

Relazione Finanziaria Semestrale al 30/06/2009

INDICE

Organi sociali 2	Conto economico complessivo consolidato 38
Relazione intermedia sulla gestione 3	Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata 39
Il mercato immobiliare 4	Prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato 40
Il portafoglio immobiliare 10	Rendiconto finanziario consolidato intermedio 41
Il quadro normativo/regolamentare Siiq 16	Note al Bilancio consolidato semestrale abbreviato 42
Il titolo 18	Attestazione del Bilancio consolidato semestrale abbreviato ai sensi dell'art. 154 bis del D.Lgs. 58/98 70
Eventi societari 22	Relazione della società di revisione sulla revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato 71
Investimenti e accordi commerciali 23	Glossario 72
Analisi economica 24	
Analisi patrimoniale e finanziaria 30	
Eventi successivi 34	
Evoluzione prevedibile della gestione 35	
Bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Igd 36	
Conto economico consolidato 37	

Organi sociali

Consiglio di Amministrazione:

1. Gilberto Coffari – Presidente
2. Sergio Costalli – Vice Presidente
3. Claudio Albertini – Amministratore Delegato
4. Corrado Pirazzini – Consigliere
5. Roberto Zamboni – Consigliere
6. Leonardo Caporioni – Consigliere
7. Fernando Pellegrini – Consigliere
8. Aristide Canosani – Consigliere (indipendente)
9. Fabio Carpanelli – Consigliere (indipendente)
10. Massimo Franzoni – Consigliere (indipendente)
11. Francesco Gentili – Consigliere (indipendente)
12. Andrea Parenti – Consigliere (indipendente)
13. Riccardo Sabadini – Consigliere (indipendente)
14. Giorgio Boldegrini – Consigliere (indipendente)
15. Sergio Santi – Consigliere (indipendente)

Collegio Sindacale

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

Comitato di Controllo Interno:

1. Massimo Franzoni
2. Aristide Canosani
3. Leonardo Caporioni

Comitato per la Remunerazione

1. Riccardo Sabadini
2. Sergio Santi
3. Francesco Gentili

Comitato per le Nomine

1. Fabio Carpanelli
2. Giorgio Boldegrini
3. Andrea Parenti

Organismo di Vigilanza:

1. Fabio Carpanelli
2. Sergio Santi
3. Francesco Gentili

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

Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo IGD

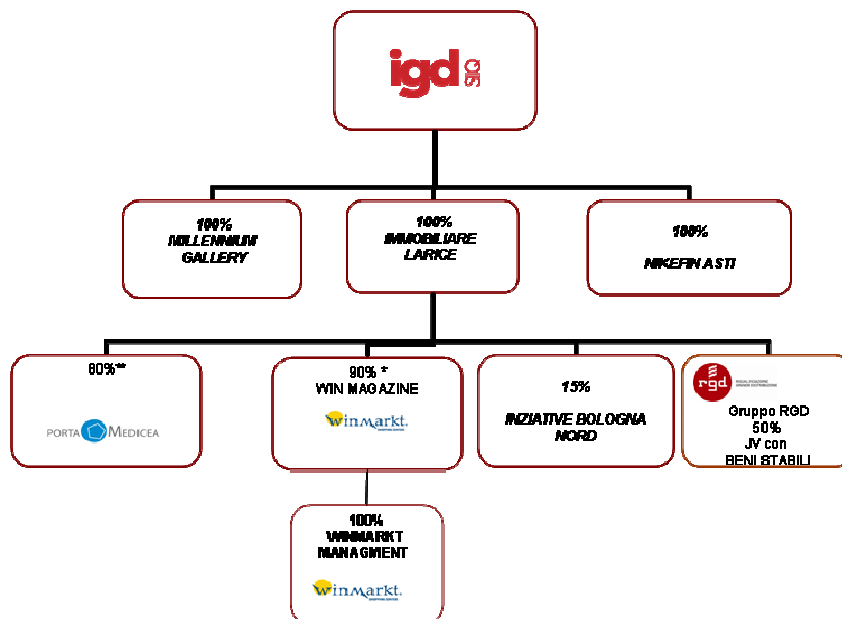
Il Gruppo

La Relazione Finanziaria semestrale consolidata del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 30 giugno 2009 è stata redatta 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, e in particolare dello IAS 34 – Bilanci intermedi. La Relazione Finanziaria semestrale, corredata dalle note di commento, include le situazioni contabili al 30 giugno 2009 di IGD Siiq S.p.a., Immobiliare Larice srl, Millennium Gallery srl, Porta Medicea srl, Nikefin Asti s.r.l. e le Società WinMagazin SA e Winmarkt Management S.r.l.. Le situazioni contabili al 30 giugno 2009 del gruppo RGD, controllato al 50%, sono state consolidate con il metodo proporzionale.

La presente relazione sulla gestione contiene indicatori alternativi di performance relativi a misure diverse dagli indicatori convenzionali, che sono invece gli indicatori previsti dagli schemi i bilancio certificato e quindi conformi ai principi contabili IAS/IFRS. Gli indicatori alternativi di performance indicati sono stati ricavati dai bilanci preparati conformemente ai principi IAS/IFRS ma sono stati calcolati anche in base ad altre fonti o a metodologie alternativi.

Si rimanda al glossario per le note esplicative su tali indicatori.

IGD è oggi l'unica SIIQ, Società di Investimento Immobiliare Quotata, presente in Italia. IGD è da sempre focalizzata sui centri commerciali di medio-grandi dimensioni, composti dall'ipermercato e dalla galleria commerciale. Il Gruppo IGD svolge prevalentemente un'attività di gestione immobiliare e locativa che ha come obiettivo la valorizzazione del portafoglio immobiliare da realizzarsi da un lato attraverso l'acquisizione, la realizzazione e la locazione di immobili a destinazione commerciale (Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati e Gallerie), e dall'altro mediante l'ottimizzazione del rendimento degli immobili in portafoglio, grazie al continuo miglioramento dell'attrattività dei centri ovvero mediante l'eventuale cessione delle Gallerie. Inoltre il gruppo IGD fornisce un'ampia gamma di servizi che si sostanziano in attività di Agency Management e di Pilotage, per promuovere centri in costruzione e in ampliamento; Attività di Facility Management, legate al marketing e all'organizzazione dei servizi di funzionamento del centro, quali ad esempio la sicurezza, la pulizia e la manutenzione ordinaria. Alla data del 30 giugno 2009 il gruppo risulta così costituito:



**La partecipazione è stata consolidata al 100% in considerazione dell'opzione Put&Call sulla quota di minoranza.*

*** La partecipazione è stata consolidata al 100% in considerazione dell'opzione Put&Call sulla quota di minoranza*

Il mercato immobiliare

Scenario macro economico

Nel primo semestre del 2009 gli effetti della crisi finanziaria, scoppiata a livello mondiale nella seconda metà del 2008, si sono riversati, come prevedibile, sull'economia reale producendo un forte rallentamento della produzione soprattutto nelle economie avanzate, il sensibile incremento del tasso di disoccupazione, il calo di fiducia dei consumatori e la riduzione delle previsioni di crescita del PIL a breve/medio termine.

Di fronte ad una crisi così forte e globale i Governi e le Banche centrali dei principali paesi a livello mondiale hanno tuttavia agito mettendo in atto politiche economiche e monetarie volte a mantenere elevata la liquidità e stimolare la ripresa dell'attività creditizia, nonché sostenere i consumi ed i redditi delle famiglie.

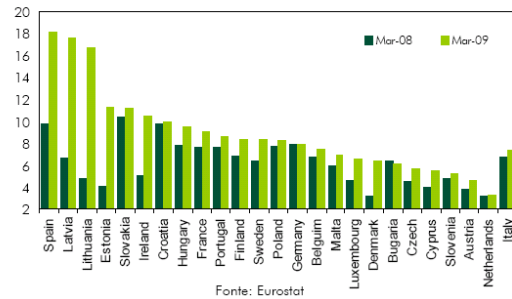
Al momento è ancora presto, ma nei prossimi mesi si dovranno manifestare gli effetti di tali politiche e si potrà verificarne l'efficacia.

Ad oggi qualche timido segnale di rallentamento della caduta dei consumi e del mercato immobiliare negli Stati Uniti e la tenuta delle economie emergenti quali la Cina (Pil in crescita del 7,9% nel secondo trimestre 2009) permettono di far affermare ai Governanti e ai Responsabili delle politiche monetarie che il peggio sia passato, tuttavia in Italia il PIL del primo trimestre è sceso del 5,9% rispetto allo stesso trimestre del 2008 (dati Istat), mentre si prevede un tasso di disoccupazione oltre l'8% per il 2009 (dati Eurostat).

ITALIA – VARIAZIONE % DEL GDP SULL'ANNO PRECEDENTE



TASSI DI DISOCCUPAZIONE IN EUROPA

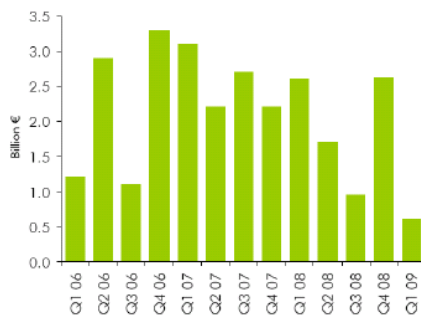


Investimenti immobiliari in Italia

La situazione di “stallo” delle transazioni immobiliari, che aveva caratterizzato la fine del 2008, è proseguito anche nel primo semestre del 2009.

Il volume degli investimenti immobiliari nel primo trimestre 2009 è sceso del -77% rispetto allo stesso periodo del 2008, attestandosi in valore assoluto a 582 ML/€.

ITALIA - VOLUME DELLE TRANSAZIONI DI INVESTIMENTO

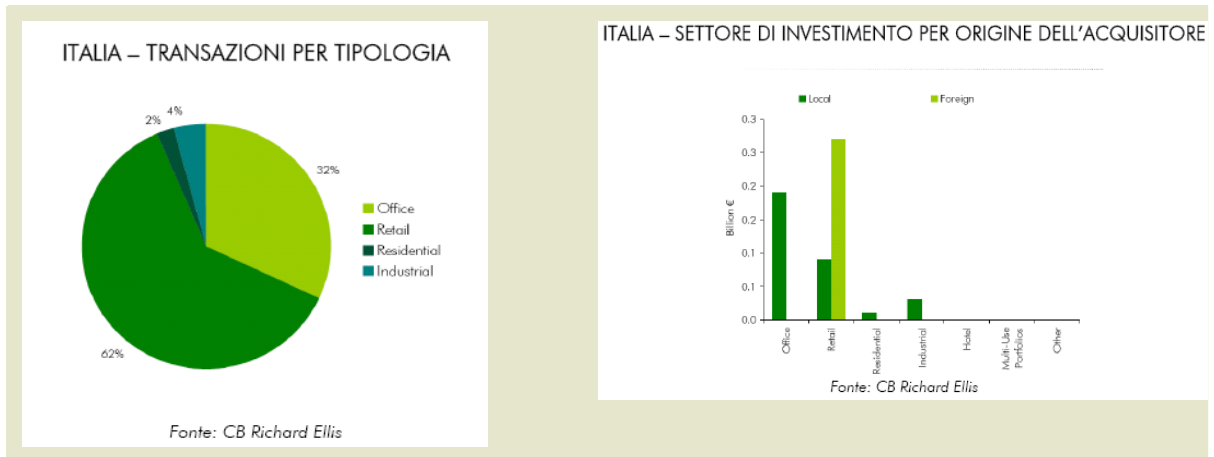


Fonte: CB Richard Ellis

La contrazione del credito ha in sostanza interrotto il flusso di liquidità agli investitori, alcuni dei quali sono usciti dal mercato italiano dei capitali.

I “fondi”, investitori con forte prevalenza nella propria struttura finanziaria di equity, sono stati i principali attori che hanno operato in questo periodo nel mercato immobiliare italiano.

Per quanto riguarda la distribuzione per settore, la maggior parte degli investimenti ha riguardato il settore uffici e retail:

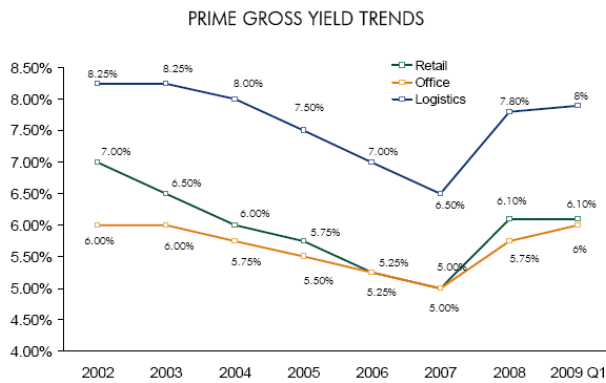


Gli investitori stranieri si sono focalizzati principalmente sul settore retail, mentre il settore uffici è stato di completo appannaggio degli investitori nazionali.

Per quanto riguarda la redditività degli investimenti gli yield hanno incominciato ad aumentare rispetto alla fine dell'anno precedente. Questo fenomeno si è verificato con una sensibile differenza tra gli immobili di valore e gli immobili meno pregiati. I prime yield in Italia sono cresciuti di 50-75 basis point, risultato tutto sommato positivo se lo si confronta con la media EU-15 dove l'aumento ha raggiunto 80-100 basis point ed in alcuni paesi anche 200 basis point.

Per gli immobili di minor pregio, invece, l'incremento degli yield è stato molto più rilevante raggiungendo 150-200 basis point.

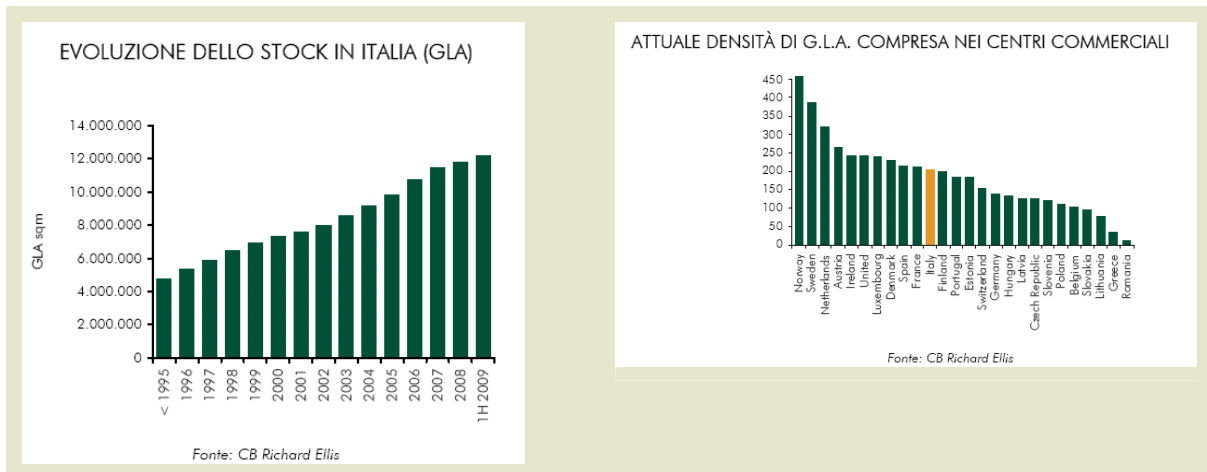
L'incremento generalizzato degli yield ha ridotto la distanza tra le attese di prezzo dei venditori e quelle degli acquirenti, fenomeno che aveva caratterizzato il mercato immobiliare alla fine del 2008. Gli acquirenti, comunque, sono ancora in attesa delle opportunità migliori che normalmente si concretizzano nella seconda metà dell'anno.



Fonte: CB Richard Ellis

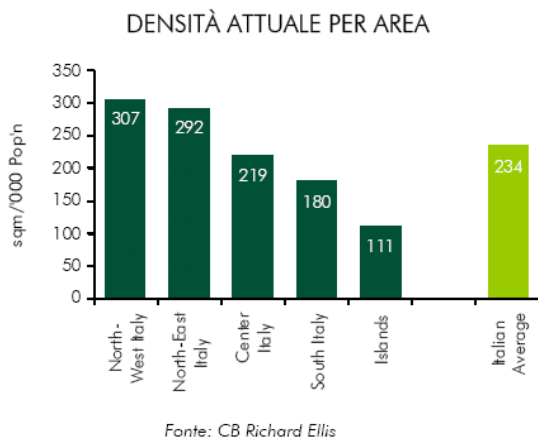
Offerta Centri Commerciali in Italia

Lo stock al primo semestre 2009 di Centri Commerciali (inteso come formato iper/super più galleria commerciale) in Italia si aggira intorno ad una GLA di 12,2 milioni di mq. La densità media di 211 mq ogni 1.000 abitanti è comunque ancora al di sotto della media Europea.

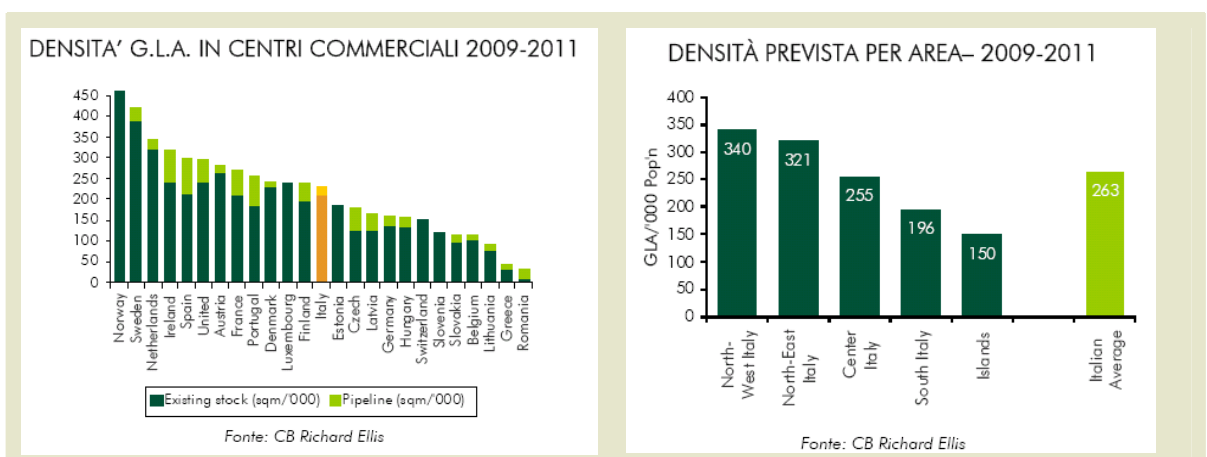


La distribuzione di GLA di Centri Commerciali non è omogenea in Italia; il nord del Paese registra una densità di mq/1000h molto superiore al Sud del Paese e alle Isole.

Il grafico di seguito riportato mostra la situazione ad oggi della densità di concentrazione (mq/1000h) del settore immobiliare retail integrato (centri commerciali, retail park e factory outlet) tra le macro aree del Paese:



La pipe-line 2009-2011 dei Centri Commerciali prevede ancora numerosi progetti di sviluppo in Italia, soprattutto nelle regioni del centro/sud. La differenza di concentrazione di mq retail integrato per 1000 abitanti tra le macro aree italiane è dunque destinata a ridursi nei prossimi tre anni:



Il primo semestre sta confermando quanto già previsto a fine 2008, cioè forte rallentamento degli investimenti immobiliari e focalizzazione da parte dei pochi investitori attivi su “progetti prime” che garantiscono maggiore sicurezza di ritorni nel lungo periodo. C'è comunque una buona quantità di liquidità disponibile che aspetta solo le migliori occasioni per essere immessa sul mercato. Qualcuna si verificherà certamente entro la fine del 2009.

Scenario macro economico

La crisi dei mercati nei primi mesi del 2009 si è abbattuta sull'economia Romana, così come su quelle di tutti gli stati della regione centro europea, in maniera più pesante di quanto gli stessi economisti non avessero previsto.

Il Pil del 1Q2009 è sceso del -6,2% rispetto allo stesso trimestre del 2008 (fonte:BNR_April bullettin), mentre a fine 2008 gli economisti prevedevano una crescita media per il 2009 del 2%. Il tasso di disoccupazione è salito a maggio 2009 al 5,8%, due punti in percentuale in più rispetto allo stesso mese dell'anno precedente (fonte: Agenzia Nazionale Romana per l'occupazione della manodopera). L'inflazione a Giugno 2009 è stata del 5,86% (fonte:Istituto nazianale di statistica) in riduzione rispetto ai mesi precedenti, come previsto dalla Banca Nazionale Romana che ha fissato per il 2009 il traguardo del 3,5%.

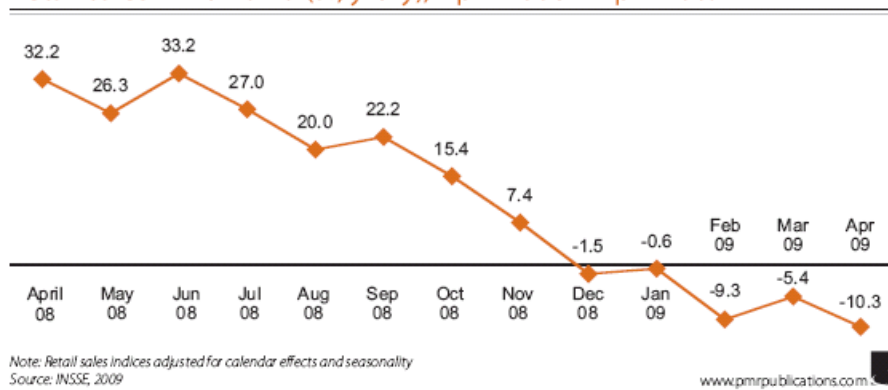
Il tasso di cambio ron/euro è stato in media nel 1H2009 di 4,23, in peggioramento rispetto al 2008 ma in linea con le previsioni.

Di fronte a tale situazione economica anche il Governo Romano e la Banca Nazionale Romana hanno agito mettendo in atto politiche economiche e monetarie atte a fronteggiare la crisi e il FMI ha stanziato in marzo 2009 un prestito al Paese di 20 miliardi di euro.

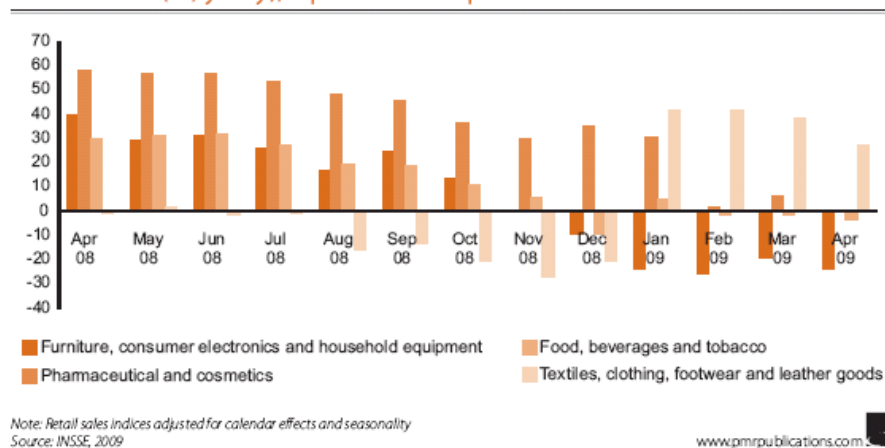
Andamento dei consumi e offerta immobiliare

La crisi si è fatta sentire nel primo quadrimestre 2009 anche sui consumi che hanno subito una forte contrazione rispetto agli stessi mesi dell'anno precedente come si può riscontrare dai grafici seguenti:

Retail sales in Romania (% , y-o-y), April 2008 – April 2009



Retail sales indices by selected good categories in Romania (% , y-o-y), April 2008 – April 2009



Nella prima metà del 2009 si è registrato un'unica nuova apertura del Centro Commerciale Grand Arena sito in Bucarest sud e l'ampliamento di due centri commerciali siti sempre nella capitale, e, ad esclusione della capitale, l'apertura di nuova GLA commerciale retail è stata irrilevante. Per dare il senso della riduzione di aperture, nello steso periodo del 2008, in Romania furono aperti shopping center per un totale di 140.000 mq di GLA.

Negli ultimi due anni numerosi progetti di Centri Commerciali sono stati annunciati al mercato con apertura entro il 2012. Molti di questi progetti, tuttavia, data la crisi del mercato, sono stati rinviati se non addirittura cancellati.

Secondo CBRE Romania, dei Progetti retail previsti nelle città di provincia della Romania presentati al mercato nel biennio 2007-2008, ad oggi solo il 50-60% è stato aperto e nel prossimo futuro, oltre a due grandi centri commerciali previsti in Bucarest, si stimano poche altre aperture (tra le quali Galleria Piatra Neamt). Lo stock di mq di GLA commerciale è comunque molto ridotto in Romania e la concentrazione di GLA commerciale rispetto alla popolazione rimane comunque molto bassa se si confronta con paesi limitrofi come Ungheria, Polonia e Repubblica Ceca.

La stretta creditizia che si è verificata a partire dalla fine del 2008 ha portato gli investitori a selezionare maggiormente gli immobili oggetto di investimento prediligendo quelli situati nelle migliori location e con maggiore garanzia di redditività. Questo fenomeno ha portato ad una differenziazione nell'andamento degli yield. A fine 2008 gli yield si aggiravano intorno all'8-8,5%; per il 2009 si prevede un attestarsi dei prime "yield" dei centri commerciali situati in Bucarest sull' 8,5-9%, mentre un livello più elevato intorno al 10-12% per il prime yield dei centri commerciali situati in città della provincia.

Il livello degli affitti per spazi commerciali, in confronto allo stesso periodo del 2008, ha relativamente tenuto solo per i pochi centri di grande successo urbani situati nella Capitale, mentre si è ridotto dal 10% al 20% nei centri commerciali di provincia (fonte Cushman&Wakefield Romania),

Il mercato comunque ha registrato nuove aperture di punti vendita da parte di operatori anche di rilievo internazionale, sebbene la maggior parte di esse siano avvenute in centri già esistenti. Nuove aperture, infatti, si sono verificate nel primo semestre 2009 sia nel settore alimentare e che in quello non alimentare in Centri Commerciali della capitale e delle principali cittadine romene da parte di Carrefour, Gap, Maxi discount, Domo, Debenhams, La Fourmi.

