36% sul totale dei costi diretti.
- ✓ L'incremento delle spese condominiali (per 426 migliaia di Euro) conseguenza della maggiore vacancy media del periodo anche collegata ai lavori di riadattamento dei locali presso alcuni immobili (in particolare ai lavori di riduzione della superficie dell'ipermercato presso il centro commerciale Le Porte di Napoli, dove l'incremento è però compensato da alcuni ricavi aggiuntivi) e per contratti con operatori che prevedono dei cap alle spese condominiali.
- ✓ L'incremento dei costi relativi alle imposte sugli immobili (per 217 migliaia di Euro) riconducibile, in Italia, all'aumento delle aliquote registrate in alcuni comuni e all'introduzione del nuovo tributo TASI. Questa voce di costo è pari, al 30 settembre 2014, a 5.903 migliaia di euro, che rappresenta circa il 25% del totale costi diretti.
- ✓ I maggiori costi relativi alle attività di pilotage, correlati all'incremento dei ricavi da servizi.
- ✓ Il decremento degli accantonamenti (per 638 migliaia di Euro) in seguito alla riduzione dei crediti in contenzioso e in procedure concorsuali.

L'incidenza dei costi diretti sui ricavi della gestione caratteristica è pari al 26,05%, in crescita rispetto al 23,47% dell'anno precedente.

Costi diretti gestione caratteristica


I **costi diretti del Progetto Porta a Mare**, pari a 302 migliaia di euro, sono composti prevalentemente dall'imposta IMU (214 migliaia di euro) e dai costi per spese condominiali.

Analisi dei margini per attività di business

Il margine lordo divisionale consolidato presenta una flessione del 3,26% passando da 68.960 migliaia di Euro al 30 settembre 2013 a 66.709 migliaia di Euro al 30 settembre 2014. Nella tabella che segue viene riportata un'analisi dei margini lordi divisionali per attività di business:

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE			
	€/000	30/09/2013	30/09/2014	%	30/09/2013	30/09/2014	%	30/09/2013	30/09/2014	%
Margine da immobili di proprietà		68.266	65.616	(3,88)%	68.219	65.488	(4,00)%	47	128	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi		515	667	29,68%	515	667	29,68%	0	0	n.a.
Margine da servizi		449	376	(16,32)%	449	376	(16,32)%	0	(0)	n.a.
Margine da trading		(270)	50	n.a.	0	0	n.a.	(270)	50	n.a.
Margine lordo divisionale		68.960	66.709	(3,26)%	69.182	66.531	(3,83)%	(223)	178	n.a.

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

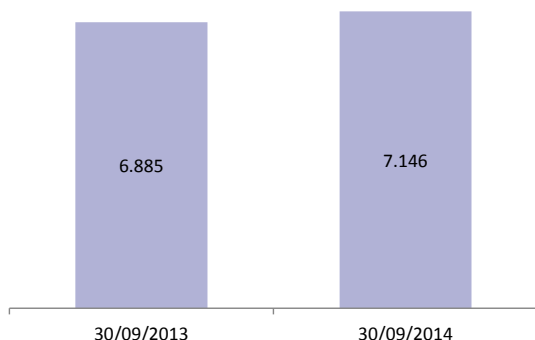
	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO PORTA A MARE			
	€/000	3Q 2013	3Q 2014	%	3Q 2013	3Q 2014	%	3Q 2013	3Q 2014	%
Margine da immobili di proprietà		22.482	21.282	(5,34)%	22.465	21.288	(5,24)%	17	(6)	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi		134	260	93,20%	134	260	93,20%	0	0	n.a.
Margine da servizi		126	160	26,93%	126	160	26,93%	0	(0)	n.a.
Margine da trading		(71)	19	n.a.	0	0	n.a.	(71)	19	n.a.
Margine lordo divisionale		22.671	21.721	(4,19)%	22.725	21.708	(4,48)%	(55)	13	n.a.

- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà:** tale margine è pari a 65.616 migliaia di euro a fronte di 68.266 migliaia di euro dell'anno precedente con una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari all'85,63%, in linea con lo stesso periodo dell'anno precedente. E' da rilevare che i ricavi e costi diretti della galleria Fonti del Corallo, dal 2014, sono stati trasferiti tra gli immobili di proprietà di terzi a seguito della cessione ad un fondo avvenuta nel corso del primo semestre.
- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà di terzi:** il margine è pari a 667 migliaia di euro. La marginalità, in termini percentuali sui ricavi della stessa tipologia, è stata pari al 6,96% (6,84% nel 2013). La lieve crescita della marginalità è dovuta prevalentemente al buon andamento dei ricavi da attività immobiliare e locativa e da risparmi nei costi diretti.
- ✓ **SBU 2 – Attività di servizi - margine da attività di servizi:** il margine dell'attività da servizi si è attestato a 376 migliaia di euro con una percentuale sui ricavi da servizi pari al 9,50%. Il calo del margine rispetto al 2013 (11,98%) trova giustificazione nei minori ricavi da facility (un mandato di gestione in meno) e maggiori costi diretti.
- ✓ **SBU 3 – Attività di sviluppo e trading – margine da trading:** il margine relativo al progetto "Porta a Mare" di Livorno risulta pari a 50 migliaia di Euro, per effetto della cessione di alcune unità immobiliari a uso residenziale.

Spese Generali

Le **spese generali** della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 7.146 migliaia di Euro, e registrano un aumento del 3,79% rispetto ai 6.885 migliaia di Euro dei primi nove mesi del 2013. La motivazione è da rinvenirsi principalmente nell'incremento del costo del personale di sede (per l'andata a regime di alcuni adeguamenti contrattuali). L'incidenza delle spese generali sui ricavi della gestione caratteristica risulta pari al 7,94%.

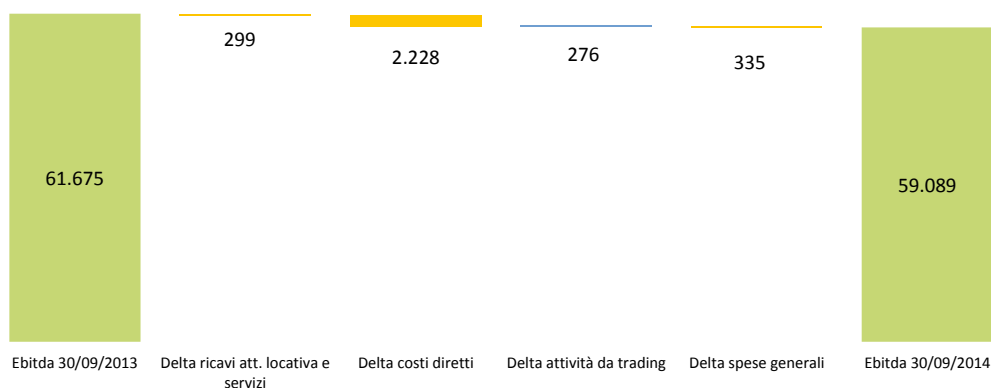
Spese generali gestione caratteristica



Le **spese generali del Progetto Porta a Mare**, pari a 474 migliaia di Euro (comprensive dei costi del personale), aumentano del 18,66% rispetto all'anno precedente, in prevalenza per un incremento di costi pubblicitari e consulenze.

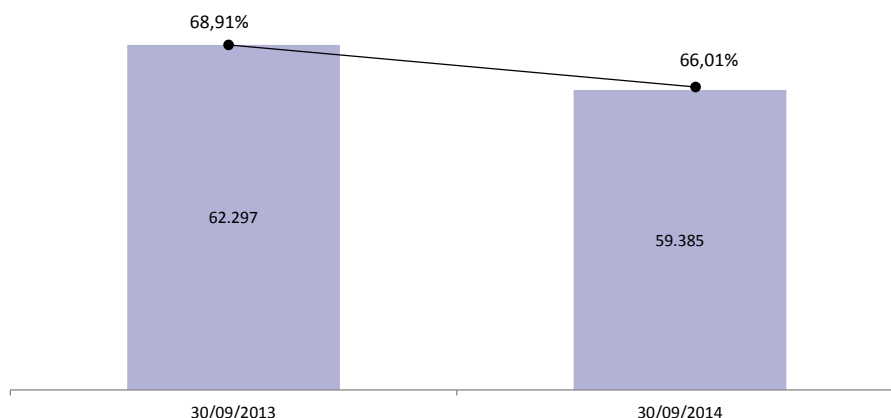
EBITDA

L'**EBITDA** della gestione caratteristica dei primi nove mesi del 2014 è pari a 59.385 migliaia di Euro, in diminuzione del 4,67% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari a 59.089 migliaia di Euro e registra una flessione del 4,19%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso dei primi nove mesi del 2014 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.



