

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 354.124.328,68

capitale sociale sottoscritto e versato Euro 336.028.239,08



Resoconto intermedio di gestione **al 31/03/2014**

INDICE

Organi sociali -2	Conto economico complessivo consolidato -23
Resoconto intermedio di gestione -3	Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata -24
Highlights economico patrimoniali 3	Prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato -25
Eventi rilevanti del primo trimestre 2014 -5	Rendiconto finanziario consolidato -26
Analisi economica -8	Posizione finanziaria netta -27
Analisi patrimoniale e finanziaria -15	Criteri di redazione e area di consolidamento -28
Eventi successivi alla chiusura del primo trimestre 2014 e prospettive per l'anno in corso -19	Attestazione sul resoconto intermedio sulla gestione ai sensi dell'art. 154 bis comma 2, D.LGS 58/98 - 30
Prospetti contabili consolidati al 31 marzo 2014 -21	
Conto economico consolidato -22	

Organi sociali

Consiglio di Amministrazione:

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

Collegio Sindacale

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

Comitato Controllo e Rischi

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

Comitato Parti Correlate

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

Lead Independent Director

Riccardo Sabadini

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 31 marzo 2014

RICAVI GEST. CARATTERISTICA	29.689 €/000
EBITDA GEST. CARATTERISTICA	20.140 €/000
EBITDA MARGIN GEST. CARATTERISTICA	67,8%
UTILE NETTO CONSOLIDATO	6.194 €/000
FFO CONSOLIDATO	8.723 €/000
PFN	1.022.430 €/000
GEARING RATIO	1,27x
LOAN TO VALUE	55,47%
COSTO MEDIO DEL DEBITO	4,12%
COSTO MEDIO DEL DEBITO ADJUSTED (*)	4,11%
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	79,5%

(*) 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.

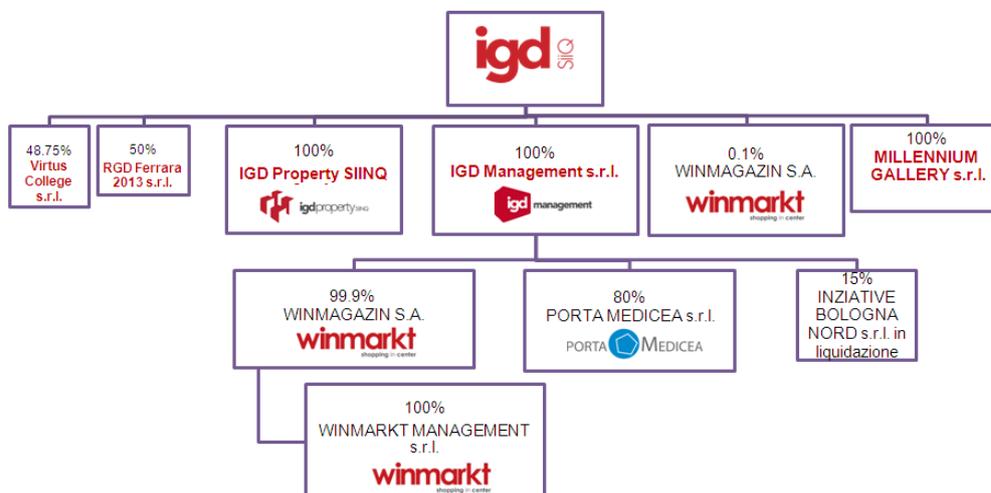
Il Gruppo IGD, focalizzato nel settore immobiliare della grande distribuzione, opera in misura largamente prevalente in Italia; è presente anche in Romania - in 13 diverse città di media dimensione - dove controlla la principale catena di department store del Paese, con insegna Winmarkt, attraverso la società WinMagazin 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 31 marzo 2014.



Eventi rilevanti del primo trimestre 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.

Investimenti, accordi commerciali e finanziamenti

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

Centro d'Abruzzo (ampliamento)

Sono proseguiti i lavori di ampliamento della galleria, per un importo pari a 3.240 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 del primo trimestre 2014 sono proseguiti i lavori relativi alla revisione dei lay out del centro commerciale La Torre (Palermo), ancora in corso e pari a circa 221 migliaia di Euro e sono iniziati i lavori di fit out della pre-esistente galleria del Centro d'Abruzzo per un importo pari, al 31 marzo 2014 a 1.280 migliaia di Euro. Sono stati inoltre avviati i lavori di riduzione dell'ipermercato e ristrutturazione della galleria del centro commerciale "Le Porte di Napoli" per un importo pari a circa 716 migliaia di Euro e i lavori di ammodernamento che interesseranno il centro commerciale di Lugo per un importo pari a circa 279 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).

Progetto "Porta a Mare"

Attraverso la controllata **Porta Medicea**, nel corso del primo trimestre 2014 sono proseguite le opere di realizzazione del **sub ambito Mazzini** (residenziale e commerciale) e sono proseguite le opere relative ai diaframmi del **sub ambito Officine**, opere prodromiche alla realizzazione dei parcheggi interrati, per un avanzamento dei lavori pari a circa 1,7 milioni di Euro. E' inoltre proseguita la commercializzazione del comparto residenziale, per un totale di 4 unità immobiliari, oltre a 3 box.

In 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. L'apertura del complesso immobiliare oggetto di compravendita, comprensivo di un supermercato, di una media superficie e di 35 negozi, tutti ubicati a piano terra, è prevista nel secondo semestre 2014.

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.

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 trimestre sono proseguiti i lavori per un importo pari a circa 1.101 migliaia di Euro. L'apertura è prevista nel primo semestre 2015.

Romania

In Romania, nel corso del primo trimestre 2014, sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria (rifacimento di una facciata e lavori di fit out) per circa 1,1 milioni di Euro, non ancora ultimati, che si vanno ad aggiungere agli investimenti in corso al 31 dicembre 2013, per un importo complessivo pari a 4,1 milioni di Euro.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti nel corso del primo trimestre 2014:

	2014
	Euro/mln
INVESTIMENTI IMMOBILIARI	0,46
IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO	9,61
ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	0,01
TOTALE INVESTIMENTI IN IMMOBILIZZAZIONI	10,08
Rimanenze per lavori in corso Progetto Porta a Mare	0,43
TOTALE INVESTIMENTI	10,51

Disinvestimenti

Il 26 febbraio, 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%. La data di efficacia della conversione è stata il 31 gennaio 2014.

Contestualmente è stata esercitata la clausola di “early termination” del contratto di Interest Rate Swap stipulato nel dicembre 2013.