Per la seconda metà del 2009 si prevede una situazione del mercato immobiliare ancora instabile sebbene si incominci a prospettare una situazione di una maggiore stabilità per quanto riguarda la rinegoziazione delle condizioni contrattuali, fenomeno che ha fortemente caratterizzato il primo semestre dell'anno.

Il Portafoglio Immobiliare

Patrimonio di proprietà

Il valore del patrimonio immobiliare del Gruppo IGD nel primo semestre 2009 è incrementato grazie all'acquisizione del nuovo Centro Commerciale di Guidonia.

In linea con la strategia di sviluppo del Gruppo IGD, al 30 Giugno 2009, il portafoglio immobiliare risulta essere composto principalmente da immobili con destinazione d'uso commerciale (retail) distribuiti sul territorio italiano e sul territorio rumeno, e da immobilizzazioni in corso derivanti da iniziative immobiliari in fase di realizzazione sul territorio italiano.

Alla data del 30 Giugno 2009 il patrimonio immobiliare del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato, stimato dal perito indipendente CB Richard Ellis, pari a 1.459,72 ML/€ (valore che raggiunge 1,535,48 ML/€ se si include il 50% di RGD).

Nel patrimonio immobiliare del Gruppo IGD sono comprese le attività di sviluppo (immobili per trading, iniziative di sviluppo dirette e terreni per futuri ampliamenti e nuove costruzioni) che al 30 Giugno 2009 sono state valutate 152,40 ML/€.

Il patrimonio immobiliare Italia del Gruppo IGD (escluso RGD) a rete omogenea al 30.06.2009 ha perso lievemente di valore rispetto al 31.12.2008, registrando un decremento del -0,82% ed assestandosi su un valore pari a 986,32 ML/€.

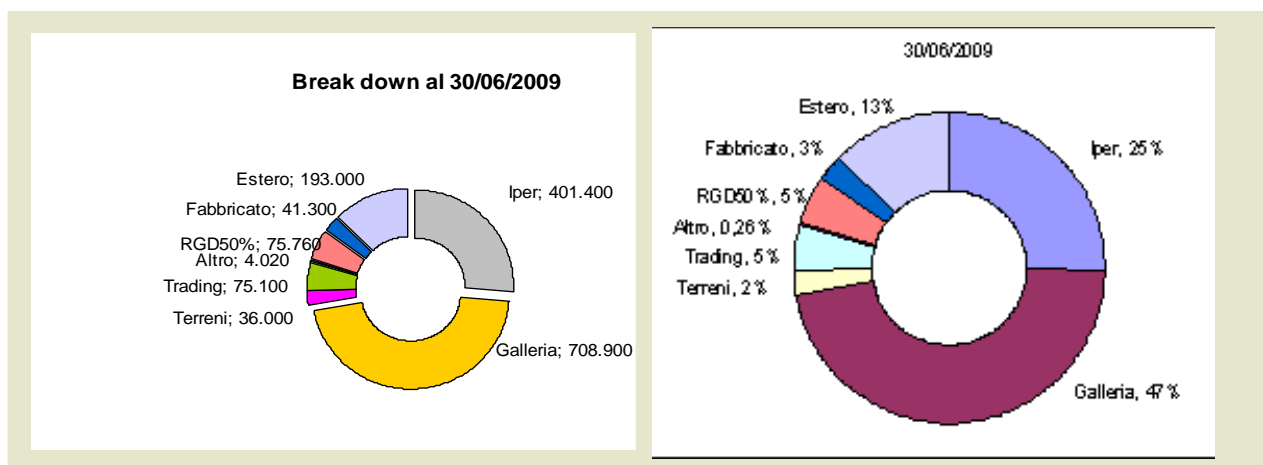
La riduzione del valore è da imputarsi principalmente alla previsione di un sostanziale mantenimento dei canoni di locazione e di affitti di azienda per i contratti in scadenza e alla previsione di attività di restyling e di manutenzione straordinaria che influiscono sui DCF.

ANALISI DI DETTAGLIO DEL PATRIMONIO DI PROPRIETA'

DISLOCAZIONE GEOGRAFICA E DETTAGLIO COMPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO

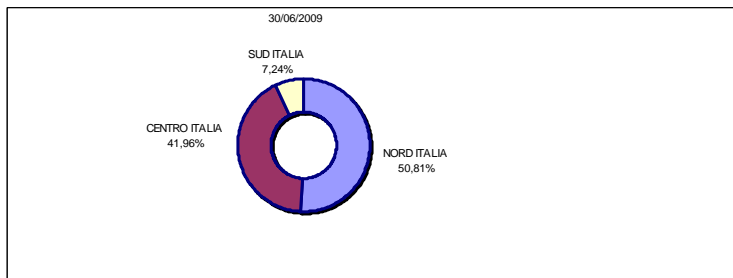
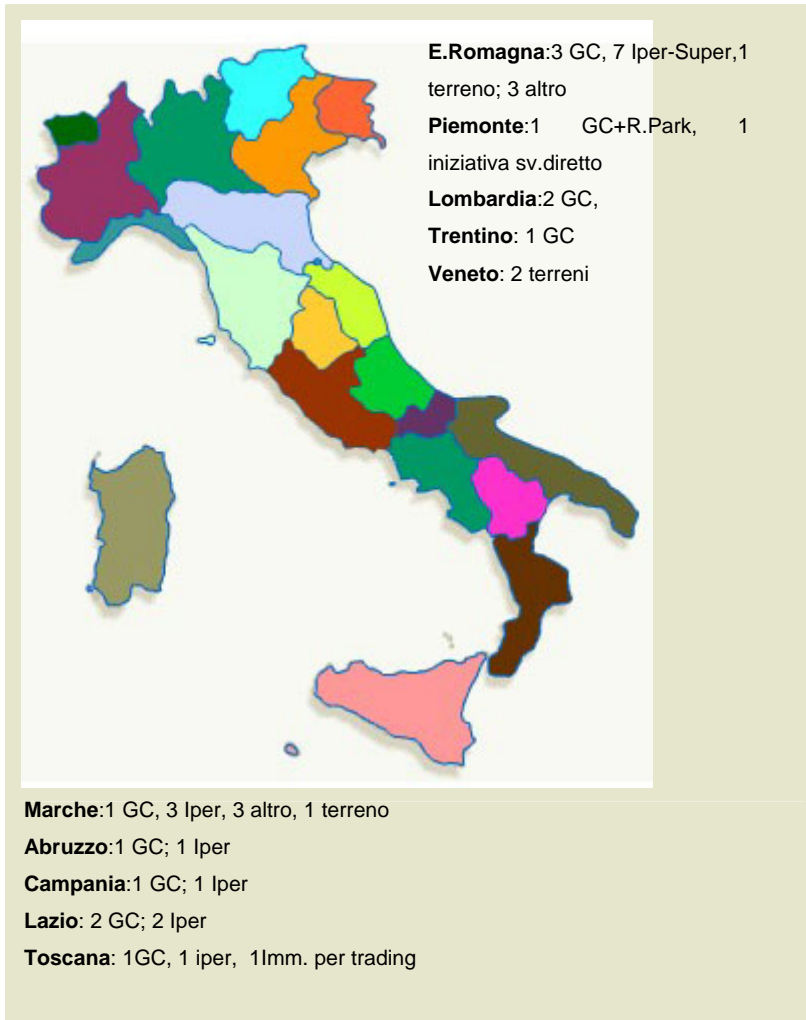
Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD (escluso RGD) nella primavera del 2009 si è arricchito di un nuovo Centro Commerciale sito in Guidonia (RM) di circa 42.700 mq di GLA.

Con la nuova apertura il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD risulta così ripartito:



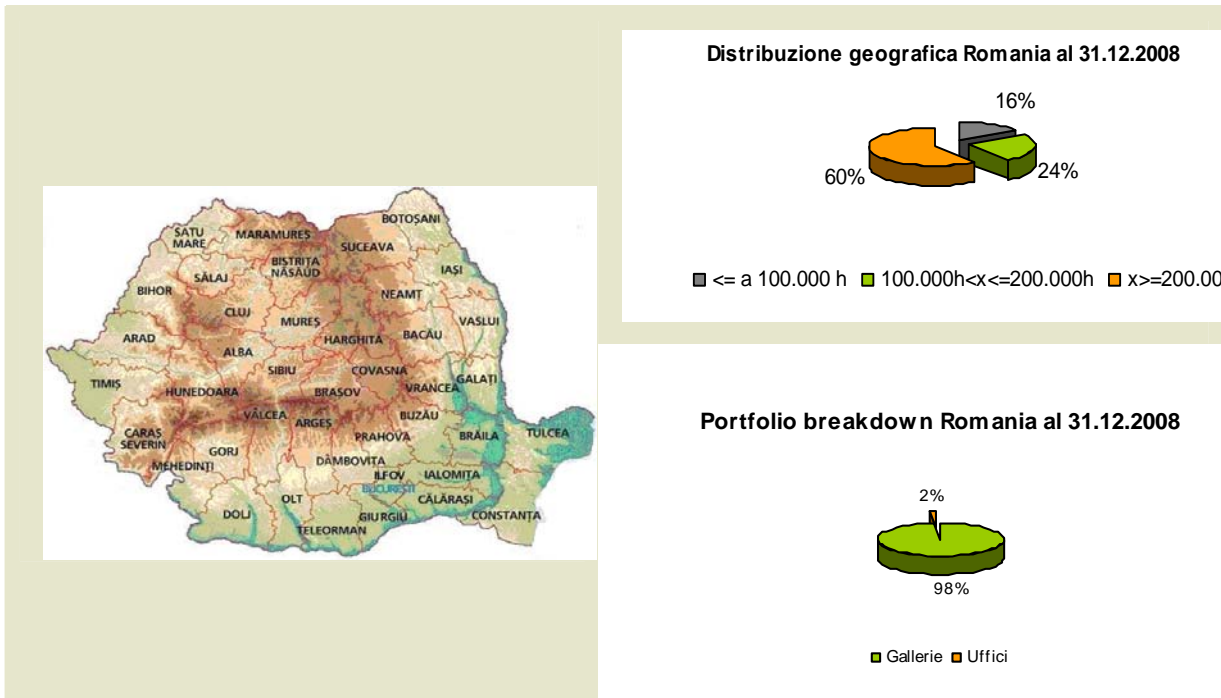
Le unità immobiliari di IGD (escluso il 50% di RGD) in **Italia** sono 40, così ripartite:

- 13 gallerie
- 15 ipermercati e supermercati
- 5 Iniziative di sviluppo diretto (4 terreni, 1 fabbricato)
- 1 immobili per trading
- 6 altro



Le unità immobiliari di IGD in **Romania** sono 16, così ripartite:

- 15 centri commerciali
- 1 palazzina uffici



Le unità immobiliari di **RGD**, di cui IGD possiede il 50%, sono 3 sul territorio Italiano , così ripartite:

- 2 Centri Commerciali
- 1 porzione di Centro Commerciale



Lombardia:1 CC,
Emilia:1 CC
Piemonte:1 porzione di CC

ITALIA (escluso RGD)

IPERMERCATI E SUPERMERCATI

Gli ipermercati e supermercati costituiscono la parte stabile degli immobili “core” del patrimonio immobiliare di IGD, sono locati a Coop Adriatica Scrl ed Unicoop Tirreno Scrl con contratti di lunga durata. I canoni sono indicizzati al 75% dell'indice ISTAT. Sono a carico dei conduttori inoltre tutte le manutenzioni di carattere ordinario e straordinario relative agli impianti e alla parte edilizia interna ai fabbricati.

L'*occupancy rate* è pari al 100%. Il rendimento medio ponderato del 6,48%, calcolato sul valore di mercato a rete omogenea, registra un lieve incremento dello 0,08% rispetto al valore registrato al 31.12.2008. Il valore di mercato a rete omogenea di questa categoria di immobili si è ridotto del -1,3% rispetto al valore di mercato al 31.12.2008 assestandosi su un valore assoluto pari a € 388,1 ML/€. L'effetto è sostanzialmente dovuto alla riduzione del tasso d'inflazione stimato nel calcolo dei DCF.

In aprile 2009 è entrato nel portafoglio l'ipermercato di Guidonia per un valore di mercato di 13,3 ML/€, con tale acquisizione, il valore di mercato totale degli Iper al 30.06 2009, ammonta a 401,4 ML/€.

GALLERIE COMMERCIALI ITALIANE

Le gallerie commerciali rappresentano la parte dinamica degli immobili “core” del portafoglio di IGD. Al 30 Giugno 2009 si rileva un *occupancy rate* del 98,81%, in lieve calo, rispetto al 31.12.2008, dovuto alla recente apertura del centro commerciale di Guidonia. Il valore di mercato delle gallerie commerciali a parità di perimetro al 30 Giugno 2009 è stato di 594,2ML/€, registrando una flessione rispetto all'esercizio precedente del -0,5%. Il rendimento medio ponderato a rete omogenea è stato di 6,1%, calcolato sul valore di mercato al 30 Giugno 2009, sostanzialmente in tenuta rispetto al rendimento medio ponderato al 31.12.2008. In aprile 2009 è entrato in portafoglio la galleria Commerciale di Guidonia con un valore di mercato di 114,7 ML/€ ed una redditività media del 6,89%.

Il valore di mercato totale delle gallerie commerciali al 30.06 2009 risulta di 708,9 ML/€.

INIZIATIVE DI SVILUPPO DIRETTE

TERRENI

Nel portafoglio di IGD sono presenti 4 terreni su cui saranno sviluppati ampliamenti o costruzione di centri commerciali/retail park. Il valore di mercato di questi terreni a rete omogenea al 30 Giugno 2009 è diminuito del -4,8% rispetto all'esercizio precedente.

Sull'area sita in Chioggia è stato rilasciato un permesso di costruire che consente la realizzazione di 11 superfici commerciali, con le relative autorizzazioni. E' stata depositata la richiesta di una variante al progetto per la realizzazione di un Retail Park. Tale iniziativa presenta ritardi per le difficoltà nell'ottenimento delle autorizzazioni in variante e pertanto il programma di costruzione è rinviato rispetto all'ipotizzata tempistica. Si prevede l'inizio lavori del centro commerciale entro il primo semestre 2010. Sono comunque già iniziati i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Sul terreno sito in Conegliano, finalizzato alla realizzazione di un Retail park adiacente al costruendo Centro commerciale che sarà realizzato direttamente da CoopAdriatica, sono state rilasciate sia le autorizzazioni amministrative che il permesso di costruzione, i lavori inizieranno entro la fine del 2009.

Il valore complessivo di mercato dei terreni in Italia di proprietà di IGD al 30.06.2009 risulta di 36 ML/€.

FABBRICATI

Il fabbricato in corso di ultimazione e commercializzazione, sito in Isola d'Asti (AT), è stato valutato al 30 Giugno 2009 da perito indipendente 41,3 ML/€. L'apertura è prevista entro il 2009.

IMMOBILI PER TRADING

Al 30 Giugno 2009 le consistenze immobiliari della società Porta Medicea, titolare di un progetto di sviluppo multifunzionale in Livorno, sono state valutate da perito indipendente per 75,1 ML/€.

Si precisa che il complesso immobiliare si articolerà in varie destinazioni di tipo residenziale, terziario, ricettivo e commerciale, quest'ultimo destinato ad essere acquistato da IGD, in virtù dei preliminari di acquisto di bene futuro aventi oggetto le superfici commerciali e, pertanto, riclassificato in bilancio fra le immobilizzazioni in corso materiali.

ALTRO

Nella categoria "altro" sono comprese le proprietà di piccole unità immobiliari (due negozi ed uffici più una area ingrosso ed un area dedicata al fitness) pertinenziali e vicine a centri commerciali di proprietà.

Il perimetro di questa categoria è rimasto invariato durante il primo semestre 2009, mentre il suo valore di mercato ha subito una flessione del -3,8% rispetto al 31.12.2008, attestandosi su un valore totale di 4,02ML/€. La riduzione del valore di mercato è stata generalizzata, dovuta alle non positive prospettive di affitto dei locali.

ROMANIA

Il Portafoglio immobiliare della società romena Winmarkt si costituisce di 15 Centri Commerciali ed una palazzina uffici per un totale di 90.244 mq di GLA. Gli immobili sono ubicati in 13 città della Romania. Nessun immobile è sito nella capitale Bucarest.

Al 30 Giugno 2009 il valore di mercato totale dei 16 immobili è risultato di 193 ML/€, registrando una riduzione di valore del -3,55% rispetto all'esercizio precedente; tale riduzione è relativa alle 15 gallerie che sono state valutate da perito indipendente 188,9 ML/€. La redditività media ponderata delle 15 gallerie è stata di 9,3% in calo rispetto al 31.12.2008 del -0,5%. L'effetto è sostanzialmente dovuto allo sfitto temporaneo in alcuni centri per il successivo inserimento di primari operatori alimentari e non alimentari, in attuazione della strategia di consolidamento della redditività dei Centri stessi nel medio-lungo periodo. La redditività media della palazzina uffici è stata di 9,7%, in sostanziale tenuta rispetto al 31.12.2008.

RGD srl

La società RGD srl, partnership paritetica tra IGD e Beni Stabili, è proprietaria di due Centri commerciali siti in Ferrara, Nerviano (MI) e di una porzione consistente del Mega Shopping Center - Le Fornaci- sito in Beinasco (TO).

Gli immobili di RGD costituiscono la componente "value" del patrimonio immobiliare di IGD; il loro valore di mercato è stato valutato al 30 giugno 2009 da perito indipendente per un valore pari a 151,52 ML/€ in riduzione di -4,1% rispetto all'esercizio precedente. La redditività media ponderata al 30 giugno 2009 è stata del 6,3%, in leggero aumento rispetto al 31.12.2008 del +0,4%, dovuto principalmente alla riduzione del valore equo dei tre immobili.

Il valore della quota di competenza di IGD, al 30 Giugno 2009, è pari a 75,76 ML/€.

INIZIATIVE DI SVILUPPO ATTRAVERSO ACQUISTO DI BENI FUTURI

Tra le operazioni di sviluppo aventi ad oggetto preliminari di acquisto di bene futuro segnaliamo i principali:

- closing entro la fine 2009 della Galleria Commerciale "Katanè" in Gravina di Catania, la cui apertura è avvenuta il 4 maggio 2009;

- closing previsto per il 2010 della Galleria Commerciale in Palermo, località Borgo Nuovo. Si segnala che la consegna del rustico, prevista per luglio 2009, oggi è in ritardo a causa del protrarsi dei problemi autorizzativi legati alla viabilità nonché al mancato rilascio del permesso di costruire in variante. Gli acconti già versati sono garantiti da fidejussioni bancarie a prima richiesta.
- In data 20 luglio è stato risolto il contratto preliminare di acquisto della Galleria Commerciale in Peschiera.
- in considerazione delle caratteristiche del Centro Commerciale già esistente “Il Ducale” di Vigevano, si prevede la cessione del preliminare di acquisto della Galleria alla società RGD srl entro il 2009. Le caparre versate sono garantite da fideiussione bancaria a prima richiesta.
- acquisto della Galleria Commerciale in Gorizia. Non si registrano ritardi nella tempistica originaria essendo in linea con le previsioni contrattuali.

Nella tabelle che seguono sono rappresentati gli investimenti immobiliari e i progetti di sviluppo più significativi:

Investimenti immobiliari

Categoria	Valore contabile 30/06/2009	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato al 30/06/2009	Data ultima perizia
Investimenti immobiliari Gruppo IGD				
Ipermercati	401,40	valore equo	401,40	lug-09
Gallerie commerciali Italia	708,90	valore equo	708,90	lug-09
Altro	4,02	valore equo	4,02	lug-09
Totale Italia	1.114,32		1.114,32	
Galleria commerciali Romania	188,90	valore equo	188,90	lug-09
Altro Romania	4,10	valore equo	4,10	lug-09
Totale Romania	193,00		193,00	
Totale Gruppo IGD (esclusa Joint Venture RGD)	1.307,32		1.307,32	

Iniziative di sviluppo attraverso acquisti di beni futuri

Categoria	Valore contabile 30/06/2009	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato al 30/06/2009	Data ultima perizia
Iniziative di sviluppo dirette				
Immobili in corso di ultimazione	41,30	costo	41,30	lug-09
Terreni e costi accessori	34,84	costo	36,00	lug-09
Totale Iniziative di sviluppo dirette	76,14		77,30	
Iniziative di sviluppo attraverso acquisti di beni futuri				
Caparre, acconti e costi accessori	97,57	costo	non oggetto di perizia	
Totale Iniziative di sviluppo attraverso acquisti di beni futuri	97,57			

Immobili per trading

Categoria	Valore contabile 30/06/2009	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato al 30/06/2009	Data ultima perizia
Immobile per trading	75,03		75,10	lug-09

Il Quadro normativo/regolamentare SIIQ della Capogruppo

Il Regime Speciale delle SIIQ è stato introdotto dall' art. 1, commi da 119 a 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria per il 2007).

Il Quadro normativo è stato completato dal **Regolamento Attuativo** del Ministero dell'economia e delle finanze n. 174/2007 e, successivamente, oggetto di interpretazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, con la **Circolare** emanata il 31 gennaio 2008.

In base al descritto quadro normativo e di prassi, i requisiti necessari per accedere al Regime Speciale sono:

Requisiti Soggettivi

- forma societaria di spa
- residenza ai fini fiscali in Italia
- azioni negoziate in mercati regolamentati

Requisiti Statutari

- regole adottate in materia di investimenti
- limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte
- limite massimo di leva finanziaria consentito

Requisiti Partecipativi

- non più del 51% in capo ad un unico socio cd. "**Requisito di controllo**"
- almeno il 35% del flottante detenuto da soci con meno del 2% cd. "Requisito flottante"

Requisiti Oggettivi

- immobili posseduti a titolo di proprietà almeno pari all'80% dell'attivo patrimoniale cd. "**Asset Test**"
- ricavi provenienti dall'attività di locazione almeno pari all'80% dei componenti positivi del conto economico cd. "**Profit Test**"

Caratteristica principale del nuovo istituto è la possibilità di adottare in presenza di determinati requisiti fissati dalla norma, un sistema di tassazione in cui l'utile viene assoggettato ad imposizione solo al momento della sua distribuzione ai soci invertendo, sostanzialmente, il principio impositivo tendente ad assoggettare a tassazione l'utile al momento della sua produzione in capo alla stessa società che lo ha prodotto e non in sede di distribuzione.

A fronte della tassazione dell'utile prodotto dalla SIIQ solo al momento della distribuzione in capo ai soci, la legge impone alla stessa la distribuzione di almeno l'85% degli utili derivanti dall'attività di locazione.

Quanto alla verifica dei richiamati requisiti, la Legge Istitutiva prevede espressamente che i requisiti soggettivi, statutari e partecipativi siano posseduti già al momento dell'esercizio dell'opzione mentre la verifica dei requisiti oggettivi è rinviata alla chiusura del bilancio riferito al periodo in cui è esercitata l'opzione. In tale prospettiva, nell'aprile 2008, una volta accertata la sussistenza dei requisiti soggettivi e

partecipativi ed adottate le necessarie modifiche statutarie, IGD ha esercitato l'opzione per l'ingresso nel Regime Speciale. L'opzione ha avuto effetto con decorrenza dal 1° gennaio 2008.

L'ingresso nel Regime Speciale ha comportato l'assoggettamento ad un'imposta sostitutiva dell'Ires e dell'Irap nella misura del 20% (cd. **"Imposta d'ingresso"**) della plusvalenza complessiva, al netto delle eventuali minusvalenze, derivante dalla differenza tra il valore normale degli immobili destinati alla locazione, dei diritti reali sugli stessi e dei terreni ed il relativo valore fiscale risultante alla data di chiusura dell'ultimo bilancio in regime ordinario.

In conformità a quanto consentito dal comma 128 dell'art. 1 della Legge Istitutiva, IGD ha optato per il versamento dell'imposta di ingresso, pari a 30.797.217 euro, in cinque rate annuali.

La prima rata è stata versata entro il termine previsto per il versamento a saldo dell'Ires relativo al periodo di imposta antecedente a quello dal quale decorre l'opzione per l'applicazione del regime speciale (16 giugno 2008), la seconda rata è stata versata il 16 giugno 2009 mentre le altre saranno versate entro il termine previsto per il versamento a saldo dell'Ires relativa ai tre periodi di imposta successivi e sulle quali viene calcolato l'interesse nella misura del tasso di sconto aumentato di un punto percentuale.

Di seguito si rappresentano i flussi finanziari previsti (non sono calcolati gli interessi):

	16/06/2010	16/06/2011	16/06/2012
Pagamento	6.159.443	6.159.443	6.159.443

Come sopra già ricordato, in base alla normativa il reddito derivante dall'attività di locazione immobiliare è esente ai fini Ires ed Irap a condizione che la società distribuisca almeno l'85% degli utili derivanti da tale attività. A tal fine si segnala che l'Assemblea del 23 aprile 2009 ha deliberato la distribuzione di un dividendo pari ad euro 10.439.544 e che la quota di utile distribuita è interamente derivante dalla gestione esente e corrisponde ad una percentuale non inferiore all'85 per cento dell'utile di tale gestione resosi disponibile per la distribuzione, come richiesto dalla normativa in vigore applicabile alle SIQ.

Alla luce della situazione patrimoniale e reddituale della Capogruppo al 30.06.2009 si confermano, analogamente al 31.12.2008 i requisiti patrimoniali e reddituali, tenuto conto che l'asset test, ovvero il valore degli immobili posseduti e destinati alla locazione è superiore all'80% del valore complessivo dell'attivo patrimoniale e che il profit test, ovvero l'ammontare dei ricavi e dividendi derivanti dall'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale, è superiore all'80% dei componenti positivi del contro economico.

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI STATUTARI (ART. 3, C. 2, DECRETO MINISTERIALE 7 LUGLIO 2007, N. 174)

Con riguardo ai singoli Requisiti Statutari, si rileva quanto segue.