Come precedentemente commentato, sull'andamento del margine EBITDA hanno influito il calo dei ricavi della gestione caratteristica, l'aumento delle locazioni passive, l'aggravio della componente fiscale diretta (IMU in Italia), l'incremento dei costi per spese condominiali (conseguenza della maggiore vacancy media nel periodo) e l'aumento del personale di sede.

L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari a 66,01% con una flessione, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, dovuta all'effetto combinato della flessione dei ricavi e dell'aumento dei costi diretti e delle spese generali.

Ebitda e Ebitda margin gestione caratteristica

EBIT

L'**EBIT** si è attestato a 43.791 migliaia di Euro, con un incremento dell'0,81%, determinato prevalentemente da minori svalutazioni e variazioni negative di fair value sugli immobili.

Gestione Finanziaria

Il risultato della **gestione finanziaria** è passato da 34.731 migliaia di Euro di settembre 2013 a 34.541 migliaia di Euro al 30 settembre 2014, con un decremento pari a 190 migliaia di Euro.

Al netto degli interessi capitalizzati, pari a 597 migliaia di Euro, il saldo della gestione finanziaria risulta in incremento di circa 407 migliaia di Euro e ciò è dovuto all'incremento del costo medio del debito pari al 4,38% al 30 settembre 2014 rispetto al 4,23% del periodo precedente mentre, al netto degli oneri figurativi del prestito obbligazionario, risulta pari al 4,33% rispetto al 3,94% del periodo precedente.

Le principali variazioni sono ascrivibili principalmente: *(i)* ai maggiori interessi passivi su mutui dovuti alla stipula, nell'esercizio precedente, di nuovi contratti di finanziamento con Iccrea Banca, per un importo pari a 6 milioni di Euro, e con BNP PARIBAS, per un importo pari a 135 milioni di Euro, in parte compensati da minori interessi passivi sul Prestito Obbligazionario Convertibile scaduto a fine 2013; *(ii)* all'incremento dell'euribor, che passa da 0,22 (media euribor 3m 365 al 30/09/2013) allo 0,25 (media euribor 3m 365 al 30/09/2014); lo spread applicato sull'utilizzo del breve si attesta invece in diminuzione; *(iii)* all'iscrizione a conto economico, a seguito dell'estinzione dell'apertura di credito ipotecaria accesa nel corso dell'anno 2012 con l'istituto di credito Intesa San Paolo, dei costi accessori all'operazione finanziaria che risultavano non ancora ammortizzati, per un importo pari a circa 297 migliaia di Euro; *(iv)* agli oneri relativi al prestito obbligazionario di 150 milioni emesso in data 7 maggio 2014 e *(v)* ai minori oneri finanziari conseguenti all'estinzione dei conti correnti ipotecari (Intesa San Paolo, estinto il 24 marzo 2014 e Monte dei Paschi, estinto il 15 maggio 2014), del mutuo chirografario Iccrea Banca (estinto il 6 agosto 2014) e al minor utilizzo delle linee a breve.

gestione finanziaria	30/09/2014	30/09/2013	Variazioni
(proventi finanziari)	(78)	(99)	21
oneri finanziari	35.087	34.631	456
effetto (utile)/perdita su cambi	(25)	38	(63)
interessi capitalizzati	(597)	0	(597)
commissioni	154	161	(7)
Saldo della gestione finanziaria	34.541	34.731	(190)

Plusvalenze/Minusvalenze da cessione

Il risultato registrato nel 2014, pari a 120 migliaia di Euro, é da imputare alla plusvalenza, al netto dei costi accessori alla vendita, relativa alla cessione delle porzioni immobiliari afferenti la Galleria del Centro Commerciale “Fonti del Corallo” di Livorno, avvenuta in data 26 febbraio 2014 per un controvalore pari ad Euro 47 milioni.

Imposte

Il carico fiscale, corrente e differito, risulta pari a negativi Euro 2.691 migliaia rispetto ai positivi Euro 2.496 migliaia dell’analogo periodo dell’esercizio precedente.

Lo scostamento è da ricondurre prevalentemente all’entrata in vigore (13 settembre) del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 12 settembre (il “**D.L. 133/2014**”), che, tra le nuove disposizioni introdotte dall’art. 20 del D.L. 133/2014 prevede che le plusvalenze e le minusvalenze relative ad immobili destinati alla locazione rientrino nella gestione esente.

Ciò ha determinato (per la società Capogruppo e per IGD Property SIINQ S.p.A.) il riversamento delle imposte differite attive e passive stanziato in bilancio sino al 31 dicembre 2013, rispettivamente pari a Euro 16.024 migliaia e a Euro 14.136 migliaia, con un impatto negativo a conto economico per un importo netto pari a Euro 1.888 migliaia.

Inoltre, per le società IGD SIIQ S.p.a. e IGD Property SIINQ S.p.A., non sono state stanziato imposte differite (attive e passive) sulle variazioni di Fair value registrate al 30 settembre 2014.

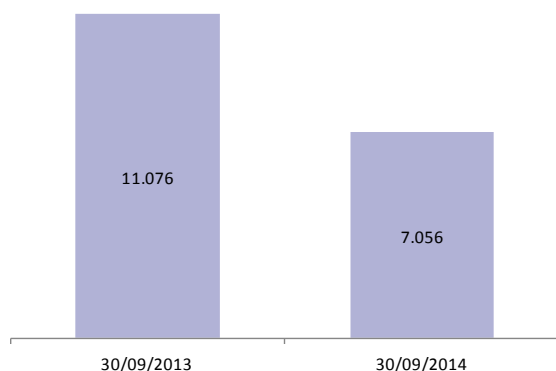
Sul tax rate, inoltre, incidono le vendite immobiliari realizzate nel corso del 2014, non presenti nell’analogo periodo dell’esercizio precedente.

Imposte sul reddito	30/09/2014	30/09/2013	Variazione
Imposte Correnti	884	936	(52)
Imposte Differite passive	1.071	(1.191)	2.262
Imposte Anticipate	(1.151)	(2.244)	1.093
Effetto netto imposte anticipate e differite passive DL 133/2014	1.888	0	1.888
Sopravvenienze attive/passive	(1)	3	(4)
Totale	2.691	(2.496)	5.187

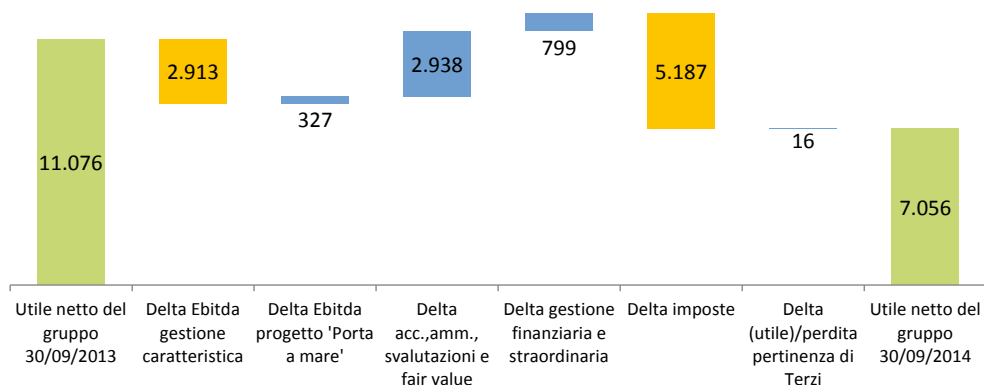
Utile Netto del Gruppo

Gli effetti combinati di quanto sopra descritto, hanno prodotto un calo dell’utile netto del Gruppo (-36,30% rispetto al 30 settembre 2013) che si attesta a 7.056 migliaia di Euro.