Sempre in una ottica di ottimizzazione della struttura finanziaria, Immobiliare Grande Distribuzione SIQ 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%.

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.

ANALISI ECONOMICA

Al 31 marzo 2014 l'utile netto consolidato di Gruppo risulta pari a 6.194 migliaia di euro, in flessione del 24,8% rispetto al 31 marzo 2013.

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

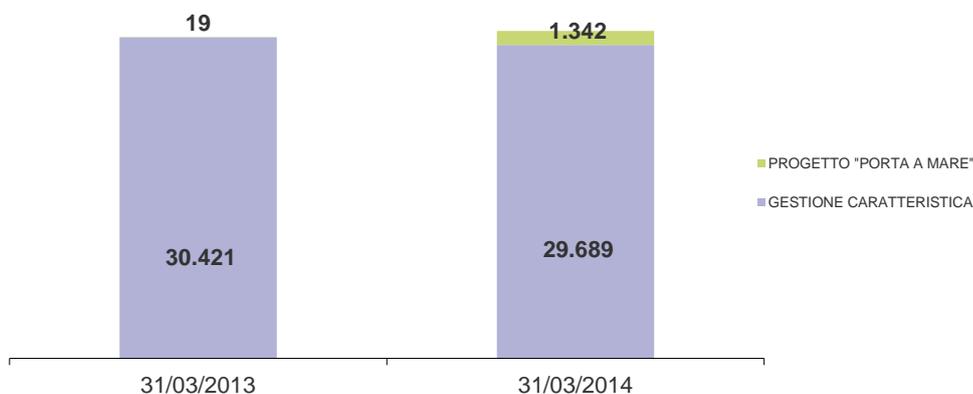
	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
	31/03/2013	31/03/2014	%	31/03/2013	31/03/2014	%	31/03/2013	31/03/2014	%
Ricavi da immobili di proprietà	26.626	25.643	(3,69)%	26.607	25.579	(3,86)%	19	64	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	2.564	2.843	10,90%	2.564	2.843	10,90%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	1.250	1.267	1,37%	1.250	1.267	1,37%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	0	1.278	n.a.	0	0	n.a.	0	1.278	n.a.
Ricavi gestionali	30.440	31.031	1,94%	30.421	29.689	(2,41)%	19	1.342	n.a.
Affitti e locazioni passive	(2.133)	(2.461)	15,35%	(2.133)	(2.461)	15,35%	0	0	
Personale Diretto	(912)	(932)	2,16%	(912)	(932)	2,16%	0	0	n.a.
Costi diretti	(3.894)	(3.840)	(1,37)%	(3.763)	(3.747)	(0,42)%	(131)	(93)	(28,84)%
Incrementi, costo del venduto e altri costi	133	(1.129)	n.a.	0	0	n.a.	133	(1.129)	n.a.
Margine lordo divisionale	23.634	22.669	(4,08)%	23.613	22.549	(4,51)%	21	120	n.a.
Personale Sede	(1.479)	(1.548)	4,71%	(1.458)	(1.531)	5,03%	(21)	(17)	(17,97)%
Spese Generali	(939)	(990)	5,46%	(845)	(876)	3,72%	(94)	(114)	n.a.
EBITDA	21.216	20.131	(5,12)%	21.310	20.140	(5,49)%	(94)	(9)	n.a.
<i>Ebitda Margin</i>				70,05%	67,84%				
Altri accantonamenti	(31)	(31)	0,00%						
Svalutazioni e adeguamento fair value	(275)	(453)	64,92%						
Ammortamenti	(327)	(341)	4,46%						
EBIT	20.583	19.306	(6,20)%						
Gestione finanziaria	(11.273)	(11.675)	3,57%						
Gestione straordinaria	(413)	120	(129,14)%						
UTILE ANTE IMPOSTE	8.897	7.751	n.a.						
Imposte sul reddito del periodo	(700)	(1.377)	96,72%						
UTILE NETTO	8.197	6.374	(22,24)%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi	40	(180)	n.a.						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	8.237	6.194	(24,80)%						

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

Ricavi

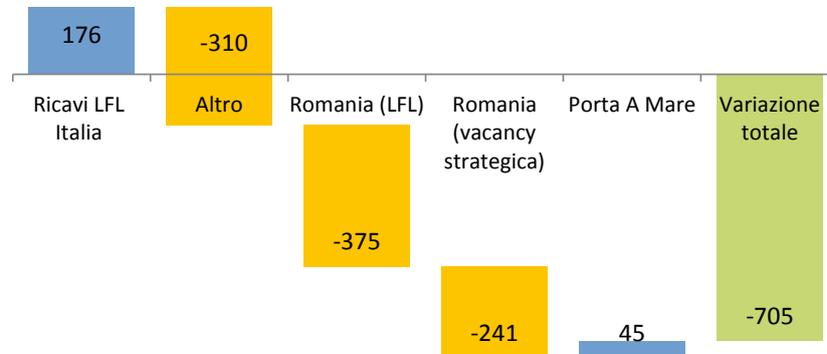
I ricavi gestionali consolidati sono pari a 31.031 migliaia di euro, in crescita dell'1,94% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Ai ricavi da attività locativa della gestione caratteristica si aggiungono quelli relativi al Progetto Porta a Mare (affittate tre unità di Palazzo Orlando), per 64 migliaia di euro e i ricavi da trading, pari a 1.278 migliaia di Euro, relativi alla vendita di 4 unità residenziali e pertinenze.

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 del 2,41%.



La flessione, pari a **705** migliaia di euro, è dovuta:

- per 176 migliaia di euro ai maggiori ricavi like for like (perimetro omogeneo) al netto della vacancy programmata o strategica con un incremento dello 0,7%. All'interno, si conferma la crescita della categoria ipermercati (+1,4%) per indicizzazione e progressiva entrata a regime dei canoni sugli iper di recente apertura, ed è incrementata anche la categoria gallerie (+0,2%), in particolare Tiburtino, Millennium, ESP e Le Maioliche. Nel periodo è stato registrato un down side medio pari a -8% (su 57 contratti tra rinnovi e turnover) dovuto, in particolare, a due turnover di medie superfici (-0,9% il down side al netto di quest'ultime);
 - per 310 migliaia di Euro ad altre variazioni negative dovute prevalentemente ai minori ricavi per vacancy strategica sul perimetro omogeneo (locali sfitti già commercializzati su cui è in corso realizzazione nuovi layout), parzialmente compensato dai maggiori ricavi registrati sulla galleria *Darsena City* e da altre variazioni minori;
 - per 375 migliaia di euro ai minori ricavi like for like della Romania, dovuti al trascinarsi del *downside* sui contratti del 2013, già registrato a fine anno, a una ricommercializzazione in corso (uscita di una banca nel 3Q 2013) e a maggiore *vacancy*. Inoltre, la vacancy strumentale (per la prosecuzione del piano investimenti) ha determinato minori ricavi per 241 migliaia di euro;
 - per 45 migliaia di Euro all'aumento dei ricavi da attività immobiliare locativa del Progetto Porta a Mare relativi a unità uso uffici.
- ✓ **I ricavi da attività da servizi**, sono in aumento (+1,37%) rispetto al primo trimestre 2013. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (92% del totale per un importo pari a 1.162 migliaia di euro), in flessione rispetto al precedente esercizio (-3,55%), per la chiusura di un mandato di gestione e un calo registrato in Romania. In aumento i **ricavi da Pilotage** per circa 65 €/000, principalmente relativi alle attività svolte su Centro d'Abruzzo.
- ✓ **I ricavi da trading del progetto Porta a Mare** risultano pari a 1.278 migliaia di Euro e sono relativi alla vendita di 4 unità residenziali e pertinenze.

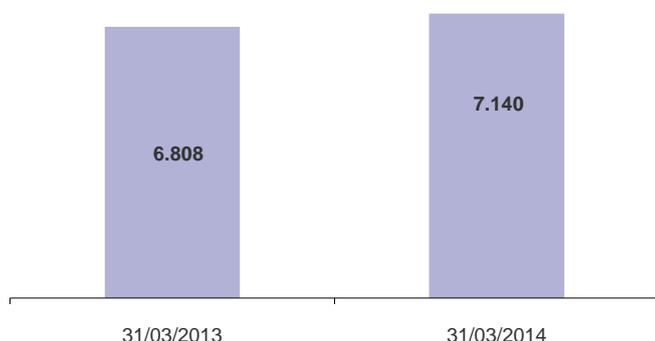
Costi Diretti

I **costi diretti della gestione caratteristica**, comprensivi dei costi del personale, sono pari a 7.140 migliaia di Euro, in crescita del 4,86% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'andamento riflette:

- l'aumento della voce affitti e locazioni passive (per 327 migliaia di Euro pari al 15.35%), in seguito alla cessione 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;
- l'incremento dei costi relativi alle imposte sugli immobili riconducibile all'aumento, non considerato nel primo trimestre 2013, dei coefficienti di calcolo sulla categoria catastale D8 (grandi superfici commerciali) pari, al 31 marzo 2014, a 1.944 migliaia di euro, che rappresentano circa il 27% del totale costi diretti della gestione caratteristica (nel primo trimestre 2013 l'impatto era del 26% circa);
- il decremento delle spese per manutenzione e consulenze tecniche, soprattutto per una diversa programmazione degli interventi, e altre riduzioni minori su diverse voci di costo.

L'incidenza dei costi diretti della gestione caratteristica sui relativi ricavi è pari al 25,1%, in crescita rispetto all'anno precedente.

Costi diretti gestione caratteristica



Analisi dei margini per attività di business

Il margine lordo divisionale presenta una flessione del 4,08% passando da 23.634 migliaia di euro al 31 marzo 2013 a 22.669 migliaia di euro al 31 marzo 2014. Nella tabella che segue viene riportata un'analisi dei margini lordi divisionali per attività di business:

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
	31/03/2013	31/03/2014	%	31/03/2013	31/03/2014	%	31/03/2013	31/03/2014	%
€/000									
Margine da immobili di proprietà	23.179	22.206	(4,20)%	23.159	22.157	(4,33)%	19	49	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	299	242	(19,01)%	299	242	(19,01)%	0	0	n.a.
Margine da servizi	155	143	(7,46)%	155	150	(3,32)%	0	(6)	n.a.
Margine da trading	2	78	n.a.	0	0	n.a.	2	78	n.a.
Margine lordo divisionale	23.634	22.669	(4,08)%	23.613	22.548	(4,51)%	21	120	n.a.

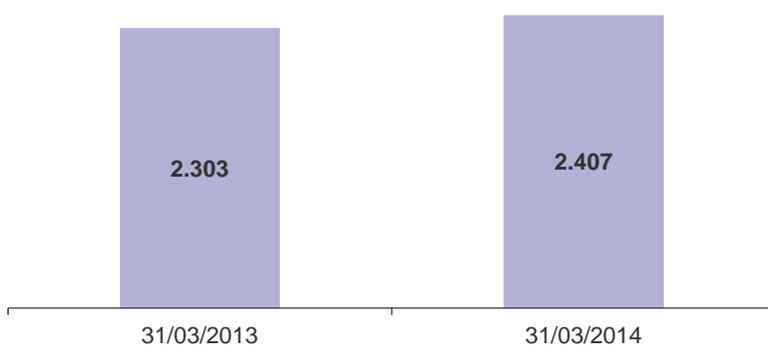
- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà:** tale margine è pari a 22.206 migliaia di euro a fronte di 23.179 migliaia di euro dell'anno precedente. Tale attività continua a presentare una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari all'86,60%, in calo rispetto all'87,05% dell'anno precedente soprattutto per effetto di una diminuzione dei ricavi anche a seguito di vacancy programmata come sopra commentato..
- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà di terzi:** il margine è pari a 242 migliaia di euro. La marginalità, in termini percentuali sui ricavi della stessa tipologia, è stata pari al 8,51% (11,65% nel 2013); tale flessione è dovuta prevalentemente all'aumento dei costi diretti (in particolare le locazioni passive) .
- ✓ **SBU 2 – Attività di servizi - margine da attività di servizi:** il margine dell'attività da servizi si è attestato a 143 migliaia di euro con una percentuale sui ricavi da servizi pari al 11,32%. La diminuzione del margine rispetto al 2013 (12,40%) si giustifica in una crescita dei costi diretti più che proporzionale rispetto alla crescita dei relativi ricavi.

- ✓ **SBU 3 – Attività di sviluppo e trading – margine da trading:** il margine relativo al progetto “Porta a Mare” di Livorno risulta pari a 78 migliaia di euro; rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente si rilevano ricavi da cessione immobili.