In materia di investimenti lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3 lett. i) che:

- *"la Società non investe, direttamente o attraverso società controllate, in misura superiore al 30% delle proprie attività in un unico bene immobile, avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie, fermo restando che nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi"*

A tal riguardo la Società non ha investito, né direttamente né tramite proprie controllate, in misura superiore al 30% delle proprie attività in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie.

In materia di limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3, lett. ii) che:

- *“i ricavi provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti allo stesso gruppo non possono eccedere il 60% dei ricavi complessivamente provenienti dalla locazione”*

A tal riguardo i ricavi provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti allo stesso gruppo non eccedono il 60% dei ricavi complessivamente provenienti dalla locazione.

In materia di limite massimo di leva finanziaria consentito, lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3, lett- iii) che:

- *“il limite massimo di leva finanziaria consentito, a livello individuale e di gruppo, è pari all'85% del valore del patrimonio”*

A tal riguardo il limite massimo di leva finanziaria, sia a livello individuale che di gruppo, non supera l'85% del valore del patrimonio.

Il Titolo

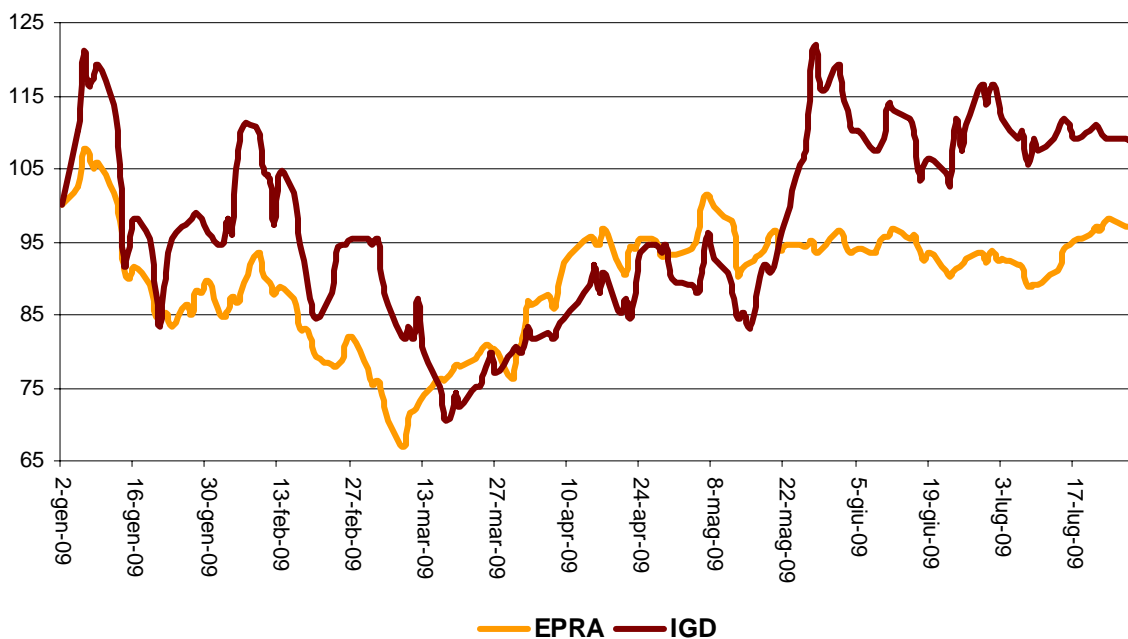
Nella prima parte del primo semestre 2009 i prezzi dei titoli azionari del settore immobiliare hanno proseguito l'andamento negativo iniziato nel secondo semestre 2008, come testimonia l'andamento dell'indice EPRA/NAREIT EUROPE, che nei primi 3 mesi del 2009 si è contratto del 20,79%.

Da marzo in poi si è registrata una sostanziosa ripresa tale da annullare le perdite del primo trimestre, infatti l'indice EPRA/NAREIT EUROPE ha segnato un + 19,97% fino al 28 luglio 2009.

Nel mese di marzo la maggior parte delle società del settore immobiliare hanno toccato i valori minimi, come del resto tutto il mercato in occasione delle valutazioni pesantemente negative che hanno investito in modo indifferenziato l'intero settore immobiliare.

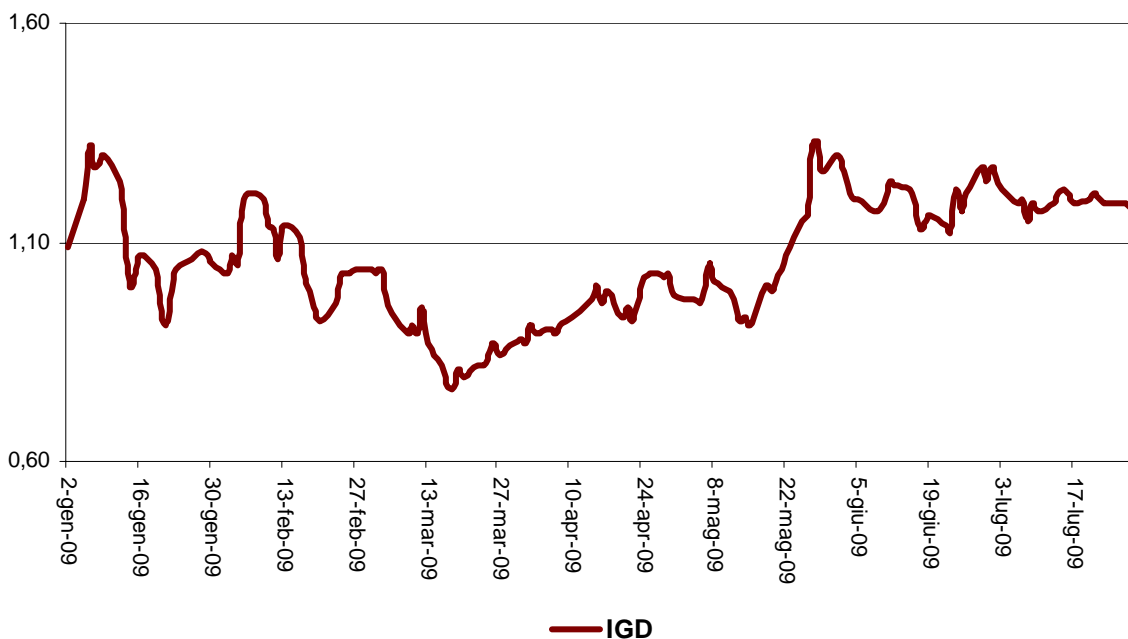
IGD, come si evince dai grafici sottostanti, sin da gennaio ha sempre messo a segno una outperformance dell'indice immobiliare europeo (EPRA/NAREIT EUROPE), ad eccezione del periodo tra marzo e metà maggio, fino a toccare il 28 maggio un gap del 28,4%, attualmente (28 luglio) la differenza è del 10,45%.

IGD vs EPRA/NAREIT EUROPE

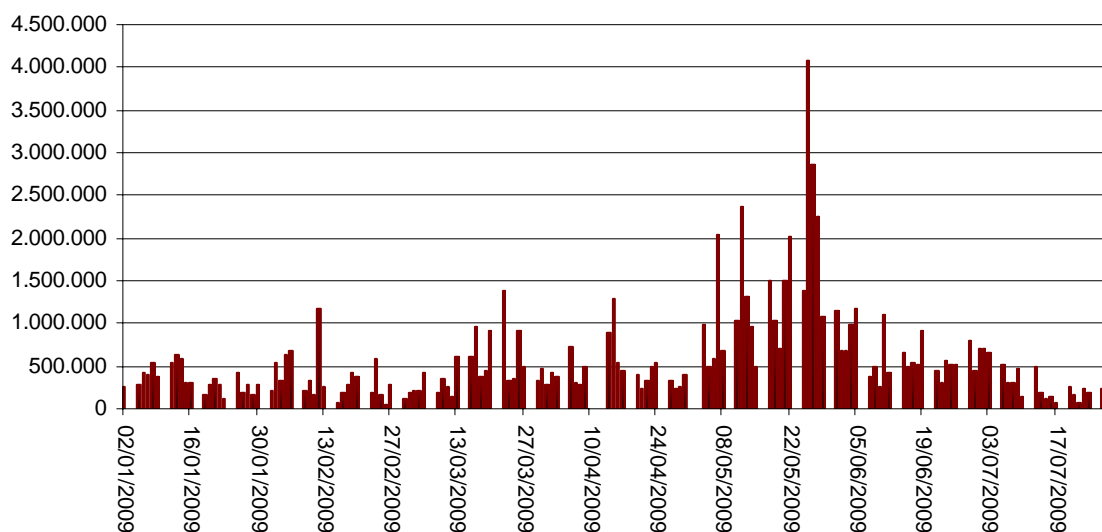


Nel corso del primo semestre 2009 il titolo ha oscillato tra un massimo di € 1,33 (28 maggio) ed un minimo di € 0,77 (17 marzo) con una performance positiva nell’arco dei 6 mesi del 16,51%.

PREZZO IGD



VOLUMI



I volumi del titolo nel primo semestre 2009 sono stati mediamente 619.076 pezzi al giorno.

Il titolo gode di un'ampia e qualificata copertura, al momento rappresentata da 12 broker, dei quali 5 domestici e 7 internazionali. Nessun analista ha interrotto la copertura.

Nel corso del primo semestre la società ha tenuto una presentazione in occasione della presentazione dei risultati annuali e una conference call in occasione della presentazione dei risultati trimestrali. Ha poi toccato con roadshow le piazze di Parigi e Londra.

II NAV

		1H'09	FY '08
Market value Immobili di Proprietà	A	1.535,48	1.423,20
Investimenti Immobiliari e terreni	B	1.535,50	1.421,24
Plusvalenza(minus) potenziale	c=a-b	-0,02	1,95
Patrimonio netto		737,03	742,88
Valore azioni proprie (incl. Commissioni)		22,25	22,25
Patrimonio netto rettificato	H	759,29	765,13
Prezzo corrente azione IGD	30/06/09	1,24	1,13
Plusvalenza/(minusvalenza) potenziale su azioni proprie	d	-8,53	-9,74
Totale plusvalore	e=c+d	-8,55	-7,79
NAV	f=e+h	750,74	757,34
Numero azioni	g	309,25	309,25
NAV per azione	f/g	2,43	2,45
Tax rate su plus da immobili		28,0%	31,4%
Totale Plusvalore netto	i	-8,54	-8,40
NNAV	l=h+i	750,74	756,73
NNAV per azione	m=l/g	2,43	2,45

Nel calcolo del NAV la minusvalenza potenziale, peraltro minima e pari a 0,02 migliaia di euro, è riferita ai terreni, iscritti in bilancio al minore tra il costo e il valore equo, e al valore dell'immobile di Darsena City, classificato in bilancio tra le immobilizzazioni in corso ed iscritto al minore tra il costo e il valore equo, tenendo conto, nella valutazione, di una garanzia fideiussoria rilasciata dal venditore.

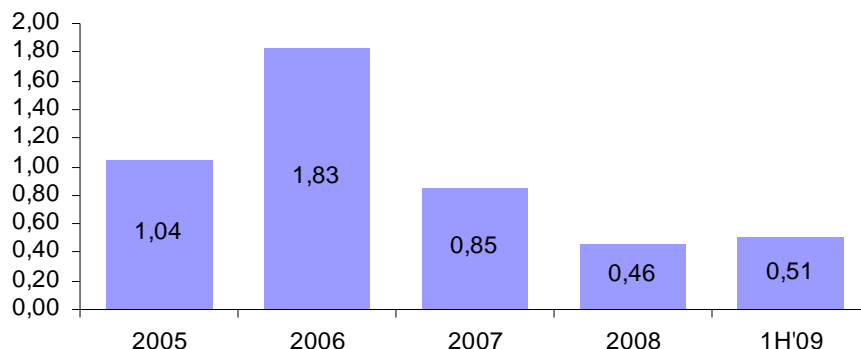
Il NAV ha avuto una diminuzione rispetto al dicembre 2008 dello 0,82% per effetto della riduzione, seppur contenuta, del valore di mercato degli immobili di proprietà e di quelli in fase di sviluppo; il NNAV è diminuito dello 0,79%.

Occorre inoltre precisare che il NAV così calcolato è statico, non prende quindi in considerazione i contratti preliminari sottoscritti ad oggi, i cui acconti e caparre versati sono iscritti a bilancio come immobilizzazioni in corso.

Il tax rate è pari all'aliquota Ires (27,5%) e alla quota forfettaria Irap cui IGD SIIQ è assoggettata.

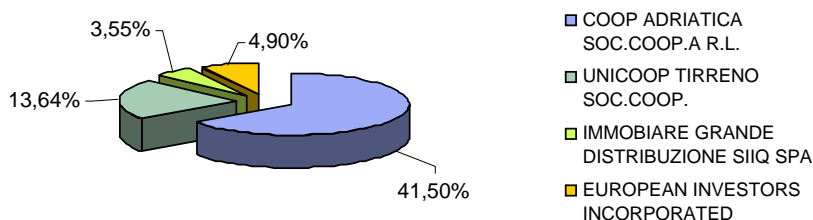
Il grafico seguente rappresenta il rapporto tra il prezzo del titolo (rilevato l'ultimo giorno dell'anno o del semestre di riferimento) e il NNAV dal 2005 al 30 giugno 2009.

PREZZO TITOLO/NNAV



Struttura dell'azionariato

L'azionariato non ha presentato variazioni sostanziali nel corso del primo semestre 2009



EVENTI SOCIETARI

In data **23 aprile** si è riunita l'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2008 e per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione, che rimarrà in carica fino all'Assemblea di approvazione del bilancio per l'esercizio che si chiuderà al 31 dicembre 2011, previamente fissando in 15 il numero dei membri del Consiglio stesso.

L'Assemblea degli Azionisti del **23 aprile** ha, inoltre, nominato il nuovo Collegio Sindacale, che rimarrà in carica per il triennio 2009-2011.

L'Assemblea ha altresì conferito al Consiglio di Amministrazione una nuova autorizzazione all'acquisto e alienazione di azioni proprie, revocando l'autorizzazione precedentemente attribuita in data 7 gennaio 2008, che sarebbe scaduta il 7 luglio 2009. Per un periodo di 18 mesi dalla deliberazione assembleare, il Consiglio avrà facoltà di acquistare azioni proprie fino al raggiungimento di un massimo del 10% del capitale sociale. Gli acquisti dovranno essere effettuati a un prezzo non superiore del 20% e non inferiore del 20% rispetto al prezzo di riferimento registrato dal titolo nella seduta di Borsa precedente ogni operazione. Eventuali alienazioni delle azioni acquistate in base alla delibera potranno essere effettuate mediante operazioni in denaro, a un prezzo non inferiore al 90% del prezzo di riferimento del titolo nella seduta di Borsa precedente ogni singola operazione, oppure mediante operazioni di scambio, permuta, conferimento o altro atto di disposizione, nell'ambito di progetti industriali o di operazioni di finanza straordinaria.

In data **30 aprile** il Consiglio di Amministrazione di Igd Siiq S.p.A. ha confermato Gilberto Coffari nel ruolo di Presidente della Società, Sergio Costalli nel ruolo di Vice Presidente e Claudio Albertini è stato nominato Amministratore Delegato, in sostituzione di Filippo Maria Carbonari che ha contestualmente rassegnato le sue dimissioni da Consigliere.

Nel corso della seduta sono inoltre stati nominati: il Comitato di Presidenza, il Comitato di Controllo Interno, il Comitato per la Remunerazione e il Comitato per le Nomine. Sono stati altresì individuati i componenti dell'Organismo di Vigilanza ed il Lead Dndependent Director.

La composizione degli organi è dettagliata al paragrafo **Organi Sociali** del presente documento.

Nel mese di **maggio** 2009 Il Consiglio di Amministrazione di IGD ha approvato il progetto di fusione per incorporazione in Igd Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. della società Nikefin Asti S.r.l. controllata al 100% e proprietaria dell'immobile in fase di ultimazione, che ospiterà la galleria commerciale e il retail park di Asti, la cui apertura è prevista nella seconda parte dell'anno.

L'operazione di fusione si inserisce nel contesto di un più ampio disegno di riorganizzazione del gruppo finalizzato ad una più razionale ed economica struttura societaria.

Nel mese di **maggio** il Gruppo IGD si è trasferito presso la **nuova sede operativa** in via dei Trattati Comunitari 1957-2007, 13 Bologna.

INVESTIMENTI E ACCORDI COMMERCIALI

Nel primo semestre 2009 il Gruppo IGD ha proseguito l'attività di sviluppo perseguendo gli obiettivi del Piano industriale e messo in atto azioni e strategie di riposizionamento commerciale programmate per il portafoglio Winmarkt.

In data 16 marzo 2009 il Gruppo IGD ha concluso un importante accordo con **Carrefour** in Romania, dove saranno inseriti tre supermercati in altrettanti centri commerciali Winmarkt: a Turda, a Bistrat e a Cluj.

Si tratta di un passo sostanziale per la realizzazione della strategia operativa che IGD ha dichiarato sin dal momento dell'acquisizione: valorizzare i centri commerciali rumeni, rendendoli più attraenti per il target del consumatore locale e quindi sviluppando maggiore traffico attraverso l'allargamento dell'offerta all'alimentare, prima completamente assente dai centri Winmarkt.

In data 27 marzo è stato rogitato l'acquisto, da parte non correlata, del centro commerciale "**Tiburtino**", situato nel comune di **Guidonia** Montecelio sulla strada Tiburtina a pochi chilometri dal grande raccordo anulare; la struttura copre una superficie di circa 52.500 metri quadrati ed è costituito da 120 punti vendita collocati su un unico piano commerciale. Contestualmente all'acquisto è stato stipulato un contratto di mutuo ipotecario per l'importo complessivo di 78 milioni di euro.

In data 2 aprile il centro è stato inaugurato ed aperto al pubblico. In termini occupazionali, la struttura dà lavoro a oltre mille persone fra personale di vendita e addetti alla manutenzione, pulizia e servizi vari.

E' in corso di ultimazione lo **Shopping Center di Isola d'Asti** costituito da 26 punti vendita, 4 medie superfici, un retail park la cui apertura e' prevista entro il 2009 e, inoltre, sono state ultimate le opere di urbanizzazione relative a Piazza Mazzini correlate al nuovo complesso immobiliare, che si articolerà in varie destinazioni, di tipo residenziale, commerciale, terziario e ricettivo denominato "**Porta a Mare**" in Livorno.

In data 29 aprile è stata acquisita la **nuova sede operativa** di IGD SIIQ S.p.A. mediante sottoscrizione di contratto di leasing finanziario.

In data 1° aprile il Gruppo IGD e **Domo**, retailer rumeno di primo piano, specializzato in elettrodomestici ed elettronica, IT e telecom, hanno firmato un importante accordo: Domo sarà presente per i prossimi cinque anni in nove dei 15 centri commerciali Winmarkt che il Gruppo ha acquisito in Romania nell'aprile 2008. Domo avrà perciò complessivamente a disposizione una superficie di vendita di 6.460 mq in nove diversi centri commerciali Winmarkt.

E' proseguita l'attività di avanzamento dei progetti relativi alla costruzione dei centri commerciali di **Catania e Palermo**, per i quali IGD, in forza dei contratti preliminari sottoscritti, ha versato ulteriori acconti relativi agli stati di avanzamento dei lavori.

In data **5 maggio** è stato aperto al pubblico il centro commerciale "**Katanè**" a Gravina (Catania), caratterizzato da una galleria di complessivi 15.000 mq, che si articola in 70 negozi e sei superfici di dimensione medio-grande, che vanno dai 300 ai 3.000 mq. Il centro conta anche su un'importante ancora alimentare, grazie alla presenza di un ipermercato di 8.000 mq, gestito da Ipercoop Sicilia.

La galleria è completamente affittata e garantirà da subito ricavi corrispondenti a un tasso di occupazione del 100%. La struttura dispone di 1.500 posti auto. Nella galleria sono occupate 350 persone. Il closing è previsto entro il 2009.

Nei primi giorni di gennaio è stato risolto il contratto preliminare sottoscritto per l'acquisto della Galleria Commerciale di Trapani. La risoluzione è legata al ritardo nel rilascio delle autorizzazioni necessarie alla costruzione dell'immobile dal momento che l'allungamento rispetto ai tempi originariamente previsto rendeva il progetto meno attraente. L'attuale strategia di IGD SIIQ, che prevede una gestione dinamica del portafoglio, favorisce la concentrazione delle risorse finanziarie su quei progetti che, avendo tempi di realizzazione più brevi, possano contribuire prima alla generazione di reddito. In seguito alla risoluzione

del contratto preliminare per la Galleria Commerciale di Trapani il Gruppo IGD ha ottenuto il diritto alla restituzione per intero della caparra versata pari a 5,5 milioni di euro, pari al 10% del valore complessivo previsto dell'investimento.

ANALISI ECONOMICA

Il primo semestre dell'esercizio 2009 presenta un utile netto consolidato di Gruppo pari a 7.127 migliaia di euro. Il risultato è influenzato dalla valutazione al valore equo del Patrimonio Immobiliare che ha risentito della persistente crisi del mercato immobiliare italiano ed internazionale. In particolare, il risultato del primo semestre include svalutazioni nette degli immobili ed degli investimenti in corso per un importo pari a 11.783 migliaia di euro a fronte di rivalutazioni nette del primo semestre 2008 pari a 8.093 migliaia di euro. La variazione negativa dell'utile rispetto al primo semestre dell'anno precedente è inoltre dovuta al contributo positivo delle imposte differite riversate nel 2008 a seguito dell'ingresso della Capogruppo nel regime SIQ.

Conseguentemente, se si analizzano i risultati economici del semestre, depurando gli stessi dagli effetti delle valutazioni degli immobili e dall'effetto straordinario sulle imposte del semestre precedente, il risultato al 30 giugno 2009 passerebbe da 7.127 a 16.877 migliaia di euro, con un incremento di 4.463 migliaia di euro rispetto al risultato del semestre precedente che passerebbe da 34.221 a 12.414 migliaia di euro.

Di seguito viene riportata una sintesi dei risultati:

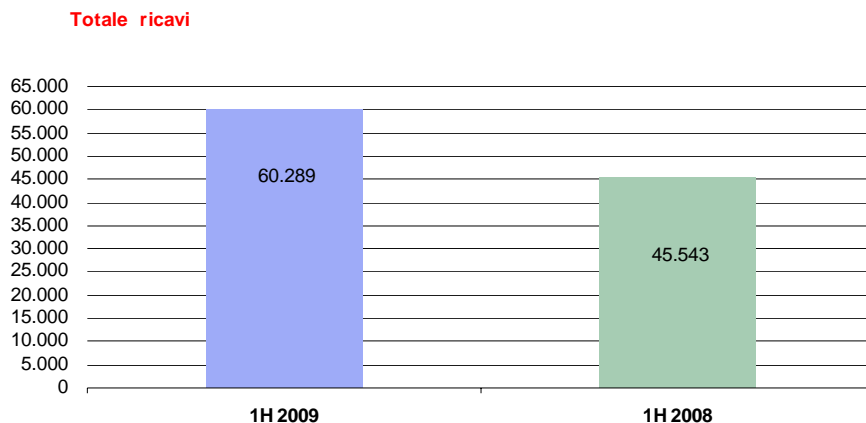
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

	1H 2009	1H 2008	Δ	%
Ricavi da immobili di proprietà	48.656	34.468	14.188	41,16%
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	4.419	5.558	-1.139	-20,50%
Ricavi da servizi	3.510	2.104	1.406	66,82%
Ricavi gestionali	56.585	42.130	14.455	34,31%
Altri ricavi	3.704	3.413	291	8,51%
TOTALE RICAVI	60.289	45.543	14.745	32,38%
Altri costi	-3.704	-3.413	-291	8,51%
Costi Diretti	-12.779	-8.781	-3.998	45,53%
Personale diretto	-1.574	-1.439	-135	9,36%
Margine lordo divisionale	42.232	31.910	10.322	32,35%
Spese Generali	-2.271	-2.141	-130	6,06%
Personale sede	-2.970	-1.891	-1.079	57,06%
EBITDA	36.991	27.878	9.113	32,69%
Ammortamenti	-368	-200	-168	83,46%
Svalutazioni	-3.792	0	-3.792	
Variazione Fair Value	-7.991	8.093	-16.084	-198,74%
EBIT	24.840	35.771	-10.931	-30,56%
Proventi finanziari	2.060	2.577	-517	-20,09%
Oneri finanziari	-19.233	-14.147	-5.086	35,95%
Gestione finanziaria	-17.173	-11.570	-5.603	48,43%
UTILE ANTE IMPOSTE	7.667	24.201	-16.534	-68,32%
Imposte sul reddito del periodo	-540	10.020	-10.560	-105,38%
UTILE NETTO	7.127	34.221	-27.094	-79,17%

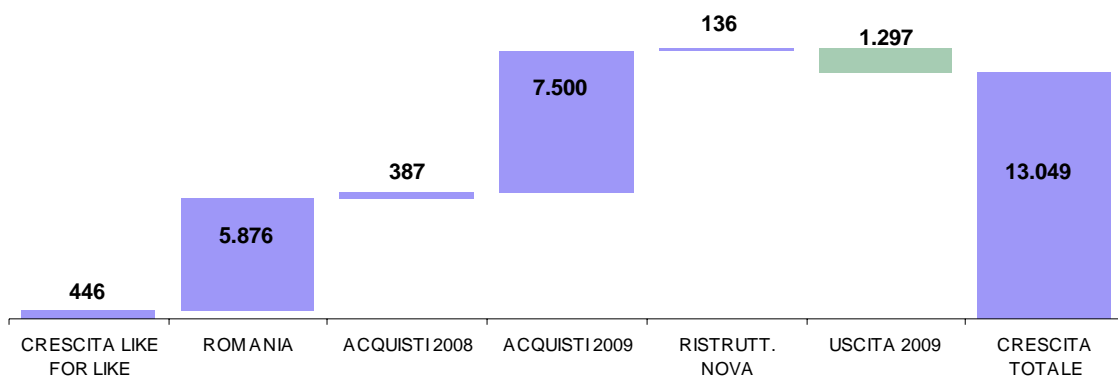
(la tabella riporta il conto economico consolidato riclassificato secondo le logiche gestionali. I ricavi gestionali sono al netto degli "altri ricavi" che trovano l'esatta compensazione negli "altri costi")

Ricavi

A giugno 2009 sono stati realizzati ricavi per € 60.289 migliaia di euro in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente di 14.745 migliaia di euro, pari al 32,38%.