Utile netto del Gruppo



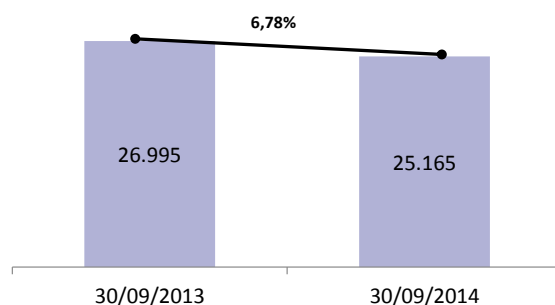
Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell'utile rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.



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 (svalutazioni, adeguamento del fair value, ammortamenti e altre), nonché dall'impatto della gestione straordinaria e dei profitti relativi alle cessioni di immobili, al netto delle imposte correnti, e dunque meglio si presta a rappresentare l'andamento della gestione ricorrente e tipica del Gruppo. Il dato registrato al 30 settembre 2014 registra una flessione del 6,78% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente.



ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA

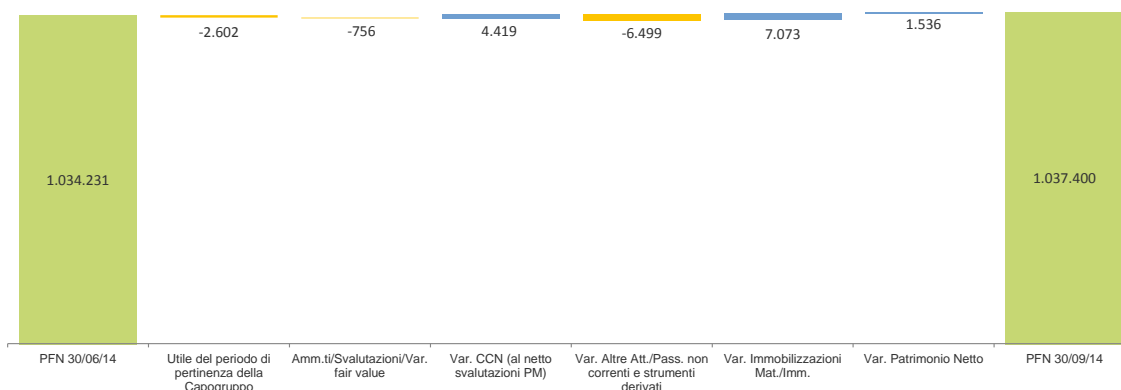
La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 30 settembre 2014, può essere così sintetizzata:

FONTI-IMPIEGHI	30/09/2014	30/06/2014	Δ	%	31/12/2013	Δ	%
Attivo immobilizzato	1.836.509	1.848.270	(11.761)	(0,64%)	1.879.129	(42.620)	(2,27%)
CCN	65.738	61.319	4.419	7,21%	71.271	(5.533)	(7,76%)
Altre passività non correnti	(54.896)	(68.747)	13.851	(20,15%)	(68.519)	13.623	(19,88%)
TOTALE IMPIEGHI	1.847.351	1.840.842	6.509	0,35%	1.881.881	(34.530)	(1,83%)
Patrimonio netto	765.875	764.808	1.067	0,14%	763.692	2.183	0,29%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	44.076	41.803	2.273	5,44%	33.302	10.774	32,35%
PFN	1.037.400	1.034.231	3.169	0,31%	1.084.887	(47.487)	(4,38%)
TOTALE FONTI	1.847.351	1.840.842	6.509	0,35%	1.881.881	(34.530)	(1,83%)

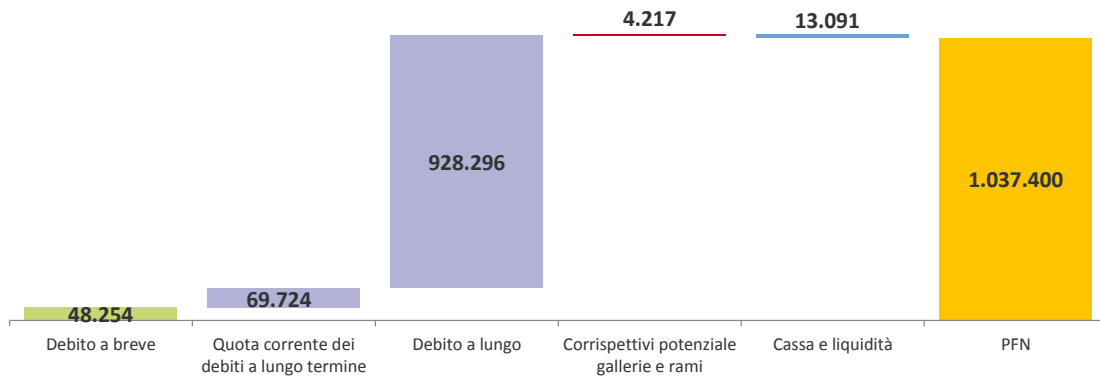
Le principali variazioni del terzo trimestre 2014, rispetto al 30 giugno 2014, sono:

- ✓ **Attivo immobilizzato.** E' passato da 1.848.270 migliaia di Euro al 30 giugno 2014 a 1.836.509 migliaia di Euro al 30 settembre 2014; la variazione di -11.761 migliaia di Euro è imputabile principalmente agli incrementi e decrementi che seguono:
 - ✓ **Immobilizzazioni in corso** (+6.615 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 36 migliaia di Euro;
 - all'avanzamento dei lavori relativo alla realizzazione dei fabbricati del futuro Parco Commerciale di Chioggia, pari a circa 1.973 migliaia di Euro;
 - agli oneri di urbanizzazione conseguenti alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica e ai costi accessori relativi al progetto di ampliamento di ESP per un importo pari a circa 36 migliaia di Euro, oltre a interessi capitalizzati per 187 migliaia di Euro;
 - ai lavori di ammodernamento che interessano i centri commerciali di Afragola e Lugo e alla prosecuzione dei lavori di rimodulazione del centro commerciale di Palermo per un valore complessivo pari a circa 1.517 migliaia di Euro;
 - ai lavori di restyling dell'interno della galleria Centro Sarca (lotto 2) per un importo pari a circa 1.560 migliaia di Euro
 - a lavori di manutenzione straordinaria non ultimati presso alcuni centri commerciali romeni per un valore pari a circa 693 migliaia di Euro.
 - ✓ **Attività per imposte anticipate** (-17.635 migliaia di Euro). La variazione è dovuta principalmente:
 - allo scarico, a seguito dell'applicazione del Decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, della fiscalità differita sugli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari e dei progetti in corso per un valore pari a Euro 16.024 migliaia, oltre al mancato stanziamento della fiscalità differita rispetto alle variazioni di fair value registrate al 30 settembre 2014;
 - all'incremento della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (irs), a seguito della variazione negativa del fair value degli stessi, per un importo pari a +606 migliaia di Euro;
 - ✓ **Crediti vari e altre attività non correnti** (-480 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** (+4.419 migliaia di Euro). La variazione è principalmente dovuta:

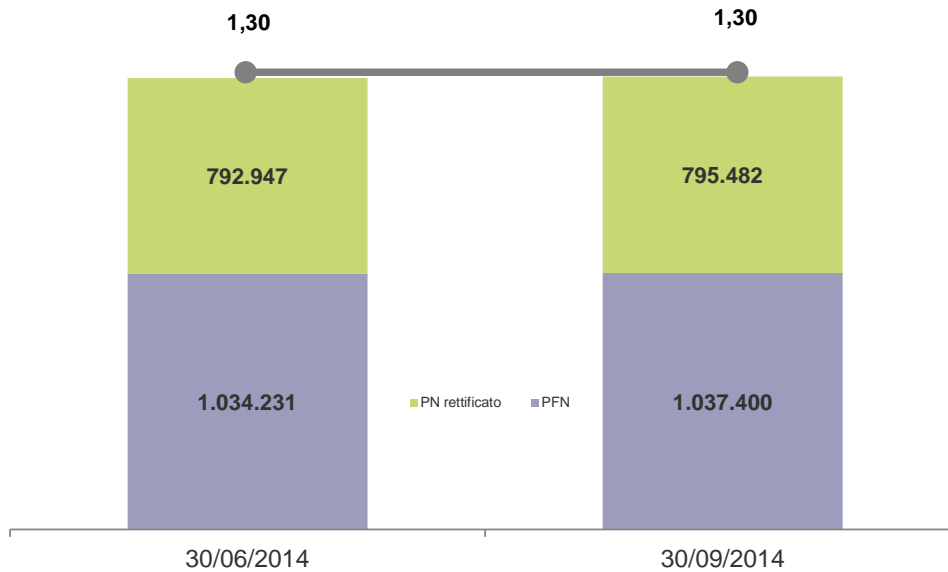
- per +330 migliaia di Euro all'incremento dei crediti commerciali verso terzi e verso parti correlate, al netto del fondo svalutazione crediti incrementato per effetto dell'aggiornamento delle stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie;
 - per +475 migliaia di Euro all'incremento dei costi sospesi dovuti al sostenimento di costi accessori all'operazione di aumento di capitale che si è concretizzata nel mese di ottobre;
 - per +3.052 migliaia di Euro al decremento dei debiti verso fornitori terzi e verso parti correlate dovuto prevalentemente al pagamento di fornitori per lavori e appalti eseguiti;
 - per +548 migliaia di Euro al decremento delle passività per imposte correnti relative al pagamento delle ritenute operate dalla Capogruppo sull'erogazione dei dividendi, parzialmente compensato dal debito maturato nel terzo trimestre per IMU.
- ✓ **Altre passività non correnti.** (+13.851 migliaia di Euro). La variazione è dovuta principalmente:
- allo scarico, a seguito dell'applicazione del Decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, della fiscalità differita sugli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari per un valore pari a 14.136 migliaia di Euro oltre al mancato stanziamento della fiscalità differita rispetto alle variazioni di fair value registrate al 30 settembre 2014.
- ✓ **Patrimonio netto:** al 30 settembre 2014, si è attestato a 765.875 migliaia di Euro e la variazione di +1.067 migliaia di Euro è dovuta principalmente:
- alla variazione relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a -1.813 migliaia di Euro per la Capogruppo e pari a +344 migliaia di Euro per una società controllata;
 - alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo, per un importo pari a circa -23 migliaia di Euro;
 - all'utile del periodo di competenza della Capogruppo per 2.602 migliaia di Euro e alla perdita di competenza dei terzi per 43 migliaia di Euro.
- ✓ **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati:** la valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 30/09/2014 ha determinato una variazione negativa rispetto al trimestre precedente per un importo pari a 2.273 migliaia di Euro.
- ✓ **Posizione finanziaria netta:** al 30/09/2014 è pari a 1.037.400 migliaia di Euro, rispetto a 1.034.231 migliaia di Euro al 30/06/2014. La variazione è analiticamente dettagliata nella tabella che segue:



La composizione della posizione finanziaria netta è dettagliata nel grafico seguente:



Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la PFN e il Patrimonio netto, che non contiene gli effetti meramente contabili e non monetari della riserva di CFH. Il dato registrato al 30 settembre, pari a 1,30, risulta in linea con il dato del 30 giugno 2014.



Informativa per settori operativi

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

€/1000	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
CONTO ECONOMICO	ATTIVITA' IMMOBILIARE		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
RICAVI	86.011	86.658	3.852	3.745	1.843	63			91.808	90.468
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE COSTI DIRETTI	(19.931)	(17.940)	(3.577)	(3.296)	(702)	5.657			(702)	5.657
					(888)	(5.927)			(24.395)	(27.163)
MARGINE LORDO DIVISIONALE	66.079	68.718	376	449	254	(207)	0	0	66.709	68.961
SPESSE GENERALI							(7.775)	(7.445)	(7.775)	(7.445)
EBITDA	66.079	68.718	376	449	254	(207)	(7.775)	(7.445)	58.934	61.514
AMMORTAMENTI/SVALUTAZIONI/ALTRI ACCANTONAMENTI	(11.328)	(16.734)	(1)	(1)	(3.839)	(1.193)	(129)	(308)	(15.297)	(18.235)
EBIT	54.752	51.984	375	448	(3.586)	(1.400)	(7.905)	(7.754)	43.637	43.279
MARGINE GEST. FINANZIARIA							(34.387)	(34.570)	(34.387)	(34.570)
MARGINE GEST. PARTECIPAZIONI							120	(490)	120	(490)
IMPOSTE							(2.691)	2.496	(2.691)	2.496
UTILE NETTO									6.679	10.715
(UTILE)PERDITA DEL PERIODO DI TERZI					377	361			377	361
UTILE NETTO DEL GRUPPO									7.056	11.076

€/1000	30/09/2014	30/06/2014	30/09/2014	30/06/2014	30/09/2014	30/06/2014	30/09/2014	30/06/2014	30/09/2014	30/06/2014
STATO PATRIMONIALE	ATTIVITA' IMMOBILIARE		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
ATTIVITA' MATERIALI	1.695.061	1.695.290	0	0	6	6	8.923	8.964	1.703.990	1.704.280
ATTIVITA' IMMATERIALI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	0	0	0	0	2.754	2.754	26.702	44.787	29.456	47.541
INVESTIMENTI IN CORSO	103.064	96.449	0	0	0	0	0	0	103.064	96.449
CCN	(2.544)	(6.880)	439	124	82.348	82.348	(14.506)	(14.471)	65.737	61.319
ALTRE PASSIVITA' A LUNGO	(38.890)	(54.332)	(2.832)	(2.341)	(12.074)	(12.074)	0	0	(54.896)	(68.747)
TOTALE IMPEGHI	1.755.589	1.730.727	(2.393)	(2.218)	73.034	73.033	21.118	39.301	1.847.351	1.840.842
PFN	997.614	977.297	(2.047)	(2.861)	20.714	20.494	21.119	39.301	1.037.400	1.034.231
(ATTIVITA') E PASSIVITA' NETTE PER STRUMENTI DERIVATI	44.076	41.803							44.076	41.803
PATRIMONIO	713.902	711.626	(346)	643	52.320	52.539	0	0	765.878	764.808
TOTALE FONTI	1.755.590	1.730.727	(2.393)	(2.218)	73.034	73.033	21.119	39.301	1.847.351	1.840.842

€/1000	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	NCNR		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	36.033	35.812	32.320	33.772	6.292	7.707	74.844	77.291
RICAVI UNA TANTUM	3	57	38	14	0	0	41	71
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	935	944	443	601	0	0	1.378	1.545
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	218	148	121	24	28	117	367	289
TOTALE	37.189	36.961	33.122	34.411	6.320	7.824	76.628	79.195

Eventi rilevanti al 30 settembre 2014

Eventi societari

Il 27 febbraio 2014 il Consiglio di amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di esercizio e il Bilancio Consolidato, proponendo all'Assemblea un dividendo pari a 0,065 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 2013 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 2013 di reinvestire in IGD e ad IGD stessa di ricapitalizzarsi.

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

In data 10 aprile 2014, il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'emissione di obbligazioni *senior* non garantite, per un importo complessivo pari ad Euro 150.000.000. Le obbligazioni hanno un valore nominale unitario di Euro 100.000 e multipli di Euro 1.000 fino a un massimo di Euro 199.000 e scadenza nel gennaio 2019 e danno diritto al pagamento di un interesse fisso pari al 3,875% da corrispondersi annualmente in via posticipata il 7 gennaio di ciascun anno. Le obbligazioni sono state collocate nell'ambito di un *private placement* rivolto esclusivamente a investitori qualificati in Italia e all'estero con esclusione delle giurisdizioni nelle quali l'offerta o la vendita di strumenti finanziari siano vietate ai sensi della legge applicabile. L'emissione e il regolamento delle obbligazioni sono avvenuti in data 7 maggio 2014. Le obbligazioni sono quotate sul mercato regolamentato dell'*Irish Stock Exchange*.

