

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 405.015.558,69

capitale sociale sottoscritto e versato Euro 322.545.915,08



Resoconto intermedio di gestione **al 30/09/2012**

INDICE

Organi sociali -2

Resoconto intermedio di gestione -3

Highlights economico patrimoniali 3

Eventi rilevanti al 30/09/2012 -5

Analisi economica -9

Analisi patrimoniale e finanziaria -17

Eventi successivi alla chiusura del

terzo trimestre 2012 e prospettive

per l'anno in corso -22

**Prospetti contabili consolidati al 30
settembre 2012 -24**

Conto economico consolidato -25

Conto economico complessivo consolidato -26

Situazione patrimoniale-finanziaria
consolidata -27

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto
consolidato -28

Rendiconto finanziario consolidato -29

Posizione finanziaria netta -30

Criteri di redazione e area di consolidamento -31

**Attestazione sul resoconto intermedio sulla
gestione ai sensi dell'art. 154 bis comma 2,
D.LGS 58/98 - 33**

Organi sociali

Consiglio di Amministrazione:

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

Collegio Sindacale

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

Comitato di Controllo Interno

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

Comitato Parti Correlate

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

Lead Independent Director

Riccardo Sabadini

Società di revisione: Reconta Ernst & Young 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 2012

RICAVI GEST. CARATTERISTICA	92.150 €/000
EBITDA GEST. CARATTERISTICA	64.590 €/000
EBITDA MARGIN GEST. CARATTERISTICA	70,1%
UTILE NETTO CONSOLIDATO	16.075 €/000
FFO CONSOLIDATO	27.127 €/000
PFN	1.090.420 €/000
GEARING RATIO	1,37x
LOAN TO VALUE	57%
COSTO DEL DEBITO	4,2%
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	77,6%

Il Gruppo

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

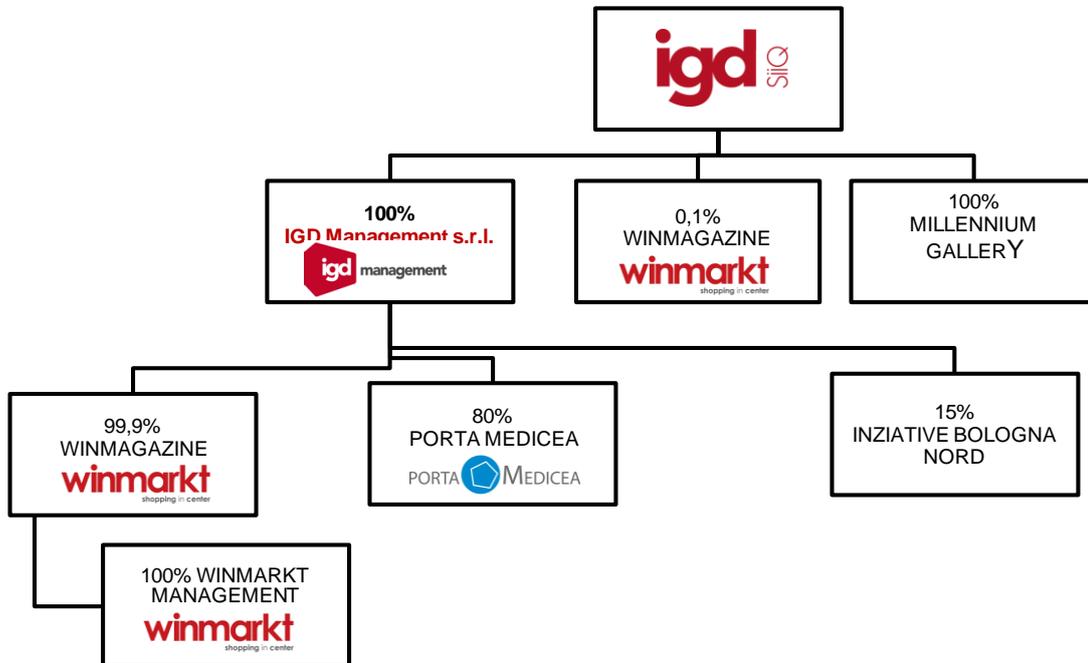
Il Gruppo IGD, focalizzato nel settore immobiliare della grande distribuzione, opera in misura largamente prevalente in Italia; è presente anche in Romania - in 13 diverse città di media dimensione - dove controlla la principale catena di *department store* del Paese, con insegna Winmarkt, attraverso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

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

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

1. il 99,9% di WinMagazin SA, che a sua volta detiene il 100% di WinMarkt Management, cui fa capo la squadra di manager rumeni;
2. l'80% di Porta Medicea, che ha per oggetto la realizzazione del progetto di riqualificazione e di sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno;
3. la gestione degli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova e Centro Piave);
4. attività di servizi, fra cui mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi.

L'organigramma fotografa la struttura societaria al 30 settembre 2012.



Eventi rilevanti al 30 settembre 2012

Eventi societari

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

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

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

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

L'Assemblea degli Azionisti di IGD, sempre in sede ordinaria, ha inoltre rinnovato l'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, in una o più volte, sino al massimo consentito per legge, per effettuare operazioni di negoziazione e copertura e d'investimento di liquidità e consentire l'utilizzo delle azioni proprie nell'ambito di operazioni connesse alla gestione corrente e di progetti industriali coerenti con le linee strategiche che la Società intende perseguire, in relazione ai quali si concretizzi l'opportunità di scambio, permuta, conferimento o altri atti di disposizione delle azioni; l'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie avrà efficacia per un periodo di diciotto mesi a partire dalla delibera assembleare di autorizzazione del 19 aprile 2012 mentre l'autorizzazione alla disposizione non ha limiti temporali. Gli acquisti saranno effettuati in conformità a quanto previsto nell'art. 132 del D.Lgs. 58/1998, nell'art.144-bis del Regolamento Emittenti e di ogni altra normativa applicabile, nonché delle prassi di mercato ammesse riconosciute dalla Consob e dovranno essere effettuati a condizioni di prezzo conformi a quanto previsto dall'art. 5, comma 1 del Regolamento (CE) n. 2273/2003 della Commissione Europea del 22 dicembre 2003.

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

L'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato inoltre, in sede straordinaria, la proposta di aumento del capitale sociale a pagamento, ai sensi dell'art. 2441, comma 4, secondo periodo, c.c., con esclusione del diritto di opzione nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente della Società, riservato esclusivamente ai soggetti aventi diritto al dividendo relativo all'esercizio 2011.

I criteri fissati dall'assemblea per l'operazione di Dividend Reinvestment Option prevedono:

- controvalore complessivo massimo dell'aumento di capitale pari all'80% dell'ammontare dei dividendi distribuibili e quindi a Euro 19.089.451, mediante emissione di azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale con godimento regolare;
- aumento di capitale riservato in sottoscrizione esclusivamente ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2011. I soggetti che aderiscono hanno la facoltà di reinvestire una parte, non superiore all'80%, del dividendo lordo spettante;
- prezzo di sottoscrizione delle nuove azioni 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 2011 e (ii) applicando uno sconto fino ad un massimo del 10% e comunque non inferiore a Euro 0,62 (ossia alla media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati nei 3 mesi antecedenti alla data dell'8 marzo 2012, rettificata detraendo l'ammontare del dividendo per l'esercizio 2011 e applicando uno sconto del 12%).

L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha inoltre approvato l'adeguamento degli articoli 16 (Consiglio di Amministrazione) e 26 (Collegio Sindacale) dello Statuto Sociale alle disposizioni introdotte dalla Legge 12 luglio 2011 n. 120 in materia di rispetto delle quote di genere nella composizione degli organi di amministrazione e controllo delle società quotate, nonché la modifica dell'art. 6 (Capitale, Azioni, Obbligazioni) dello Statuto Sociale connessa (i) all'attribuzione della delega al Consiglio di Amministrazione, ex art. 2443 c.c. ad aumentare il capitale sociale nei limiti del 10%, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, c.c. e (ii) all'eliminazione dell'indicazione del valore nominale delle azioni ordinarie della Società.

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

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

In data 16 maggio 2012 la Consob ha autorizzato la pubblicazione del Documento di Registrazione, della Nota Informativa e della Nota di Sintesi relativi all'offerta pubblica di sottoscrizione riservata ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2011 di azioni ordinarie di IGD rivenienti dall'aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione, nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente della Società, ai sensi dell'art. 2441, comma 4, secondo periodo, c.c., deliberato dall'Assemblea degli Azionisti di IGD del 19 aprile 2012, per un controvalore massimo pari all'80% dell'ammontare dei dividendi distribuibili, e quindi a Euro 19.089.451.

In data 17 maggio 2012 Il Consiglio di Amministrazione di IGD ha approvato, secondo i criteri fissati dall'Assemblea straordinaria del 19 aprile 2012, le condizioni finali dell'aumento di capitale riservato ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2011 (c.d. Dividend Reinvestment Option):

- Emissione di massime n. 29.827.267 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, godimento regolare e aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, da offrire in sottoscrizione ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2011, al prezzo di Euro 0,64 per azione, da imputarsi interamente a capitale sociale, e così per un controvalore massimo complessivo pari a Euro 19.089.450,88;
- rapporto di assegnazione stabilito in una nuova azione ordinaria ogni n. dieci azioni ordinarie detenute in relazione alle quali spetti il diritto al dividendo relativo all'esercizio 2011.