Spese Generali

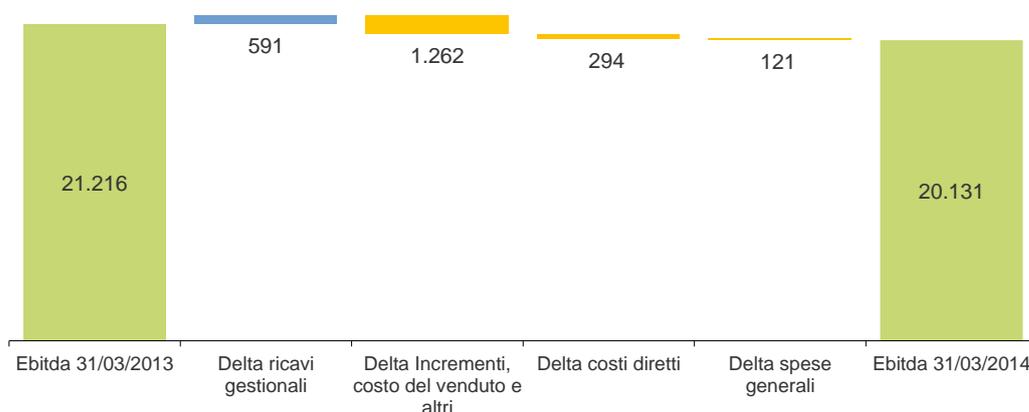
Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 2.407 migliaia di euro, in incremento (+4,55%) rispetto ai 2.303 migliaia di euro del primo trimestre 2013. L’incidenza delle spese generali della gestione caratteristica sui ricavi relativi risulta pari al 8,11%.

Spese generali gestione caratteristica



EBITDA

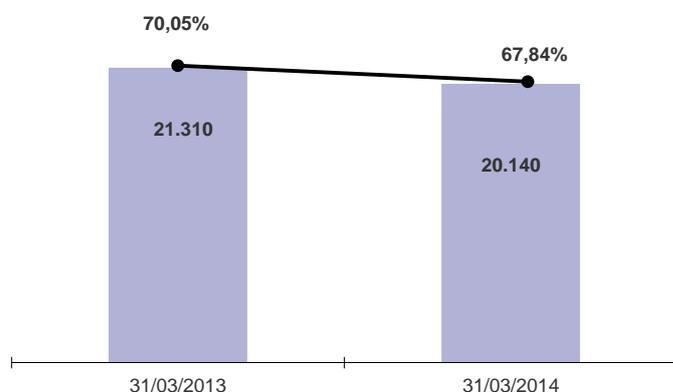
L’EBITDA della gestione caratteristica del primo trimestre 2014 è pari a 20.140 migliaia di euro, in diminuzione del 5,49% rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente, mentre l’Ebitda complessivo è pari a 20.131 migliaia di euro e registra una flessione del 5,12%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso dei primi tre mesi del 2014 nelle componenti che formano l’EBITDA complessivo.



Come precedentemente commentato, sull’andamento del margine EBITDA complessivo ha influito sostanzialmente il calo dei ricavi della gestione caratteristica (anche per vacancy strategica) e l’incremento dei costi (anche per maggiori locazioni passive).

L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari al 67,84% con una flessione, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, dovuta ai due effetti combinati sopra riportati.

Ebitda e Ebitda Margin gestione caratteristica



EBIT

L'**EBIT** si è attestato a 19.305 migliaia di euro, con una contrazione del 6,21%, giustificata dal calo sopra descritto del margine operativo lordo (EBITDA) e dall'effetto negativo sul fair value derivante da lavori di manutenzione straordinaria capitalizzati; sono rimasti sostanzialmente stabili gli ammortamenti.

Gestione Finanziaria

Il risultato della **gestione finanziaria** è passato da 11.273 migliaia di Euro al 31 marzo 2013 a 11.675 migliaia di Euro al 31 marzo 2014. L'incremento di circa 402 migliaia di Euro è dovuto all'incremento del costo medio del debito che passa dal 4,04% del 31 marzo 2013 al 4,12% mentre, al netto degli oneri figurativi del prestito obbligazionario convertibile passa dal 3,82% al 4,11%. Tale incremento è ascrivibile 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 ha passa da 0,21 (media euribor 3m 365 1 trim 2013) allo 0,29 media euribor 3m 365 1 trim 2014). Lo spread applicato sull'utilizzo del breve si attesta invece in diminuzione per circa 30 basis point; (iii) all'iscrizione a conto economico, a seguito dell'estinzione della 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.

gestione finanziaria	31/03/2014	31/03/2013	Variazioni
(proventi finanziari)	(19)	(32)	13
oneri finanziari	11.649	11.259	390
effetto (utile)/perdita su cambi	(28)	2	(30)
Commissioni	73	44	29
Saldo della gestione finanziaria	11.675	11.273	402

Plusvalenze/Minusvalenze da cessione

Il risultato registrato nel primo trimestre 2014, pari a 120 migliaia di Euro, è 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

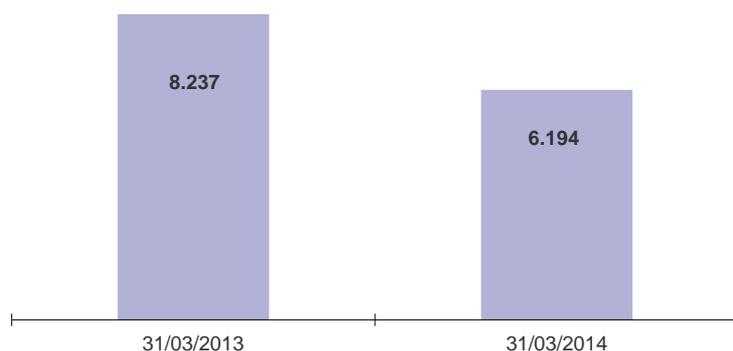
Il carico fiscale, corrente e differito, risulta pari a 1.377 migliaia di euro al 31 marzo 2014, in incremento rispetto al dato del 31 marzo 2013. Tale incremento è principalmente da ascrivere alle vendite immobiliari realizzate nel corso del primo trimestre, non presenti nell’analogo periodo dell’esercizio precedente.