In data 15 aprile 2014 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio d'Esercizio 2013, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 27 febbraio 2014 e ha deliberato la distribuzione di un dividendo, pari ad Euro 0,065 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.

L'Assemblea degli Azionisti 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 2013.

L'operazione di Dividend Reinvestment Option prevedeva che:

- Il controvalore complessivo massimo dell'aumento di capitale fosse pari all'80% dell'ammontare dei dividendi distribuibili e quindi a Euro 18.096.089,60, mediante emissione di azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale con godimento regolare;
- l'aumento di capitale fosse riservato in sottoscrizione esclusivamente ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2013. 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 fosse fissato dal CdA in prossimità dell'avvio dell'offerta sulla base dei criteri stabiliti dall'Assemblea e pari alla media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati negli 8 giorni di borsa aperta antecedenti alla data del CdA

rettificata (i) detraendo l'ammontare del dividendo relativo all'esercizio 2013 e (ii) applicando uno sconto fino ad un massimo del 10% e non inferiore a Euro 0,69 (ossia alla media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati nei 6 mesi antecedenti alla data del 27 febbraio 2014, rettificata detraendo l'ammontare del dividendo per l'esercizio 2013 e applicando uno sconto del 15%).

La Società ha dato 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 2013. L'operazione si è conclusa con la sottoscrizione di numero azioni 12.167.948, corrispondenti al 77,798% azioni sul totale di quelle offerte, per un controvalore in Euro 14.053.979,94.

Aumento di capitale 200 ML

In data 7 luglio 2014 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha deliberato di approvare un'acquisizione immobiliare e, in particolare, la sottoscrizione di due accordi preliminari per la compravendita di un portafoglio di immobili "core" composto da un centro commerciale e due ipermercati detenuti da Coop Adriatica S.c.a.r.l. e da due supermercati detenuti da Unicoop Tirreno S.C., soci di controllo della Società, per un controvalore pari a € 92,665 milioni oltre oneri ed imposte di trasferimento per un ammontare stimato di € 2,1 milioni.

Contestualmente, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di sottoporre all'Assemblea degli Azionisti l'approvazione di un aumento di capitale a pagamento fino ad un massimo di € 200 milioni offerto in opzione a tutti gli azionisti, finalizzato sia all'acquisto degli Immobili sia al rafforzamento del profilo patrimoniale e finanziario della Società.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha altresì stabilito che l'Acquisizione Immobiliare fosse condizionata alla deliberazione e all'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale.

L'Acquisizione Immobiliare si è configurata, per IGD, ai sensi della Procedura per le operazioni con Parti Correlate della Società, quale operazione di maggiore rilevanza. Pertanto, in data 7 luglio 2014, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato l'Acquisizione Immobiliare previo parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate.

In data 7 agosto l'Assemblea ha approvato la proposta di aumento del capitale sociale a pagamento, in via scindibile, per un importo massimo, comprensivo di eventuale sovrapprezzo, di Euro 200 milioni, da eseguirsi entro e non oltre il 31 marzo 2015 mediante l'emissione di azioni ordinarie prive del valore nominale, godimento regolare, da offrire in opzione, ai sensi dell'art 2441, primo comma, del codice civile, agli azionisti in proporzione al numero di azioni degli stessi detenute.

In data 25 settembre 2014, il Consiglio di Amministrazione di IGD, in esecuzione della delibera dell'Assemblea Straordinaria dei Soci del 7 agosto 2014, ha determinato le condizioni finali dell'Aumento di Capitale, subordinate al rilascio dell'autorizzazione da parte di Consob, avvenuta in data 26 settembre, prevedendo l'emissione di nuove azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie IGD in circolazione alla data di emissione delle azioni e godimento regolare, da offrire in opzione agli azionisti di IGD nel rapporto di assegnazione di n. 11 nuove azioni ogni 10 azioni ordinarie possedute, ad un prezzo di emissione pari a Euro 0,504 per azione, da imputarsi interamente a capitale. Il prezzo di emissione delle nuove azioni offerte è stato determinato sulla base di quanto deliberato dall'Assemblea Straordinaria dei soci, applicando uno sconto del 32,99% sul prezzo teorico ex diritto (c.d. Theoretical Ex Right Price – TERP) delle azioni ordinarie IGD calcolato sulla base del prezzo di chiusura di Borsa del 25 settembre 2014, pari a Euro 1,025.

Investimenti, accordi commerciali e finanziamenti

Nel corso dei primi nove mesi del 2014 il Gruppo IGD ha proseguito l'attività di sviluppo di nuovi immobili, di ampliamento e di restyling di centri commerciali esistenti. Tra questi si segnalano:

Centro d'Abruzzo (ampliamento, fit out e manutenzioni straordinarie)

Sono stati ultimati i lavori di ampliamento della galleria, oltre a lavori di fit out e manutenzioni straordinarie per un importo pari a 5.467 migliaia di Euro.

L'ampliamento del centro commerciale, inaugurato in data 10 aprile, è consistito nella realizzazione di n. 19 negozi per una GLA complessiva di circa 3.300 mq.

Fit out e ammodernamenti

Nel corso dei primi nove mesi del 2014 sono proseguiti i lavori relativi alla revisione dei lay out del centro commerciale La Torre (Palermo), ancora in corso e pari a circa 350 migliaia di Euro. Presso il centro commerciale "Le Porte di Napoli" sono stati ultimati i lavori di riduzione dell'ipermercato pari a circa 716 migliaia di Euro, mentre sono proseguiti i lavori di ristrutturazione della galleria per un importo pari a circa 1.463 migliaia di Euro. Sono proseguiti, inoltre, i lavori di ammodernamento che interessano il centro commerciale di Lugo per un importo pari a circa 933 migliaia di Euro.

Le attività di fit out che hanno interessato i centri commerciali, attraverso l'accorpamento e la rimodulazione dei punti vendita esistenti, hanno comportato la necessità di importanti lavori edili (interni ai punti vendita) ed impiantistici (nuove realizzazioni e sezionamento impianti esistenti).

Centro Sarca (Restyling)

Nel corso del semestre è stata ultimata la prima parte dei lavori di restyling dei parcheggi interrati e delle scale di collegamento con il centro commerciale, avviata nel 2013, per un importo complessivo di circa 1,8 milioni di Euro, di cui 469 migliaia di Euro realizzati nel periodo. Inoltre sono proseguiti i lavori di restyling dell'interno della galleria che, al 30 settembre 2014, risultano pari a circa 2.068 migliaia di Euro. La fine lavori è prevista nel primo semestre 2015.

Piastra Mazzini

Nel mese di gennaio 2014 IGD ha acquistato da Porta Medicea il complesso immobiliare a destinazione commerciale e terziario, oltre alle relative pertinenze, del sub ambito Mazzini per un valore complessivo pari ad Euro 26,5 milioni oltre a *transfer tax* e oneri accessori, per il quale, al 31 dicembre 2013, erano stati già versati acconti per 19,5 milioni di Euro.

In data 10 luglio è avvenuta la parziale apertura (9 punti vendita) di Piazza Mazzini. Per la parte restante la commercializzazione è ancora in corso.

Nel corso dei primi nove mesi del 2014 sono proseguite le opere di realizzazione del sub ambito Mazzini a destinazione commerciale, e l'immobile è oggi in fase di ultimazione.

Progetto "Porta a Mare"

Nel corso del periodo sono proseguite le opere di realizzazione e di urbanizzazione, prevalentemente imputabili al **sub ambito Mazzini** (residenziale) per un importo pari a circa 608 migliaia di Euro e sono continuate le opere relative ai diaframmi del **sub ambito Officine**, opere prodromiche alla realizzazione dei parcheggi interrati, per un avanzamento dei lavori pari a circa 745 migliaia di Euro. E' inoltre proseguita la commercializzazione del comparto residenziale, per un totale di 5 unità immobiliari, oltre a 3 box e 1 posto auto, rogitati nel periodo.