Per effetto dell'aumento di capitale, il prezzo di conversione del prestito obbligazionario convertibile "EUR 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013" è stato rettificato, come previsto dall'art. 6(vi) del Regolamento del prestito, da Euro 2,75 a Euro 2,7257, con efficacia dalla data di emissione delle azioni rivenienti dall'aumento di capitale.

Il periodo di offerta ha avuto inizio il 21 maggio 2012 e si è concluso il 1 giugno 2012. In questo periodo sono state sottoscritte complessivamente n. 20.776.022 azioni ordinarie IGD di nuova emissione, pari al 69,654% del totale delle azioni offerte, per un controvalore complessivo di circa Euro 13.296.654,08.

All'esito dell'offerta, il nuovo capitale sociale di IGD risulta pertanto pari a Euro 322.545.915,08 suddiviso in n.330.025.283 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale.

In data 12 giugno 2012 e 2 luglio 2012 Coop Adriatica e Unicoop Tirreno hanno aggiornato il patto parasociale, a seguito dell'esercizio della dividend reinvestment option, della proroga della durata al 30 giugno 2013 e degli acquisti di azioni da parte di Unicoop Tirreno. Ad oggi la quota di capitale sociale in possesso di Coop Adriatica è pari a 42,773% e di Unicoop Tirreno è pari a 15,184%.

Investimenti, accordi commerciali e finanziamenti

Nel corso del 2012 proseguono le nuove aperture nella rete Winmarkt, controllata rumena, con il nuovo supermercato Carrefour a Braila e il nuovo supermercato Billa a Galati a conferma delle consolidate partnership con questi primari operatori nella distribuzione alimentare. Con le ultime aperture nella rete commerciale Winmarkt, Carrefour vanta ben 8 punti vendita mentre Billa 2.

È inoltre proseguita la strategia di ristrutturazione del portafoglio immobiliare romeno attraverso l'avvio della progettazione di due nuove facciate oltre che ad interventi di refurbishment all'interno dei centri.

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

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

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

Nel corso del primo semestre 2012 è stata esercitata l'opzione per il riscatto dei due contratti di leasing finanziario relativi all'immobile del Centro commerciale di Rovereto con Hypo Tirol Leasing Spa.

Winmarkt, società rumena del Gruppo, ha raggiunto un accordo con Hennes & Mauritz per l'apertura a primavera 2013 di un negozio a insegna H&M nel centro commerciale di proprietà, ubicato nella piazza principale della città di Buzau. Il negozio - disposto su due livelli - avrà una superficie complessiva di 1.510 mq. L'accordo rappresenta il primo passo di una possibile ulteriore collaborazione che si propone di introdurre un marchio fashion internazionale e di successo in diversi centri storici di città' medie rumene dove sono presenti i Centri Commerciali Winmarkt.

Inoltre la società ha ottenuto il permesso di costruire il raddoppio del ponte pedonale sopraelevato per unire i due centri commerciali Omnia e Grand Center a Ploiesti.

ANALISI ECONOMICA

Al 30 settembre 2012 l'utile netto consolidato di Gruppo risulta pari a 16.075 migliaia di euro; la variazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente è riconducibile principalmente alle variazioni di fair value degli immobili, all'incremento della gestione finanziaria e ad un aumento dei costi diretti sui quali ha pesato negativamente l'incremento dell'imposta sugli immobili (IMU).

Negli schemi riportati successivamente, per dare evidenza della gestione caratteristica, si è proceduto a separarla da quella relativa al progetto "Porta a Mare" di Livorno che, nel 2011, rilevava i primi ricavi connessi alla vendita di uffici. Di seguito viene riportata una sintesi dei risultati dei nove mesi:

CONTO ECONOMICO GESTIONALE <i>€/000</i>	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
	30/09/2011	30/09/2012	%	30/09/2011	30/09/2012	%	30/09/2011	30/09/2012	%
Ricavi da immobili di proprietà	79.453	81.862	3,03%	79.453	81.862	3,03%	0	0	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	6.380	6.363	(0,26)%	6.380	6.363	(0,26)%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	3.984	3.925	(1,50)%	3.984	3.925	(1,50)%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	1.726	0	(100,00)%	0	0	n.a.	1.726	0	(100,00)%
Ricavi gestionali	91.543	92.150	0,66%	89.817	92.150	2,60%	1.726	0	(100,00)%
Costi Diretti	(14.407)	(18.347)	27,35%	(14.308)	(18.082)	26,37%	(99)	(265)	168,13%
Personale Diretto	(2.631)	(2.621)	(0,38)%	(2.631)	(2.621)	(0,38)%	0	0	n.a.
Incrementi, costo del venduto e altri costi	(878)	251	n.a.	0	0	n.a.	(878)	251	n.a.
Margine lordo divisionale	73.627	71.433	(2,98)%	72.878	71.447	(1,96)%	749	(14)	n.a.
Spese Generali	(2.943)	(2.982)	1,35%	(2.630)	(2.729)	3,78%	(313)	(253)	n.a.
Personale Sede	(3.865)	(4.146)	7,28%	(3.837)	(4.128)	7,58%	(28)	(18)	(37,56)%
EBITDA	66.819	64.305	(3,76)%	66.411	64.590	(2,74)%	408	(285)	n.a.
<i>Ebitda Margin</i>				73,94%	70,09%		n.a.	n.a.	
Ammortamenti	(768)	(988)	28,61%						
Svalutazioni	(391)	(423)	8,31%						
Variazione Fair Value	12.076	(11.640)	(196,38)%						
Altri accantonamenti	0	0	n.a.						
EBIT	77.736	51.254	(34,07)%						
Proventi finanziari	515	469	(9,04)%						
Oneri finanziari	(32.304)	(36.290)	12,34%						
Gestione finanziaria	(31.789)	(35.821)	12,68%						
Gestione partecipazioni	(635)	(566)	n.a.						
UTILE ANTE IMPOSTE	45.312	14.867	(67,19)%						
Imposte sul reddito del periodo	(5.699)	1.057	(118,55)%						
<i>Tax rate</i>	12,58%	-7,11%							
UTILE NETTO	39.613	15.924	(59,80)%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi	9	151	1500,69%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	39.622	16.075	(59,43)%						

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

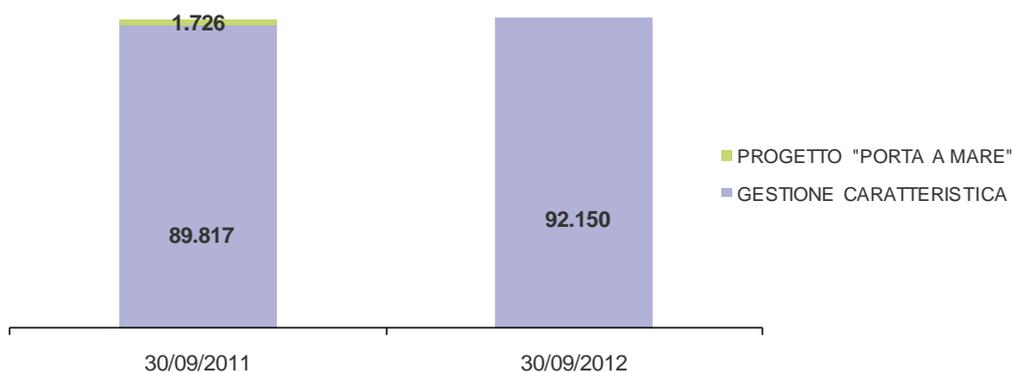
Il conto economico seguente, invece, riporta i dati maturati nell'ultimo trimestre:

CONTO ECONOMICO GESTIONALE €/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
	3Q 2011	3Q 2012	%	3Q 2011	3Q 2012	%	3Q 2011	3Q 2012	%
Ricavi da immobili di proprietà	27.038	27.178	0,52%	27.038	27.178	0,52%	0	0	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	2.142	2.094	(2,25)%	2.142	2.094	(2,25)%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	1.396	1.329	(4,79)%	1.396	1.329	(4,79)%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	0	0	n.a.	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Ricavi gestionali	30.576	30.601	0,08%	30.576	30.601	0,08%	0	0	n.a.
Costi Diretti	(5.034)	(6.334)	25,83%	(4.982)	(6.199)	24,43%	(51)	(136)	164,49%
Personale Diretto	(913)	(803)	(12,08)%	(913)	(803)	(12,08)%	0	0	n.a.
Costo del venduto e altri costi	156	232	n.a.	0	0	n.a.	156	232	n.a.
Margine lordo divisionale	24.785	23.696	(4,39)%	24.681	23.599	(4,38)%	105	96	n.a.
Spese Generali	(907)	(943)	3,96%	(801)	(863)	7,80%	(106)	(80)	n.a.
Personale Sede	(1.115)	(1.287)	15,42%	(1.106)	(1.280)	15,73%	(9)	(7)	(22,42)%
EBITDA	22.763	21.466	(5,69)%	22.774	21.455	(5,79)%	(10)	10	n.a.
<i>Ebitda Margin</i>				74,48%	70,11%		n.a.	n.a.	
Ammortamenti	(283)	(337)	19,37%						
Svalutazioni	(251)	0	(100,00)%						
Variazione Fair Value	(700)	(717)	2,50%						
Altri accantonamenti	0	0	n.a.						
EBIT	21.529	20.412	(5,19)%						
Proventi finanziari	118	242	104,62%						
Oneri finanziari	(11.637)	(12.038)	3,45%						
Gestione finanziaria	(11.519)	(11.796)	2,40%						
Gestione partecipazioni	(2)	(199)	n.a.						
UTILE ANTE IMPOSTE	10.008	8.417	(15,90)%						
Imposte sul reddito del periodo	(607)	(678)	11,68%						
<i>Tax rate</i>	6,07%	8,06%							
UTILE NETTO	9.401	7.739	(17,68)%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi	28	44	58,91%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	9.429	7.783	(17,46)%						

