



RELAZIONE TRIMESTRALE
CONSOLIDATA
AL 30/09/2007

INDICE	2
Notizie Preliminari	3
Organi Sociali	3
INFORMAZIONI SULLA GESTIONE	4
Investimenti	4
Highlight Economico Finanziario	5
Analisi Economica	5
Analisi Patrimoniale e Finanziaria	9
Segment Information	10
Eventi Successivi	11
PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI GRUPPO IGD	12
Stato Patrimoniale Consolidato	12
Conto Economico Consolidato	13
Note di commento ai prospetti contabili consolidati	13

NOTIZIE PRELIMINARI

La Relazione Trimestrale del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. (IGD spa per brevità) al 30.09.2007, e dei periodi posti a confronto, e' stata predisposta sulla base degli International Financial Reporting Standars (IFRS). La relazione trimestrale corredata della nota informativa, consolida sia le risultanze patrimoniali che quelle economiche di IGD S.p.a. ,Immobiliare Larice srl, Consorzio Forte di Brondolo e Millennium Gallery srl la cui partecipazione totalitaria e' stata acquistata da IGD il 28 febbraio 2007, per la società RGD srl partecipata al 50% con decorrenza dal 30 marzo 2007 si e' provveduto a consolidare sia la situazione patrimoniale che economica col metodo proporzionale .

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 attività di *agency* e di *facility management* rivolti agli immobili appartenenti al Gruppo e di terzi.

ORGANI SOCIALI

Consiglio di Amministrazione:

1. Gilberto Coffari – Presidente
2. Filippo Maria Carbonari – Amministratore Delegato
3. Sergio Costalli – Vice Presidente
4. Mauro Bini - Consigliere
5. Aristide Canosani - Consigliere
6. Leonardo Caporioni - Consigliere
7. Fernando Pellegrini - Consigliere
8. Fabio Carpanelli - Consigliere
9. Massimo Franzoni - Consigliere
10. Roberto Zamboni - Consigliere
11. Francesco Gentili - Consigliere
12. Stefano Pozzoli - Consigliere
13. Sergio Santi - Consigliere
14. Claudio Albertini - Consigliere
15. Riccardo Sabadini – Consigliere

Collegio Sindacale

1. Romano Conti - Presidente
2. Roberto Chiusoli – Sindaco Effettivo
3. Franco Gargani – Sindaco Effettivo

Comitato di Controllo Interno:

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

Organismo di Vigilanza:

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

Società di revisione: l'Assemblea della società, in data 23 aprile 2007 ha prorogato dall'esercizio 2007 all'esercizio 2012 l'incarico di Revisione a Reconta Ernst &Young S.p.A..

INFORMAZIONI SULLA GESTIONE

INVESTIMENTI

Nel terzo trimestre 2007 il gruppo IGD ha proseguito la sua attività di sviluppo immobiliare, in linea con quanto annunciato nel piano industriale stipulando importanti accordi sia per centri commerciali da costruire che per complessi già operativi .

In data 13 luglio 2007 IGD ha siglato un contratto preliminare per l'acquisizione di un Retail Park a Spilamberto (Modena) con la Società Le Alte srl. Il Retail Park ospiterà 3 grandi superfici , 7 medie superfici e un blocco servizi/ ristorazione per una GLA complessiva di 28.800 mq . Il contratto preliminare prevede anche la realizzazione di una stazione di servizio ubicata nell'area stessa. L'importo complessivo dell'investimento e' di circa 59,5 milioni di Euro di cui 2,9 pagati a titolo di caparra ed il restante 90% verrà pagato in base agli stati avanzamento lavori nel corso del 2008 e 2009.