Imposte sul reddito	31/03/2014	31/03/2013	Variazione
Imposte Correnti	352	342	10
Imposte Anticipate e imposte Differite passive	1.025	358	667
Totale	1.377	700	677

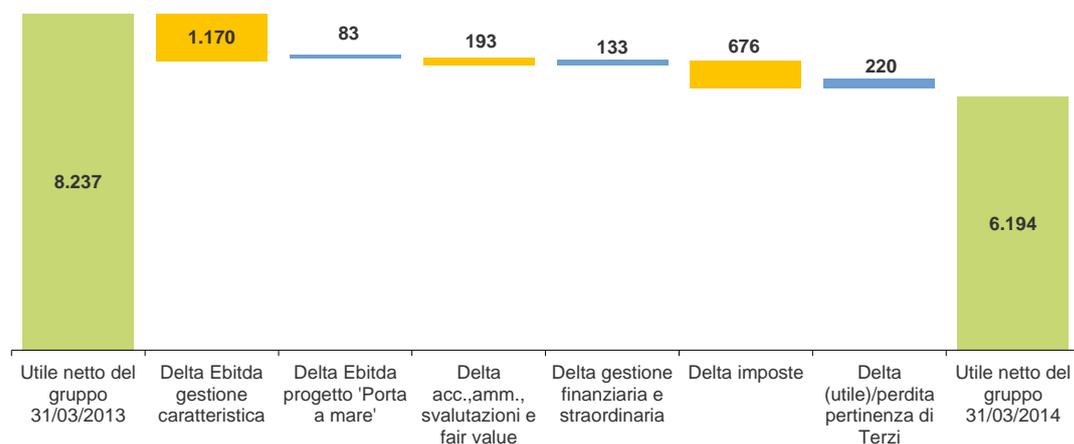
Utile Netto del Gruppo

Gli effetti combinati di minori ricavi e maggiori costi, hanno ovviamente prodotto un calo dell’ utile netto del Gruppo (-24,80% rispetto al 31 marzo 2013) che si attesta pari a 6.194 migliaia di euro.

Utile netto del gruppo



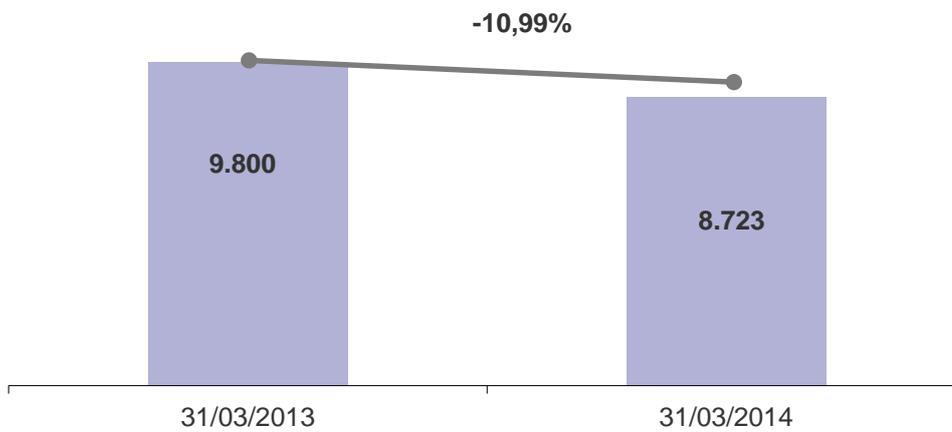
Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell’utile rispetto allo stesso periodo dell’esercizio precedente.



FFO gestione caratteristica

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

Infatti, l'FFO è costruito rettificando l'utile ante-imposte dalle poste non monetarie (imposte differite, svalutazioni, adeguamento del fair value, ammortamenti e altre), nonché dall'impatto della gestione straordinaria e dei profitti relativi alle cessioni di immobili e dunque meglio si presta a rappresentare l'andamento della gestione ricorrente e tipica del Gruppo. Il dato registrato al 31 marzo 2014 registra una flessione del 11% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente.



ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 marzo 2014, può essere così sintetizzata:

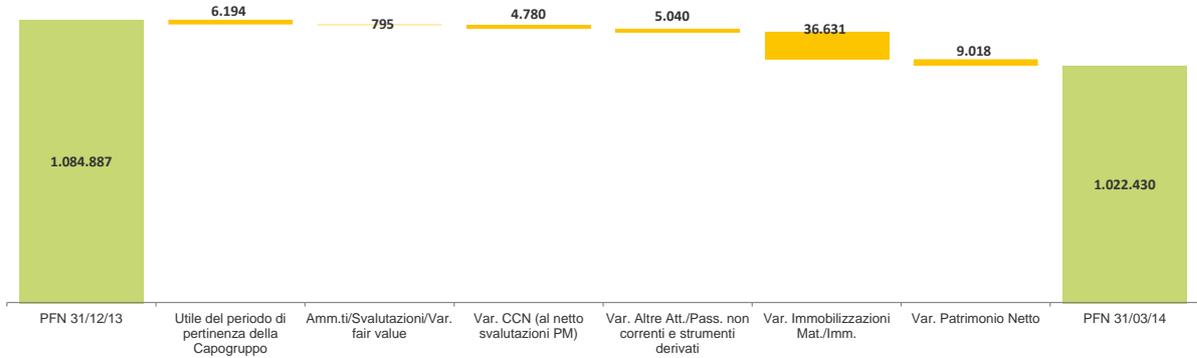
FONTI-IMPIEGHI	31/03/2014	31/12/2013	Δ	%
Attivo immobilizzato	1.842.961	1.879.129	(36.168)	(1,92%)
CCN	66.491	71.271	(4.780)	(6,71%)
Altre passività non correnti	(70.312)	(68.519)	(1.793)	2,62%
TOTALE IMPIEGHI	1.839.140	1.881.881	(42.741)	(2,27%)
Patrimonio netto	778.904	763.692	15.212	1,99%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	37.806	33.302	4.504	13,52%
PFN	1.022.430	1.084.887	(62.457)	(5,76%)
TOTALE FONTI	1.839.140	1.881.881	(42.741)	(2,27%)

Le principali variazioni del primo trimestre 2014, rispetto al 31 dicembre 2013, sono:

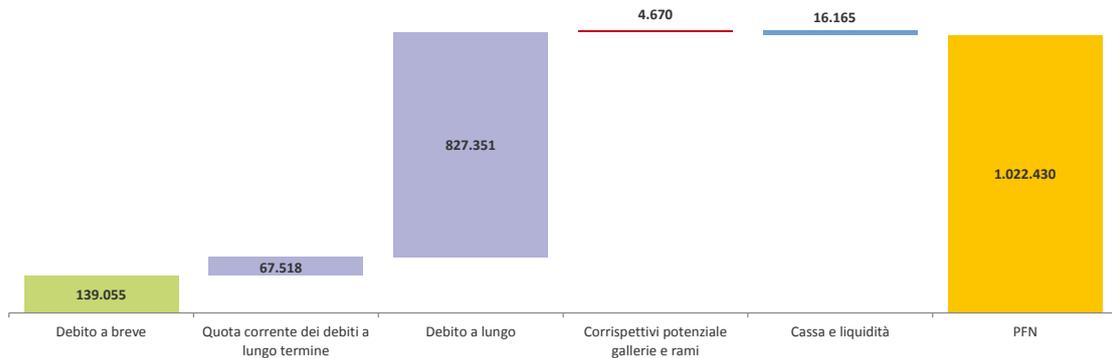
- ✓ **Attivo immobilizzato.** E' passato da 1.879.129 migliaia di euro al 31 dicembre 2013 a 1.842.961 migliaia di euro al 31 marzo 2014; la variazione di -36.168 migliaia di euro è imputabile principalmente agli incrementi e decrementi che seguono:
 - ✓ **Investimenti immobiliari** (-48.000 migliaia di euro). La variazione si riferisce:
 - alla vendita della Galleria del Centro Commerciale "Fonti del Corallo" di Livorno al fondo immobiliare gestito da BNP Paribas REIM Sgr che ha comportato un decremento per complessivi 48.000 migliaia di euro, di cui 1.300 migliaia di euro sono stati riclassificati alla voce "Avviamento" per il ramo d'azienda relativo al centro commerciale non più di proprietà;
 - ✓ **Immobilizzazioni in corso** (+9.593 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
 - all'incremento delle immobilizzazioni in corso dovuto:
 - all'avanzamento dell'investimento, limitatamente al comparto commerciale, del progetto Porta a Mare di Livorno per un importo pari a circa 1.297 migliaia di euro;
 - all'avanzamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione e all'appalto relativo alla realizzazione dei fabbricati del futuro Parco Commerciale di Chioggia, pari a circa 1.101 migliaia di euro;
 - alla prosecuzione dei lavori relativi all'ampliamento del centro commerciale Abruzzo, pari a 3.240 migliaia di euro;
 - a lavori di fit out presso il centro commerciale Abruzzo sulla galleria esistente pari a circa 1.280 migliaia di euro;
 - all'inizio di lavori di ammodernamento che interesseranno i centri commerciali di Afragola e Lugo e la prosecuzione dei lavori di rimodulazione del centro commerciale di Palermo per un valore complessivo pari a circa 1.215 migliaia di euro;
 - a lavori di manutenzione straordinaria (rifacimento di una facciata e lavori di fit out) non ultimati presso alcuni centri commerciali rumeni per un valore pari a circa 1.126 migliaia di euro.
 - ✓ **Attività per imposte anticipate** (+1.672 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
 - all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (irs);
 - ✓ **Crediti vari e altre attività non correnti** (-470 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** (-4.780 migliaia di euro). La variazione è principalmente dovuta:
 - per -672 migliaia di euro alle rimanenze per lavori in corso di costruzione e acconti. Tale variazione è dovuta all'avanzamento dei lavori relativi prevalentemente al sub ambito Piazza Mazzini di Livorno e allo scarico delle rimanenze in relazione alle unità residenziali vendute nel trimestre;
 - per +755 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 -2.544 migliaia di euro all'incremento netto dei debiti verso fornitori terzi e verso parti correlate attinenti prevalentemente a lavori e appalti eseguiti nell'esercizio precedente;
 - per -1.948 migliaia di euro all'incremento delle passività per imposte relativo principalmente al debito maturato nel primo trimestre per IMU e per le imposte sui redditi delle società romene;
 - per -393 migliaia di euro alle altre passività correnti, che sono incrementate prevalentemente a seguito dell'incasso di depositi cauzionali per l'apertura dell'ampliamento del centro commerciale Abruzzo avvenuta nel mese di Aprile 2014.
- **Altre passività non correnti.** (-1.793 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
 - allo stanziamento di maggiori fondi per oneri futuri per -218 migliaia di euro, principalmente ascrivibile al Fondo per il salario variabile;
 - all'incremento della fiscalità differita passiva, per 1.451 migliaia di euro, prevalentemente imputabile agli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari e agli effetti delle scritture di rettifica per l'adeguamento dei bilanci delle società controllate ai principi ias/ifrs;
 - per -60 migliaia di euro all'incremento del Fondo TFR.
- ✓ **Patrimonio netto:** al 31 marzo 2014, si è attestato a 778.904 migliaia di euro e la variazione di +15.212 migliaia di euro è dovuta principalmente:
 - all'adeguamento delle riserve CFH relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a -3.035 migliaia di euro per la capogruppo e pari a -191 migliaia di euro per una società controllata;
 - alla chiusura della riserva negativa pari a 10.976 migliaia di euro corrispondente al valore nominale delle azioni proprie vendute e all'imputazione, pari a 1.098 migliaia di euro, della differenza tra quanto incassato e il valore nominale delle azioni stesse;
 - alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo pari a +59 migliaia di euro;
 - all'utile del periodo di competenza della Capogruppo per 6.194 migliaia di euro e all'utile di competenza di terzi per 180 migliaia di euro;
- ✓ **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati:** la valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 31/03/2014 ha determinato una variazione negativa rispetto all'esercizio precedente per un importo pari a 4.504 migliaia di euro.

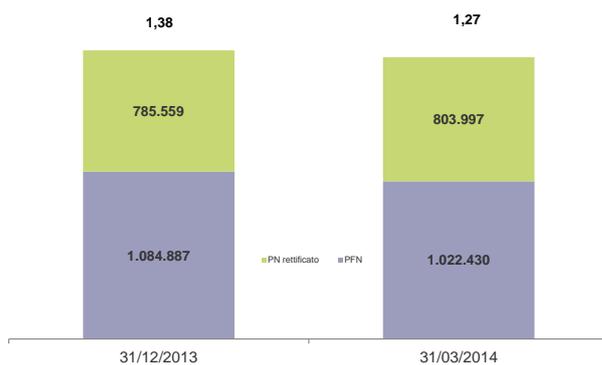
✓ **Posizione finanziaria netta:** al 31/03/2014 è migliorata sensibilmente rispetto all'esercizio precedente e presenta una variazione di +62.457 migliaia di euro analiticamente dettagliata nella tabella che segue:



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



Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la PFN e il Patrimonio netto, che non contiene gli effetti meramente contabili e non monetari della riserva di CFH. Il dato registrato al 31 marzo 2014, pari a 1,27, risulta in forte decremento rispetto all'1,38 del 31 dicembre 2013 è ciò è dovuto sostanzialmente alle operazioni effettuate nel trimestre relative alla vendita delle azioni proprie e alla cessione della Galleria "Fonti del Corallo di Livorno.