- ✓ La crescita più significativa si è registrata nell'area del core business del gruppo IGD; i **ricavi da attività locativa** sono incrementati rispetto al 2008 del 32,60%. La crescita pari a 13.049 migliaia di euro rappresenta il 24,59% del totale dei ricavi da attività locativa del primo semestre 2009.



- Una parte rilevante della crescita dei ricavi da attività locativa, pari all'11,07%, è rappresentata dalle società romene Win Magazine e Winmarkt Management.
- Lo 0,73% di tale crescita è relativo al centro commerciale Le Fornaci di Beinasco di proprietà di RGD acquistato a fine aprile del 2008, che contribuisce per l'intero semestre 2009.
- Il contributo più importante, pari al 14,13%, è stato dato dalle nuove aperture del 2009:
 - Galleria Gran Rondò a Crema acquisita il 30 dicembre 2008
 - Centro Tiburtino a Guidonia aperto il 02 aprile 2009
 - Centro Katanè a Catania aperto il 05 maggio 2009
- La ristrutturazione del Centro Nova influisce per uno 0,26% sull'incremento dei ricavi da attività locativa.

- Il mancato ricavo dal mese di marzo dell'ipermercato del Centro Nova, riduce la crescita dei ricavi del 2,44%. E' da sottolineare che l'assenza nei ricavi dell'Iper Nova è compensata dalla riduzione del corrispondente valore nelle locazioni passive.
 - La crescita like for like influisce per lo 0,84%.
- ✓ I **ricavi da servizi**, in crescita del 66,82%, rispetto allo stesso periodo del 2008, sono composti prevalentemente da:
- ricavi ricorrenti, quali il Facility Management pari ad 1.654 migliaia di euro che, costituiscono il 47,11% del totale dei ricavi da servizi del primo semestre 2009. Tali ricavi sono incrementati del 4,19% rispetto al primo semestre 2008 per la sottoscrizione dei mandati relativi alle nuove aperture.
 - ricavi non ricorrenti quali i Ricavi di Pilotage pari ad 1.687 migliaia di euro che gestionalmente trovano compensazione nei relativi costi da Pilotage. Va sottolineato che nel primo semestre 2009 si rilevano importi significativi per tali ricavi in quanto, per loro natura, sono legati alle nuove aperture. I ricavi da Pilotage sono pari al 48,05% dei ricavi da servizi.
- ✓ Gli **Altri ricavi**, 3.704 migliaia di euro sono dovuti per l'88,31% ai ricavi da rifatturazione, le rimanenti quote derivano da una logica gestionale di riclassificazione, la quale prevede che, i ricavi da direzione centri vengano nettati dei servizi amministrativi e che, alcune voci di costo siano ridotte dei rispettivi ricavi.

Margini

Il margine lordo divisionale presenta un incremento del 32,35%, passando da 31.910 migliaia di euro nel primo semestre 2008 a 42.292 migliaia di euro nel 2009. Nella tabella che segue viene riportata un'analisi del conto economico per funzione, che espone l'andamento dei margini al 30 giugno:

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

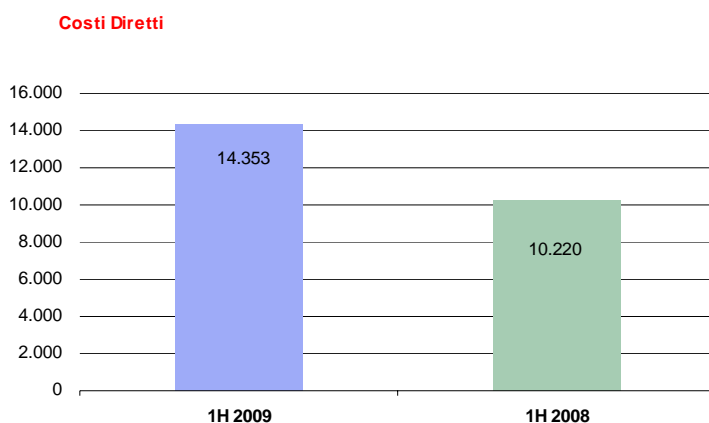
	1H 2009	1H 2008	Δ	%
Margine da immobili di proprietà	41.017	30.748	10.269	33,40%
Margine da immobili di proprietà di terzi	399	384	15	3,91%
Margine da servizi	816	778	38	4,90%
MARGINE LORDO DIVISIONALE	42.232	31.910	10.322	32,35%
Costo personale di sede	-2.970	-1.891	-1.079	57,06%
Spese generali	-2.271	-2.141	-130	6,06%
EBITDA	36.991	27.878	9.113	32,69%
Ammortamenti	-368	-200	-168	83,46%
Svalutazioni	-3.792	0	-3.792	
Variazione fair value	-7.991	8.093	-16.084	-198,74%
EBIT	24.840	35.771	-10.931	-30,56%
Margine gestione finanziaria	-17.173	-11.570	-5.603	48,43%
UTILE ANTE IMPOSTE	7.667	24.201	-16.534	-68,32%
Imposte sul reddito del periodo	-540	10.020	-10.560	-105,38%
UTILE NETTO	7.127	34.221	-27.094	-79,17%

- ✓ **SBU 1 - attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà:** tale margine nel corso del 1° semestre 2009 è stato pari a 41.017 migliaia di euro a fronte di 30.748 migliaia di euro dello stesso periodo dell'anno precedente, in incremento del 33,40%. Tale attività presenta una marginalità molto interessante pari all'84,30%.
- ✓ **SBU 1 - attività immobiliare locativa- margine su immobili di proprietà di terzi:** il margine ha registrato un leggero incremento. La marginalità in termini percentuali è stata pari al 9,03%.
- ✓ **SBU 2 – Attività di servizi - margine da attività di servizi:** il margine dell'attività da servizi a giugno 2009 si è attestato a 816 migliaia di euro, in crescita rispetto a giugno 2008 del 4,9%. Tale attività non assorbe capitali e genera una marginalità pari al 23,25%. Si evidenzia che la principale voce di costo relativa a tale attività è il costo del lavoro.

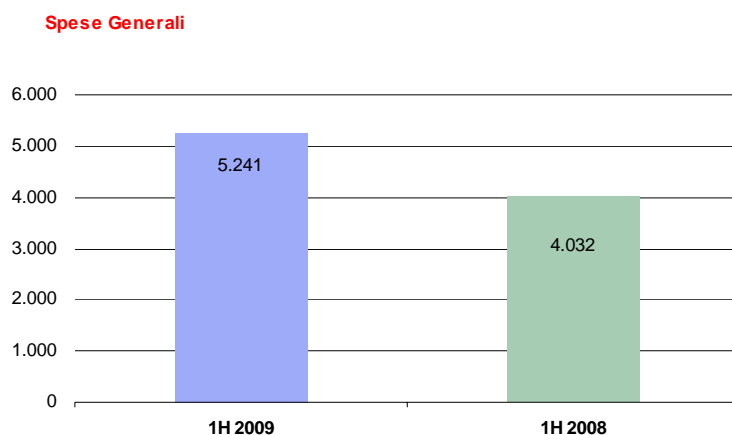
EBITDA

L'**EBITDA**, nel primo semestre 2009, è stato pari a 36.991 migliaia di euro in incremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, di 9.113 migliaia di euro, corrispondenti a +32,69%.

I **costi diretti**, comprensivi dei costi del personale diretto, sono pari a 14.353 migliaia di euro nel primo semestre 2009. Tali costi corrispondono al 25,37% dei ricavi gestionali e sono in linea con l'incremento del fatturato.

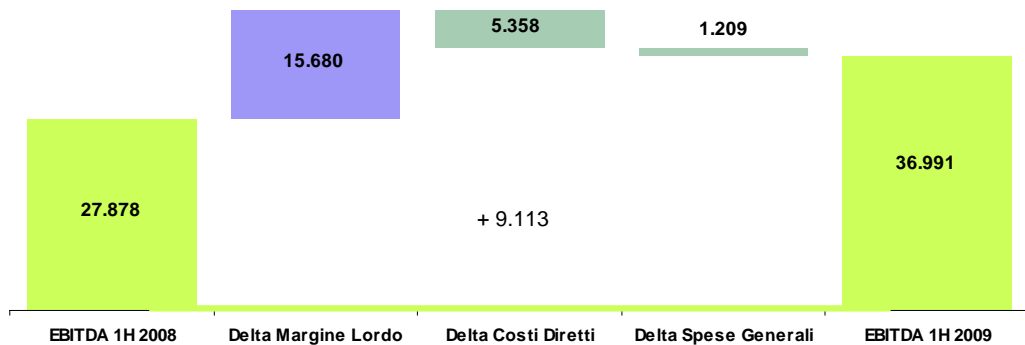
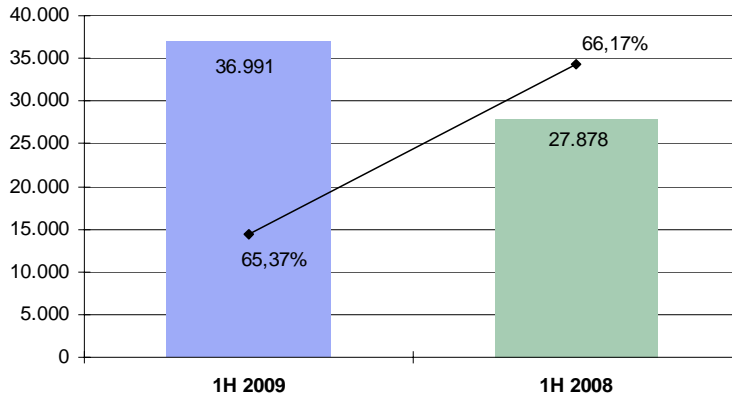


Le **spese generali**, comprensive dei costi del personale di sede, nel primo semestre 2009 sono pari a 5.241 migliaia di euro rispetto a 4.032 migliaia di euro dello stesso periodo del 2008. Tali costi corrispondono al 9,26% dei ricavi gestionali.



L'**EBITDA MARGIN**, calcolato sui ricavi gestionali (al netto degli Altri ricavi) è passato dal 66,17% al 65,37% nel primo semestre del 2009.

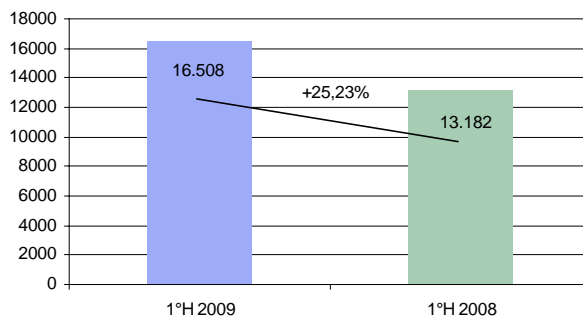
EBITDA ED EBITDA MARGIN



FFO

L'FFO (Funds From Operations), indice di riferimento usato nel mercato del real estate, definisce il cash flow partendo dall'utile, al netto delle imposte, delle svalutazioni, del fair value e degli ammortamenti. Si registra un incremento rispetto al semestre precedente pari al 25,23%.

FFO

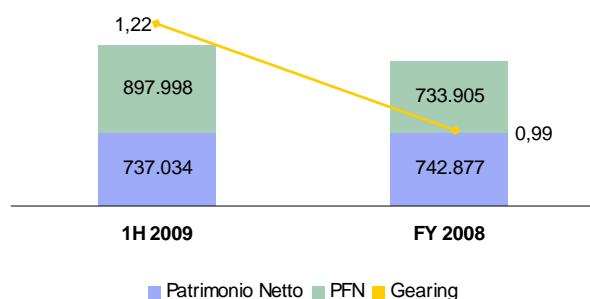


EBIT

L'EBIT, 24.840 migliaia di euro, è in calo rispetto al primo semestre del 2008 del 30,56% per effetto della svalutazione degli immobili come sopra precisato; le suddette svalutazioni nette, corrispondenti a circa lo 0,82% del valore del patrimonio immobiliare, sono da considerarsi contenute, a conferma della tipologia e qualità del patrimonio immobiliare del Gruppo

Gestione Finanziaria

Il saldo negativo della **gestione finanziaria** è passato da 11.570 migliaia di euro del primo semestre 2008 a 17.173 migliaia di euro nel primo semestre 2009; tale incremento è dovuto all'aumento della posizione finanziaria netta, che nel primo semestre 2009 si è attestata a 897.998 migliaia di euro rispetto al primo semestre 2008 quando era pari a 604.989 migliaia di euro. Il gearing passa dallo 0,99 del 31/12/2008 all'1,22 del 30/06/2009.



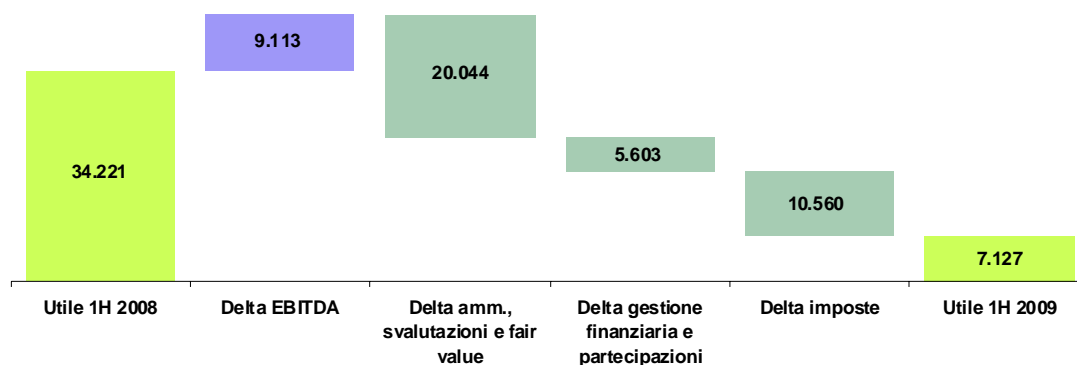
Imposte

Il carico fiscale corrente e differito, pari a 540 migliaia di euro al 30 giugno 2009, presenta un'incidenza sul risultato prima delle imposte pari al 7,04% e ciò evidenzia gli effetti dovuti all'ingresso nel regime SIQ (si veda paragrafo "Il Quadro normativo/regolamentare SIQ").

Rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente le poste non sono raffrontabili, per effetto, al 30 giugno 2008, del riversamento delle imposte differite passive stanziato sul maggior valore degli immobili sino al 31/12/2007 e dall'iscrizione dell'imposta sostitutiva.

Utile

Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell'utile rispetto al semestre precedente.



ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 30 giugno 2009, può essere così sintetizzata:

FONTI-IMPIEGHI	30-giu-09	31-dic-08	Δ	%
Attivo immobilizzato	1.627.507	1.516.187	111.320	7,34%
CCN	81.734	42.759	38.975	91,15%
Altre passività non correnti	-74.209	-82.164	7.955	-9,68%
TOTALE IMPIEGHI	1.635.032	1.476.782	158.250	10,72%
Patrimonio netto	737.034	742.877	-5.843	-0,79%
PFN	897.998	733.905	164.093	22,36%
TOTALE FONTI	1.635.032	1.476.782	158.250	10,72%

Le principali variazioni del primo semestre 2009, rispetto al 31 dicembre 2008, sono:

- ✓ **Attivo immobilizzato.** E' passato da 1.516.187 migliaia di euro al 31 dicembre 2008 a 1.627.507 migliaia di euro al 30 giugno 2009; la variazione di +111.320 migliaia di euro è imputabile agli incrementi e decrementi che seguono:

- ✓ **Investimenti immobiliari** (+111.375 migliaia di euro). Nel corso del primo semestre è stato acquisito il centro commerciale di Guidonia, inaugurato il 2 aprile 2009 oltre ad incrementi per manutenzioni straordinarie nei centri "Borgo", "Sarca", "Esp" e "Lugo".

Gli investimenti immobiliari hanno subito un decremento netto per la valutazione al valore equo complessivamente pari a 7.991 migliaia di euro, corrispondente a circa lo 0,59% del portafoglio immobiliare classificato in tale categoria.

- ✓ **Fabbricato** (+ 7.961 migliaia di euro). L'incremento si riferisce alla nuova sede operativa del Gruppo IGD, acquisito tramite leasing finanziario il 29 aprile 2009, al netto degli ammortamenti.

- ✓ **Immobilizzazioni in corso** (-14.369 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:

all'incremento delle immobilizzazioni in corso (+26.087 migliaia di euro) per:

- il pagamento di ulteriori acconti per i contratti preliminari in essere di Catania e Palermo;
- i lavori di ultimazione relativi alla galleria e alle medie superfici di Asti;
- l'avanzamento dei lavori relativi al comparto commerciale del polo multifunzionale di Livorno

al decremento (-36.920 migliaia di euro) per:

- la restituzione della caparra conseguente alla risoluzione del contratto preliminare per l'acquisto del centro commerciale a Trapani;
- l'imputazione della caparra in conto prezzo per l'acquisto del centro commerciale di Guidonia;
- le ultimazioni dei lavori riclassificate negli investimenti immobiliari;
- la svalutazione effettuata (-3.792 migliaia di euro) al fine di allineare il valore contabile dei progetti in corso al minore tra il costo e il valore equo risultante dalle perizie.

- ✓ **Attività per imposte anticipate** (+2.625 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 relativa alle svalutazioni effettuate sulle immobilizzazioni in corso e sulle rimanenze per lavori in corso
 - all'iscrizione della fiscalità differita sugli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari.

- ✓ **Crediti vari ed altre attività non correnti** (+2.384 migliaia di euro). La variazione è dovuta sostanzialmente:
 - all'iscrizione del diritto reale di usufrutto sulle gallerie commerciali del centro "San Ruffillo" e "Città delle Stelle".

- ✓ **CCN** (+38.975 migliaia di euro). La variazione è dovuta:
 - per +2.280 migliaia di euro, alle rimanenze per lavori in corso relativi alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno. Il complesso immobiliare, destinato alla vendita, si articolerà in varie destinazioni di tipo residenziale, terziario, ricettivo e commerciale. Quest'ultima è stata classificata tra le immobilizzazioni in corso materiali;
 - per + 2.622 migliaia di euro all'incremento dei crediti commerciali, al netto del fondo svalutazione crediti, in linea con incremento del fatturato e all'apertura di due nuovi centri commerciali avvenuta nei mesi di aprile e maggio.;
 - per +21.379 migliaia di euro alle altre attività correnti; l'incremento è sostanzialmente riconducibile al credito iva derivante dall'acquisto del Centro commerciale di Guidonia e dagli acconti sui preliminari in essere;
 - per +11.993 migliaia di euro ai debiti commerciali, principalmente per effetto della quota a saldo versata in riferimento ai terreni e fabbricati del centro Multifunzionale di Livorno;
 - per -2.987 migliaia di euro sostanzialmente relativo al debito verso la controllante;
 - per +1.294 migliaia di euro al decremento delle passività per imposte correnti a seguito dei pagamenti delle imposte a saldo Irap e Ires, oltre che alla rata in scadenza per l'imposta di ingresso SIIQ e per le rate di imposta sostitutiva sulle rivalutazioni effettuate ai sensi del DL 185.
 - per +2.734 migliaia di euro alle altre passività correnti, che si sono decimate sostanzialmente a seguito della restituzione dei depositi cauzionali, sostituiti da fidejussioni e per il trasferimento a conto economico dei ricavi di competenza conseguenti all'apertura dei due nuovi centri commerciali.

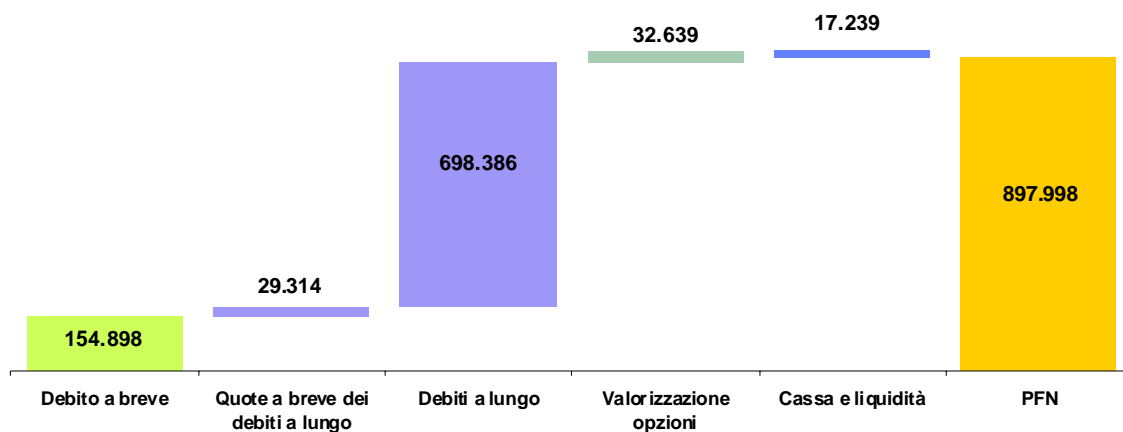
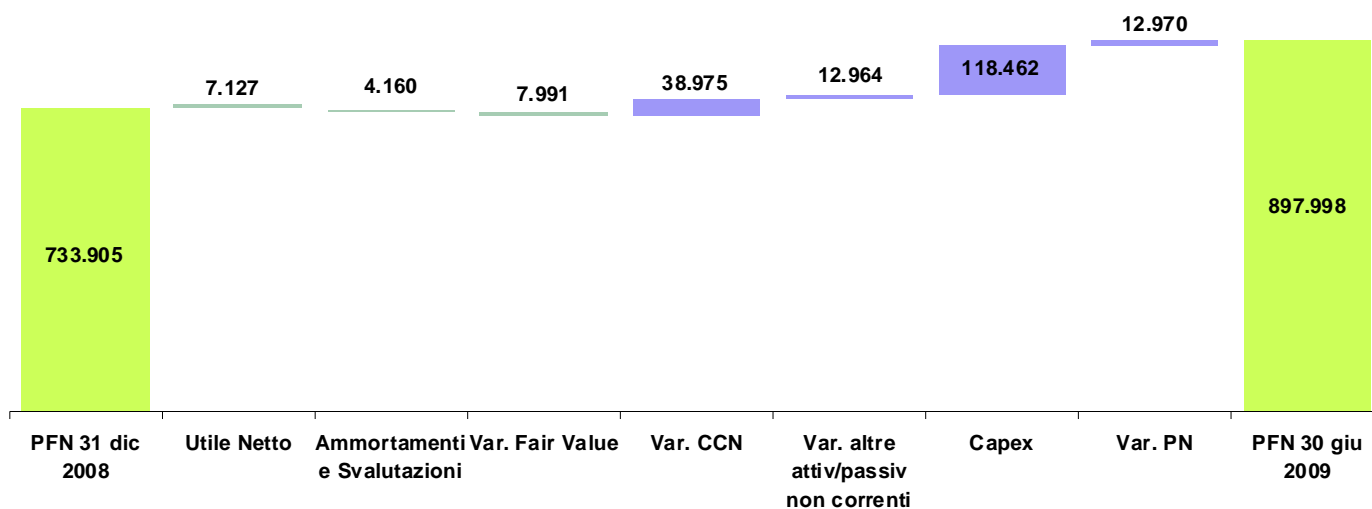
- **Altre passività non correnti.** (+7.955 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
 - agli utilizzi effettuati nel corso del semestre del fondo *oneri slittamento apertura centro commerciale Guidonia* pari a 1.626 migliaia di euro;
 - all'iscrizione della fiscalità differita passiva prevalentemente imputabile agli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari pari a 413 migliaia di euro;

- alla riclassifica, tra le passività correnti della quota dell'imposta sostitutiva da versare entro il 16 giugno 2010.
- ✓ **Patrimonio netto:** al 30 giugno 2009 si è attestato a 737.034 migliaia di euro e la variazione di -5.843 migliaia di euro è dovuta:
 - al decremento relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge;
 - alla distribuzione dell'utile relativo all'esercizio 2008 pari a 10.440 migliaia di euro;
 - alla movimentazione della riserva di traduzione per +360 migliaia di euro, relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo;
 - all'utile del primo semestre 2009 pari a 7.127 migliaia di euro;
 - alla variazione del patrimonio netto di terzi per -61 migliaia di euro, a seguito del deconsolidamento del consorzio dei proprietari del Centro Leonardo e del Consorzio Forte di Brondolo.

Posizione finanziaria netta: La posizione finanziaria netta si è attestata a 897.998 migliaia di euro, registrando una variazione rispetto all'esercizio precedente di 164.093 migliaia di euro, per effetto degli investimenti del periodo e per la variazione del CCN.

Posizione finanziaria netta Importi in migliaia di €uro	30/06/2009	31/12/2008
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(16.300)	(65.886)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(885)	(651)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(54)	(57)
LIQUIDITA'	(17.239)	(66.594)
Passività finanziarie correnti	125.662	115.694
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	32	2.930
Quota corrente mutui	27.442	28.607
Quota corrente leasing	1.840	1.574
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	29.236	53.682
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	184.212	202.487
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	166.973	135.893
Attività finanziarie non correnti	(19)	(29)
Prestito obbligazionario convertibile	208.473	205.163
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	73.309	62.397
Passività finanziarie non correnti	449.262	330.481
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	731.025	598.012
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	897.998	733.905

(schema conforme alla Comunicazione Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006)



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.

EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL SEMESTRE

In data 9 luglio il Consiglio di Amministrazione ha nominato Corrado Pirazzini quale amministratore non esecutivo, in sostituzione di Filippo Maria Carbonari dimessosi lo scorso 30 aprile.