In data 20 luglio 2007 IGD ha siglato un accordo per la costituzione di una Newco che avrà lo scopo di sviluppare un Centro Multifunzionale a Livorno .L' accordo prevede che IGD detenga l'80% del capitale della nuova società pari a 40 milioni di euro con possibilità di cedere il 20% ad un partner finanziario mentre il restante 20% sarà di proprietà di Azimut Benetti operatore nel settore del Luxury Yacht. La newco acquisirà tutta l'area denominata " Porta Mare " attualmente di proprietà della STU Porta a Mare spa ; l'intervento della durata compresa fra i 5 e 7 anni , prevede una parte di recupero , una parte di demolizione una di ricostruzione per un totale di 70.616 mq. con destinazione commerciale,terziario, residenziale e ricettivo . La realizzazione e l'entrata in funzione avverrà per fasi in base alle tempistiche progettuali , le opere di urbanizzazione già autorizzate inizieranno entro l'anno. Una volta realizzato il centro IGD acquisirà e gestirà gli esercizi commerciali mentre le porzioni non commerciali saranno vendute ad operatori specializzati e al mercato retail.

L' operazione di sviluppo complessivo della costituenda Newco sarà pari a circa 200 milioni di euro, mentre l'investimento per IGD relativo all'acquisizione degli esercizi commerciali sarà invece di circa 80 milioni di euro.

In data 3 agosto IGD ha siglato un accordo preliminare per l'acquisto di una galleria commerciale in Peschiera Borromeo (Milano). Il Centro Commerciale la cui apertura e' prevista agli inizi del 2010 ospiterà un ipercoop di proprietà di Coop Lombardia e la galleria avrà una GLA di circa 16.800 mq. L'ammontare dell' investimento e' pari a circa 80 milioni di euro.

Il Centro Commerciale sara' costruito da una società il cui capitale sociale sarà detenuto dopo la fase di avvio da IGD per il 15% al fine di partecipare e coordinare la fase di sviluppo, alla sottoscrizione dell'accordo contrattuale sono stati versati 1.5 milioni di euro di caparra.

In data 6 agosto 2007 il Gruppo IGD ha siglato una serie di accordi preliminari per l'acquisizione di 2 complessi commerciali già aperti a Vigevano (Pavia) e Beinasco (Torino) da società non correlate . A Beinasco IGD acquisirà circa l'80% della galleria del centro commerciale " Le Fornaci " che ha una estensione complessiva di 6.820 mq. di GLA, inoltre l'accordo prevede un'opzione per l'acquisto del centro Megashopping la cui GLA e' pari a circa 14.028 mq.

A Vigevano IGD acquisirà la galleria con una estensione di 15.925 mq. di GLA del centro commerciale " Il Ducale " che ospita circa 70 negozi ed un ipercoop di Coop Lombardia.

L importo complessivo degli investimenti e' pari a circa 80 milioni di euro , alla stipula dei contratti preliminari sono stati versati 24 milioni mentre il saldo sarà versato al closing previsto per febbraio 2008.

In data 8 agosto 2007 Igd ha acquistato da parte non correlata un terreno di 14.345 mq . per un corrispettivo pari a 3,4 milioni di euro oltre imposte adiacente al Centro Commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto finalizzato alla realizzazione di un programma di ampliamento del centro stesso

HIGHLIGHT ECONOMICO FINANZIARI

I risultati raggiunti nel terzo trimestre 2007 confermano la positiva performance registrata negli esercizi precedenti ed il conseguente raggiungimento degli obiettivi pluriennali che il gruppo si è dato, soprattutto in termini di redditività, di crescita dimensionale, sia in termini di patrimonio gestito .