Nel mese di febbraio 2014 la rivista “Retail&Food” ha assegnato al Progetto Porta a Mare il primo premio “Prima Pietra” come miglior progetto nella speciale classifica “Indice di Innovazione”, dedicata ai progetti di retail real estate italiani più innovativi dal punto di vista commerciale, architettonico, urbanistico e sociale.

Porto Grande (ampliamento)

Le medie superfici che amplieranno il centro **Porto Grande**, in provincia di Ascoli Piceno, hanno ottenuto tutti i permessi di costruzione. È stata completata la fase di progettazione. La GLA complessiva passerà perciò da 23.387 a 28.387 mq, con un ampliamento di circa 5.000 mq per 2 medie superfici esterne, oltre a 1.700 mq di aree verdi e nuovi parcheggi per circa 10.531 mq.

L’inizio lavori è slittato al primo semestre del 2015 e si prevede che termineranno nel primo semestre 2016.

Chioggia retail park

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

Nel corso dell’esercizio precedente è stato assegnato l’appalto relativo alla realizzazione dei fabbricati e nel periodo sono proseguiti i lavori per un importo pari a circa 7.684 migliaia di Euro. L’apertura è prevista nel primo semestre 2015.

Ampliamento Esp

Nel mese di giugno è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di estensione della galleria del centro commerciale ESP di Ravenna, propedeutica al futuro rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire.

Alla data di sottoscrizione sono stati versati oneri di urbanizzazione per un importo pari a circa 133 migliaia di Euro.

Romania

In Romania, nel corso del periodo, sono stati realizzati, e in parte ultimati, interventi di manutenzione straordinaria quali il rifacimento di una facciata a Piatra Neamt, oltre a lavori di revisione dei lay out e a lavori di fit out finalizzati all’inserimento di nuovi tenants (H&M a Galati e a Ramnicu Valcea; Flanco elettronica a Cluj; Carrefour a Ramnicu Valcea) per circa 4,6 milioni di Euro.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti nel corso dei primi nove mesi del 2014:

	set-14
	Euro/mln
INVESTIMENTI IMMOBILIARI	10,02
IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO	17,56
ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	0,72
TOTALE INVESTIMENTI IN IMMOBILIZZAZIONI	28,30
Rimanenze per lavori in corso Progetto Porta a Mare	0,61
TOTALE INVESTIMENTI	28,91

Disinvestimenti

Il 26 febbraio 2014, sulla base dell'accordo preliminare sottoscritto in data 14 febbraio 2014, è stata rogitata la vendita della porzione immobiliare afferente la Galleria del Centro Commerciale "Fonti del Corallo" di Livorno a un fondo immobiliare riservato gestito da BNP Paribas REIM Sgr. La vendita dell'immobile di circa 7.300 mq è avvenuta per un controvalore di 47 milioni di Euro. Anche dopo il passaggio di proprietà, IGD, mantenendo la titolarità del ramo d'azienda e la gestione della Galleria e dei rapporti con i conduttori, condurrà in locazione l'immobile mediante un contratto di lunga durata. Questo accordo consentirà a IGD di mantenere inalterato il network di centri commerciali gestiti, di cui Fonti del Corallo di Livorno rappresenta un centro di primaria importanza, situato in un'area di particolare rilievo per il business della società, e che comprende anche un Ipercoop di circa 8.500 mq di vendita che rimane in proprietà.

Finanziamenti

In data 29 gennaio 2014 è stato stipulato un atto modificativo del contratto di finanziamento erogato da BNP Paribas, Succursale Italia, che prevede la conversione del tasso da variabile a fisso. Il tasso fisso è pari a 5,162% e la data di efficacia della conversione è stata il 31 gennaio 2014. Per il suddetto finanziamento è stata notificata alla Società la cessione *pro soluto* a Reni SPV s.r.l. Contestualmente è stata esercitata la clausola di "early termination" del contratto di Interest Rate Swap stipulato nel dicembre 2013 a copertura del rischio di tasso sul suddetto finanziamento.

Sempre in una ottica di ottimizzazione della struttura finanziaria, Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. in data 24 marzo 2014 ha proceduto all'estinzione dell'apertura di credito ipotecaria accesa nel corso dell'anno 2012 con l'istituto di credito Intesa San Paolo.

In data 28 marzo 2014 è stata pattuita un'ulteriore proroga fino al 27 marzo 2024 al contratto di finanziamento con Cassa di Risparmio Bologna relativo all'acquisto del Centro Commerciale "Tiburtino" (Guidonia) al tasso Euribor 3 mesi oltre ad uno spread pari al 3,60%.

In pari data è stato sottoscritto l'atto aggiuntivo al contratto di mutuo con Cassa di Risparmio del Veneto (in scadenza il 1 maggio 2014) che ha variato la scadenza al 1° novembre 2024, al tasso Euribor 6 mesi oltre ad uno spread pari al 3,60%.

In data 7 maggio è stato emesso il già citato prestito obbligazionario, per un importo complessivo pari ad Euro 150.000.000.

In data 15 maggio 2014 IGD, congiuntamente a Beni Stabili S.p.A. SIIQ, ha estinto il cointestato conto corrente ipotecario MPS.

In data 6 agosto 2014 la Società ha provveduto al rimborso anticipato del mutuo chirografario di nominali Euro 6 milioni, stipulato in data 7 agosto 2013 con EmilBanca e Iccrea Banca, con scadenza originaria 6 febbraio 2015.

Vendita azioni proprie

In data 5 marzo 2014, si è perfezionato con il fondo di investimenti Quantum Strategic Partners Ltd., gestito da Soros Fund Management LLC, il contratto per la vendita di tutte le n. 10.976.592 azioni proprie detenute, pari a circa il 3,154% del capitale sociale, per un importo pari a Euro 12,07 milioni. In pari data, Unicoop Tirreno ha ceduto allo stesso acquirente n. 6.423.494 azioni IGD, pari all'1,846%. A seguito di tali operazioni il fondo Quantum Strategic Partners Ltd. ha complessivamente acquistato n. 17.400.086 azioni IGD, corrispondenti al 5% del capitale sociale, diventando il terzo azionista della Società.

Partecipazioni

In data 7 agosto 2014, è stato siglato un accordo finalizzato alla promozione di fondi immobiliari specializzati nel segmento commerciale/retail. Il progetto prevede l'acquisto da parte di IGD di una partecipazione pari al 20% del capitale sociale di UnipolSai Investimenti SGR S.p.A., controllata al 100% da UnipolSai, per un importo di 4,2 milioni di euro e la futura creazione, all'interno della SGR, di un comparto specializzato nell'istituzione e gestione di fondi di investimento immobiliari chiusi focalizzati sul segmento commerciale/retail. Il perfezionamento dell'operazione è subordinato all'autorizzazione della Banca d'Italia.

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

In data 24 ottobre si è conclusa l'offerta delle azioni ordinarie IGD di nuova emissione con l'integrale sottoscrizione delle n. 396.186.626 Azioni, per un controvalore totale di Euro 199.678.059,50.

Il nuovo capitale sociale di IGD risulta pertanto pari ad Euro 549.760.278,52, suddiviso in n. 756.356.289 azioni ordinarie prive di indicazione del valore nominale. Inoltre, facendo seguito a quanto comunicato al mercato in data 7 agosto 2014, ad esito dell'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale, si sono altresì perfezionati i contratti relativi all'acquisizione e successiva locazione del portafoglio di immobili "core" composto da un Centro Commerciale e due Ipermercati detenuti da Coop Adriatica S.c.a r.l. e da due Supermercati detenuti da Unicoop Tirreno S.C., per un controvalore pari a Euro 92,665 milioni oltre oneri ed imposte di trasferimento per un ammontare stimato di Euro 2,1 milioni.