In data 13 luglio 2009 è stato firmato un accordo con MiniMAX Discount, rilevante catena della distribuzione alimentare rumena, che prevede l'apertura, tra fine luglio e metà settembre 2009, di supermercati a insegna MiniMAX Discount in quattro dei 15 centri commerciali che Igd Siiq ha acquisito in Romania nella primavera del 2008. MiniMAX vanta una presenza già consolidata in 19 città rumene di medie dimensioni.

La partnership rappresenta un nuovo sostanziale passo in avanti nella strategia di riposizionamento commerciale prevista per il portafoglio Winmarkt e conferma la volontà di puntare sull'integrazione dell'offerta alimentare, che già in parte si era concretizzata lo scorso marzo attraverso l'accordo con Carrefour.

Con la presenza dei MiniMAX Discount si può contare su una proposta di prodotti selezionati a prezzi competitivi, perfettamente rispondente alle esigenze della clientela locale per 'location' centrali, in città come quelle interessate da questo nuovo accordo, caratterizzate da popolazione dal reddito medio limitato.”

L'accordo commerciale riguarda le città di Vaslui, Braila, Buzau e Tulcea: nelle prime tre i supermercati saranno collocati negli spazi dei piani sotterranei in precedenza occupati dall'elettronica di Domo, che in seguito alla partnership siglata con Igd lo scorso aprile, occupa oggi spazi più ampi ai piani superiori. A Tulcea invece l'offerta MiniMAX si collocherà al piano terra, completamente ridisegnato. La superficie dei quattro nuovi punti MiniMAX Discount è in media di circa 900 mq.

In data 20 luglio è stato risolto, consensualmente con gli altri partecipanti all'iniziativa, il contratto preliminare di acquisto della galleria commerciale di Peschiera Borromeo, alle porte di Milano, attraverso un veicolo societario. Il progetto prevedeva un investimento complessivo di 80 milioni di euro.

La risoluzione è conseguente all'esito finale dell'iter autorizzativo che ha prefigurato una realizzazione dell'intervento differente da quella prevista originariamente, nel contesto del contratto preliminare sottoscritto il 3 agosto 2007.

In conseguenza della risoluzione, in data 24 luglio è stata ottenuta la restituzione per intero della caparra versata, pari a 1,48 milioni di euro.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il Gruppo IGD SIIQ spa entra nel secondo semestre 2009 con una chiara percezione delle incertezze e dei rischi connessi al perdurare del trend sfavorevole che caratterizza in generale il quadro macroeconomico, con particolare riferimento alla debolezza dei mercati finanziari, al calo dei consumi e con significative ripercussioni sul settore immobiliare, sia italiano che internazionale.

In tale contesto, che si profila ancora difficile, nel secondo semestre 2009, il Gruppo IGD intende perseguire il piano di sviluppo dichiarato alla comunità finanziaria nel maggio 2007 ed è inoltre concentrato a proseguire la strategia di ottimizzazione nella gestione del portafoglio esistente e nella realizzazione dei progetti in corso, grazie anche alla capacità residua di finanziare gli investimenti programmati.

Si segnala che le prospettive del risultato dell'intero esercizio 2009 saranno influenzate sia da fattori esterni, indipendenti dalla volontà della Società, quali l'andamento del mercato immobiliare e le valutazioni del portafoglio esistente, che da un'ulteriore crescita del margine operativo lordo per effetto delle nuove aperture del primo semestre e, non da ultimo, da una bassa incidenza degli oneri fiscali derivanti dall'ingresso nel regime SIIQ.

Azioni Proprie

La società alla data del 30 giugno 2009 possiede n. 10.976.592 azioni ordinarie pari al 3,549 % del Capitale Sociale per un controvalore complessivo di 22.141.778 Euro. Si segnala che in data 30 dicembre 2008, a garanzia della dilazione di pagamento per l'acquisto della Galleria Commerciale Gran Rondò, la Capogruppo ha costituito, in favore del Venditore, il pegno sul numero di 10.000.000 azioni ordinarie possedute.

Attività di ricerca e sviluppo

A norma dell'articolo 2428, comma 1, Cod.Civ. il Gruppo IGD non svolge attività di ricerca e sviluppo.

Operazioni significative

Si segnala che nel corso del semestre chiuso al 30 giugno 2009 non sono state poste in essere operazioni significative, non ricorrenti né operazioni atipiche e/o inusuali, con soggetti terzi o tra società del gruppo, così come definite nella comunicazione Consob del 28 luglio 2006.

GRUPPO IGD

**BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL 30 giugno
2009**

Conto economico consolidato

<i>Conto economico consolidato</i> <i>Importi in migliaia di Euro</i>	<i>Nota</i>	<i>30/06/09</i> <i>(A)</i>	<i>30/06/08</i> <i>(B)</i>	<i>Variazioni</i> <i>(A-B)</i>
Ricavi:		52.911	39.478	13.433
- ricavi vs. terzi		38.853	24.794	14.059
- ricavi vs. parti correlate		14.058	14.684	(626)
Altri proventi:		7.378	6.065	1.313
- altri proventi		7.189	5.460	1.729
- altri proventi da correlate		189	605	(416)
Totale ricavi e altri proventi		60.289	45.543	14.746
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso		2.255	52.117	(49.862)
Costi di realizzazione lavori in corso		(3.023)	(52.117)	49.094
Risultato delle costruzioni in corso	16	(768)	0	(768)
Acquisti di materiali e servizi esterni:		14.483	12.810	1.673
- acquisti di materiali e servizi esterni		13.129	11.226	1.903
- acquisti di materiali e servizi esterni vs. parti correlate		1.354	1.584	(230)
Costi del personale		3.954	2.814	1.140
Altri costi operativi		4.093	2.041	2.052
Totale costi operativi		22.530	17.665	4.865
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		36.991	27.878	9.113
(Ammortamenti)		(368)	(200)	(168)
(svalutazione immobilizzazioni in corso)	17	(3.792)	0	(3.792)
Variazione del valore equo - incrementi / (decrementi)	17	(7.991)	8.093	(16.084)
RISULTATO OPERATIVO		24.840	35.771	(10.931)
Proventi finanziari		2.060	2.577	(517)
- verso terzi		2.039	2.394	(355)
- verso parti correlate		21	183	(162)
Oneri finanziari		19.233	14.147	5.086
- verso terzi		18.656	13.706	4.950
- verso parti correlate		577	441	136
Saldo della gestione finanziaria	18	(17.173)	(11.570)	(5.603)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		7.667	24.201	(16.534)
Imposte sul reddito del periodo	19	540	(10.020)	10.560
UTILE DEL PERIODO		7.127	34.221	(27.094)
Attribuibile a:				
* Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo		7.127	34.228	(27.101)
* Utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi		0	(7)	7
- utile base per azione		0,024	0,114	
- utile diluito per azione		0,038	0,111	

Conto economico complessivo consolidato

importi in migliaia di €uro	30/06/2009	30/06/2008
	(A)	(B)
Utile del periodo	7.127	34.221
Altre componenti del conto economico complessivo		
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta estera	361	18
Variazione della riserva di cash flow hedge al lordo degli effetti fiscali	(3.903)	3.320
Effetti fiscali sulle componenti del conto economico complessivo	1.073	(913)
Totale altre componenti del conto economico complessivo al netto degli effetti fiscali	(2.469)	2.425
Totale utile complessivo del periodo	4.658	36.646
Totale utile complessivo del periodo attribuibile a:		
Soci della Capogruppo	4.658	36.653
Interessenze di pertinenza di Terzi	0	(7)

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Importi in migliaia di €	Nota	30/06/09 (A)	31/12/08 (B)	Variazioni (A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
- Attività immateriali a vita definita			157	186 (29)
- Avviamento	1	11.725	10.752	973
		11.882	10.938	944
Attività materiali				
- Investimenti immobiliari	2	1.356.515	1.245.140	111.375
- Fabbricato		7.961	-	7.961
- Impianti e Macchinari		1.081	1.130	(49)
- Attrezzatura e altri beni		1.420	693	727
- Migliorie su beni di terzi		1.656	1.664	(8)
- Immobilizzazioni in corso	3	227.247	241.886	(14.639)
		1.595.880	1.490.513	105.367
Altre attività non correnti				
- Attività per imposte anticipate	4	10.727	8.102	2.625
- Crediti vari e altre attività non correnti	5	9.018	6.634	2.384
- Attività finanziarie non correnti		19	29	(10)
		19.764	14.765	4.999
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		1.627.526	1.516.216	111.310
ATTIVITA' CORRENTI:				
Rimanenze per lavori in corso	6	52.250	49.970	2.280
Rimanenze		9	7	2
Crediti commerciali e altri crediti	7	12.894	10.272	2.622
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	7	135	477	(342)
Altre attività correnti	8	52.742	31.363	21.379
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate		885	651	234
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti		54	57	(3)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		16.300	65.886	(49.586)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		135.269	158.683	(23.414)
TOTALE ATTIVITA' (A + B)		1.762.795	1.674.899	87.896
PATRIMONIO NETTO:				
quota di pertinenza della Capogruppo		737.034	742.816	(5.782)
quota di pertinenza di terzi		-	61	(61)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	9	737.034	742.877	(5.843)
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività finanziarie non correnti	10	731.044	598.041	133.003
Fondo TFR		519	501	18
Passività per imposte differite	4	41.018	41.377	(359)
Fondi per rischi ed oneri futuri	12	745	2.553	(1.808)
Debiti vari e altre passività non correnti		20.255	26.110	(5.855)
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate		11.672	11.623	49
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)		805.253	680.205	125.048
PASSIVITA' CORRENTI:				
Passività finanziarie correnti	10	154.976	148.805	6.171
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	10	29.236	53.682	(24.446)
Debiti commerciali e altri debiti	13	18.241	30.234	(11.993)
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	13	3.615	628	2.987
Passività per imposte correnti	14	8.592	9.886	(1.294)
Altre passività correnti	15	5.848	8.582	(2.734)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)		220.508	251.817	(31.309)
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)		1.025.761	932.022	93.739
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)		1.762.795	1.674.899	87.896

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

	Capitale sociale	Riserva sovr.zzo azioni	Riserva legale	Riserva prima adozione IAS/IFRS	Riserva da conversione euro	Riserva avanzi da fusione	Riserva di Cash Flow Hedge	Riserve IPO e Aumento Capitale sociale	Riserva azioni proprie	Riserva emissione prestito obbligaz.	Riserva Valore equo	Riserva di traduzione	Riserva utili indivisi	Utile (perdite) a nuovo	Patrimonio netto	Quote di terzi	Totale
Saldo al 01/01/2008	309.249	147.730	4.134	(965)	23	13.736	3.323	(7.986)	0	21.380	187.575	0	1.784	61.030	741.013	157	741.170
Utile del periodo														34.228	34.228	(7)	34.221
Altri utili (perdite) complessivi							940					18	1.467		2.425		2.425
Totale utili (perdite) complessivo												18	1.467	34.228	36.653		36.646
acquisto azioni proprie	(10.977)								(11.276)						(22.253)		(22.253)
variazione area di consolid.to															0	7.904	7.904
Ripartizione dell'utile 2007																	
- dividendi distribuiti														(16.776)	(16.776)		(16.776)
- destinazione a riserva utili indivisi													11.866	(11.866)	0		0
- destinazione a riserva legale			2.022											(2.022)	0		0
- destinazione ad altre riserve											18.239			(18.239)	0		0
Saldo al 30 giugno 2008	298.273	147.730	6.156	(965)	23	13.736	4.263	(7.986)	(11.276)	21.380	205.815	18	15.117	46.355	738.638	8.053	746.692

	Capitale sociale	Riserva sovr.zzo azioni	Riserva legale	Riserva prima adozione IAS/IFRS	Riserva da conversione euro	Riserva avanzi da fusione	Riserva di Cash Flow Hedge	Riserve IPO e Aumento Capitale sociale	Riserva azioni proprie	Riserva emissione prestito obbligaz.	Riserva Valore equo	Riserva di traduzione	Riserva utili indivisi	Utile (perdite) a nuovo	Patrimonio netto	Quote di terzi	Totale
Saldo al 01/01/2009	298.273	147.730	6.156	(965)	23	13.736	(856)	(7.986)	(11.276)	27.609	205.815	598	8.912	55.047	742.816	61	742.877
Utile del periodo														7.127	7.127		7.127
Altri utili (perdite) complessivi							(2.075)					361	(755)		(2.469)		(2.469)
Totale utili (perdite) complessivo							(2.075)					361	(755)	7.127	4.658		4.658
variazione area di consolid.to															0	(61)	(61)
Ripartizione dell'utile 2008																	
- dividendi distribuiti														(10.440)	(10.440)		(10.440)
- coperture effetti ias/ifrs				965				7.986						(8.951)	(0)		(0)
- destinazione a riserva utili indivisi													9.951	(9.951)	0		0
- destinazione a riserva legale			626											(626)	0		0
- destinazione ad altre riserve											20.867			(20.867)	0		0
Saldo al 30 giugno 2009	298.273	147.730	6.782	0	23	13.736	(2.931)	0	(11.276)	27.609	226.682	959	18.108	11.339	737.034	0	737.034

Rendiconto finanziario consolidato

<i>RENDICONTO FINANZIARIO PER IL PERIODO CHIUSO AL</i>	<i>30/06/2009</i>	<i>30/06/2008</i>
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Utile del periodo	7.127	34.221
<i>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</i>		
(Plusvalenze) minusvalenze e altre poste non monetarie	1.225	31
Ammortamenti	368	200
Svalutazione Progetti in corso	3.792	0
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	(1.910)	(43.267)
Variazione del valore equo degli investimenti immobiliari	7.991	(8.093)
Variazione delle rimanenze dei Lavori in corso	(2.282)	(52.370)
Variazione netta delle attività e passività correnti	(40.022)	37.172
Variazione netta delle attività e passività correnti vs. parti correlate	3.329	(443)
Variazione netta delle attività e passività non correnti	(10.029)	30.073
Variazione netta delle attività e passività non correnti vs. parti correlate	49	49
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' OPERATIVE (a)	(30.362)	(2.426)
Investimenti in immobilizzazioni	(118.462)	(33.844)
Investimenti in Partecipazioni in imprese controllate		(199.186)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	(118.462)	(233.030)
Variazione di attività finanziarie non correnti	1	0
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	3	40.441
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(234)	198
acquisto azioni proprie	0	(22.253)
Variazione riserva di traduzione	361	18
Variazione del capitale di terzi	(61)	7.904
Distribuzione di dividendi	(10.440)	(16.776)
Variazione indebitamento finanziario corrente	6.171	60.702
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	(24.446)	22.403
Variazione indebitamento finanziario non corrente	127.883	27.881
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	99.238	120.518
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	(49.586)	(114.938)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	65.886	123.074
DISPONIBILITA' LIQUIDE ACQUISITE CON L'ACQUISIZIONE DI PARTECIPAZIONI CONSOLIDATE	0	8.963
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	16.300	17.099

Note al Bilancio consolidato semestrale abbreviato

Criteri di redazione del Bilancio consolidato semestrale abbreviato

Premessa

Il Bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 30 giugno 2009, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 27 agosto 2009.

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (IGD SIIQ S.p.A.) è una società con personalità giuridica organizzata secondo l'ordinamento giuridico della Repubblica Italiana.

Il Gruppo IGD svolge un'attività di gestione immobiliare e locativa che ha come obiettivo la valorizzazione del portafoglio immobiliare da realizzarsi da un lato attraverso l'acquisizione, la realizzazione e la locazione di immobili a destinazione commerciale (Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati e Gallerie), e dall'altro mediante l'ottimizzazione del rendimento degli immobili appartenenti al proprio patrimonio immobiliare ovvero mediante l'eventuale cessione delle Gallerie. Inoltre il Gruppo IGD fornisce un'ampia gamma di servizi, che si sostanziano in un'attività di agency e di facility management rivolti agli immobili appartenenti al Gruppo e di terzi.

La IGD SIIQ S.p.A. appartiene al Gruppo Coop Adriatica Società Cooperativa a.r.l..

Criteri di redazione

Il Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2009 è stato redatto in accordo con le disposizioni dello IAS 34 Bilanci intermedi, secondo quanto previsto per bilanci intermedi redatti in forma "sintetica", e sulla base dell'art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998.

Il Bilancio consolidato semestrale abbreviato non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale, e dovrebbe essere letto congiuntamente con il bilancio annuale del Gruppo al 31 dicembre 2008.

Principi contabili rilevanti

I principi contabili adottati nella redazione del Bilancio consolidato semestrale abbreviato sono coerenti con quelli adottati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, ad eccezione dell'adozione di nuovi principi ed interpretazioni applicabili a partire dal 1° gennaio 2009 di seguito elencati:

IAS 1 Presentazione del bilancio (rivisto)

Il principio rivisto e corretto separa le variazioni di patrimonio netto che intervengono nel capitale proprio e nel capitale di terzi. Di conseguenza il prospetto delle variazioni di patrimonio netto include soltanto i dettagli delle transazioni effettuate sul capitale proprio, presentando le variazioni del capitale di terzi in una singola linea. In aggiunta, il principio introduce il conto economico complessivo, che deve presentare tutte le voci di costo e ricavo riconosciuti, o in un singolo prospetto, o in due prospetti collegati. Il Gruppo ha optato per l'adozione di due prospetti collegati.

IAS 23– oneri finanziari (rivisto)

Nella versione rivista del principio è stata rimossa l'opzione, adottata dal Gruppo fino al 31 dicembre 2008, per cui era possibile rilevare immediatamente a conto economico gli oneri finanziari sostenuti a fronte di investimenti in attività per cui normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita (*qualifying assets*). Inoltre, tale versione del principio è stata emendata

nell'ambito del processo di *Improvement 2008* condotto dallo IASB, al fine di rivedere la definizione di oneri finanziari da considerare per la capitalizzazione.

In accordo con quanto previsto dalle regole di transizione sancite dal principio, il Gruppo ha applicato il nuovo principio contabile dal 1° gennaio 2009 in modo prospettico, capitalizzando gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione e costruzione di investimenti immobiliari a fronte dei quali il Gruppo ha iniziato l'investimento, ha sostenuto oneri finanziari oppure per cui sono iniziate le attività necessarie alla preparazione del bene per il suo uso specifico o per la vendita dal 1° gennaio 2009. Gli oneri finanziari sono capitalizzati, previa verifica che la capitalizzazione degli stessi ad aumento del costo del bene *non* attribuisca allo stesso un *valore superiore rispetto a quello recuperabile o al valore netto di realizzo ottenibile dalla vendita del bene stesso*, sulle nuove costruzioni ed ampliamenti di cui il Gruppo possiede la proprietà del terreno e/o del fabbricato e per i quali siano stati rilasciati i permessi di costruzione.

IFRS 2 Pagamenti basati su azioni – Condizioni di maturazione ed annullamento

Il principio è stato modificato al fine di precisare la definizione delle condizioni di maturazione e prescrivere il trattamento contabile in caso di un premio effettivamente cancellato in seguito al mancato conseguimento di una condizione di non maturazione. L'adozione di questa modifica non ha impatto sulla posizione finanziaria o sulla performance del Gruppo.

IFRS 8 Segmenti Operativi

Questo principio richiede un'informativa in merito ai settori operativi del Gruppo e sostituisce l'esigenza di determinare il segmento di reporting primario (per il Gruppo IGD i settori di attività) ed il segmento di reporting secondario (per il Gruppo IGD i settori geografici) del Gruppo. L'adozione di questa modifica non ha impatto sulla posizione finanziaria o sulla performance del Gruppo. Il Gruppo ha determinato che i segmenti operativi, in conformità all'IFRS corrispondessero con i settori di attività precedentemente identificati in conformità allo *IAS 14 Segment Reporting*. L'informativa addizionale in merito ad ogni segmento è riportata nel paragrafo Informativa per settori, incluse le informazioni comparative riviste e corrette.

IAS 32 Strumenti finanziari: Presentazione e IAS 1 Presentazione del bilancio – Puttable Financial Instruments e obbligazioni derivanti dalla loro liquidazione

Il principio è stato emendato per permettere un'eccezione di limitato ambito di applicazione per gli strumenti finanziari "Puttable" da classificare fra le poste di capitale proprio (equity) nel caso in cui gli stessi soddisfino un determinato numero di criteri. L'adozione di queste modifiche non ha impatto sulla posizione finanziaria o sulla performance del Gruppo.

IFRIC 13 Programmi di fidelizzazione della clientela

Questa interpretazione richiede una contabilizzazione dei premi fedeltà riconosciuti alla clientela separatamente rispetto alla transazione di vendita dalla quale traggono origine. Una parte del fair value del corrispettivo di vendita deve essere allocata ai punti fedeltà e differita. Questa viene successivamente riconosciuta come un ricavo nel periodo temporale in cui avviene il riscatto dei punti. L'adozione di queste modifiche non ha impatto sulla posizione finanziaria o sulla performance del Gruppo.

IFRIC 16 Coperture di un investimento netto in un'operazione estera

L'interpretazione deve essere applicata in via prospettica. L'IFRIC 16 costituisce una linea guida in merito alla contabilizzazione di una copertura di un investimento netto. Come tale fornisce una guida in merito

all'identificazione dei rischi valutari determinanti per l'applicazione dell'hedge accounting in caso di copertura di un investimento netto, laddove all'interno del Gruppo gli strumenti di copertura possono essere detenuti per la copertura di un investimento netto ed inoltre stabilisce la modalità secondo la quale una società debba quantificare l'utile o la perdita su cambi, considerando sia l'investimento netto che lo strumento di copertura, quest'ultimo da compensare all'atto del disinvestimento. Il Gruppo non effettua tali tipologie di coperture e pertanto l'adozione di queste modifiche non avuto alcun impatto sulla posizione finanziaria o sulla performance del periodo.

Migliorie agli IFRSs

Nel maggio 2008 il Board ha emesso le prime modifiche ai suoi standard, fondamentalmente allo scopo di rimuovere le inconsistenze e chiarirne la terminologia. Ciascuno standard ha delle proprie indicazioni di prima adozione.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo:

In data 10 gennaio 2008 lo IASB ha emesso una versione aggiornata dell'IFRS 3 – Aggregazioni aziendali, ed ha emendato lo IAS 27 – Bilancio consolidato e separato. Le principali modifiche apportate all'IFRS 3 riguardano l'eliminazione dell'obbligo di valutare le singole attività e passività della controllata al valore equo in ogni acquisizione successiva, nel caso di acquisizione per fasi di società controllate. Il goodwill verrà unicamente determinato nella fase di acquisizione e sarà pari al differenziale tra il valore delle partecipazioni immediatamente prima dell'acquisizione, il corrispettivo della transazione ed il valore delle attività nette acquisite. Inoltre, nel caso in cui la società non acquisti il 100% della partecipazione, la quota di interessenze di pertinenza di terzi può essere valutata sia al valore equo, sia utilizzando il metodo già previsto in precedenza dall'IFRS 3. La versione rivista del principio prevede, inoltre, l'imputazione a conto economico di tutti i costi connessi all'aggregazione aziendale e la rilevazione alla data di acquisizione delle passività per pagamenti sottoposti a condizione. Nell'emendamento allo IAS 27, invece, lo IASB ha stabilito che le modifiche nella quota di interessenza che non costituiscono una perdita di controllo devono essere trattate come equity transaction e quindi devono avere contropartita a patrimonio netto. Inoltre, viene stabilito che quando una società controllante cede il controllo in una propria partecipata ma continua comunque a detenere un'interessenza nella società, deve valutare la partecipazione mantenuta in bilancio al valore equo ed imputare eventuali utili o perdite derivanti dalla perdita del controllo a conto economico. Infine, l'emendamento allo IAS 27 richiede che tutte le perdite attribuibili ai soci di minoranza siano allocate alla quota di interessenze di pertinenza dei terzi, anche quando queste eccedano la loro quota di pertinenza del capitale della partecipata. Le nuove regole devono essere applicate in modo prospettico dal 1° gennaio 2010.

Nell'ambito del processo di *Improvement 2008* condotto dallo IASB, la modifica apportata all'IFRS 5 – *Attività non correnti destinate alla vendita e attività operative cessate* stabilisce che se un'impresa è impegnata in un piano di cessione che comporti la perdita del controllo su una partecipata, tutte le attività e passività della controllata devono essere riclassificate tra le attività destinate alla vendita, anche se dopo la cessione l'impresa deterrà ancora una quota partecipativa minoritaria nella controllata. La modifica deve essere applicata dal 1° gennaio 2010 in modo prospettico.

In data 31 luglio 2008 lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 39 – *Strumenti Finanziari: rilevazione e valutazione*, che deve essere applicato in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2010. L'emendamento

chiarisce l'applicazione del principio per la definizione del sottostante oggetto di copertura in situazioni particolari. Alla data del presente Bilancio consolidato semestrale abbreviato, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per la sua applicazione.

In data 5 marzo 2009 lo IASB ha emesso un emendamento al principio IFRS 7 – *Strumenti finanziari: informazioni integrative* per aumentare il livello di informativa richiesta nel caso di valutazione al *valore equo* e per rafforzare i principi esistenti in tema di informativa sui rischi di liquidità degli strumenti finanziari. L'emendamento è applicabile dal 1° gennaio 2009; alla data del presente Bilancio consolidato semestrale abbreviato gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per la sua applicazione.

In data 12 marzo 2009, lo IASB ha emesso un emendamento all'IFRIC 9 – *Rideterminazione del valore dei derivati incorporati* e allo IAS 39 - *Strumenti Finanziari: rilevazione e valutazione* che permette, in determinate circostanze, di riclassificare determinati strumenti finanziari al di fuori della categoria contabile "iscritti al *valore equo* con contropartita a conto economico". Tali emendamenti chiariscono che, nel riclassificare uno strumento finanziario al di fuori della predetta categoria, tutti i derivati impliciti devono essere valutati e, se necessario, contabilizzati separatamente in bilancio. Gli emendamenti sono applicabili in modo retrospettivo dal 31 dicembre 2009; alla data del presente Bilancio consolidato semestrale abbreviato gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per la loro applicazione.