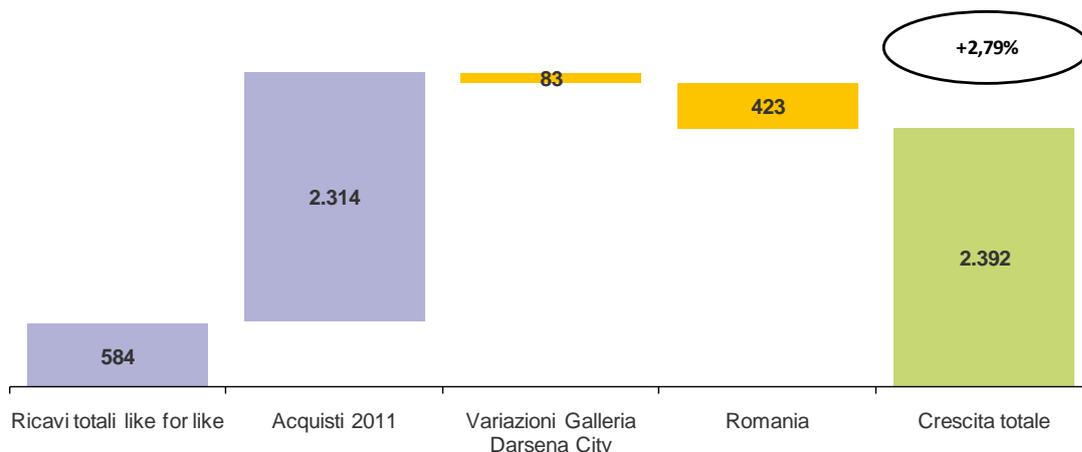
Ricavi

I ricavi gestionali consolidati dei primi nove mesi sono pari a 92.150 migliaia di euro, registrando un incremento pari allo 0,66% rispetto all'anno precedente, mentre la gestione caratteristica rileva un incremento nei ricavi del 2,60%, da imputarsi prevalentemente all'impatto delle nuove acquisizioni avvenute nell'esercizio 2011 che incidono per circa 2.314 migliaia di euro. Si segnala che, diversamente da quanto rilevato sino al 31/03/2012, gli accantonamenti relativi ai canoni di locazione della galleria Darsena City sono stati imputati direttamente in diminuzione dei relativi ricavi, pertanto anche la situazione al 30/09/2011 è stata conseguentemente riclassificata.

Totale ricavi



- ✓ **I ricavi da attività locativa** sono incrementati rispetto allo stesso periodo del 2011 del 2,79%.



La crescita, pari a **2.392** migliaia di euro, è dovuta:

- per 584 migliaia di euro ai ricavi like for like (perimetro omogeneo) con un incremento pari allo 0,77%. A questo risultato, oltre all'effetto dell' indicizzazione automatica dei contratti, hanno contribuito anche i nuovi contratti sottoscritti nel periodo (47 rinnovi e 51 turnover) con un upside medio pari al 1,54%. Nel complesso, i risultati migliori sono stati ottenuti nei centri oggetto di recente restyling (Esp e Le Porte di Napoli) oltre che a Porto Grande, Centrosarca e Centro d'Abruzzo;
 - per **2.314** migliaia di euro alle nuove acquisizioni effettuate nel 2011 quali i due piani che completano la proprietà della palazzina dove ha sede il Gruppo (in parte affittati a terzi), l'edificio di via Rizzoli "City Center" – entrambi in Bologna – e gli Ipermercati di Conegliano e Palermo;
 - gli effetti positivi sopra riportati risentono del decremento per **506** migliaia di euro derivante dai mancati ricavi dalla galleria Darsena City (sulla quale sono aumentati gli accantonamenti in conseguenza della procedura concorsuale in corso) e dalla contrazione dei ricavi della Romania, dovuta, in particolare, all'insolvenza di un rilevante operatore nazionale che ha comportato un piano di riorganizzazione che vede in alcuni centri la riduzione della superficie affittata e, in altri, la riduzione dei canoni.
- ✓ **I ricavi da servizi**, composti per circa il 96% da ricavi da *Facility Management* per un importo pari a 3.724 migliaia di euro, sono nel totale pari a 3.925 migliaia di euro, sostanzialmente stabili rispetto al 30 settembre 2011.
- ✓ **I ricavi da trading**, a settembre del 2011, risultavano pari a 1.726 migliaia di euro a seguito della vendita di una porzione di fabbricato ad uso uffici.

Margini

Il margine lordo divisionale presenta una flessione del 2,98% passando da 73.627 migliaia di euro a 71.433 migliaia di euro nel 2012. Nella tabella che segue viene riportata un'analisi del conto economico per attività di business, che espone l'andamento dei margini al 30 settembre:

Nel conto economico seguente l'analisi dei margini registrata al 30/09/2012:

CONTO ECONOMICO GESTIONALE	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"			
	€/000	30/09/2011	30/09/2012	%	30/09/2011	30/09/2012	%	30/09/2011	30/09/2012	%
Margine da immobili di proprietà		70.548	69.642	(1,28)%	70.548	69.642	(1,28)%			n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi		1.449	1.152	(20,53)%	1.449	1.152	(20,53)%			n.a.
Margine da servizi		881	653	(25,90)%	881	653	(25,90)%			n.a.
Margine da trading		749	(14)	n.a.				749	(14)	n.a.
Margine lordo divisionale		73.627	71.433	(2,98)%	72.878	71.447	(1,96)%	749	(14)	n.a.
Spese Generali		(2.943)	(2.982)	1,35%	(2.630)	(2.729)	3,78%	(313)	(253)	n.a.
Personale Sede		(3.865)	(4.146)	7,28%	(3.837)	(4.128)	7,58%	(28)	(18)	(37,56)%
EBITDA		66.819	64.305	(3,76)%	66.411	64.590	(2,74)%	408	(285)	n.a.
<i>Ebitda Margin</i>					73,94%	70,09%		n.a.	n.a.	
Ammortamenti		(768)	(988)	28,61%						
Svalutazioni		(391)	(423)	8,31%						
Variazione fair value		12.076	(11.640)	(196,38)%						
Altri accantonamenti		0	0	n.a.						
EBIT		77.736	51.254	(34,07)%						
Margine gestione finanziaria		(31.789)	(35.821)	12,68%						
Margine gestione partecipazioni		(635)	(566)	n.a.						
UTILE ANTE IMPOSTE		45.312	14.867	(67,19)%						
Imposte sul reddito del periodo		(5.699)	1.057	(118,55)%						
UTILE NETTO		39.613	15.924	(59,80)%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi		9	151	1500,69%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO		39.622	16.075	(59,43)%						

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

CONTO ECONOMICO GESTIONALE	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"			
	€/000	3Q 2011	3Q 2012	%	3Q 2011	3Q 2012	%	3Q 2011	3Q 2012	%
Margine da immobili di proprietà		23.865	22.909	(4,00)%	23.865	22.909	(4,00)%	0	0	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi		477	386	(19,12)%	477	386	(19,12)%	0	0	n.a.
Margine da servizi		338	305	(9,78)%	338	305	(9,78)%	0	0	n.a.
Margine da trading		105	96	n.a.	0	0		105	96	n.a.
Margine lordo divisionale		24.785	23.696	(4,39)%	24.680	23.600	(4,38)%	105	96	n.a.
Spese Generali		(907)	(943)	3,96%	(801)	(863)	7,80%	(106)	(80)	n.a.
Personale Sede		(1.115)	(1.287)	15,42%	(1.106)	(1.280)	15,73%	(9)	(7)	(22,42)%
EBITDA		22.763	21.466	(5,69)%	22.774	21.455	(5,79)%	(10)	10	n.a.
Ammortamenti		(283)	(337)	19,37%						
Svalutazioni		(251)	0	(100,00)%						
Variazione fair value		(700)	(717)	2,50%						
Altri accantonamenti		0	0	n.a.						
EBIT		21.529	20.412	(5,19)%						
Margine gestione finanziaria		(11.519)	(11.796)	2,40%						
Margine gestione partecipazioni		(2)	(199)	10950,56%						
UTILE ANTE IMPOSTE		10.008	8.417	(15,90)%						
Imposte sul reddito del periodo		(607)	(678)	11,68%						
UTILE NETTO		9.401	7.739	(17,68)%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi		28	44	58,91%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO		9.429	7.783	(17,46)%						