ANALISI ECONOMICA

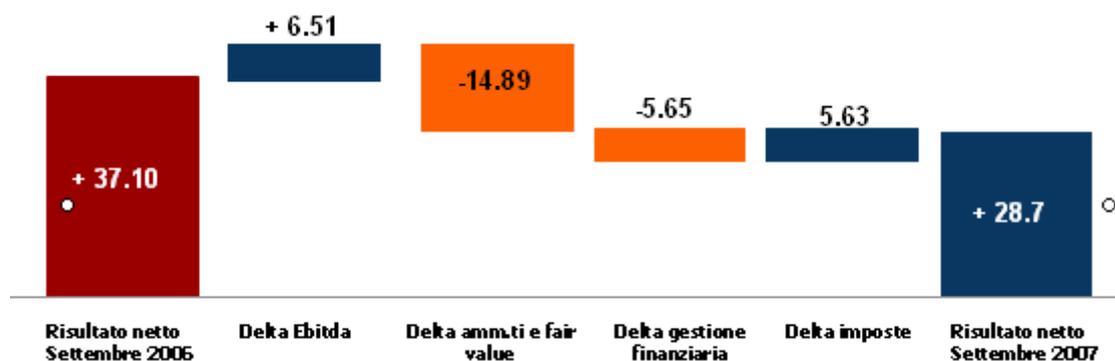
Il risultato economico del gruppo IGD nel terzo trimestre 2007 e del periodo posto a confronto sono stati redatti secondo i principi IAS/IFRS emessi dallo IASB ed omologati dall'Unione europea, come previsto dall'art.81 del regolamento emittenti, emanato dalla Consob, n°11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche.

Di seguito viene riportata una sintesi dei risultati:

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	3Q07	3Q06	Δ	Δ
Ricavi da immobili di proprietà	40.20	31.82	8.39	26.37%
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	9.60	9.79	-0.19	-1.91%
Ricavi da servizi	2.09	1.96	0.13	6.46%
Altri ricavi	2.66	0.45	2.21	494.68%
TOTALE RICAVI	54.55	44.01	10.54	23.95%
Acquisti di materiali e servizi esterni	14.72	27.40	-12.68	-46.28%
Costi del personale	2.76	1.94	0.82	42.27%
Altri costi operativi	2.50	2.04	0.46	22.55%
Variazione delle rimanenze	-0.11	-15.54	15.43	-99.29%
EBITDA	34.68	28.17	6.51	23.11%
Ammortamenti	0.23	0.58	-0.35	-60.34%
Variazione Fair Value	24.36	39.60	-15.24	-38.48%
EBIT	58.81	67.19	-8.38	-12.47%
Gestione finanziaria:	-10.45	-4.80	-5.65	117.71%
Proventi finanziari	7.70	3.91	3.79	96.93%
Oneri finanziari	18.15	8.71	9.44	108.38%
UTILE ANTE IMPOSTE	48.36	62.39	-14.03	-22.49%
Imposte sul reddito del periodo	19.66	25.29	-5.63	-22.26%
UTILE NETTO	28.70	37.10	-8.40	-22.64%

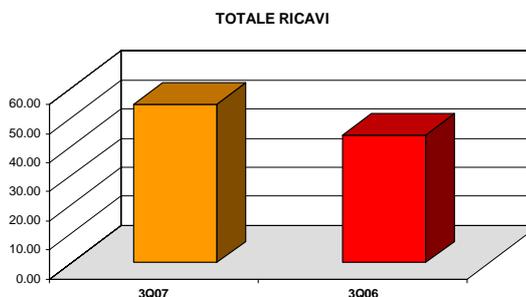
L'utile complessivo dei nove mesi dell'anno presenta un decremento dovuto principalmente alla variazione del Fair Value e alla gestione finanziari. Il terzo trimestre 2007, tuttavia, presenta un utile netto di 4,66 milioni di Euro in incremento rispetto al risultato economico del terzo trimestre 2006 di 0,38 milioni di Euro, per effetto, principalmente, dell'incremento dei ricavi.



Nei nove mesi 2007 sono stati realizzati ricavi per 54,55 milioni di euro in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente del 23,94%.