Informativa per settori operativi

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

€/1000	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
CONTO ECONOMICO	ATTIVITA' IMMOBILIARE		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
RICAVI	28.423	29.171	1.266	1.250	1.342	19			31.031	30.440
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE					(664)	1.629			(664)	1.629
COSTI DIRETTI	(6.023)	(5.714)	(1.117)	(1.094)	(558)	(1.627)			(7.698)	(8.435)
MARGINE LORDO DIVISIONALE	22.400	23.457	150	156	119	21			22.669	23.634
SPESE GENERALI							(2.609)	(2.462)	(2.609)	(2.462)
EBITDA	22.400	23.457	150	156	119	21	(2.609)	(2.462)	20.060	21.172
SVALUT./RIVALUT ED AMM.TI	(724)	(532)					(101)	(101)	(826)	(633)
EBIT	21.676	22.925	150	156	119	21	(2.712)	(2.564)	19.233	20.539
MARGINE GEST. FINANZIARIA PLUSVALENZA/(MINUSVALENZA) DA CESSIONE							(11.603)	(11.229)	(11.602)	(11.229)
IMPOSTE							(1.377)	(700)	(1.377)	(700)
UTILE NETTO									6.374	8.197
(UTILE)/PERDITA DEL PERIODO DI TERZI					(180)			40	(180)	40
UTILE NETTO DEL GRUPPO									6.194	8.237

€/1000	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
STATO PATRIMONIALE	ATTIVITA' IMMOBILIARE		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
ATTIVITA' MATERIALI	1.679.920	1.728.173			7	7	9.045	9.105	1.688.970	1.737.285
ATTIVITA' IMMATERIALI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI					1.585	1.585	42.564	40.010	44.148	41.595
INVESTIMENTI IN CORSO	109.843	100.249			0	0			109.843	100.249
CCN	(3.625)	(196)	(80)	(72)	84.608	109.686	(14.412)	(38.147)	66.491	71.271
ALTRE PASSIVITA' A LUNGO	(55.119)	(34.288)	(3.121)	(2.654)	(12.073)	(31.577)			(70.312)	(68.519)
TOTALE IMPIEGHI	1.731.019	1.793.938	(3.201)	(2.726)	74.126	79.701	37.197	10.968	1.839.140	1.881.881
PFN (ATTIVITÀ) E PASSIVITÀ NETTE PER STRUMENTI DERIVATI	968.419	1.049.977	(2.207)	(1.551)	19.021	25.493	37.197	10.968	1.022.430	1.084.887
PATRIMONIO	37.806	33.302							37.806	33.302
PATRIMONIO	724.794	710.660	(994)	(1.175)	55.105	54.208			778.904	763.692
TOTALE FONTI	1.731.019	1.793.938	(3.201)	(2.726)	74.126	79.701	37.197	10.968	1.839.140	1.881.881

€/1000	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	11.899	11.974	10.965	11.370	2.049	2.668	24.913	26.011
RICAVI UNA TANTUM	3	49	17	0			20	49
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	356	350	167	196			523	546
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	174	25	10	(7)	5	1	189	19
TOTALE	12.431	12.398	11.160	11.559	2.054	2.669	25.644	26.625

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

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 0,65 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 prevede che:

- Il controvalore complessivo massimo dell'aumento di capitale sia 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 sia 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 sia fissato dal CdA in prossimità dell'avvio dell'offerta sulla base dei criteri stabiliti dall'Assemblea e sarà pari alla media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati negli 8 giorni di borsa aperta antecedenti alla data del CdA rettificata (i) detraendo l'ammontare del dividendo relativo all'esercizio 2013 e (ii) applicando uno sconto fino ad un massimo del 10% e non potrà comunque essere 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%).

Obiettivo dell'operazione, in linea con le pratiche diffuse e adottate da numerosi REIT europei, è attribuire agli azionisti che incasseranno il dividendo 2013 la facoltà di reinvestire in IGD e ad IGD stessa di ricapitalizzarsi. La Società intende dare esecuzione all'aumento di capitale, subordinatamente al rilascio delle autorizzazioni da parte delle competenti Autorità, in concomitanza con il pagamento del dividendo relativo all'esercizio 2013 e comunque entro il termine ultimo del 30 settembre 2014.

Prospettive per l'anno in corso

I primi mesi del 2014 evidenziano un miglioramento del quadro macroeconomico, in particolare per quanto riguarda l'evolvere dei consumi, che ha ricadute dirette sulle *performance* dell'attività del Gruppo; si prevede un incremento dei ricavi in relazione alle nuove aperture quali, l'ampliamento di Centro d'Abruzzo avvenuta il 10 aprile e, nel secondo semestre, la porzione commerciale di Piazza Mazzini. IGD ha adottato una prudente pianificazione nell'area degli investimenti, che porterà a sviluppare esclusivamente operazioni già in portafoglio, in una logica di miglioramento della qualità e dell'efficienza energetica del patrimonio immobiliare.

La strategia finanziaria è improntata ad un graduale deleveraging. Inoltre, è intenzione del Gruppo impegnarsi a ridurre progressivamente il proprio ricorso al credito bancario.

GRUPPO IGD

Prospetti contabili consolidati al 31 marzo 2014

Conto economico consolidato

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	31/03/2014 (A)	31/03/2013 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi	28.486	29.181	(695)
Altri proventi	1.267	1.259	8
Ricavi da vendita immobili	1.278	0	1.278
Totale ricavi e proventi operativi	31.031	30.440	591
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	(664)	1.629	(2.293)
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	30.367	32.069	(1.702)
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	429	1.497	(1.068)
Costi per servizi	5.000	4.620	380
Costi del personale	2.183	2.109	74
Altri costi operativi	2.273	2.156	117
Totale costi operativi	9.885	10.382	(497)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(796)	(873)	77
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	0	0	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(453)	(275)	(178)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(1.249)	(1.148)	(101)
RISULTATO OPERATIVO	19.233	20.539	(1.306)
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione	120	(413)	533
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione	120	(413)	533
Proventi finanziari	20	84	(64)
Oneri finanziari	11.622	11.313	309
Saldo della gestione finanziaria	(11.602)	(11.229)	(373)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	7.751	8.897	(1.146)
Imposte sul reddito del periodo	1.377	700	677
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	6.374	8.197	(1.823)
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	(180)	40	(220)
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	6.194	8.237	(2.043)