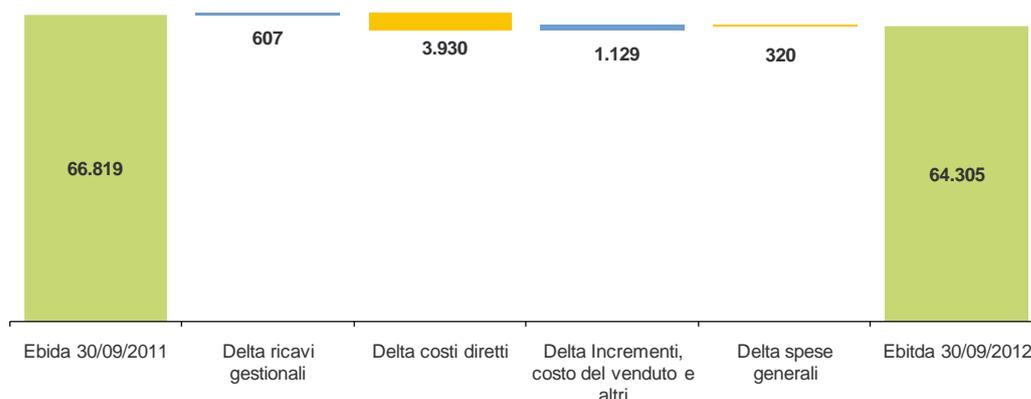
- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà:** tale margine è pari a 69.642 migliaia di euro a fronte di 70.548 migliaia di euro dell'anno precedente. Tale attività continua a presentare una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari all'85,07%, in calo rispetto all'88,79% dell'anno precedente soprattutto per effetto dell'incremento dei costi diretti.
- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà di terzi:** il margine è pari a 1.152 migliaia di euro. La marginalità, in termini percentuali sui ricavi della stessa tipologia, è stata pari al 18,10% (22,71% a settembre 2011).

- ✓ **SBU 2 – Attività di servizi - margine da attività di servizi:** il margine dell'attività da servizi si è attestato a 653 migliaia di euro con una percentuale sui ricavi da servizi pari al 16,64%.
- ✓ **SBU 3 – Attività di sviluppo e trading – margine da trading:** il margine relativo al progetto “Porta a Mare” di Livorno al 30 settembre risulta essere negativo per 14 migliaia di euro. Rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, che includeva anche il margine relativo alla vendita della porzione di immobile, rileva prevalentemente il risultato delle costruzioni in corso e la componente di costi diretti imputabile a tale area strategica.

EBITDA

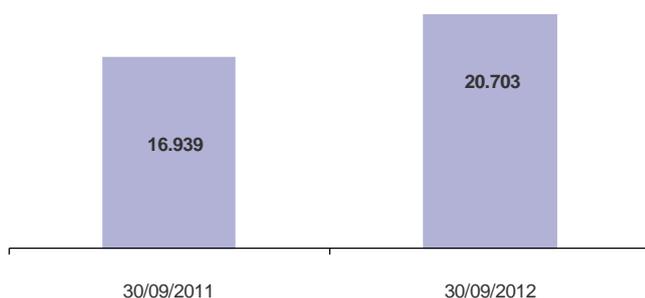
L'**EBITDA** della gestione caratteristica al 30 settembre 2012 è pari a 64.590 migliaia di euro, in calo del 2,74% rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari a 64.305 migliaia di euro e registra una flessione del 3,76%.

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



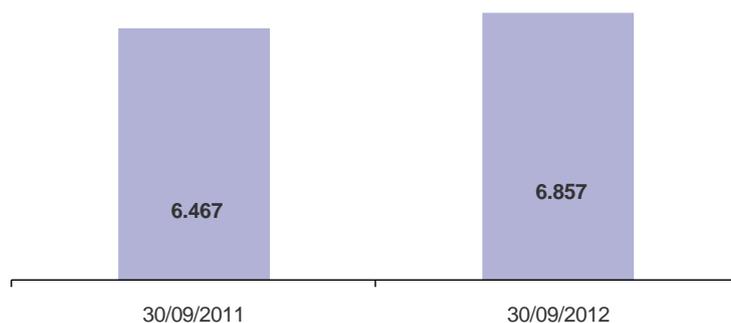
I **costi diretti** della gestione caratteristica, comprensivi dei costi del personale, sono pari a 20.703, in crescita del 22,22% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'effetto è dovuto principalmente all'incremento dei costi relativi all'imposta IMU (imposta introdotta in sostituzione dell'ICI) che rappresentano circa il 26% del totale costi diretti oltre che all'incremento degli accantonamenti per svalutazione crediti, delle spese condominiali e manutenzioni. L'incidenza di tali costi sui ricavi della gestione caratteristica è pari al 22,47%, in crescita rispetto all'anno precedente, ma in linea con il primo semestre 2012.

Costi diretti gestione caratteristica



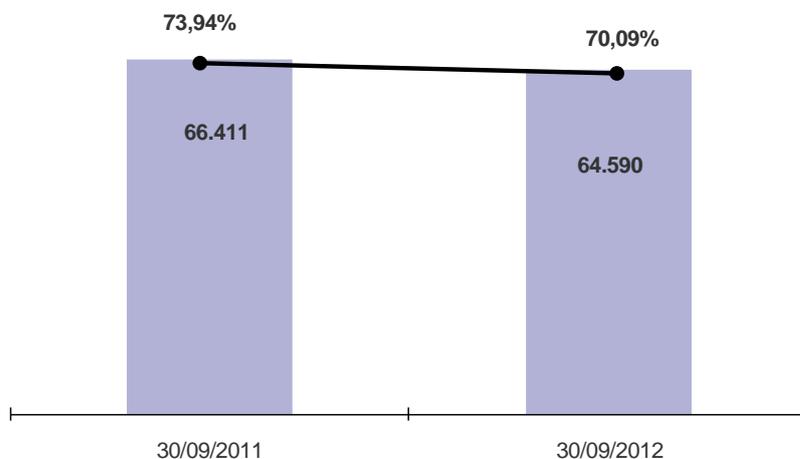
Le **spese generali** della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 6.857 migliaia di euro rispetto a 6.467 migliaia di euro del 30 settembre 2011. L'incremento (pari al 6,02%) risulta meno che proporzionale rispetto alla crescita dei ricavi. L'incidenza delle spese generali sui ricavi della gestione caratteristica risulta pari al 7,44% in linea con l'anno precedente ed in leggero calo rispetto al 30 giugno 2012.

Spese generali gestione caratteristica



L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari a 70,09% 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** è pari a 51.254 migliaia di euro con una contrazione del 34,07%. La variazione negativa è riconducibile alle svalutazioni e variazione del fair value che si è attestato ad un valore totale negativo di circa 11.640 migliaia di euro contro un valore positivo di 12.076 migliaia di euro dello stesso periodo dell'anno precedente. Si segnala che gli immobili sono valutati con perizia rilasciata dai periti indipendenti al 30 giugno 2012.

Gestione Finanziaria

Il risultato della **gestione finanziaria** è passato da 31.789 migliaia di euro di settembre 2011 a 35.821 migliaia di euro al 30 settembre 2012. La gestione finanziaria, al netto dell'effetto su cambi, è in aumento

di circa 4.270 migliaia di euro (sebbene la posizione finanziaria netta passi da 1.093.979 migliaia di euro del 30 settembre 2011 a 1.090.420 migliaia di euro al 30 settembre 2012), e ciò è dovuto all'incremento del costo medio del debito che passa dal 3,96% al 4,23% per effetto:

- dell'incremento degli spread sui finanziamenti a breve termine, parzialmente compensati dell'euribor che passa dal 1,566 (media mese) del settembre 2011 al 0,256 (media mese) del settembre 2012
- degli irs sottoscritti nel 2011 con partenza forward al 01.01.2012,
- dell'accensione di un contratto di finanziamento con Intesa San Paolo nel marzo 2012 e dell'accensione, nel corso del 3° trimestre 2011 di nuovi mutui ipotecari relativi agli investimenti immobiliari di Palermo e Conegliano e al progetto di Livorno che incidono per l'intero periodo.

gestione finanziaria	30/09/2012	30/09/2011	Variazioni
(proventi finanziari)	(109)	(265)	156
oneri finanziari	35.965	31.854	4.111
effetto (utile)/perdita su cambi	(150)	88	(238)
commissioni	115	112	3
Saldo della gestione finanziaria	35.821	31.789	4.032

Imposte

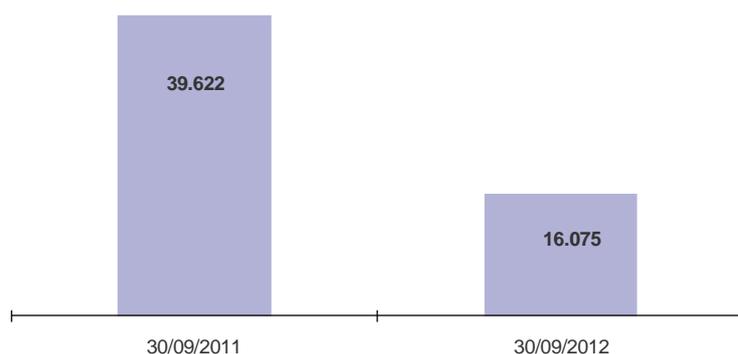
Il carico fiscale, corrente e differito, risulta pari a positivi 1.057 migliaia di euro al 30 settembre 2012 e ciò è dovuto principalmente all'effetto delle svalutazioni legate agli adeguamenti del fair value degli immobili. Tale effetto ha determinato uno stanziamento di imposte anticipate e un riversamento di imposte differite passive con un'incidenza positiva di 27,36% sul tax rate complessivo. Depurando i risultati dall'effetto fair value il tax rate presenta un'incidenza sul risultato prima delle imposte pari al 8,55%, sostanzialmente in linea rispetto al 8,01% dell'analogo periodo dell'esercizio precedente.