In data 6 novembre sono stati sottoscritti due atti integrativi, relativi rispettivamente al contratto di finanziamento con Cassa di Risparmio Bologna (in scadenza il 27 marzo 2024) e al contratto di mutuo con Cassa di Risparmio del Veneto (in scadenza il 1 maggio 2014) che prevedono la riduzione dello spread applicato dal 3,60% al 2,60%, oltre al pagamento di una commissione pari a 95 basis point calcolati sul debito residuo.

Approvazione del Decreto legge 12 settembre 2014, n. 133

In data 11 novembre è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la Legge "11 novembre 2014 n. 164: Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133", che introduce modifiche ai requisiti originariamente previsti dalla Legge Finanziaria 2007 in tema di Società di Investimento Immobiliare Quotate (SIIQ). Le modifiche apportate riguardano, inter alia, la soglia di partecipazione massima consentita a un singolo socio (aumentata dal 51% al 60% dei diritti di voto e dei diritti di partecipazione agli utili), nonché la riduzione della soglia del flottante dal 35% al 25% (tale ultimo requisito non trova in ogni caso applicazione per le società il cui capitale sia già quotato alla data dell'entrata in vigore del D.L. 133/2014). Sono state, inoltre, apportate modifiche ai requisiti oggettivi dell'Asset Test e del Profit Test nonché alla percentuale dell'obbligo di distribuzione, ridotta dall'85% al 70%.

Per quanto riguarda le plusvalenze realizzate su immobili destinati alla locazione, il regime speciale delle SIIQ, al comma 131 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria per il 2007), non prevedeva la loro inclusione nel reddito derivante dalla gestione esente e, pertanto, le assoggettava a tassazione ordinaria. Le nuove disposizioni introdotte prevedono che le plusvalenze e le minusvalenze relative a immobili destinati alla locazione rientrino nella gestione esente.

Prospettive per l'anno in corso

I primi nove mesi del 2014 continuano ad evidenziare un contesto macroeconomico ancora problematico, pur tuttavia le vendite dei *tenants* nelle gallerie Italia gestite dal Gruppo sono risultate in miglioramento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e ciò ha ricadute dirette sulle *performance* dell'attività del Gruppo.

In relazione ai restanti mesi del 2014, si prevede un incremento dei ricavi correlato alle nuove aperture quali, l'ampliamento di Centro d'Abruzzo e, nel secondo semestre, la porzione commerciale di Piazza Mazzini, oltre agli effetti dell'acquisizione, avvenuta in data 24 ottobre, del portafoglio di immobili core.

L'operazione di Aumento di capitale, conclusa nel mese di ottobre, produrrà inoltre il rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria di IGD, con conseguente riduzione e/o rifinanziamento dell'indebitamento, anche mediante l'estinzione di debito a medio e lungo termine. Conseguentemente si stima un effetto positivo sul livello di leva finanziaria (con una previsione del Loan to Value inferiore al 50% e un livello del gearing (rapporto D/E) pari a 0,95).

GRUPPO IGD

Prospetti contabili consolidati al 30 settembre 2014

Conto economico consolidato

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	30/09/2014 (A)	30/09/2013 (B)	Variazioni (A-B)	3° Q 2014 (C)	3° Q 2013 (D)	Variazioni (C-D)
Ricavi	86.207	86.712	(505)	28.473	28.680	(207)
Altri proventi	4.066	3.754	312	1.249	1.240	9
Ricavi da vendita immobili	1.533	0	1.533	255	0	255
Totale ricavi e proventi operativi	91.806	90.466	1.340	29.977	29.920	57
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	(702)	5.657	(6.359)	(130)	2.156	(2.286)
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	91.104	96.123	(5.019)	29.847	32.076	(2.229)
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	608	5.657	(5.049)	87	2.156	(2.069)
Costi per servizi	17.071	14.142	2.929	5.660	4.683	977
Costi del personale	6.397	6.177	220	2.062	1.940	122
Altri costi operativi	6.942	6.843	99	2.331	2.305	26
Totale costi operativi	31.018	32.819	(1.801)	10.140	11.084	(944)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(2.331)	(2.897)	566	(803)	(991)	188
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e Rimanenze	(1.673)	(316)	(1.357)	0	0	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(12.445)	(16.812)	4.367	(363)	(797)	434
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(16.449)	(20.025)	3.576	(1.166)	(1.788)	622
RISULTATO OPERATIVO	43.637	43.279	358	18.541	19.204	(663)
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione	120	(490)	610	0	0	0
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione	120	(490)	610	0	0	0
Proventi finanziari	80	296	(216)	20	34	(14)
Oneri finanziari	34.467	34.866	(399)	11.639	11.754	(115)
Saldo della gestione finanziaria	(34.387)	(34.570)	183	(11.619)	(11.720)	101
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	9.370	8.219	1.151	6.922	7.484	(562)
Imposte sul reddito del periodo	2.691	(2.496)	5.187	4.363	521	3.842
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	6.679	10.715	(4.036)	2.559	6.963	(4.404)
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	377	361	16	43	57	(14)
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	7.056	11.076	(4.020)	2.602	7.020	(4.418)

Conto economico complessivo consolidato

Conto economico complessivo consolidato (importi in migliaia di Euro)	30/09/2014 (A)	30/09/2013 (B)	Variazioni (A-B)	3° Q 2014 (C)	3° Q 2013 (D)	Variazioni (C-D)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	6.679	10.715	(4.036)	2.559	6.963	(4.404)
Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:						
Costi accessori all'aumento di capitale	(385)	(390)	5	0	(9)	9
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali:	(385)	(390)	5	0	(9)	9
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:						
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(10.677)	16.276	(26.953)	(2.026)	2.293	(4.319)
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	2.936	(4.476)	7.412	557	(631)	1.188
Altri effetti sulle componenti del conto economico	122	(48)	170	(23)	68	(91)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali:	(7.619)	11.752	(19.371)	(1.492)	1.730	(3.222)
Totale Utile/(Perdita) complessivo del periodo	(1.325)	22.077	(23.402)	1.067	8.684	(7.617)
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	377	361	16	43	57	(14)
Utile/(Perdita) del periodo di pertinenza della Capogruppo	(948)	22.438	(23.386)	1.110	8.741	(7.631)

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	30/09/2014 (A)	30/06/2014 (B)	31/12/2013 (C)	Variazioni (A-B)	Variazioni (A-C)
ATTIVITA' NON CORRENTI:					
Attività immateriali					
Attività immateriali a vita definita	75	82	92	(7)	(17)
Avviamento	12.727	12.727	11.427	0	1.300
	12.802	12.809	11.519	(7)	1.283
Attività materiali					
Investimenti immobiliari	1.690.644	1.690.644	1.723.693	0	(33.049)
Fabbricato	8.923	8.984	9.105	(61)	(182)
Impianti e Macchinari	936	1.025	1.200	(89)	(264)
Attrezzatura e altri beni	1.976	2.140	1.785	(164)	191
Migliorie su beni di terzi	1.511	1.488	1.503	23	8
Immobilitazioni in corso	103.063	96.448	100.249	6.615	2.814
	1.807.053	1.800.729	1.837.535	6.324	(30.482)
Altre attività non correnti					
Attività per imposte anticipate	15.685	33.320	27.774	(17.635)	(12.089)
Crediti vari e altre attività non correnti	561	1.041	1.992	(480)	(1.431)
Partecipazioni	408	371	309	37	99
Attività finanziarie non correnti	1.016	1.016	850	0	166
Attività per strumenti derivati	61	74	382	(13)	(321)
	17.731	35.822	31.307	(18.091)	(13.576)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.837.586	1.849.360	1.880.361	(11.774)	(42.775)
ATTIVITA' CORRENTI:					
Rimanenze per lavori in corso e acconti	68.458	68.588	73.009	(130)	(4.551)
Crediti commerciali e altri crediti	17.492	17.162	15.530	330	1.962
Altre attività correnti	4.882	4.407	3.669	475	1.213
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	353	353	373	0	(20)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	12.738	12.632	8.446	106	4.292
	103.923	103.142	101.027	781	2.896
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	103.923	103.142	101.027	781	2.896
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	1.941.509	1.952.502	1.981.388	(10.993)	(39.879)
PATRIMONIO NETTO:					
Capitale Sociale	350.082	350.082	325.052	0	25.030
Riserva sovrapprezzo azioni	147.730	147.730	147.730	0	0
Altre Riserve	236.923	238.415	246.916	(1.492)	(9.993)
Utili del gruppo	20.675	18.073	33.152	2.602	(12.477)
Totale patrimonio netto di gruppo	755.410	754.300	752.850	1.110	2.560
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	10.465	10.508	10.842	(43)	(377)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	765.875	764.808	763.692	1.067	2.183
PASSIVITA' NON CORRENTI:					
Passività per strumenti derivati	44.137	41.877	33.684	2.260	10.453
Passività finanziarie non correnti	930.625	939.605	817.406	(8.980)	113.219
Fondo TFR	1.567	1.520	1.403	47	164
Passività per imposte differite	31.603	45.639	44.832	(14.036)	(13.229)
Fondi per rischi ed oneri futuri	1.622	1.503	1.809	119	(187)
Debiti vari e altre passività non correnti	20.104	20.085	20.475	19	(371)
	1.029.658	1.050.229	919.609	(20.571)	110.049
PASSIVITA' CORRENTI:					
Passività finanziarie correnti	120.882	108.627	277.150	12.255	(156.268)
Debiti commerciali e altri debiti	16.525	19.577	14.558	(3.052)	1.967
Passività per imposte correnti	3.117	3.665	1.301	(548)	1.816
Altre passività correnti	5.452	5.596	5.078	(144)	374
	145.976	137.465	298.087	8.511	(152.111)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	145.976	137.465	298.087	8.511	(152.111)
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.175.634	1.187.694	1.217.696	(12.060)	(42.062)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	1.941.509	1.952.502	1.981.388	(10.993)	(39.879)