Conto economico complessivo consolidato

Conto economico complessivo consolidato (importi in migliaia di Euro)	31/03/2014	31/03/2013
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	6.374	8.197
Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:		
Costi accessori all'aumento di capitale e alla vendita di azioni proprie	(69)	0
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	(69)	0
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:		
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(4.450)	5.052
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	1.224	(1.389)
Altri effetti sulle componenti del conto economico	59	25
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	(3.167)	3.688
Totale utile complessivo del periodo	3.138	11.885
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	(180)	40
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	2.958	11.925

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	31/03/2014 (A)	31/12/2013 (B)	Variazioni (A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	89	92	(3)
Avviamento	12.727	11.427	1.300
	12.816	11.519	1.297
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	1.675.693	1.723.693	(48.000)
Fabbricato	9.045	9.105	(60)
Impianti e Macchinari	1.113	1.200	(87)
Attrezzatura e altri beni	1.659	1.785	(126)
Migliorie su beni di terzi	1.461	1.503	(42)
Immobilizzazioni in corso	109.842	100.249	9.593
	1.798.813	1.837.535	(38.722)
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate	29.446	27.774	1.672
Crediti vari e altre attività non correnti	1.522	1.992	(470)
Partecipazioni	364	309	55
Attività finanziarie non correnti	916	850	66
Attività per strumenti derivati	87	382	(295)
	32.335	31.307	1.028
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.843.964	1.880.361	(36.397)
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze per lavori in corso e acconti	72.337	73.009	(672)
Crediti commerciali e altri crediti	16.285	15.530	755
Altre attività correnti	3.691	3.669	22
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	374	373	1
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	15.791	8.446	7.345
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	108.478	101.027	7.451
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	1.952.442	1.981.388	(28.946)
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale Sociale	336.028	325.052	10.976
Riserva sovrapprezzo azioni	147.730	147.730	0
Altre Riserve	244.778	246.916	(2.138)
Utili del gruppo	39.346	33.152	6.194
Totale patrimonio netto di gruppo	767.882	752.850	15.032
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	11.022	10.842	180
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	778.904	763.692	15.212
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti derivati	37.893	33.684	4.209
Passività finanziarie non correnti	829.955	817.406	12.549
Fondo TFR	1.463	1.403	60
Passività per imposte differite	46.283	44.832	1.451
Fondi per rischi ed oneri futuri	2.026	1.809	217
Debiti vari e altre passività non correnti	20.540	20.475	65
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	938.160	919.609	18.551
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	209.556	277.150	(67.594)
Debiti commerciali e altri debiti	17.102	14.558	2.544
Passività per imposte correnti	3.249	1.301	1.948
Altre passività correnti	5.471	5.078	393
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	235.378	298.087	(62.709)
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.173.538	1.217.696	(44.158)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	1.952.442	1.981.388	(28.946)

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	0		8.237	8.237	(40)	8.197
Valutazione derivati cash flow hedge			3.663	0	3.663	0	3.663
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	25	0	25	0	25
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	3.688	8.237	11.925	(40)	11.885
Saldo al 31 marzo 2013	311.569	147.730	244.626	49.890	753.815	11.636	765.451

	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	0	0		6.194	6.194	180	6.374
Valutazione derivati cash flow hedge			(3.226)	0	(3.226)	0	(3.226)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(10)	0	(10)		(10)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	(3.236)	6.194	2.958	180	3.138
Vendita azioni proprie	10.976	0	1.098	0	12.074	0	12.074
Saldo al 31 marzo 2014	336.028	147.730	244.778	39.346	767.882	11.022	778.904

Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	31/03/2014	31/03/2013
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	7.751	8.897
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Poste non monetarie	2.756	4.080
(Ammortamenti e accantonamenti)	796	873
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	453	275
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione	(120)	413
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	11.636	14.538
Imposte sul reddito correnti	(352)	(342)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	11.284	14.196
Variazione delle rimanenze	672	(1.471)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	3.682	(3.426)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	779	759
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	16.417	10.058
(Investimenti) in immobilizzazioni	(10.041)	(2.233)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	46.823	0
(Investimenti) in Partecipazioni	(55)	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	36.727	(2.233)
Variazione di attività finanziarie non correnti	(66)	(113)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	(1)	43
Dividend reinvestment option	(45)	0
Vendita azioni proprie	12.050	0
Variazione indebitamento finanziario corrente	(69.896)	(62.769)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	12.149	52.433
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	(45.809)	(10.406)
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	10	6
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	7.345	(2.575)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	8.446	7.545
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	15.791	4.970

Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 31 marzo 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 273,5 milioni di euro ed al 31/03/2014 risultano non utilizzate per 132,53 milioni di euro. Si rimanda al paragrafo “analisi patrimoniale e finanziaria” per i commenti.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
	31/03/2014	31/12/2013
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(15.791)	(8.446)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(374)	(373)
LIQUIDITA'	(16.165)	(8.819)
Passività finanziarie correnti	144.271	190.489
Quota corrente mutui	59.354	82.281
Passività per leasing finanziari quota corrente	286	284
Prestito obbligazionario quota corrente	5.645	4.096
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	209.556	277.150
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	193.391	268.331
Attività finanziarie non correnti	(916)	(850)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	1.688	1.875
Passività per leasing finanziari quota non corrente	5.087	5.160
Passività finanziarie non correnti	680.982	668.368
Prestito obbligazionario	142.198	142.003
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	829.039	816.556
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	1.022.430	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 31 marzo 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 31 marzo 2014 è stato autorizzato alla pubblicazione con delibera del competente organo amministrativo in data 8 maggio 2014.

Criteri di redazione

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

Si precisa che la valutazione e la misurazione delle grandezze contabili espresse si basano sui Principi Contabili Internazionali e le relative interpretazioni attualmente in vigore; pertanto, tali dati potrebbero subire modifiche al fine di riflettere i cambiamenti che potrebbero intervenire sino al 31 dicembre 2013 per effetto di future omologazioni da parte della Commissione Europea di nuovi standard, di nuove interpretazioni, o di linee guida emerse dall'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC).

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

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

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

Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni contabili al 31 marzo 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	336.028.239,08	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%	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% IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management s.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100%	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
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 SIIQ S.p.A. dichiara, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del Testo Unico della Finanza (D.Lgs.58/1998) che l'informativa contabile contenuta nel presente Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2014 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 8 maggio 2014

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