In data 16 aprile 2009 lo IASB ha emesso un insieme di modifiche agli IFRS ("*improvement*"); di seguito vengono citate quelle indicate dallo IASB come variazioni che comporteranno un cambiamento nella presentazione, riconoscimento e valutazione delle poste di bilancio, tralasciando invece quelle che determineranno solo variazioni terminologiche o cambiamenti editoriali con effetti minimi in termini contabili, o quelle che hanno effetto su principi o interpretazioni non applicabili dal Gruppo IGD.

IFRS 2 – *Pagamenti basati su azioni*: l'emendamento, che deve essere applicato dal 1° gennaio 2010 (è consentita l'adozione in via anticipata) ha chiarito che, avendo l'IFRS 3 modificato la definizione di aggregazione aziendale, il conferimento di un ramo d'azienda per la formazione di una joint venture o l'aggregazione di imprese o rami d'azienda in entità a controllo congiunto non ricadono nell'ambito di applicabilità dell'IFRS 2.

IFRS 5 – *Attività non correnti disponibili per la vendita e attività operative cessate*: l'emendamento, applicabile dal 1° gennaio 2010 in maniera prospettica, ha chiarito che l'IFRS 5 e gli altri IFRS che fanno specifico riferimento ad attività non correnti (o gruppi di attività) classificate come disponibili per la vendita o come attività operative cessate stabiliscono tutta l'informativa necessaria per questo genere di attività o di operazioni.

IAS 1 – *Presentazione del bilancio*: con questo emendamento, che deve essere applicato dal 1° gennaio 2010 (con la possibilità di procedere ad un'adozione anticipata) si modifica la definizione di passività corrente contenuta nello IAS 1. La precedente definizione richiedeva la classificazione come corrente delle passività che potessero venire estinte in qualsiasi momento mediante l'emissione di strumenti di patrimonio netto. Ciò comportava l'iscrizione tra le passività correnti delle passività relative a prestiti obbligazionari convertibili che potessero essere convertite in qualsiasi momento in azioni dell'emittente. A

seguito della modifica, ai fini della classificazione come corrente/non corrente di una passività diviene irrilevante la presenza di un'opzione di conversione correntemente esercitabile in strumenti di patrimonio netto.

IAS 7 – Rendiconto finanziario: L'emendamento, che deve essere applicato dal 1° gennaio 2010, richiede che solo i flussi di cassa derivanti da spese che risultino nel riconoscimento di un'attività nella Situazione patrimoniale finanziaria possano essere classificati nel Rendiconto finanziario come derivanti da attività di investimento, mentre i flussi di cassa derivanti da spese che non risultino nel riconoscimento di un cespite (come può essere il caso di spese promozionali e di pubblicità o di training del personale) debbano essere classificati come derivanti dall'attività operativa.

IAS 17 – Leasing: A seguito delle modifiche si applicheranno anche ai terreni in locazione le condizioni generali previste dallo IAS 17 ai fini della classificazione del contratto come *leasing finanziario* o *operativo* indipendentemente dall'ottenimento del titolo di proprietà al termine del contratto. Prima delle modifiche, il principio contabile prevedeva che qualora il titolo di proprietà del terreno oggetto di locazione non fosse stato trasferito al termine del contratto di locazione, lo stesso venisse classificato in locazione operativa in quanto avente vita utile indefinita. L'emendamento è applicabile dal 1° gennaio 2010; alla data di adozione tutti i terreni oggetto di contratti di leasing già in essere e non ancora scaduti dovranno essere valutati separatamente, con l'eventuale riconoscimento retrospettivo di un nuovo leasing contabilizzato come se il relativo contratto avesse natura finanziaria.

IAS 36 – Riduzione di valore delle attività: l'emendamento, applicabile in modo prospettico dal 1° gennaio 2010, richiede che ogni unità operativa o gruppo di unità operative sulle quali il goodwill è allocato ai fini del test di *impairment* non abbia dimensioni maggiori di un segmento operativo così come definito dal paragrafo 5 dell'IFRS 8, prima dell'aggregazione consentita dal paragrafo 12 del medesimo IFRS sulla base di caratteristiche economiche simili o di altri elementi di similitudine.

IAS 38 – Attività immateriali: la revisione dell'IFRS 3 operata nel 2008 ha stabilito che esistono sufficienti informazioni per valutare il *valore equo* di un'attività immateriale acquisita nel corso di un'aggregazione d'impresa se essa è separabile o è originata da diritti contrattuali o legali. Lo IAS 38 è stato conseguentemente emendato per riflettere questa modifica all'IFRS 3. L'emendamento in oggetto ha inoltre chiarito le tecniche di valutazione da utilizzarsi comunemente per valutare il *valore equo* delle attività immateriali per le quali non esiste un mercato attivo di riferimento; in particolare tali tecniche includono alternativamente la stima dei flussi di cassa netti attualizzati originati dalle attività, la stima dei costi che l'impresa ha evitato di sostenere possedendo l'attività e non dovendo utilizzarla sotto un contratto di licenza con un terzo, o dei costi necessari a ricrearla o rimpiazzarla (come nel c.d. metodo del costo). L'emendamento è applicabile in modo prospettico a partire dal 1° gennaio 2010; tuttavia in caso di applicazione anticipata dell'IFRS 3 rivisto anch'esso è da applicarsi in via anticipata.

IAS 39 – Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione: l'emendamento restringe l'eccezione di non applicabilità contenuta nel paragrafo 2g dello IAS 39 ai contratti *forward* tra un acquirente e un azionista venditore ai fini della vendita di un'impresa ceduta in un'aggregazione aziendale a una futura data di acquisizione, qualora il completamento dell'aggregazione aziendale non dipenda da ulteriori azioni di una delle due parti, ma solo dal trascorrere di un congruo periodo di tempo. L'emendamento chiarisce invece che ricadono nell'ambito di applicabilità dello IAS 39 i contratti di opzione (siano o meno essi attualmente esercitabili) che consentono a una delle due parti di avere il controllo sul realizzarsi o meno di eventi futuri

e il cui esercizio comporterebbe il controllo di un'impresa. L'emendamento chiarisce inoltre che le penali implicite per l'estinzione anticipata di prestiti, il prezzo delle quali compensa il soggetto prestatore della perdita degli ulteriori interessi, devono essere considerate strettamente correlate al contratto di finanziamento che le prevede, e pertanto non devono essere contabilizzate separatamente. Infine, l'emendamento chiarisce che gli utili o perdite su di uno strumento finanziario coperto devono essere riclassificati da patrimonio netto a conto economico nel periodo in cui il flusso di cassa atteso coperto ha effetto sul conto economico. L'emendamento in oggetto è applicabile in modo prospettico dal 1° gennaio 2010; è consentita l'applicazione anticipata.

IFRIC 9 – *Rideterminazione del valore dei derivati impliciti*: l'emendamento, applicabile in modo prospettico dal 1° gennaio 2010, esclude dall'ambito di applicabilità dell'IFRIC 9 i derivati impliciti in contratti acquisiti nel corso di aggregazioni aziendali al momento della formazione di imprese a controllo congiunto o di joint venture. Alla data del presente Bilancio consolidato semestrale abbreviato gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione degli improvement appena descritti.

Nel mese di giugno 2009, lo IASB ha emesso un emendamento all'IFRS 2 – *Pagamenti basati su azioni: pagamenti basati su azioni di Gruppo regolati per cassa*. L'emendamento chiarisce l'ambito di applicazione dell'IFRS 2 e le relazioni esistenti tra questo ed altri principi contabili. In particolare, l'emendamento chiarisce che la società che riceve beni o servizi nell'ambito di piani di pagamento basati su azioni deve contabilizzare tali beni e servizi indipendentemente da quale società del gruppo regola la transazione, ed indipendentemente dal fatto che il regolamento avvenga mediante cassa o in azioni; inoltre, stabilisce che il termine "gruppo" è da intendersi nel medesimo significato che esso assume nello IAS 27 – *Bilancio consolidato e separato*, ovvero include la capogruppo e le sue controllate. L'emendamento specifica, poi che una società deve valutare i beni o servizi ricevuti nell'ambito di una transazione regolata per cassa o in azioni dal proprio punto di vista, che potrebbe non coincidere con quello del gruppo e col relativo ammontare riconosciuto nel bilancio consolidato. L'emendamento incorpora le linee-guida precedentemente incluse nell'IFRIC 8 – *Ambito di applicazione dell'IFRS 2* e nell'IFRIC 11 – *IFRS 2 – Transazioni relative ad azioni del gruppo e ad azioni proprie*. In conseguenza di ciò, lo IASB ha ritirato l'IFRIC 8 e l'IFRIC 11. L'emendamento in oggetto è applicabile dal 1° gennaio 2010; alla data del presente Bilancio consolidato semestrale abbreviato gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per la sua applicazione.

Uso di stime

Nell'ambito della redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato la Direzione aziendale ha effettuato stime e assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio intermedio. Va rilevato che, trattandosi di stime esse potranno divergere dai risultati effettivi che si potranno ottenere in futuro.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a Conto economico.

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 semestre di riferimento e al periodo intercorrente tra l'inizio dell'esercizio e la data di chiusura del semestre (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 semestre, sono confrontati con i dati di chiusura dell'ultimo esercizio. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (30 giugno 2008), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto all'esercizio precedente (31 dicembre 2008).

Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni contabili al 30 giugno 2009 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.

Si segnala che, rispetto alla situazione al 31/12/2008, l'area di consolidamento si è modificata per l'esclusione dalla stessa del Consorzio dei Proprietari del Centro Leonardo e del Consorzio di costruzione Forte di Brondolo. Tale esclusione risulta non significativa in considerazione delle dimensioni del tutto irrilevanti dei Consorzi in oggetto rispetto a quella complessiva del Gruppo.

La tabella sottostante evidenzia l'elenco delle società incluse nell'area di consolidamento del Gruppo IGD al 30/06/2009.

<i>Denominazione</i>	<i>% di partecipazione</i>	<i>Controllo</i>	<i>Sede Legale</i>	<i>Capitale Sociale (In Euro)</i>	<i>Metodo di Consolidamento</i>	<i>Attività Svolta</i>
Immobiliare Larice s.r.l.	100%	IGD SIIQ S.p.A.	Ravenna via Villa Glori 4	75.071.221,00	Integrale	Gestione Centri Commerciali
Millennium Gallery s.r.l.	100%	IGD SIIQ S.p.A.	Ravenna via Villa Glori 4	100.000,00	Integrale	Gestione Centri Commerciali
RGD s.r.l.	50%	IGD SIIQ S.p.A.	Milano via Dante 7	52.000,00	Proporzionale	Attività di acquisto e vendita di beni immobili
RGD Gestioni s.r.l.	50%	RGD s.r.l. 100%	Milano via Dante 7	10.000,00	Proporzionale	Gestione Centri Commerciali
New Mall s.r.l.	50%	RGD s.r.l. 100%	Torino Via B. Buoizzi 5	60.000,00	Proporzionale	Gestione Centri Commerciali
Porta Medicea s.r.l.	80%**	Immobiliare Larice s.r.l.	Livorno Via Gino Graziani 6	60.000.000,00	Integrale	SOCIETA' DI COSTRUZIONE
Win Magazin S.A.	90%*	Immobiliare Larice s.r.l.	Bucarest Romania	31.128,00	Integrale	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management s.r.l.	100%	Win Magazin S.A.	Bucarest Romania	274.014,00	Integrale	Servizi Agency e facility management
Nikefin Asti s.r.l.	100%	IGD SIIQ S.p.A.	Ravenna via Villa Glori 4	100.000,00	Integrale	Realizzazione della galleria commerciale per la successiva commercializzazione locazione

**La partecipazione è stata consolidata al 100% in considerazione dell'opzione Put&Call sulla quota di minoranza.*

*** La partecipazione è stata consolidata al 100% in considerazione dell'opzione Put&Call sulla quota di minoranza*

Stagionalità

L'attività svolta dalla società non presenta andamenti derivanti da fattori di stagionalità o ciclicità.

Informativa per segmenti operativi

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

CONTO ECONOMICO	30-giu-09	30-giu-08	30-giu-09	30-giu-08	30-giu-09	30-giu-08	30-giu-09	30-giu-08
	ATTIVITA' LOCATIVA		SERVIZI		INDIVISO		TOTALE	
RICAVI	53.075	40.026	3.510	2.104	3.704	3.413	60.289	45.543
<i>COSTI DIRETTI</i>	11.659	8.894	2.694	1.326	-3.704	-3.413	18.057	13.633
MARGINE LORDO DIVISIONALE	41.416	31.132	816	778	0	0	42.232	31.910
<i>COSTI INDIVISI</i>					5.241	4.032	5.241	4.032
EBITDA	41.416	31.132	816	778	-5.241	-4.032	36.991	27.878
<i>SVALUT/RIVALUTAZ. ED AMM.TI</i>	-12.070	7.900	-41	-2	-41	-5	-12.151	7.892
EBIT	29.346	39.032	775	775	-5.281	-4.037	24.840	35.771
MARGINE GEST.FIN							-17.173	-11.570
IMPOSTE							539	-10.020
UTILE							7.127	34.221

STATO PATRIMONIALE	30-giu-09	31-dic-08	30-giu-09	31-dic-08	30-giu-09	31-dic-08	30-giu-09	31-dic-08
	ATTIVITA' LOCATIVA		SERVIZI		INDIVISO		TOTALE	
<i>PORTAFOGLIO IMMOBILIARE</i>	1.368.634	1.248.628	0	0	0	0	1.368.634	1.248.628
<i>ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI</i>	0	0	0	0	31.626	25.673	31.626	25.673
<i>INVESTIMENTI IN CORSO</i>	227.247	241.886	0	0			227.247	241.886
<i>CCN</i>	37.152	21.051	432	230	44.150	21.478	81.734	42.759
<i>- ALTRE PASSIVITA' A LUNGO</i>	-73.821	-81.719	-387	-446			-74.209	-82.164
TOTALE IMPIEGHI	1.559.211	1.429.847	45	-216	75.776	47.152	1.635.032	1.476.782
<i>PFN</i>	825.862	690.684	-3.641	-3.930	75.776	47.152	897.998	733.905
<i>PATRIMONIO</i>	733.349	739.163	3.685	3.714			737.034	742.877
TOTALE FONTI	1.559.211	1.429.847	45	-216	75.776	47.152	1.635.032	1.476.782

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	30-giu-09	30-giu-08	30-giu-09	30-giu-08	30-giu-09	30-giu-08	30-giu-09	30-giu-08
	NORD		CENTRO-SUD- ISOLE		ESTERO		TOTALE	
<i>RICAVI LOCAZIONI</i>	12.259	10.484	6.681	6.403	9.095	3.351	28.035	20.239
<i>RICAVI AFFITTO AZIENDA</i>	7.437	6.931	11.952	6.244	0	0	19.389	13.175
<i>AFFITTO SPAZI TEMPORANEI</i>	577	536	387	372	0	0	964	908
<i>RICAVI DIVERSI</i>	26	41	5	0	238	105	269	146
TOTALE	20.299	17.993	19.024	13.019	9.333	3.457	48.656	34.468

Note al Bilancio consolidato semestrale abbreviato

Nota 1) Avviamento

	saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	variazione area di consolidamento	saldo al 31/12/2008
Avviamento	26.670	3.697	(19.092)	(523)	0	10.752

	saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	variazione area di consolidamento	saldo al 30/06/09
Avviamento	10.752	973	0	0	0	11.725

- L'incremento della voce avviamento è dovuto alla valorizzazione del prezzo minimo di esercizio della put option relativa alla quota dei terzi in Winmagazine S.A.

L'avviamento è stato attribuito alle singole unità generatrici di flussi (Cash Generating Units o CGU). Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 30 giugno 2009:

<i>Avviamento</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>30/06/2009</i>
Millennium s.r.l.	3.952	3.952
RGD s.r.l.	975	975
Winmagazine S.A.	3.696	4.669
Winmarkt management s.r.l.	1	1
Centro Nova	546	546
Città delle Stelle	65	65
San Donà	448	448
San Ruffillo	63	63
Gescom Service	1.006	1.006
Totale	10.752	11.725

Gli avviamenti "Millennium", "RGD" e "Winmagazine" sono emersi nella contabilizzazione delle relative business combinations. Per l'analisi di recuperabilità di tali valori relativi agli avviamenti attribuiti a tali CGU sono state utilizzate le perizie di valutazione degli investimenti immobiliari, predisposti da CBRE, secondo i criteri descritti per gli investimenti immobiliari di proprietà del Gruppo (rimandiamo a quanto riportato nella successiva nota 2). In particolare, tali avviamenti esprimono la possibilità di cedere gli immobili di proprietà delle società controllate (tramite la partecipazione) senza sostenere oneri fiscali; pertanto la recuperabilità dell'avviamento deriva dal risparmio fiscale ottenibile dalla cessione della partecipazione ed è misurato sulla base del fondo imposte differite, stanziato nel passivo, relativo al maggior valore degli immobili contabilizzato, rispetto a quanto fiscalmente deducibile.

Gli avviamenti relativi alle CGU: Centro Nova, Città delle Stelle, San Donà, San Ruffillo, Service e Winmarkt management consistono nell'attività di gestione dei rami di azienda degli immobili non in proprietà del Gruppo, nonché nell'attività di service (direzione centri) svolta all'interno dei centri commerciali di proprietà e non. L'ammontare attribuito ad ogni Cash Generating Unit è stato determinato in base al valore d'uso. In sede di redazione della relazione semestrale è stata aggiornata l'analisi di impairment di tali valori. Per il calcolo del valore d'uso si è utilizzata la proiezione dei flussi di cassa operativi che derivano dalle stime insite nel budget 2009 e nei piani aggiornati predisposti per gli anni 2010-2012, estrapolati per gli anni successivi sulla base di tassi di crescita di medio/lungo termine. Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 5,85%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 4,5% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio pagato dalla società per l'ottenimento di capitale oneroso. Nella proiezione è stato considerato un tasso di crescita pari a 1,5%. Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche al valore esposto in bilancio.

Nota 2) Investimenti immobiliari

Come richiesto dallo IAS 40 si fornisce una riconciliazione fra il valore ad inizio e fine periodo con separata indicazione degli incrementi e decrementi per vendita e quelli per valutazione al valore equo.

	saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	rivalutazioni	svalutazioni	Riclassifiche	variazioni area di consolidamento	saldo al 31/12/2008
Investimenti immobiliari	947.805	75.484	(13)	7.948	(10.536)	1.199	223.253	1.245.140

	saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	rivalutazioni	svalutazioni	Riclassifiche	variazioni area di consolidamento	saldo al 30/06/2009
Investimenti immobiliari	1.245.140	90.855	0	11.163	(19.154)	28.512		1.356.515

Gli incrementi sono riconducibili all'acquisizione del Centro Commerciale di Guidonia e alle manutenzioni straordinarie nei centri "Borgo", "Sarca", "Esp" e "Lugo".

Le riclassifiche sono relative sostanzialmente al trasferimento della caparra e dei lavori in corso del Centro Commerciale di Guidonia negli investimenti immobiliari.

Le rivalutazione e le svalutazioni si riferiscono all'adeguamento al valore equo degli Investimenti Immobiliari al 30 giugno 2009.

Il valore equo stimato dal perito indipendente CB Richard Ellis al 30 giugno 2009 ha determinato un maggior valore per alcuni immobili dell'area Lazio/Campania, e svalutazioni su tutti gli altri immobili.

I criteri di valutazione adottati, come da certificato di perizia, sono stati i seguenti:

- Per le Gallerie Commerciali, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di dieci anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.
- Per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di dieci anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto

della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

- Per le porzioni di proprietà ad uso negozio, area ingrosso, area fitness o ufficio e la palazzina uffici, sono stati applicati i metodi seguenti:
 - metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
 - metodo Reddittuale basato sul valore attuale dei redditi potenziali di mercato di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito ad un tasso di mercato.
 - I valori riscontrati con le metodologie sopra descritte vengono poi opportunamente mediati tra loro.

Nota 3) Immobilizzazioni in corso

	saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Svalutazioni	variazioni area di consolidamento	variazione per traduzione in valuta funzionale	saldo al 31/12/2008
Immobilizzazioni in corso	168.147	80.411	(46.809)	(822)	0	41.020	(61)	241.886

	saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Svalutazioni	variazioni area di consolidamento	variazione per traduzione in valuta funzionale	saldo al 30/06/2009
Immobilizzazioni in corso	241.886	26.087	(5.467)	(31.453)	(3.792)	0	(14)	227.247

L'incremento delle immobilizzazioni in corso è dovuto principalmente (vedi Nota 27 Impegni e rischi):

- al pagamento di caparre per l'acquisto di nuovi centri commerciali.
- al pagamento di ulteriori acconti per i contratti preliminari in essere.
- a lavori di ampliamento sui centri commerciali "Centro ESP", "Centro Le Porte di Napoli", Centro Portogrande", "Mondovicino" e alle opere viarie del futuro centro commerciale di Chioggia.
- all'investimento, limitatamente al comparto commerciale, presso il Centro multifunzionale di Livorno.

Il decremento è dovuto alla restituzione della caparra conseguente alla risoluzione del contratto preliminare per l'acquisto del centro commerciale a Trapani.

Le riclassifiche sono relative all'imputazione della caparra in conto prezzo per l'acquisto del centro commerciale di Guidonia, alla restituzione di caparre e acconti relativi alla nuova sede del Gruppo IGD, acquisito tramite leasing finanziario, oltre che alle ultimazioni dei lavori, imputate negli investimenti immobiliari.

Le svalutazioni sono state effettuate al fine di allineare il valore contabile dei progetti in corso al minore tra il costo e il valore equo espresso dalle perizie.

Nota 4) Attività per imposte anticipate e Passività per imposte differite

<i>Imposte differite attive e passive</i>	<i>30/06/2009</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>Variazione</i>
Attività per imposte differite attive	10.727	8.102	2.625
Passività per imposte differite passive	(41.018)	(41.377)	359

Di seguito si forniscono i dettagli delle voci sopra riportate:

<i>Imposte differite attive e passive</i>	<i>30/06/2009</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>Variazione</i>
Effetto sullo storno delle Immob Immateriali	53	124	(71)
Effetto su aumento capitale sociale	236	624	(388)
Effetto sui costi IPO	108	477	(369)
Effetto sull'ammortamento fiscale avviamento	12	13	(1)
Fondi tassati	403	167	236
Effetto su accantonamento salario variabile	39	54	(15)
Effetto ias 40	1.526	547	979
Effetto maggior valore fiscale terreni	764	545	219
Effetto ias 19	1	1	0
Effetto operazioni irs	3.116	2.043	1.073
Effetto su svalutazioni da impairment test	1.105	0	1.105
Effetto su leasing ING Lease	2.700	2.787	(87)
Effetto su elisione plusvalenze	526	526	0
altri effetti	138	194	(56)
TOTALE CREDITI PER IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE	10.727	8.102	2.625

I Crediti per Imposte Differite Attive sono relative ai disallineamenti fiscali relativi all'applicazione dello ias 40, all'imputazione a patrimonio netto dei costi relativi ad operazioni sul capitale, al maggior valore fiscale dei terreni per i quali, nell'esercizio 2008, è stata versata l'imposta sostitutiva ires ed irap (entry Tax SIQ), alle svalutazioni effettuate sulle immobilizzazioni in corso e sui lavori in corso, alla rilevazione della fiscalità differita relativa ai derivati di copertura su tassi e all'effetto del leasing sugli immobili del Centro commerciale di Beinasco.

<i>Fondo imposte differite passive</i>	<i>30/06/2009</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>Variazione</i>
Ammortamenti fiscali	106	103	3
Plusvalenze rateizzate	98	131	(33)
Effetto imposte sul valore equo degli immobili	38.279	38.692	(413)
Effetto imposte su TFR IAS 19	5	0	5
Effetto imposte su bond convertibile	824	952	(128)
Effetto imposte su leasing Hypo Tyrol	1.706	1.499	207
TOTALE PASSIVITA' PER IMPOSTE DIFFERITE PASSIVE	41.018	41.377	(359)

Il saldo "effetto imposte sul fv degli immobili" al 30 giugno 2009, pari a 38.279 migliaia di euro è principalmente dovuto al maggior valore equo degli investimenti immobiliari romeni rispetto a quello fiscalmente riconosciuto.

Nota 5) Crediti vari ed altre attività non correnti

<i>Altre attività non correnti</i>	<i>30/06/2009</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>Variazione</i>
Partecipazioni	594	479	115
Caparra per acquisto di quote	5.480	5.480	0
Crediti tributari	5	5	0
Usufrutto	2.891	629	2.262
Verso altri	0	0	0
Depositi cauzionali	48	41	7
Totale	9.018	6.634	2.384

La principale variazione rispetto all'esercizio precedente è relativo al rinnovo del diritto reale di usufrutto sui centri "San Ruffillo" e "Città delle Stelle".

L'incremento delle partecipazioni è dovuto al non consolidamento del Consorzio Forte di Brondolo e del Consorzio dei Proprietari del Centro Leonardo. Si rimanda al paragrafo relativo all'area di consolidamento per ulteriori note.

La partecipazione Iniziative Bologna Nord è controllata al 15% da Immobiliare Larice.

<i>partecipazioni</i>	<i>30/06/2009</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>Variazione</i>
Consorzio Forte di Brondolo	55	0	55
Iniziative Bologna Nord	473	473	0
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	52	0	52
Altre	14	6	8
Totale	594	479	115

Nota 6) Rimanenze su Lavori in corso

	<i>31/12/2008</i>	<i>incrementi</i>	<i>Svalutazioni</i>	<i>30/06/2009</i>
Progetto polo multifunzionale	49.970	3.048	(768)	52.250

Le rimanenze per lavori in corso relativi alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno sono incrementate, a seguito dell'avanzamento dei lavori, per 3.048 migliaia di euro. Il valore delle rimanenze finali è stato svalutato per 768 migliaia di euro, al fine di allineare il valore contabile del progetto in corso al minore tra il costo e il valore equo espresso dalla perizia.