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

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

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2014	325.052	147.730	246.916	33.152	752.850	10.842	763.692
Utile del periodo				7.056	7.056	(377)	6.679
Valutazione derivati cash flow hedge			(7.741)		(7.741)		(7.741)
Altri utili (perdite) complessivi			(263)		(263)		(263)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	(8.004)	7.056	(948)	(377)	(1.325)
Vendita azioni proprie	10.976	0	1.098	0	12.074	0	12.074
<u>Ripartizione dell'utile 2013</u>							
dividendi distribuiti				(22.620)	(22.620)		(22.620)
aumento capitale sociale	14.054				14.054		14.054
destinazione a riserva legale			889	(889)	0		0
destinazione ad altre riserve			(3.976)	3.976	0		0
Saldo al 30 settembre 2014	350.082	147.730	236.923	20.675	755.410	10.465	765.875

Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	30/09/2014	30/09/2013
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	9.370	8.219
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Poste non monetarie	2.438	8.548
Ammortamenti e accantonamenti	2.332	2.898
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso Rimanenze	1.673	316
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	12.445	16.812
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione	(120)	3
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	28.138	36.796
Imposte sul reddito correnti	(883)	(939)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	27.255	35.857
Variazione delle rimanenze	713	(5.287)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(187)	(2.085)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	969	1.625
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (a)	28.750	30.110
(Investimenti) in immobilizzazioni	(28.264)	(14.221)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	46.890	0
(Investimenti) in Partecipazioni	(100)	(55)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	18.526	(14.276)
Variazione di attività finanziarie non correnti	(166)	(788)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	20	484
Dividend reinvestment option	13.693	13.091
Vendita azioni proprie	12.050	0
Distribuzione di dividendi	(22.620)	(22.333)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(157.813)	(175.215)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	111.826	168.205
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	(43.010)	(16.556)
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide (d)	26	(14)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (a)+(b)+(c)+(d)	4.292	(736)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	8.446	7.545
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	12.738	6.809

Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 30 settembre 2014, al 30 giugno 2014 e al 31 dicembre 2013. Si precisa inoltre che la posizione finanziaria netta, anche in termini comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura i quali per loro natura non rappresentano valori monetari.

Le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 266 milioni di Euro ed al 30/09/2014 risultano non utilizzate per 214,51 milioni di Euro. Per l'analisi si rimanda al paragrafo "Analisi Patrimoniale e Finanziaria" per i commenti.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA			
	30/09/2014	30/06/2014	31/12/2013
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(12.738)	(12.632)	(8.446)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(353)	(353)	(373)
LIQUIDITA'	(13.091)	(12.985)	(8.819)
Passività finanziarie correnti	51.158	36.418	190.489
Quota corrente mutui	64.563	70.119	82.281
Passività per leasing finanziari quota corrente	291	289	284
Prestito obbligazionario quota corrente	4.870	1.801	4.096
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	120.882	108.627	277.150
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	107.791	95.642	268.331
Attività finanziarie non correnti	(1.016)	(1.016)	(850)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	1.313	1.500	1.875
Passività per leasing finanziari quota non corrente	4.941	5.014	5.160
Passività finanziarie non correnti	633.483	642.474	668.368
Prestito obbligazionario	290.888	290.617	142.003
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	929.609	938.589	816.556
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	1.037.400	1.034.231	1.084.887

Criteri di redazione e area di consolidamento

Premessa

Il resoconto intermedio di gestione ed i prospetti contabili consolidati del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 30 settembre 2014, non sottoposti a revisione contabile, sono stati redatti ai sensi dell'art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e conformemente ai criteri di valutazione e di misurazione stabiliti dagli IFRS e adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento (CE) n°1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 relativo all'applicazione dei principi contabili internazionali. Il resoconto intermedio sulla gestione al 30 settembre 2014 è stato autorizzato alla pubblicazione con delibera del competente organo amministrativo in data 12 novembre 2014. IGD SIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Coop Adriatica Società Cooperativa a.r.l..

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

Criteri di redazione

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni contabili al 30 settembre 2014 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 2013 e del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2014, ai quali 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 2014 per effetto di future omologazioni da parte della Commissione Europea di nuovi standard, di nuove interpretazioni, o di linee guida emerse dall'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC).

In aderenza a quanto previsto dalla CONSOB, i dati del Conto Economico sono forniti con riguardo al trimestre di riferimento e al periodo intercorrente tra l'inizio dell'esercizio e la data di chiusura del trimestre (progressivo); essi sono confrontati con i dati relativi agli analoghi periodi dell'esercizio precedente. I dati dello Stato Patrimoniale, relativi alla data di chiusura del trimestre, sono confrontati con i dati di chiusura del trimestre precedente e dell'ultimo esercizio. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (30 settembre 2013), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto trimestre precedente (30 giugno 2014).

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

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

Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni contabili al 30 settembre 2014 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 31/12/2013, 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 partecipazioni e sul capitale	Attività Svolta
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Ravenna via agro pontino 13	Italia	350.082.219,02	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%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Millennium Gallery s.r.l	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	100.000,00	Eur	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Porta Medicea s.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Eur	80%	IGD Management s.r.l.	80,00%	Società di costruzione
IGD Property SIIQ S.p.A.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	50.000.000,00	Eur	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100%	IGD Management s.r.l. 99,9%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management s.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100%	IGD SIIQ S.p.A. 0,1% Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
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 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
Consorzio Proprietari Fonti del Corallo	Livorno Via Gino Graziani 6	Italia	10.000,00	Eur		IGD SIIQ S.p.A.	68,00%	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
Virtus College S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	10.000,00	Eur		IGD SIIQ S.p.A.	48,75%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, la costruzione, la compravendita, la locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
RGD Ferrara 2013 s.r.l.	Roma, via Piemonte 38	Italia	100.000,00	Eur		IGD SIIQ S.p.A.	50%	Gestione Centro Commerciale Darsena City
Altre imprese valutate al costo								
Iniziative Bologna Nord s.r.l. in liquidazione	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.	12,50%	Promozione attività sportiva

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

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

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di IGD SIQ S.p.A. dichiara, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del Testo Unico della Finanza (D.Lgs.58/1998) che l'informativa contabile contenuta nel presente Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2014 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 12 novembre 2014

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Dott.ssa Grazia Margherita Pianti