Imposte sul reddito	30/09/2012	30/09/2011	Variazione
Imposte Correnti	1.105	1.103	2
Imposte Differite passive	(880)	3.888	(4.768)
Imposte Anticipate	(1.289)	956	(2.245)
Sopravvenienze attive/passive	7	(248)	255
Totale	(1.057)	5.699	(6.756)

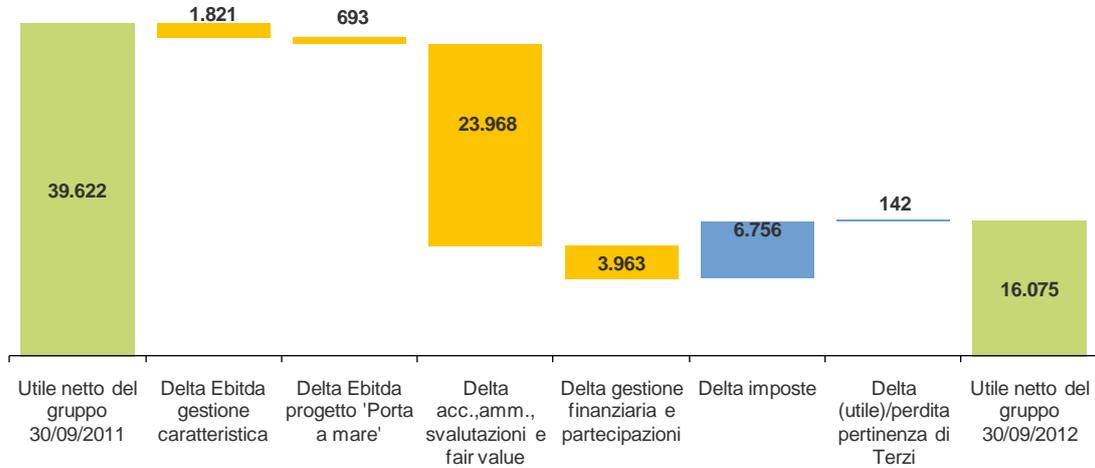
Utile Netto del Gruppo

L'impatto delle svalutazioni e dell'adeguamento fair value sull'EBIT, nonché l'impatto della crescita della gestione finanziaria, generano un utile in calo del 59,43%.

Utile netto del gruppo



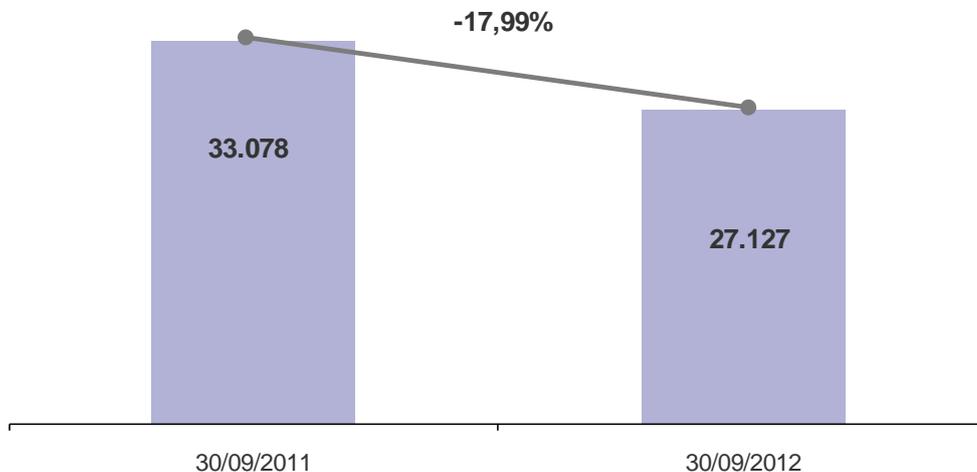
Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell'utile rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.



FFO

L'FFO (Funds From Operations), indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS), definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente. E' costruito rettificando l'utile ante-imposte dalle poste non monetarie (imposte differite, svalutazioni, adeguamento del fair value, ammortamenti e altre), nonché dall'impatto della gestione straordinaria e dei profitti relativi alle cessioni di immobili. Si registra un scostamento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente pari al -17,99%. Sino al 31/12/2011 nel calcolo erano incluse anche le componenti straordinarie e i profitti relativi alle cessioni; per dare maggiore evidenza dei flussi della gestione caratteristica (che genera prevalentemente gli utili destinati alla distribuzione) si è scelto di escludere l'impatto delle suddette gestioni. Coerentemente anche il dato relativo al 30 settembre 2011 è stato rettificato.

FFO



ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 30 settembre 2012, può essere così sintetizzata:

FONTI-IMPIEGHI	30/09/2012	30/06/2012	Δ	%	31/12/2011	Δ	%
Attivo immobilizzato	1.896.372	1.893.088	3.284	0,17%	1.897.756	(1.384)	(0,07%)
CCN	75.389	73.406	1.983	2,70%	68.909	6.480	9,40%
Altre passività non correnti	(70.075)	(69.462)	(613)	0,88%	(70.644)	569	(0,81%)
TOTALE IMPIEGHI	1.901.686	1.897.032	4.654	0,25%	1.896.021	5.665	0,30%
Patrimonio netto	759.604	756.152	3.452	0,46%	767.053	(7.449)	(0,97%)
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	51.662	45.567	6.095	13,38%	34.571	17.091	49,44%
PFN	1.090.420	1.095.313	(4.893)	(0,45%)	1.094.397	(3.977)	(0,36%)
TOTALE FONTI	1.901.686	1.897.032	4.654	0,25%	1.896.021	5.665	0,30%

Le principali variazioni del terzo trimestre 2012, rispetto al 30 giugno 2012, sono:

- ✓ **Attivo immobilizzato.** E' passato da 1.893.088 migliaia di euro al 30 giugno 2012 a 1.896.372 migliaia di euro al 30 settembre 2012; la variazione di +3.284 migliaia di euro è imputabile principalmente agli incrementi e decrementi che seguono:

- ✓ **Immobilizzazioni in corso** (+2.522 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:

all'incremento delle immobilizzazioni in corso dovuto:

- all'avanzamento dell'investimento, limitatamente al comparto commerciale, presso il Centro multifunzionale di Livorno per un importo pari a circa 1.262 migliaia di euro;
- all'avanzamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione relative al futuro Parco Commerciale di Chioggia, pari a circa 265 migliaia di euro;
- all'avanzamento dei lavori relativi all'ampliamento dei centri commerciali ESP, Abruzzo e Portogrande, per un importo complessivo di 129 migliaia di euro;
- all'acquisto di un terreno e al versamento di una caparra relativa ad un terreno per un importo complessivo di 657 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 560 migliaia di euro.

Il decremento è dovuto sostanzialmente:

- ✓ all'ultimazione di lavori, pari a circa 351 migliaia di euro, presso alcuni centri commerciali e alla conseguente riclassifica nelle attività materiali.

- ✓ **Crediti vari e altre attività non correnti** (-476 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:

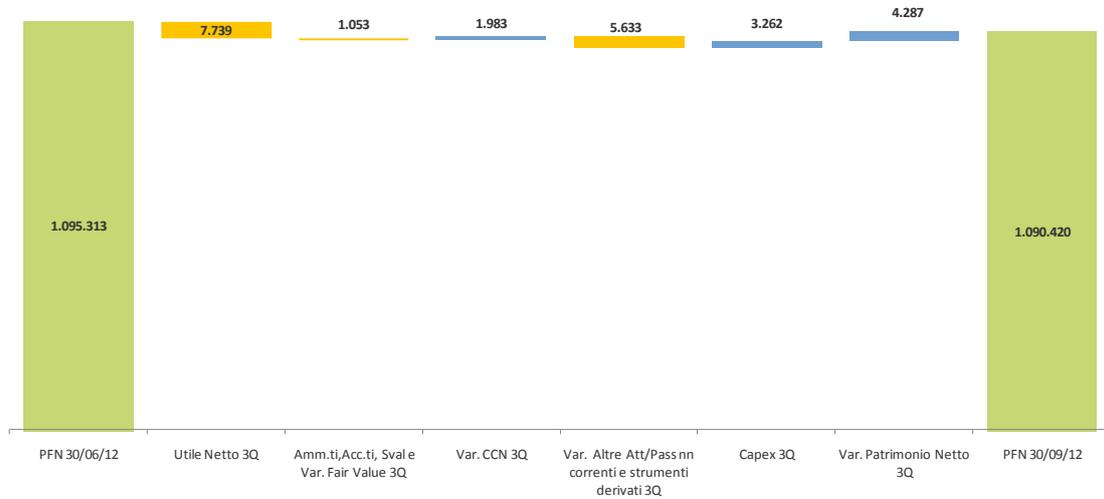
- al decremento dell'usufrutto, riferito al diritto reale sulla galleria commerciale del centro Città delle Stelle, per la quota di competenza rilevata a conto economico.