Nota 7) Crediti commerciali verso terzi e verso parti correlate

	<i>30/06/2009</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>Variazione</i>
Verso clienti	16.942	12.722	4.220
f.do svalutazione crediti	(4.048)	(2.450)	(1.598)
Totale clienti	12.894	10.272	2.622

I crediti commerciali sono incrementati per 4.220 migliaia di euro, in correlazione alla crescita del fatturato e all'apertura di due nuovi centri commerciali avvenuta nei mesi di aprile e maggio.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti che riflette le stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie.

	31/12/2008	effetto traduzione	Utilizzi	Accantonamenti	30/06/2009
Fondo Svalutazione crediti crediti	2.450	(2)	(47)	1.647	4.048
TOTALE FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	2.450	(2)	(47)	1.647	4.048

Di seguito sono evidenziati i crediti verso parti correlate, in diminuzione rispetto al precedente esercizio.

	30/06/2009	31/12/2008	Variazione
Verso controllante		4	391 (387)
Totale controllante		4	391 (387)
<i>Verso parti correlate</i>			
Gruppo rgd		36	18 18
Consorzio dei proprietari Centro Leonardo		17	0 17
Consorzio Forte di Brondolo		2	0 2
Sviluppo Faenza		12	0 12
Ipercoop Tirreno		36	21 15
Vignale Immobiliare srl		0	11 (11)
Unicoop Tirreno scarl		29	23 6
Librerie Coop spa		2	12 (10)
Robintur spa		(3)	1 (4)
altre parti correlate		131	86 45
Totale parti correlate		135	477 (342)

Nota 8) altre attività correnti

Le altre attività correnti sono in incremento rispetto al precedente esercizio per effetto del credito iva maturato a seguito dell'acquisto del Centro Commerciale di Guidonia e per effetto di anticipi a fornitori:

<i>altre attività correnti</i>	30/06/2009	31/12/2008	Variazione
<i>Crediti tributari</i>			
Erario c/iva	47.877	28.727	19.150
Erario c/ires	1.219	1.475	(256)
Erario c/irap	109	112	(3)
<i>Verso altri</i>			
Anticipi a fornitori	1.945	0	1.945
Crediti v/assicurazioni	0	3	(3)
Ratei e risconti	777	205	572
Costi sospesi	500	622	(122)
Altri	315	219	96
Totale altre attività correnti	52.742	31.363	21.379

Nota 9) Patrimonio Netto

Per quanto riguarda la movimentazione del patrimonio netto si rimanda all'apposito prospetto.

Le riserve si sono movimentate principalmente per effetto:

- del decremento relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge;
- della distribuzione dell'utile dell'esercizio 2008 pari a 10.440 migliaia di euro;
- della movimentazione della riserva di traduzione per +360 migliaia di euro, relativi alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo;
- dell'utile del primo semestre 2009 pari a 7.127 migliaia di euro;
- della variazione del patrimonio netto di terzi per -61 migliaia di euro, a seguito del deconsolidamento del consorzio dei proprietari del Centro Leonardo e del Consorzio Forte di Brondolo.

Nota 10) Passività finanziarie non correnti e correnti

La voce comprende la quota non corrente dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario, del prestito obbligazionario convertibile e del finanziamento relativo al leasing, di cui si fornisce il dettaglio:

<i>Passività finanziarie non correnti</i>	<i>Durata</i>	<i>saldo 30/06/09</i>	<i>saldo 31/12/08</i>	<i>Variazione</i>
Debiti verso Banche per Mutui		437.050	323.389	113.661
Banca Pop.di Verona scarl	31/5/2001 - 31/5/2011	3.005	4.489	(1.484)
Intesa BCI spa	31/5/2001 - 31/5/2011	3.190	4.728	(1.538)
Unicredit Banca Impresa spa/Mediocredito	5/4/2001 - 5/4/2011	2.582	3.873	(1.291)
Banca Toscana spa Casilino	31/12/01 - 31/12/2015	17.021	18.351	(1.330)
Banca Toscana spa Casilino	31/12/01 - 31/12/2013	6.731	7.601	(870)
Banca Toscana spa Livorno	31/12/01 - 31/12/2013	13.673	15.440	(1.767)
Banca Toscana spa Livorno	31/12/01 - 31/12/2013	11.780	13.302	(1.522)
Bnl	6/9/2006 - 6/10/2016	21.479	22.398	(919)
Interbanca spa	25/9/2006 - 5/10/2021	123.441	73.377	50.064
Banca bre mutuo Mondovi'	23/11/2006 - 10/01/2023	12.751	13.077	(326)
Carisbo Mutuo Guidonia	27/03/2009 - 27/03/2024	77.763	0	77.763
Unipol lungo savio	31/12/2008 - 31/12/2023	11.376	11.570	(194)
Antonveneta	30/11/2007 - 30/11/2012	12.731	13.727	(996)
Unipol merchant	10/04/2007 - 06/04/2027	90.750	92.241	(1.491)
Carige	17/12/2008 - 30/03/2024	28.777	29.215	(438)
Irs su mutui		12.212	7.092	5.120
Prestito Obbligazionario convertibile	28/6/2007-28/06/2012	208.473	205.163	3.310
Debiti verso altri finanziatori		73.309	62.397	10.912
Coop Lombardia per Galleria Gran Rondo'	31/12/2011	23.000	23.000	0
Debiti per opzioni su partecipazioni		32.639	27.304	5.335
Hipo Tirol leasing Spa	01/04/2004 - 01/07/2012	3.354	3.833	(479)
Ing Lease Italia	01/06/2005- 01/06/2017	7.948	8.260	(312)
Sardaleasing per sede bologna	29/04/2009 - 30/04/2027	6.368	0	6.368
Totale		731.044	598.041	133.003

Le principali variazioni delle passività finanziarie non correnti sono di seguito commentate:

- ✓ Debiti verso banche per mutui: l'incremento è dovuto ad un ulteriore tiraggio del mutuo Interbanca e alla stipula di un nuovo contratto di mutuo ipotecario con la Cassa di Risparmio di Bologna per l'acquisto del Centro Commerciale di Guidonia. Il decremento dei mutui in essere rispetto al 31/12/2008 è dovuto al trasferimento della quota a breve tra le passività finanziarie correnti.
- ✓ Irs su mutui: la variazione è dovuta alla valorizzazione al 30 giugno 2009 dei contratti derivati di copertura su tassi.
- ✓ Debiti per opzioni su partecipazioni: l'incremento pari a 5.335 migliaia di euro è relativo, per 973 migliaia di euro, all'adeguamento, come previsto nel contratto di put&call, del debito nei confronti di Inpartner S.p.A. per la quota di minoranza (10%) di Win Magazin S.A. e per +4.362 migliaia di euro all'adeguamento della passività relativa al contratto di put&call, nei confronti di Cooperare Sviluppo per la quota di minoranza (20%) di Porta Medicea s.r.l..
- ✓ Debiti vs Sardaleasing: l'incremento è dovuto alla sottoscrizione, avvenuta in data 29 aprile, del contratto di leasing finanziario per l'acquisto della nuova sede operativa del Gruppo IGD.
- ✓ Per quanto attiene al Prestito obbligazionario convertibile si precisa che:
 - ✓ In data 28 giugno 2007 è stato emesso un prestito obbligazionario convertibile per euro 230.000.000 con pagamento di cedole ad un tasso del 2,5%.
 - ✓ L'applicazione dello las 32 ha determinato la rilevazione iniziale di una passività finanziaria pari ad euro 200.305.352, corrispondente ad una passività simile che non ha associato una componente di capitale. Il tasso di interesse effettivo utilizzato è pari a 5,53%.
 - ✓ In seguito all'applicazione del criterio del costo ammortizzato i costi accessori all'operazione di emissione, pari a euro 4.473.388,98, sono stati imputati al debito per il prestito obbligazionario che si è ridotto di pari importo.
 - ✓ Tale metodo di contabilizzazione determina un effetto di maggiori oneri finanziari, con un tasso effettivo pari al 6,03%, ai quali si rimanda (vedi nota 18); i maggiori oneri rispetto al tasso nominale del 2,5% realmente corrisposto sono contabilizzati in aumento del debito per prestito obbligazionario. Al 30/06/2009 sono stati pari a 3.310 migliaia di euro.

I mutui sono coperti da ipoteche gravanti sugli immobili a garanzia dei finanziamenti stessi.

I "**covenants**" relativi alle posizioni debitorie esistenti alla data di chiusura del periodo sono i seguenti:

- ✓ il contratto di finanziamento stipulato con Interbanca in data 1/8/2006 all'art. 13 prevede che la Banca possa risolvere il contratto qualora nel Bilancio Consolidato al 31/12/2006 e sino al 2011 non dovesse essere rispettato il seguente covenants: il rapporto fra "indebitamento finanziario netto su patrimonio netto non dovrà essere superiore a due". Al 30/06/2009 il rapporto è pari a 1,22;
- ✓ il contratto di finanziamento stipulato con BNL in data 7/8/2006 all'art. 5 prevede che la Banca possa risolvere il contratto qualora la situazione finanziaria di IGD SIIQ S.p.A. non risulti conforme al seguente parametro: "il rapporto fra posizione finanziaria netta e patrimonio netto non dovrà essere superiore a due a partire dal 31/12/2006 e fino alla scadenza". Al 30/06/2009 il rapporto è pari a 0,78;
- ✓ il contratto di finanziamento stipulato con Unipol Banca s.p.a. e Unipol Merchant- Banca per le imprese s.p.a. in data 26 marzo 2007, all'art. 12 bis, prevede che la Banca possa risolvere il contratto (o incrementare lo spread) qualora la situazione finanziaria del Gruppo IGD non risulti conforme al seguente parametro: "il rapporto fra posizione finanziaria netta e patrimonio netto

non dovrà essere superiore a 2,3 a partire dal 31/12/2007 e fino alla scadenza”. Al 30/06/2009 il rapporto è pari a 1,22;

- ✓ il contratto di finanziamento stipulato con la Cassa di Risparmio di Bologna sottoscritto in data 27 marzo 2009, all'art.8 prevede che la Banca possa risolvere il contratto qualora la situazione finanziaria del Gruppo IGD non risulti conforme al seguente parametro: “il rapporto fra posizione finanziaria netta e patrimonio netto non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza”. Al 30/06/2009 il rapporto è pari a 1,22;

Di seguito si fornisce il dettaglio delle passività finanziarie correnti verso terzi e verso parti correlate

	<i>Durata</i>	<i>saldo 30/06/09</i>	<i>saldo 31/12/08</i>	<i>Variazione</i>
Debiti verso Banche				
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money		0	5.000	(5.000)
Banca Pop. Emilia Romagna - Sede BO	a revoca	560	13.034	(12.474)
Carisbo - Hot Money	30/06/09 - 30/09/09	10.000	10.000	0
Bnl - Bologna	22/05/2009 - 07/09/2009	30.035	25.015	5.020
Banca toscana Mps hot money	29/06/09 - 29/09/09	25.001	0	25.001
Cassa Risparmio PD RO - Hot Money	30/03/09-31/07/09	10.000	10.094	(94)
Cassa Risparmio PD RO - Rovigo Finanz.	23/12/2008 - 23/06/2010	30.013	30.032	(19)
Unipolbanca - Bologna	07/08/09	20.053	22.519	(2.466)
Total verso Banche		125.662	115.694	9.968
Debiti verso Banche per Mutui				
Banca Pop.di Verona scarl	31/05/01-31/05/11	2.990	2.916	74
Intesa BCI spa	31/05/01-31/05/11	3.047	2.984	63
Unicredit Banca Impresa/Mediocredito	05/04/01-05/04/11	2.608	2.673	(65)
Banca Toscana spa Casilino 1	31/12/01-31/12/15	2.628	2.564	64
Banca Toscana spa Casilino 2	31/12/01-31/12/13	1.719	1.677	42
Banca Toscana spa Livorno 1	31/12/01-31/12/13	3.492	3.407	85
Banca Toscana spa Livorno 2	31/12/01-31/12/13	3.008	2.935	73
BNL - mutuo Rimini	25/09/06 - 05/10/21	1.950	2.179	(229)
Banca Bre mutuo Mondovi'	23/11/06 - 10/01/23	827	1.003	(176)
Unipol lungo savio	31/12/08 - 31/12/23	383	400	(17)
Interbanca finanziamento	25/09/06-05/10/2021	488	926	(438)
Carisbo Mutuo Guidonia	27/03/2009 - 27/03/2024	0	0	0
Mutuo Antonveneta	30/11/2007 - 30/11/2012	0	2	(2)
Unipol merchant	10/04/2007 - 06/04/2027	3.431	4.303	(872)
Carige	17/12/2008 - 30/03/2024	871	638	233
Totale debiti verso banche per mutui		27.442	28.607	(1.165)
Debiti verso società di leasing e verso obbligazionisti				
Hipo Tirol leasing Spa	01/04/2004-01/07/2012	952	939	13
Ing Lease Italia	01/06/2005- 01/06/2017	643	635	8
Leasing Sede Igd	29/04/2009 - 30/04/2027	245	0	245
Prestito Obbligazionario Convertibile	28/6/2007-28/06/2012	32	2.930	(2.898)
Totale debiti verso Società di leasing e verso obbligazionisti		1.872	4.504	(2.632)
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI VS TERZI		154.976	148.805	6.171
Debiti verso controllante				
COOP x mutuo L. savio		0	47	(47)
CCOP c/c improprio		3.249	27.975	(24.726)
Coop x finanziamento Larice		25.987	25.660	327
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI VERSO PARTI CORRELATE		29.236	53.682	(24.446)

Le passività finanziarie verso terzi sono variate principalmente per effetto dell'accensione e i rimborsi di finanziamenti Hot Money oltre che per la parte corrente dei mutui.

La variazione nel prestito obbligazionario convertibile è dovuta alla quota di rateo maturata al 30 giugno 2009.

La variazione delle passività finanziarie correnti verso parti correlate è dovuta al decremento dell'esposizione nei confronti della controllante Coop Adriatica, del conto corrente improprio I rapporti con la società controllante sono regolati a condizioni di mercato.

Nota 11) Posizione finanziaria netta

Di seguito la posizione finanziaria netta. Per l'analisi si rimanda all'apposito paragrafo nella relazione sulla gestione.

Importi in migliaia di Euro	30/06/2009	31/12/2008
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(16.300)	(65.886)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(885)	(651)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(54)	(57)
LIQUIDITA'	(17.239)	(66.594)
Passività finanziarie correnti	125.662	115.694
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	32	2.930
Quota corrente mutui	27.442	28.607
Quota corrente leasing	1.840	1.574
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	29.236	53.682
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	184.212	202.487
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	166.973	135.893
Attività finanziarie non correnti	(19)	(29)
Prestito obbligazionario convertibile	208.473	205.163
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	73.309	62.397
Passività finanziarie non correnti	449.262	330.481
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	731.025	598.012
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	897.998	733.905

(schema conforme alla Comunicazione Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006)

Nota 12) Fondi per rischi e oneri futuri

	saldo 31/12/08	utilizzi	Accantonamenti	saldo 30/06/09
FONDI PER RISCHI ED ONERI FUTURI				
F.do per rischi cause legali ex Laterizi	65			65
F.do imposte e tasse	60		64	124
F.do salario variabile	437	(437)	256	256
F.do rischi ed oneri diversi	76	(65)		11
F.do indennizzi Guidonia	1.915	(1.626)		289
TOTALE	2.553	(2.128)	320	745

Fondo Cause ex Laterizi

Il fondo rischi cause legali ex Laterizi è relativo ad accantonamenti effettuati in esercizi passati per rischi connessi a controversie legali con clienti di Centro Leonardo S.p.A., società incorporata in IGD nel 2001. L'importo è stato accantonato per fronteggiare eventuali passività derivanti dai giudizi tuttora pendenti.

Fondo Imposte e Tasse

Il Fondo è stato stanziato a copertura dei rischi derivanti da accertamenti fiscali.

Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante ai dipendenti nel 2010 sulla base della stima del risultato di Gruppo, l'utilizzo è a fronte dell'erogazione avvenuta nell'esercizio 2009.

Fondo rischi ed oneri

L'importo è stato accantonato in esercizi precedenti per fronteggiare eventuali passività derivanti da giudizi tuttora pendenti con fornitori.

Fondo oneri slittamento apertura centro commerciale Guidonia

Il fondo accoglie l'accantonamento effettuato nel corso del precedente esercizio per fronteggiare i rischi e gli oneri derivanti dal differimento della data di apertura del centro commerciale di Guidonia.

La posticipazione dell'apertura del centro Commerciale ha esposto la società al rischio, poi concretizzato, di pretese risarcitorie da parte degli Operatori Commerciali a cui sono stati affittati gli spazi della galleria, i quali hanno formulato richieste di indennizzi e/o ripristini sia per danni conseguenti ad infiltrazioni occorse durante i lavori di allestimento, sia derivanti dal rinvio dell'apertura del Centro Commerciale, per i quali sono state chiamate a rispondere sia IGD SIIQ sia il costruttore, promittente venditore.

La Società, a tal riguardo, ha assunto un approccio orientato alla transazione, al fine di evitare il rischio della mancata conclusione dei contratti definitivi e, soprattutto, nell'ottica del mantenimento dei reciproci rapporti commerciali con operatori presenti anche in altri centri, che ha immediatamente portato a definire un rilevante numero di accordi, consentendo un notevole ridimensionamento delle pretese iniziali. A ciò si aggiunge, rispetto al rapporto con il promittente venditore, l'iniziativa intrapresa di un formale scambio di corrispondenza al fine di individuare, attraverso un confronto preliminare, l'attribuzione delle cause e conseguentemente degli oneri dello slittamento dell'apertura del Centro Commerciale, tenuto conto che l'evento è dipeso da un complesso di circostanze, che hanno contribuito alla mancata apertura.

Al 30 giugno 2009 gli utilizzi per transazioni concluse sono pari ad 1.626 migliaia di euro. Restano ancora poche situazioni ancora da dirimere.

Nota 13) Debiti commerciali verso terzi e verso parti correlate

<i>debiti commerciali e altri debiti</i>	<i>saldo 30/06/09</i>	<i>saldo 31/12/08</i>	<i>Variazione</i>
Verso fornitori	18.241	30.234	(11.993)
Totale fornitori	18.241	30.234	(11.993)

I debiti commerciali sono diminuiti per effetto della quota a saldo versata in riferimento ai terreni e fabbricati del centro Multifunzionale di Livorno.

<i>debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate</i>	<i>saldo 30/06/09</i>	<i>saldo 31/12/08</i>	<i>Variazione</i>
Verso controllante	3.493	628	2.865
Verso parti correlate	122	0	122
<i>Unicoop Tirreno scarl</i>	35	0	35
<i>Cons.Forte di Brondolo</i>	45	0	45
<i>Consorzio Proprietari Leonardo</i>	42	0	42
Totale	3.615	628	2.987

I debiti commerciali verso parti correlate sono aumentati rispetto all'esercizio precedente principalmente per effetto del debito nei confronti di Coop Adriatica relativo agli usufrutti sui centri commerciali "San Ruffillo" e "Città delle Stelle".

Nota 14) Passività per imposte correnti

<i>passività per imposte correnti</i>	<i>saldo 30/06/09</i>	<i>saldo 31/12/08</i>	<i>Variazione</i>
Irpef	460	388	72
Debito per Irap	5	197	(192)
Debito per Ires	402	573	(171)
Debito per iva	196	269	(73)
Consorzio di bonifica	17	17	0
Altri debiti tributari	901	330	571
Debito per imposta sostitutiva riv. DI 185	437	1.306	(869)
Debito per imposta sostitutiva siiq	6.174	6.806	(632)
Totale passività per imposte correnti	8.592	9.886	(1.294)

La voce contiene principalmente la quota di imposta sostitutiva per l'ingresso nel regime Siiq della capogruppo e l'imposta sostitutiva relativa alla rivalutazione effettuata ai sensi del D.L. 185 29/11/2008 c.d. Decreto anti-crisi approvato con Legge 2/2009 del 27/01/2009 sull'investimento immobiliare Sarca dalla società Immobiliare Larice s.r.l. in scadenza nel giugno del 2010 e il debito Ires delle società non incluse nel consolidato fiscale del Gruppo.

Gli altri debiti tributari sono relativi principalmente alle ritenute operate dalla Capogruppo sull'erogazione dei dividendi derivanti dalla gestione esente.

Nota 15) Altre passività correnti

<i>Altre passività correnti</i>	<i>saldo 30/06/09</i>	<i>saldo 31/12/08</i>	<i>Variazione</i>
Previdenziali e assicurativi	234	252	(18)
Ratei e risconti	1.140	1.532	(392)
Ricavi sospesi	0	1.461	(1.461)
Assicurativi	14	25	(11)
Verso personale dipendente	599	476	123
Depositi a garanzia	3.468	4.477	(1.009)
Debiti vs azionisti per dividendi	1	1	0
Acconti esigibili entro l'esercizio successivo	3	67	(64)
Altre passività	389	291	98
Totale altre passività	5.848	8.582	(2.734)

Il decremento pari 2.734 migliaia di euro delle altre passività correnti è dovuto sia alla restituzione dei depositi cauzionali, sostituiti da fidejussioni che al trasferimento a conto economico dei ricavi di competenza conseguenti all'apertura dei due nuovi centri commerciali.

Conto economico

Per le analisi relative ai risultati economici si rinvia all'apposito paragrafo della relazione sulla gestione.

Nota 16) Risultato delle costruzioni in corso

	saldo 30/06/09	saldo 30/06/08	Variazione
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	2.255	52.117	(49.862)
Costi di realizzazione lavori in corso	(3.023)	(52.117)	49.094
Risultato delle costruzioni in corso	(768)	0	(768)

Le rimanenze per lavori in corso relativi alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno sono incrementate, a seguito dell'avanzamento dei lavori, per 3.023 migliaia di euro. Il valore delle rimanenze finali è stato svalutato per 768 migliaia di euro, al fine di allineare il valore contabile del progetto in corso al minore tra il costo e il valore equo espresso dalla perizia.

Nota 17) variazione del valore equo e svalutazioni di immobilizzazioni in corso

Si rimanda alle note 2) e 3) per maggiori informazioni.

Nota 18) Proventi ed oneri finanziari

	saldo 30/06/09	saldo 30/06/08	Variazione
Interessi attivi bancari	510	2.364	(1.854)
Interessi attivi diversi	1.529	30	1.499
Totale vs terzi	2.039	2.394	(355)
Interessi attivi verso correlate	21	28	(7)
Altri proventi verso imprese del gruppo (RGD)	0	154	(154)
Totale vs correlate	21	183	(162)
Totale proventi finanziari	2.060	2.577	(517)

La voce interessi attivi bancari è diminuita a seguito dell'impiego della liquidità per finanziare lo sviluppo del Gruppo. Gli interessi attivi diversi contengono principalmente utili su cambi derivanti dalla gestione finanziaria romena. Per gli interessi attivi verso società correlate si rimanda alla nota 23.

	saldo 30/06/09	saldo 30/06/08	Variazione
Interessi passivi dep.cauzionali	166	166	(0)
Interessi passivi tesoreria Coop Adriatica (ex Tca)	411	274	137
Totale vs correlate	577	441	136
Interessi passivi bancari	1.579	219	1.360
Interessi e oneri diversi	1.226	67	1.159
Interessi su mutui	8.371	8.248	123
Oneri finanziari su leasing	240	230	10
Interessi e oneri bond	6.162	6.005	157
Interessi capitalizzati	(186)	0	(186)
Differenziali IRS	1.264	(1.063)	2.327
Totale vs terzi	18.656	13.706	4.950
Totale oneri finanziari	19.233	14.147	5.086

L'incremento del saldo negativo della gestione finanziaria è conseguente all'incremento della posizione finanziaria netta dovuta al sostegno dello sviluppo del Gruppo.

Il decremento dei tassi di interessi ha influito nella variazione, sebbene questo fenomeno sia mitigato dal fatto che quasi tutto il debito non corrente è coperto da Interest Rate Swaps.

La voce interessi e oneri bond, pari a 6.162 euro migliaia è così costituita:

- Interessi verso obbligazionisti al tasso di 2,5% pari a 2.851 euro migliaia.
- maggiori oneri finanziari per tasso di interesse effettivo dal 2,5% al 5,53% pari a 2.885 euro migliaia.
- maggiori oneri finanziari per applicazione del criterio del costo ammortizzato pari a 426 euro migliaia (incremento del tasso di 0,5%)

Nota 19) Imposte sul reddito

	saldo 30/06/09	saldo 30/06/08	Variazione
Imposte Correnti	1.409	2.225	(816)
Imposte Differite passive	847	(43.795)	44.642
Imposte Anticipate	(1.573)	753	(2.326)
Imposte ingresso siiq	0	30.797	(30.797)
Sopravvenienze (attive)/passive	(143)	0	(143)
TOTALE	540	(10.020)	10.560

Le imposte correnti del periodo ammontano a 1.409 migliaia di euro, di cui 284 migliaia di euro per irap e 1.135 per ires, principalmente imputabili alla fiscalità corrente della società Winmagazine S.a..

Le imposte anticipate presentano un valore positivo pari a 1.573 migliaia di euro e le imposte differite passive del periodo presentano un valore negativo pari a euro 847 migliaia di euro.

Le sopravvenienze attive si riferiscono principalmente alle maggiori imposte stanziare per irap nell'esercizio 2008 rispetto a quanto effettivamente dovuto, a seguito di chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate (circolare del 26 maggio 2009 27/E) che hanno sancito "l'irrelevanza ai fini IRAP dei fenomeni valutativi" aventi ad oggetto beni strumentali.

Nota 20) Utile per azione

Come richiesto dallo IAS 33 (par. 66) si espone nel conto economico l'utile base e l'utile diluito per azione relativamente al risultato economico da ordinarie attività attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo. Le informazioni sono presentate solo sulla base dei dati consolidati come previsto dallo IAS sopra richiamato.

L'utile base per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo, per il numero ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio.