- ✓ **Attività per imposte anticipate** (+1.551 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:

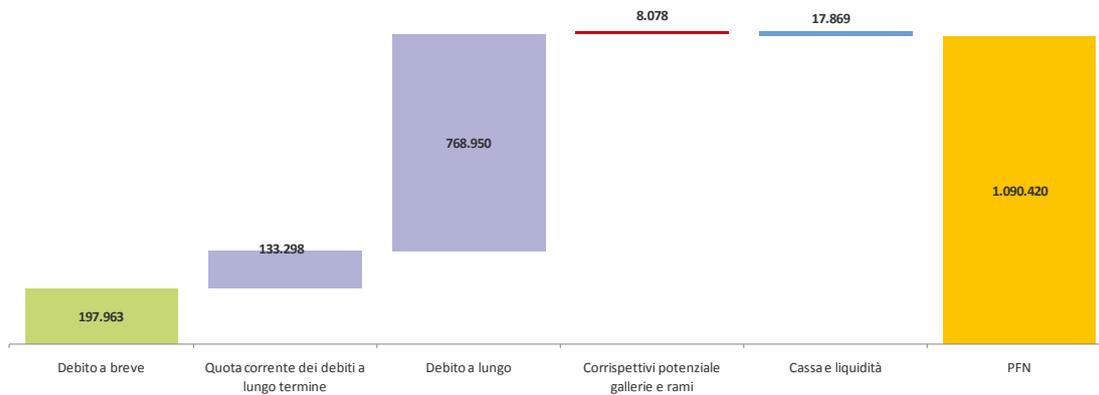
- all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (irs);
 - all'iscrizione della fiscalità differita sugli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari.

- ✓ **CCN** (+1.983 migliaia di euro). La variazione è principalmente dovuta:

- per +2.118 migliaia di euro alle rimanenze per lavori in corso di costruzione e acconti. Tale variazione è dovuta all'avanzamento dei lavori sul sub ambito Piazza Mazzini di Livorno;
 - per +350 migliaia di euro all'incremento dei crediti commerciali verso terzi e verso parti correlate, al netto del fondo svalutazione crediti;
 - per -341 migliaia di euro alle altre attività correnti; il decremento è riconducibile prevalentemente all'utilizzo del credito Iva;
 - per +477 migliaia di euro al decremento dei debiti commerciali verso terzi e verso parti correlate;
 - per +444 migliaia di euro al decremento delle passività per imposte correnti relative al pagamento delle ritenute operate dalla Capogruppo sull'erogazione dei dividendi, parzialmente compensato dall'incremento delle imposte per Irap, IMU e per le imposte sui redditi delle società romene;
 - per -1.059 migliaia di euro alle altre passività correnti, che sono incrementate a seguito dell'incasso di acconti relativi al comparto residenziale Piazza Mazzini del progetto di Livorno.
- **Altre passività non correnti.** (-613 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
- allo stanziamento di maggiori fondi per oneri futuri per 175 migliaia di euro, principalmente ascrivibile al Fondo per il salario variabile;
 - all'incremento della fiscalità differita passiva, per 431 migliaia di euro;
- ✓ **Patrimonio netto:** al 30 settembre 2012, si è attestato a 759.604 migliaia di euro e la variazione di +3.452 migliaia di euro è dovuta principalmente:
- al decremento relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a -3.668 migliaia di euro per la capogruppo e pari a -443 migliaia di euro per la 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 -176 migliaia di euro;
 - all'utile del trimestre (di Gruppo e di terzi) pari a +7.739 migliaia di euro;
- ✓ **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati:** la valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 30/09/2012 ha determinato una variazione negativa rispetto al trimestre precedente per un importo pari a 6.095 migliaia di euro.
- ✓ **Posizione finanziaria netta:** al 30/09/2012 è notevolmente migliorata rispetto al trimestre precedente e presenta una variazione di +4.893 migliaia di euro analiticamente dettagliata nella tabella che segue:

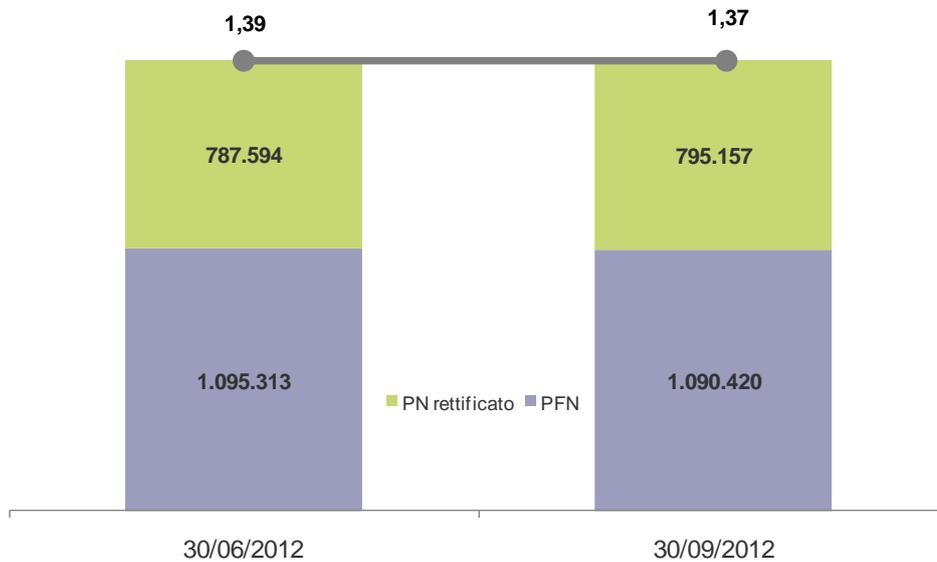


La posizione finanziaria netta riportata nel grafico evidenzia, nella voce quote a breve dei debiti a lungo, le quote relative alla parte corrente dei mutui, dei finanziamenti verso società di leasing e del rateo cedola verso obbligazionisti.



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.

Gearing ratio



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

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

Al 30 settembre 2012 il rapporto Debt/Equity è in miglioramento rispetto al dato del 30 giugno 2012.

Attualmente il 77,57% 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 63,64%, 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 4,23%, è incrementato rispetto al 3,96% del terzo trimestre 2011. Tale incremento è dovuto alle nuove sottoscrizioni di contratti IRS (Interest Rate Swap) avvenute nel 2011, ma con partenza forward al 1.1.2012 ed anche all'incremento degli spread sui finanziamenti a breve termine parzialmente compensati dell'euribor che passa dal 1,566 (media mese) del settembre 2011 al 0,256 (media mese) del settembre 2012.

Le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 291,5 milioni di euro ed al 30/09/2012 risultano non utilizzate per 95,35 milioni di euro.

Informativa per settori operativi

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

€/1000	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
CONTO ECONOMICO	ATTIVITA' IMMOBILIARE		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
RICAVI	91.202	89.573	4.057	4.233	0	1.726			95.259	95.532
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE					5.868	5.612			5.868	5.612
COSTI DIRETTI	-20.410	-17.576	-3.404	-3.352	-5.881	-6.589			-29.694	-27.517
MARGINE LORDO DIVISIONALE	70.793	71.997	653	881	-13	749	0	0	71.433	73.627
SPESE GENERALI							-7.243	-6.920	-7.243	-6.920
EBITDA	70.793	71.997	653	881	-13	749	-7.243	-6.920	64.190	66.707
SVALUT./RIVALUT. ED. AMM.TI	-12.727	6.370	-1	-2	-9	-9	-314	4.558	-13.051	10.917
EBIT	58.066	78.367	652	879	-22	740	-7.557	-2.362	51.139	77.624
MARGINE GEST. FINANZIARIA							-35.706	-31.677	-35.706	-31.677
MARGINE GEST. PARTECIPAZIONI							-566	-635	-566	-635
IMPOSTE							1.057	-5.699	1.057	-5.699
UTILE NETTO									15.924	39.613
(UTILE)/PERDITA DEL PERIODO DI TERZI							151	9	151	9
UTILE NETTO DEL GRUPPO									16.075	39.622

€/1000	30/09/2012	30/06/2012	30/09/2012	30/06/2012	30/09/2012	30/06/2012	30/09/2012	30/06/2012	30/09/2012	30/06/2012
STATO PATRIMONIALE	ATTIVITA' IMMOBILIARE		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
ATTIVITA' MATERIALI	1.773.949	1.774.215	0	0	9	9	9.410	9.471	1.783.368	1.783.695
ATTIVITA' IMMATERIALI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	0	0	0	0	115	118	37.874	36.781	37.989	36.899
INVESTIMENTI IN CORSO	75.015	72.493	0	0	0	0	0	0	75.015	72.493
CCN	4.087	(2.266)	(216)	2.234	100.981	73.437	(29.463)	0	75.389	73.406
ALTRE PASSIVITA' A LUNGO	(46.850)	(48.588)	(2.794)	(442)	(20.431)	(20.432)	0	0	(70.075)	(69.462)
TOTALE IMPIEGHI	1.806.201	1.795.854	(3.010)	1.792	80.674	53.133	17.821	46.252	1.901.686	1.897.032
PFN (ATTIVITA') E PASSIVITA' NETTE PER STRUMENTI DERIVATI	1.051.890	1.027.894	(1.662)	0	22.371	21.166	17.821	46.252	1.090.420	1.095.313
	51.662	45.567	0	0	0	0	0	0	51.662	45.567
PATRIMONIO	702.649	722.393	(1.348)	1.792	58.303	31.967	0	0	759.604	756.152
TOTALE FONTI	1.806.201	1.795.854	(3.010)	1.792	80.674	53.133	17.821	46.252	1.901.686	1.897.032

€/1000	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	36.090	34.654	35.680	34.275	8.294	8.728	80.064	77.657
RICAVI UNA TANTUM	19	26	20	31	0	0	39	57
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	919	893	658	673	0	0	1.577	1.566
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	103	104	30	30	49	39	182	173
TOTALE	37.131	35.677	36.388	35.009	8.343	8.767	81.862	79.453

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

In data 2 ottobre 2012 il Consiglio di Amministrazione di IGD ha esaminato e approvato il nuovo Piano Industriale 2012 – 2015, che è focalizzato sulla sostenibilità del Gruppo in termini di ricavi, costo del capitale, valore degli asset.

Il nuovo Piano Industriale 2012–2015 del Gruppo IGD prende atto dei profondi mutamenti nello scenario macroeconomico generale (debolezza dei consumi e della situazione congiunturale italiana) e delle ripercussioni che impattano direttamente sul business IGD, a partire dall'introduzione della property tax (IMU). Il Piano si focalizza sull'ulteriore riduzione della leva finanziaria e sullo sviluppo della committed pipeline, oltre che sulla valorizzazione del portafoglio del Gruppo. Il nuovo Piano che costituisce un'ulteriore evoluzione del precedente Piano Industriale 2009-2013 attraverso il consolidamento del forte sviluppo realizzato negli anni precedenti, intende puntare sui seguenti driver :

- consolidamento dei risultati operativi;
- sostenibilità finanziaria;
- valorizzazione del portafoglio e pipeline di sviluppo.

In particolare, dal punto di vista economico, si prevede il raggiungimento di un tasso di crescita medio annuale composto dei ricavi da attività locativa totali – CAGR totale – pari a circa il 3,6% mentre, (a perimetro omogeneo) dei ricavi da attività locativa LFL - CAGR LFL – pari a circa il 2,8%.

Per quanto riguarda la redditività, Il Gruppo IGD, attraverso l'aumento dei ricavi e il controllo dei costi, si pone l'obiettivo di raggiungere a fine piano un EBITDA Margin (Margine Operativo Lordo sui ricavi della gestione caratteristica) superiore al 71%.

Relativamente alla sostenibilità finanziaria, il Piano Industriale 2012–2015 punta a conservare una solida struttura del capitale del Gruppo nonché a ridurre la leva finanziaria con l'obiettivo di raggiungere nel 2015 un valore del gearing ratio (calcolato come rapporto tra indebitamento finanziario netto e patrimonio netto) inferiore a 1,2x a fine piano, non superando il limite di 1,4x in arco piano. Nella stessa ottica, il Loan to Value, a fine Piano, sarà pari a circa il 52%, con un grado di copertura dell'indebitamento pari a circa il 65%, compatibilmente con l'andamento dei parametri di riferimento e degli spread.

Il Piano, prevede investimenti complessivi per circa 200 milioni di euro, di cui circa 120 milioni relativi ad ampliamenti e capex sul portafoglio esistente - attraverso restyling e ampliamenti dei centri prime in funzione dell'attività commerciale, con l'obiettivo di accrescerne ulteriormente l'attrattività, oltre che attraverso il sostegno dei centri di recente apertura per il raggiungimento della piena redditività. I restanti 80 milioni di euro saranno invece funzionali all'attività di sviluppo della pipeline – attraverso nuove aperture di centri con potenzialità sul territorio e progetti innovativi come Porta a Mare (centri retail nei centri storici). Sono inoltre previste cessioni di asset per un controvalore di 100 milioni di euro nel corso del piano industriale.

Con il nuovo Piano Industriale 2012–2015, quindi, Il Gruppo IGD intende perseguire risultati sostenibili, attraverso il costante miglioramento dei ricavi, del costo del capitale e del valore degli asset in portafoglio, al fine di garantire una attraente redditività per i propri investitori.

In data 5 novembre IGD ha sottoscritto un contratto di finanziamento per un ammontare complessivo pari a 18 milioni di euro con Mediocredito Italiano S.p.A. (Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo) la cui operatività è immediata.

Si tratta di un finanziamento ipotecario indicizzato al tasso Euribor a sei mesi maggiorato di un margine pari a 365 bps, e ha una durata pari a 5 anni. Il finanziamento prevede disposizioni usuali per operazioni di finanziamento similari.

IGD ha inoltre esercitato la term out option sul finanziamento con la Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. (Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo) prorogando il mutuo ipotecario di originari 30 milioni di euro (ad oggi 28.350.000 di euro), fino al 1° maggio 2014 al tasso Euribor a sei mesi maggiorato di un margine pari a 310 bps.

Prospettive per l'anno in corso

Sulla base dei risultati conseguiti al 30 settembre 2012 e dell'andamento della gestione caratteristica in linea con gli obiettivi, pur nella complessa fase attuale caratterizzata da un significativo calo dei consumi e da una forte tensione finanziaria per gli elevati spread, non si prevedono, anche per il quarto trimestre dell'esercizio, scostamenti significativi del trend dei ricavi e della redditività caratteristica registrati nei primi nove mesi.

Non sono previsti nuovi investimenti, oltre a quelli già pianificati, alla luce degli elevati costi di finanziamento e dell'obiettivo di non incrementare, nel corso del 2012, il gearing in essere.

GRUPPO IGD

Prospetti contabili consolidati al 30 settembre 2012

Conto economico consolidato

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	30/09/2012 (A)	30/09/2011 (B)	Variazioni (A-B)	3° Q 2012 (C)	3° Q 2011 (D)	Variazioni (C-D)
Ricavi	88.200	87.052	1.148	29.226	29.703	(477)
Altri proventi	7.059	8.480	(1.421)	2.351	2.765	(414)
Totale ricavi e proventi operativi	95.259	95.532	(273)	31.577	32.468	(891)
Ricavi da vendita immobili	0	1.726	(1.726)	0	0	0
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	5.868	5.612	256	2.313	2.196	117
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	101.127	102.870	(1.743)	33.890	34.664	(774)
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	5.617	6.464	(847)	2.081	2.053	28
Costi per servizi	17.285	17.371	(86)	5.622	5.666	(44)
Costi del personale	5.882	5.671	211	1.855	1.772	83
Altri costi operativi	6.462	4.152	2.310	2.451	1.393	1.058
Totale costi operativi	35.246	33.658	1.588	12.009	10.884	1.125
(Ammortamenti e accantonamenti)	(2.679)	(3.273)	594	(791)	(1.334)	543
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	(423)	(391)	(32)	0	(251)	251
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(11.640)	12.076	(23.716)	(717)	(700)	(17)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(14.742)	8.412	(23.154)	(1.508)	(2.285)	777
RISULTATO OPERATIVO	51.139	77.624	(26.485)	20.373	21.495	(1.122)
Risultato Gestione partecipazioni	(566)	(635)	69	(199)	(2)	(197)
Risultato Gestione partecipazioni	(566)	(635)	69	(199)	(2)	(197)
Proventi finanziari	469	515	(46)	242	118	124
Oneri finanziari	36.175	32.192	3.983	11.999	11.603	396
Saldo della gestione finanziaria	(35.706)	(31.677)	(4.029)	(11.757)	(11.485)	(272)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	14.867	45.312	(30.445)	8.417	10.008	(1.591)
Imposte sul reddito del periodo	(1.057)	5.699	(6.756)	678	607	71
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	15.924	39.613	(23.689)	7.739	9.401	(1.662)
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	151	9	142	44	28	16
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	16.075	39.622	(23.547)	7.783	9.429	(1.646)

Conto economico complessivo consolidato

Conto economico complessivo consolidato (importi in migliaia di Euro)	30/09/2012 (A)	30/09/2011 (B)	Variazioni (A-B)	3° Q 2012 (C)	3° Q 2011 (D)	Variazioni (C-D)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	15.924	39.613	(23.689)	7.739	9.401	(1.662)
Altre componenti del conto economico complessivo						
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(16.094)	(14.946)	(1.148)	(5.672)	(20.659)	14.988
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	4.426	4.110	316	1.560	5.681	(4.122)
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(1.139)	(2)	(1.137)	(175)	(205)	30
Altre componenti del conto economico complessivo al netto degli effetti fiscali	(12.807)	(10.838)	(1.969)	(4.287)	(15.183)	10.896
Totale utile complessivo del periodo	3.117	28.775	(25.658)	3.452	(5.782)	9.234
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	151	9	142	44	28	16
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	3.268	28.784	(25.516)	3.496	(5.754)	9.250