L'utile diluito per azione è calcolato dividendo il risultato economico (per il calcolo dell'*utile diluito* è stato apportata una variazione all'utile riservato agli azionisti della Capogruppo per la quota, al netto del relativo effetto fiscale, degli interessi relativi all'obbligazione) attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo, per la media ponderata delle azioni ordinarie calcolata secondo quanto previsto dai paragrafi 19 e 26, più la media ponderata delle azioni ordinarie che potrebbero essere emesse al momento della conversione in azioni ordinarie di tutte le potenziali azioni ordinarie con effetti di

diluizione. Le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione si devono considerare convertite in azioni ordinarie all'inizio dell'esercizio o, se successiva, alla data di emissione delle potenziali azioni ordinarie.

	<i>Importi in milioni di euro</i>	<i>30/06/2009</i>	<i>30/06/2008</i>
Utile netto attribuibile agli azionisti della capogruppo		7	34
Utile netto diluito attribuibile agli azionisti della capogruppo		13	39
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione		298	302
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione		345	348
Utile base per Azione		0,024	0,114
Utile diluito per Azione		0,038	0,111

Nota 21) Dividendi

Nel corso dell'esercizio la capogruppo, come da assemblea di approvazione del bilancio del 31 dicembre 2008 tenutasi il 23 aprile 2009 ha provveduto alla distribuzione di un dividendo di 0,035 € per ognuna delle 298.272.669 azioni in circolazione, per un valore totale Euro 10.439.544.

Nota 22) Informativa sulle parti correlate

	<i>CREDITI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI</i>	<i>DEBITI E ALTRE PASSIVITA'</i>	<i>RICAVI - ALTRI PROVENTI - PROVENTI FINANZIARI</i>	<i>COSTI E ONERI FINANZIARI</i>	<i>IMMOBILIZZAZIONI</i>
Coop Adriatica scarl	167	40.937	10.235	1.849	30
Robintur spa	(3)	-	119	-	-
Librerie.Coop spa	2	-	219	-	-
Unicoop Tirreno scarl	29	35	2.252	35	-
Vignale Immobiliare spa	0	150	37	-	-
Vignale Comunicazione srl	-	-	230	-	-
Ipercoop Tirreno spa	36	3.315	1.014	49	-
IBN	723	-	12	-	-
SVILUPPO FAENZA	12	-	12	-	-
Cons.Forte di Brondolo	2	45	-	-	43
Consorzio Proprietari Leonardo	17	42	108	-	-
RGD	36	-	30	-	-
TOTALE	1.020	44.523	14.267	1.932	73
TOTALE BILANCIO	135.269	1.025.761	62.349	41.763	1.627.526
INCIDENZA %	0,75%	4,34%	22,88%	4,63%	0,00%

Il Gruppo intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Adriatica, con altre società del gruppo Coop Adriatica (Robintur S.p.A., Librerie Coop spa) e con alcune società del Gruppo Unicoop

Tirreno (Vignale Immobiliare, Vignale Comunicazioni, Unicoop Tirreno e Ipercoop Tirreno). Le operazioni intercorse con parti correlate sono poste in essere alle normali condizioni di mercato e valutate al valore nominale.

Le operazioni poste in essere con la controllante Coop Adriatica sono relative a:

- rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad Ipermercato;
- rapporti finanziari ed economici passivi relativi a locazioni passive di immobili con destinazione ad uso Galleria;
- rapporti finanziari ed economici passivi relativi alla fornitura da parte della società controllante di servizi nelle seguenti aree: Patrimonio, EDP.
- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;
- costi capitalizzati relativi all'affidamento di servizi per la realizzazione di una iniziativa immobiliare.
- Operazioni finanziarie di incasso e pagamento nell'ambito del servizio di tesoreria e contratto di finanziamento.

Le operazioni poste in essere con Robintur S.p.A. sono relative alla locazione di unità immobiliari all'interno di centri commerciali e dalla fornitura di servizi.

Le operazioni poste in essere con Vignale Immobiliare si riferiscono a debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;

Le operazioni poste in essere con Ipercoop Tirreno si riferiscono a:

- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;
- rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato;

Le operazioni poste in essere con Librerie Coop S.p.A. sono relative a rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di unità immobiliari all'interno di Centri Commerciali.

Le operazioni poste in essere con Iniziative Bologna Nord si riferiscono a:

- Contratto di finanziamento;

Nota 23) Gestione del rischio finanziario

Gli strumenti finanziari del Gruppo diversi dai derivati comprendono i finanziamenti bancari, depositi bancari a vista e a breve termine. Simili strumenti sono destinati a finanziare le attività operative del Gruppo. Il Gruppo ha diversi altri strumenti finanziari, come debiti e crediti commerciali, derivanti dall'attività operativa. Il Gruppo ha anche effettuato operazioni in derivati sui tassi di interesse. Lo scopo è di gestire il rischio di tasso di interesse generato dalle operazioni del Gruppo e dalle sue fonti di finanziamento. I rischi principali generati dagli strumenti finanziari del Gruppo sono il rischio di tasso di interesse, il rischio di liquidità e il rischio di credito. Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi, come riassunto di seguito. Il Gruppo controlla anche il rischio del prezzo di mercato generato dagli strumenti finanziari. I criteri contabili di Gruppo in relazione ai derivati di copertura sono indicati nella Nota successiva.

Rischio di tasso d'interesse

L'esposizione del Gruppo al rischio di mercato per le variazioni del tasso d'interesse riguarda i finanziamenti a lungo termine contratti col sistema bancario, le cui condizioni e scadenze sono riportate nella Nota 10. Per gestire questo rischio in modo efficiente, il Gruppo acquista IRS su tassi d'interesse,

con i quali concorda di scambiare, a specifici intervalli, la differenza fra interessi a tasso fisso e interessi a tasso variabile calcolata riferendosi a un capitale nozionale predefinito. Gli swap sono designati a coprire le obbligazioni sottostanti.

Rischi di cambio

Il Gruppo utilizza come moneta di conto, per tutte le proprie attività di acquisto e vendita, l'Euro, ad eccezione delle società operanti in Romania, che hanno comunque i contratti con i propri clienti in Lei ma ancorati all'andamento dell'euro.

Rischio di prezzo

L'esposizione del Gruppo al rischio di prezzo è minima in considerazione del fatto che i ricavi e i costi sono previsti da contratti a lunga scadenza.

Rischio di credito

Il Gruppo tratta solo con clienti noti e affidabili e circa il 27% dei propri ricavi è realizzato con parti correlate.

Nota 24) Gestione del capitale

L'obiettivo primario della gestione del capitale del Gruppo è garantire che sia mantenuto un solido rating creditizio ed adeguati livelli degli indicatori di capitale in modo da supportare l'attività e massimizzare il valore per gli azionisti.

Il gruppo gestisce la struttura del capitale e lo modifica in funzione di variazioni nelle condizioni economiche. Per mantenere o adeguare la struttura del capitale, il gruppo può adeguare i dividendi pagati agli azionisti, rimborsare il capitale o emettere nuove azioni.

Nessuna variazione è stata apportata agli obiettivi, alle politiche o alle procedure durante gli esercizi 2008 e 2009.

Il gruppo verifica il proprio capitale mediante un rapporto debito/capitale, ovvero rapportando il debito netto al totale del capitale più il debito netto. Il gruppo include nel debito netto, finanziamenti onerosi, debiti commerciali ed altri debiti, al netto delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti. Il capitale include il capitale attribuibile agli azionisti della capogruppo al netto degli utili netti non distribuiti.

	<i>30/06/2009</i>	<i>31/12/2008</i>
Finanziamenti onerosi	915.256	800.528
Debiti commerciali ed altri debiti	27.704	39.444
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(17.239)	(66.594)
Debito netto	925.721	773.378
Patrimonio netto	737.034	742.816
Utile netto distribuito/deliberato		(10.440)
Totale capitale	737.034	732.376
Capitale e debito netto	1.662.755	1.505.754
Rapporto Debito/capitale	55,67%	51,36%

Nota 25) Strumenti derivati

Il Gruppo ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di prodotti strutturati denominati "interest rate swap"; tali contratti rientrano nell'attività aziendale di gestione del rischio di tasso e sono stati sottoscritti con finalità di ridurre i rischi di tasso di interesse esistenti sui finanziamenti in essere. In base a tali contratti le parti contraenti si impegnano a versare od a riscuotere a date prestabilite importi determinati in base al differenziale di diversi tassi di interesse.

	Contratto UBM 4°	Contratto UBM 5°	Contratto UBM 6°	Contratto Monte Paschi Finance 1	Contratto Monte Paschi Finance 2	Contratto Monte Paschi Finance 3	Contratto Monte Paschi Finance 4	Contratto BNP Paribas	aletti interbanca	bnp interbanca	mps 10198433	mps 10201705	Carisbo
Importo Nominale	5.164.569	6.227.618	5.804.550	31.952.302	19.648.679	8.450.196	23.384.615	94.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000	13.393.191
Data Accensione	05/10/2004	31/05/2005	31/05/2005	31/12/2004	31/12/2004	31/12/2004	06/10/2006	06/10/2007	10/06/2009	10/06/2009	11/06/2009	12/06/2009	12/02/2009
Data Scadenza	05/04/2011	31/05/2011	31/05/2011	31/12/2013	31/12/2015	31/12/2013	06/10/2016	06/10/2017	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	10/01/2023
Periodicità Irs	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale
Tasso Banca	Euribor 6 Mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi
Tasso Cliente	3,35%	3,10%	3,10%	3,20%	3,39%	3,23%	3,84%	4,38%	3,42%	3,44%	3,44%	3,42%	3,35%

Nota 26) Eventi successivi alla data di bilancio

Non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del Bilancio consolidato semestrale abbreviato che impongano alla Società di rettificare gli importi rilevati nel bilancio, o di rilevare elementi non rilevati in precedenza.

Nota 27) Impegni e rischi

Il Gruppo al 30 giugno 2009 ha in essere i seguenti impegni di acquisto e di vendita:

- accordo preliminare per l'acquisto, da parte non correlata, di una galleria commerciale di circa 14.919 mq di GLA sita in Catania (località Gravina) per un controvalore di circa 56 milioni di euro, in gran parte già versati a titolo di caparra e acconti essendo il centro commerciale in fase di ultimazione;
- accordo preliminare per l'acquisto, da parte non correlata, di una Galleria Commerciale di circa 14.000 mq di GLA a Palermo per un controvalore di circa 46,9 milioni di Euro, di cui già versati a titolo di caparra e acconti 22,8 milioni di euro;
- accordi preliminari per l'acquisizione di una galleria commerciale a Vigevano. Il prezzo provvisorio dell'asset è di circa 43,7 milioni di euro, di cui 15 milioni pagati a titolo di caparra;
- accordo con Gam, società del Gruppo Despar Italia, parte non correlata dedita allo sviluppo e alla gestione di Centri Commerciali nel Sud Italia, per l'acquisizione di una partecipazione paritetica in una costituenda società. Tale Società sarà titolare di un Centro Commerciale a Vibo Valentia

- composto da un ipermercato di circa 6.000 mq di superficie di vendita e una Galleria di circa 12.632 mq. di GLA. L'accordo prevede la concessione di opzioni per giungere, decorso il periodo di start-up entro la fine del 2009, all'acquisizione di una partecipazione pari al 50% del capitale della società proprietaria del Centro Commerciale di Vibo il cui valore e' stimato pari a circa Euro 70 milioni, attraverso la sottoscrizione di un aumento di capitale riservato a IGD fino a euro 70 milioni, qualora si manifestassero nuove opportunità di sviluppo nell'area di interesse, ovvero, attraverso l'acquisto della partecipazione;
- accordo preliminare per l'acquisizione di una galleria commerciale nel Comune di Gorizia e versati 7,35 milioni di euro a titolo di caparra; il progetto prevede la realizzazione di un centro commerciale costituito da un ipermercato e da una galleria commerciale di circa 14.300 mq. di GLA. L'investimento di IGD SIIQ spa e' limitato alla galleria commerciale il cui corrispettivo e' fissato in 49 milioni di euro circa; l'apertura del centro e' prevista nel primo semestre del 2011;
 - operazione immobiliare "Darsena City", ubicata in Ferrara, che, pur nella sua finalità unitaria, è articolata in due momenti temporali e attuata mediante la sottoscrizioni di più contratti quali:
 - a. compravendita di un Centro Commerciale avente una GLA di mq 16.368 circa oltre alla Galleria Commerciale e parcheggio, per un corrispettivo di Euro 56 milioni soggetto a successiva possibile rettifica, oggetto di contratto di locazione della durata di 6 anni e futuro ampliamento;
 - b. contratto preliminare per l'acquisto di immobile futuro, in corso di costruzione e contiguo a quello compravenduto di cui sopra, per circa 10.500 mq di superficie, per un'ulteriore GLA di circa 3.960 mq e per un corrispettivo di circa 19.9 milioni di Euro soggetto a successiva possibile rettifica;
 - c. contratto preliminare per l'acquisto di azienda per l'intero complesso da eseguire contestualmente all'immobile in costruzione per un prezzo provvisorio pari a 1 milione di Euro, soggetto a variazione del prezzo in funzione del livello di ricavi che l'azienda avrà raggiunto al momento del rogito definitivo;
 - d. scrittura con la quale viene definito il collegamento negoziale tra i vari contratti e vengono previsti i criteri di fissazione definitiva dei prezzi di cessione dell'azienda e dell'immobile in costruzione e l'eventuale rettifica del prezzo dell'immobile compravenduto, con riconoscimento al venditore della facoltà di recedere dai preliminari qualora il corrispettivo complessivo dell'operazione fosse inferiore a Euro 70,7 milioni circa subordinatamente alla condizione che il venditore riacquisti l'immobile di cui alla lettera a;
 - contratto preliminare per l'acquisto di un'ulteriore porzione della galleria di Beinasco, il corrispettivo sarà pari al 5,8% dei canoni incassati;
 - contratto preliminare d'acquisto che riguarda un ulteriore centro commerciale a Carpati Sinaia (Romania); il perfezionamento di tale preliminare avverrà entro 30 mesi dal 29 aprile 2008, dopo che la parte venditrice ne avrà realizzato la ristrutturazione e ricomercializzazione. Il prezzo d'acquisto è già definito in 16,24 milioni di Euro, a condizione che venga raggiunto un obiettivo di affitti di almeno 1,35 milioni di Euro. Allo stato attuale si ritiene che il termine possa slittare con conseguente possibile risoluzione del contratto preliminare.

Si segnala che gli acconti e caparre versati dal Gruppo sono garantiti da fideiussioni.

Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza del primo semestre 2009 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa società di revisione o da entità appartenenti alla sua rete.

Importi in migliaia di euro	Soggetto che eroga il servizio	Destinatario	Corrispettivi di competenza del semestre 2009
Revisione contabile	Reconta Ernst & Young S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	60
	Reconta Ernst & Young S.p.A.	Società controllate	17
	Mazars S.p.A.	Società controllate	6
	Ernst & Young S.r.l.	Società controllate Romania	24
TOTALE			107

Attestazione del Bilancio semestrale abbreviato ai sensi dell'art. 154 bis del D. Lgs. 58/98

1. I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato, Grazia Margherita Piolanti, in qualità di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale abbreviato, nel corso del primo semestre 2009.

2. Si attesta, inoltre, che

2.1. il bilancio semestrale abbreviato:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, e in particolare dello IAS 34 – Bilanci intermedi;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;

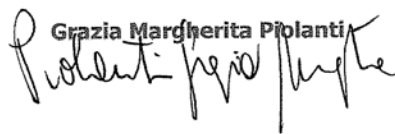
2.2 la relazione intermedia sulla gestione contiene riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

27 agosto 2009

L' Amministratore Delegato

Claudio Albertini


Il Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

Grazia Margherita Piolanti




Reconta Ernst & Young S.p.A.
Via Massimo D'Azeglio, 34
40123 Bologna
Tel. (+39) 051.278311
Fax (+39) 051.236666
www.ey.com

**Relazione della società di revisione
sulla revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato**

Agli Azionisti della
Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.

1. Abbiamo effettuato la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. e controllate (Gruppo IGD SIIQ) al 30 giugno 2009. La responsabilità della redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea, compete agli Amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.. E' nostra la responsabilità della redazione della presente relazione in base alla revisione contabile limitata svolta.
2. Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata è consistita principalmente nella raccolta di informazioni sulle poste del bilancio consolidato semestrale abbreviato e sull'omogeneità dei criteri di valutazione, tramite colloqui con la direzione della società, e nello svolgimento di analisi di bilancio sui dati contenuti nel predetto bilancio consolidato. La revisione contabile limitata ha escluso procedure di revisione quali sondaggi di conformità e verifiche o procedure di validità delle attività e delle passività ed ha comportato un'estensione di lavoro significativamente inferiore a quella di una revisione contabile completa svolta secondo gli statuiti principi di revisione. Di conseguenza, diversamente da quanto effettuato sul bilancio consolidato di fine esercizio, non esprimiamo un giudizio professionale di revisione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Per quanto riguarda i dati relativi al bilancio consolidato dell'esercizio precedente ed al bilancio consolidato semestrale abbreviato dell'anno precedente presentati ai fini comparativi, quest'ultimo riclassificato per tener conto delle modifiche agli schemi di bilancio introdotte dallo IAS 1 (2007), si fa riferimento alle nostre relazioni rispettivamente emesse in data 30 marzo 2009 e in data 28 agosto 2008.
3. Sulla base di quanto svolto, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo IGD SIIQ al 30 giugno 2009 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Bologna, 27 agosto 2009

Reconta Ernst & Young S.p.A.

Andrea Nobili
(Socio)

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Sede Legale: 00198 Roma - Via Po, 32
Capitale Sociale € 1.402.500,00 I.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso D/CC/LA/A, di Roma
Codice fiscale e numero di iscrizione 09434000584
P.I. 00891231003
Iscritta all'Albo Revisori Contabili al n. 70945 Pubblicato sulla G.U.
Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Consob al progressivo n. 2 delibera n.10531 del 16/7/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited

GLOSSARIO

AGENCY MANAGEMENT

Attività svolta per l'individuazione del Tenant Mix e per la negoziazione dei contratti di locazione dei Negozi presenti all'interno delle Gallerie.

CENTRO COMMERCIALE

Immobile composto da un Ipermercato e da una Galleria, con infrastrutture e spazi di servizio comuni, all'interno di una superficie coperta, riscaldata e condizionata.

COSTI DIRETTI

Costi direttamente imputabili ai centri commerciali.

DEVELOPMENT PIPELINE

Programma di investimenti di sviluppo.

DIVIDEND YIELD

Il **dividend yield**, o rapporto dividendo-prezzo, corrisponde al rapporto tra l'ultimo dividendo annuo per azione corrisposto agli azionisti o annunciato e il prezzo in chiusura dell'anno di un'azione ordinaria.

EBITDA (Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minusvalenze e ripristini/svalutazioni di attività non correnti)

L'EBITDA, letteralmente Earnings before Interests, Taxes, Depreciation & Amortization, è la misura più significativa della performance operativa della Società. Indica infatti gli utili conseguiti prima degli interessi, delle imposte e degli ammortamenti. Una valutazione che prescinde quindi dal modo nel quale la Società si è finanziata, dal risultato della gestione fiscale e dalla fase in cui si trova nel ciclo degli investimenti. L'EBITDA è una proxy del cashflow operativo che la Società è in grado di generare.

EBIT (Risultato operativo)

L'EBIT, letteralmente Earnings before Interest and Taxes, è un saldo che, rispetto all'EBITDA, incorpora informazioni sull'andamento degli ammortamenti e sulla variazione del Fair Value degli immobili in portafoglio. Nel caso di IGD, che segue i principi IAS (International Accounting Standards), gli ammortamenti non sono una posta significativa, dal momento che ogni sei mesi, sulla base di una perizia indipendente, il valore degli immobili di proprietà viene aggiornato: nello stato patrimoniale gli immobili vengono iscritti al valore di mercato, mentre nel conto economico, tra l'EBITDA e l'EBIT, viene registrata la variazione del cosiddetto 'fair value'.

EPRA

European Public Real Estate Association.

EPS / EARNINGS PER SHARE

Utile netto diviso per il numero medio di azioni che compongono il capitale sociale nell'anno.

ESTIMATED RENTAL VALUE / ERV

Il valore stimato degli affitti a prezzi di mercato degli spazi affittabili, secondo la perizia indipendente che costruisce la stima sulla scorta dei dati rilevati in strutture simili situate in aree geografiche comparabili.

FACILITY MANAGEMENT

Fornitura di servizi specialistici legati ai Centri Commerciali, quali la vigilanza, le pulizie e la manutenzione ordinaria.

FFO / FUNDS FROM OPERATIONS

L'FFO è calcolato partendo dall' Utile ante imposte (utile del periodo), aggiungendo le sole imposte correnti, e rettificato per gli ammortamenti materiali e immateriali, la variazione netta del valore di mercato degli immobili ed eventuali svalutazioni. E' l'indicatore più frequentemente utilizzato per la valutazione di società immobiliari che sono nel regime REIT.

GALLERIA

Immobile che comprende un'aggregazione di Negozi di vendita, nonché gli spazi comuni su cui gli stessi insistono.

GLA / GROSS LEASABLE AREA

Superficie lorda affittabile.

IPD

Investment Property Databank. Realtà che produce un benchmark indipendente dei ritorni degli investimenti immobiliari.

IPERMERCATO

Immobile avente area di vendita superiore a mq. 2.500, adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

INTEREST RATE SWAPS / IRS

Strumento finanziario nel quale due parti si accordano per scambiare un'obbligazione a pagare un certo tasso d'interesse a una data prestabilita. Utilizzato per convertire debito a tasso variabile in debito a tasso fisso.

JOINT VENTURE

Entità nella quale IGD detiene un interesse di lungo termine, controllata congiuntamente da uno o più altri soggetti secondo un accordo contrattuale per cui le decisioni sulle politiche gestionali e di finanziamento richiedono il consenso di tutte le parti.

LIKE-FOR-LIKE PORTFOLIO

Immobili presenti nel portafoglio per l'intero anno corrente e per l'intero anno precedente.

LTV / LOAN TO VALUE

Rapporto tra l'indebitamento e il valore degli immobili di proprietà.

MALL / SHOPPING MALL

Spazio comune condiviso dagli operatori presenti all'interno del Centro Commerciale. Per Shopping Mall usualmente si intende la Galleria.

MARGINE LORDO

E' il margine che si ottiene sottraendo ai ricavi i costi diretti per locazioni passive.

MARGINE LORDO DIVISIONALE

E' il margine che si ottiene sottraendo ai ricavi i costi diretti.

MARKET VALUE (FAIR VALUE O VALORE EQUO)

E' il valore stimato dell'immobile al quale dovrebbe essere scambiato alla data di valutazione, dove compratore e venditore agiscono entrambi essendo a conoscenza di tutti gli elementi e prudentemente.

Si riporta di seguito la definizione del valore di mercato utilizzata dal perito:

"In conformità a quanto riportato nella 6° ed ultima edizione del "RICS Appraisal and Valuation Manual" ("The

Red Book") della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, tradotta in lingua italiana il 1° gennaio 2008, per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla

compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni".

MEDIA SUPERFICIE

Immobile avente area di vendita compresa tra mq. 250 e mq. 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.

NAV / NET ASSET VALUE

Esprime la differenza tra il valore degli immobili (Asset Value) e l'indebitamento finanziario netto. Il NAV per azione calcolato nel bilancio di IGD è un Triple Net Asset Value (3NAV): è infatti espresso al netto anche delle plusvalenze latenti e dell'effetto fiscale. Il calcolo prevede che al Patrimonio netto sia sommata la plusvalenza potenziale sugli immobili di proprietà. Tale risultato viene poi 'nettato' dell'effetto fiscale, attraverso l'applicazione dell'aliquota per le Società. Il Net NAV (NNAV) così ottenuto viene poi diviso per il totale delle azioni emesse.

NEGOZIO

Immobile destinato alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.

OVER-RENTED

Spazio che è affittato a un livello superiore al suo ERV.

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Portafoglio degli immobili la cui locazione è gestita dal Gruppo IGD sia con riferimento agli immobili di proprietà del Gruppo, sia con riferimento agli immobili di proprietà di terzi.

PRE-LET

Contratto di affitto firmato con un operatore prima del completamento dello sviluppo immobiliare.

REIT

Real Estate Investment Trust. Cfr. SIIQ nel caso italiano.

RENDIMENTO INIZIALE /INITIAL YIELD

E' il ricavo da locazione annualizzato generato da un immobile, espresso come percentuale della valutazione dello stesso al momento dell'acquisto.

RETAIL PARK

Gruppo di tre o più superfici che aggregano più di 4,500 m², con parcheggio condiviso.

REVERSIONARY POTENTIAL YIELD

Affitto netto annualizzato che dovrebbe essere generato da un immobile se fosse completamente affittato a livelli di mercato espresso come percentuale del valore dell'immobile.

ROACE / RETURN ON AVERAGE CAPITAL EMPLOYED

Utile ante spesa per interessi diviso per il capitale investito medio nell'esercizio.

ROE

Utile netto diviso per i mezzi propri al netto dei dividendi distribuiti.

SIIQ

Società di Investimento Immobiliare Quotata. Modello di investimento immobiliare ispirato ai REIT. La normativa di riferimento attribuisce il regime di esenzione ai fini delle imposte dirette alle società per azioni quotate che svolgono "in via prevalente", soddisfacendo perciò una serie di requisiti di tipo reddituale e patrimoniale, attività di locazione di immobili e assimilati.

SUPERMERCATO

Immobile avente area di vendita compresa tra mq. 250 e mq. 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

SUPERFICIE UTILE LORDA

Superficie degli immobili che comprende le mura esterne.

SPESE GENERALI

Costi indivisi, non imputabili ai singoli centri commerciali, si intendono con tale definizione i costi corporate.

TASSO DI OCCUPAZIONE / OCCUPANCY RATE

Superficie Lorda concessa in locazione espressa in percentuale sul totale della superficie degli immobili.

TENANT MIX

Insieme degli operatori e delle insegne commerciali presenti all'interno delle Gallerie.

UNDER-RENTED

Spazio che è affittato a un livello inferiore al suo ERV.

WACC / WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL

Costo medio ponderato del capitale di credito e del capitale di rischio nozionale, impiegato come riferimento per valutare i ritorni attesi sugli investimenti.