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	30/09/2012 (A)	30/06/2012 (B)	31/12/2011 (C)	Variazioni (A-B)	Variazioni (A-C)
ATTIVITA' NON CORRENTI:					
Attività immateriali					
Attività immateriali a vita definita	98	83	78	15	20
Avviamento	11.427	11.427	11.427	0	0
	11.525	11.510	11.505	15	20
Attività materiali					
Investimenti immobiliari	1.769.025	1.769.025	1.779.445	0	(10.420)
Fabbricato	9.410	9.471	9.592	(61)	(182)
Impianti e Macchinari	1.371	1.461	1.388	(90)	(17)
Attrezzatura e altri beni	2.200	2.329	2.467	(129)	(267)
Migliorie su beni di terzi	1.362	1.410	1.460	(48)	(98)
Immobilizzazioni in corso	75.015	72.493	69.834	2.522	5.181
	1.858.383	1.856.189	1.864.186	2.194	(5.803)
Altre attività non correnti					
Attività per imposte anticipate	25.608	24.057	19.888	1.551	5.720
Crediti vari e altre attività non correnti	544	1.020	1.965	(476)	(1.421)
Partecipazioni	312	312	212	0	100
Attività finanziarie non correnti	23	24	41	(1)	(18)
Attività per strumenti derivati	163	176	202	(13)	(39)
	26.650	25.589	22.308	1.061	4.342
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.896.558	1.893.288	1.897.999	3.270	(1.441)
ATTIVITA' CORRENTI:					
Rimanenze per lavori in corso e acconti	76.501	74.383	71.152	2.118	5.349
Rimanenze	0	6	7	(6)	(7)
Crediti commerciali e altri crediti	14.558	14.208	14.084	350	474
Altre attività correnti	3.652	3.993	11.393	(341)	(7.741)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	3.533	4.397	1.704	(864)	1.829
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14.336	10.854	14.433	3.482	(97)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	112.580	107.841	112.773	4.739	(193)
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	2.009.138	2.001.129	2.010.772	8.009	(1.634)
PATRIMONIO NETTO:					
Capitale Sociale	311.569	311.569	298.273	0	13.296
Riserva sovrapprezzo azioni	147.730	147.730	147.730	0	0
Altre Riserve	242.204	246.491	252.347	(4.287)	(10.143)
Utili del gruppo	46.440	38.657	56.891	7.783	(10.451)
Totale patrimonio netto di gruppo	747.943	744.447	755.241	3.496	(7.298)
quota di pertinenza di terzi	11.661	11.705	11.812	(44)	(151)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	759.604	756.152	767.053	3.452	(7.449)
PASSIVITA' NON CORRENTI:					
Passività per strumenti derivati	51.825	45.743	34.773	6.082	17.052
Passività finanziarie non correnti	777.051	843.857	875.659	(66.806)	(98.608)
Fondo TFR	940	897	796	43	144
Passività per imposte differite	47.807	47.376	48.366	431	(559)
Fondi per rischi ed oneri futuri	1.114	939	1.386	175	(272)
Debiti vari e altre passività non correnti	20.214	20.250	20.096	(36)	118
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	898.951	959.062	981.076	(60.111)	(82.125)
PASSIVITA' CORRENTI:					
Passività finanziarie correnti	331.261	266.731	234.916	64.530	96.345
Debiti commerciali e altri debiti	9.595	10.072	13.858	(477)	(4.263)
Passività per imposte correnti	3.078	3.522	7.869	(444)	(4.791)
Altre passività correnti	6.649	5.590	6.000	1.059	649
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	350.583	285.915	262.643	64.668	87.940
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.249.534	1.244.977	1.243.719	4.557	5.815
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	2.009.138	2.001.129	2.010.772	8.009	(1.634)

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo	Quote di pertinenza di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2011	298.273	147.730	259.870	55.731	761.603	11.851	773.454
Utile del periodo				39.622	39.622	(9)	39.613
Valutazione derivati cash flow hedge			(10.836)		(10.836)		(10.836)
Altri utili (perdite) complessivi			(2)		(2)		(2)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	(10.838)	39.622	28.784	(9)	28.775
Ripartizione dell'utile 2010							
- dividendi distribuiti				(22.370)	(22.370)		(22.370)
- destinazione a riserva legale			1.385	(1.385)	0		0
- destinazione ad altre riserve			5.142	(5.142)	0		0
Saldo al 30 settembre 2011	298.273	147.730	255.559	66.456	768.018	11.842	779.860

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

Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	30/09/2012	30/09/2011
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	14.867	45.312
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
(Plusvalenze) minusvalenze e altre poste non monetarie	6.836	5.420
(Ammortamenti e accantonamenti)	2.679	3.273
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	423	391
(svalutazione delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione)	348	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	11.640	(12.076)
Gestione di partecipazioni	557	424
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	37.350	42.743
Imposte sul reddito	(1.112)	(755)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	36.238	41.988
Variazione delle rimanenze	(5.690)	(5.140)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(2.882)	13.703
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	1.414	(3.980)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	29.080	46.572
(Investimenti) in immobilizzazioni	(9.332)	(111.762)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	386	0
(Investimenti) in Partecipazioni	(108)	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	(9.054)	(111.762)
Variazione di attività finanziarie non correnti	16	0
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	(1.830)	(16.392)
Dividend reinvestment option	12.711	
Distribuzione di dividendi	(23.862)	(22.370)
Variazione indebitamento finanziario corrente	94.344	66.061
Variazione indebitamento finanziario non corrente	(101.420)	15.670
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	(20.041)	42.969
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(82)	(25)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	(97)	(22.246)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	14.433	32.264
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	14.336	10.018

Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 30 settembre 2012, al 30 giugno 2012 e al 31 dicembre 2011. 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 291,5 milioni di euro ed al 30/09/2012 risultano non utilizzate per 95,35 milioni di euro. Si rimanda al paragrafo "analisi patrimoniale e finanziaria" per i commenti.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA			
	30/09/2012	30/06/2012	31/12/2011
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(14.336)	(10.854)	(14.433)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(3.533)	(4.397)	(1.704)
LIQUIDITA'	(17.869)	(15.251)	(16.137)
Passività finanziarie correnti	197.963	201.028	197.310
Quota corrente mutui	130.958	65.389	35.398
Passività per leasing finanziari quota corrente	273	270	2.142
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	2.067	44	66
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	331.261	266.731	234.916
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	313.392	251.480	218.778
Attività finanziarie non correnti	(23)	(24)	(41)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	8.078	8.173	25.170
Passività per leasing finanziari quota non corrente	5.513	5.582	5.719
Passività finanziarie non correnti	540.156	608.112	625.304
Prestito obbligazionario convertibile	223.304	221.990	219.466
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	777.028	843.833	875.618
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	1.090.420	1.095.313	1.094.397

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 2012, non sottoposti a revisione contabile, sono stati redatti ai sensi dell'art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e conformemente ai criteri di valutazione e di misurazione stabiliti dagli IFRS e adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento (CE) n°1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 relativo all'applicazione dei principi contabili internazionali. Il resoconto intermedio sulla gestione al 30 settembre 2012 è stato autorizzato alla pubblicazione con delibera del competente organo amministrativo in data 8 novembre 2012.

Criteri di redazione

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni contabili al 30 settembre 2012 predisposte dalle società incluse nell'area di consolidamento e rettificata, ove necessario, ai fini di allinearle ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del gruppo conformi agli IFRS.

I principi di consolidamento, i principi contabili, i criteri e le metodologie di stima e di valutazione adottati sono omogenei con quelli utilizzati in sede di redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2011 e del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2012, 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 2012 per effetto di future omologazioni da parte della Commissione Europea di nuovi standard, di nuove interpretazioni, o di linee guida emerse dall'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC).

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

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 2011), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto trimestre precedente (30 giugno 2012).

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 2012 predisposti dalle società incluse nell'area di consolidamento e rettificata, ove necessario, ai fini di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del gruppo conformi agli IFRS. Si segnala che, rispetto alla situazione al 31/12/2011, l'area di consolidamento non si è modificata. Ai sensi della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si espone l'elenco delle imprese del Gruppo con l'indicazione

della ragione sociale, della sede legale, del capitale sociale nella valuta originaria e del metodo di consolidamento. Sono inoltre indicate le quote possedute direttamente o indirettamente dalla controllante e da ciascuna delle controllate.

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività Svolta
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Ravenna via agro pontino 13	Italia	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
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	430.000,00	Eur		IGD Management s.r.l.	15,00%	Sviluppo Immobiliare

** in liquidazione a partire dall'8 febbraio 2012.*

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

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

La sottoscritta Grazia Margherita Piolanti, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di IGD dichiara ai sensi dell'art. 154 bis, comma 2, del d.lgs. 58/98 che l'informativa contabile contenuta nel Resoconto Intermedio sulla gestione al 30 settembre 2012, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 8 novembre 2012

Il Dirigente Preposto
alla redazione dei documenti contabili

Grazia Margherita Piolanti