Hanno contribuito a tale risultato positivo :

- ✓ L'acquisizione della galleria Centro Sarca, che contribuisce per l'intero periodo nel 2007 essendo stata acquisita a settembre 2006.
- ✓ All'acquisizione della galleria Millennium Gallery



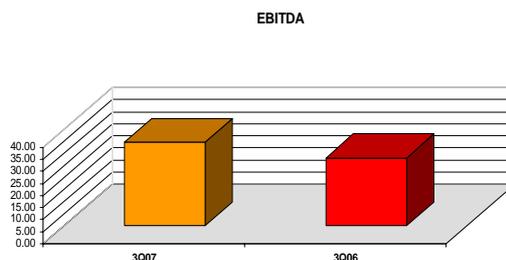
I margini per singola area strategica di business sono risultati in crescita rispetto ai primi nove mesi del 2006, ad eccezione del margine da attività di servizi, in quanto i ricavi di questa attività sono generati in parte dal facility management, che è ricorrente, e dall'attività di agency, il cui ricavo viene contabilizzato alla conclusione del lavoro, all'apertura del centro commerciale.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

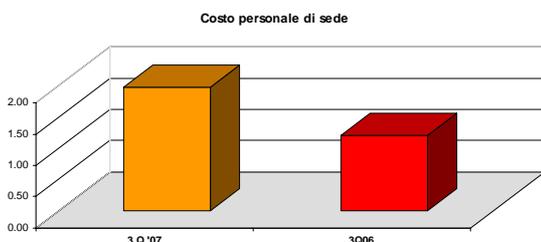
	3 Q '07	3Q06	Δ	Δ
Margine da immobili di proprietà	37.32	29.76	7.56	25.42%
Margine da immobili di proprietà di terzi	0.71	0.60	0.12	19.52%
Margine da servizi	0.86	1.10	-0.24	-21.81%
MARGINE LORDO DIVISIONALE	38.89	31.45	7.44	23.66%
Costo personale di sede	-1.99	-1.21	-0.78	64.32%
Spese generali	-2.23	-2.07	-0.16	7.84%
EBITDA	34.68	28.17	6.51	23.09%
Ammortamenti	0.23	0.58	-0.35	-60.34%
Variazione fair value	24.36	39.60	-15.24	-38.48%
EBIT	58.81	67.19	-8.38	-12.48%
Margine gestione finanziaria	-10.45	-4.80	-5.65	117.71%
UTILE ANTE IMPOSTE	48.36	62.39	-14.03	-22.50%
Imposte sul reddito del periodo	19.66	25.29	-5.63	-22.26%
UTILE NETTO	28.70	37.10	-8.40	-22.65%

- ✓ **SBU 1 - attività immobiliare locativa : margine su immobili di proprietà:** tale margine si è attestato, nel corso dei primi nove mesi 2007, a € 37,32 milioni a fronte di un risultato di € 29,76 milioni dello stesso periodo dell'anno precedente, in incremento del 25,42%. La variazione positiva di €7,56 milioni è imputabile principalmente alle nuove acquisizioni avvenute tra la seconda metà del 2006 e i primi mesi del 2007.
- ✓ **SBU 1 - attività immobiliare locativa : margine su immobili di proprietà di terzi:** il margine ha registrato un incremento di circa € 121 mila euro per la cessione del ramo di azienda di Centro Leonardo che l'anno precedente registrava un margine fortemente negativo dovuto alla chiusura dei locali per l'ampliamento del centro commerciale.
- ✓ **SBU 2 – Attività di servizi: margine da attività di Agency e di Facility management:** Il margine è stato pari circa € 860.000. Nonostante l'incremento dei ricavi dovuto all'acquisizione di nuovi mandati di gestione, il margine risulta in decremento in quanto sono in corso attività di commercializzazione (Agency), i cui ricavi si manifesteranno solo nella seconda metà dell'anno.

- ✓ **L'Ebitda** è stato pari a € 34,68 milioni di euro in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente del 23,11%; infatti ad un aumento dei ricavi è seguito un aumento dei costi operativi, coerentemente con l'operatività del gruppo IGD, orientata allo sviluppo e la conseguente implementazione dell'organizzazione interna. Per la natura del business per

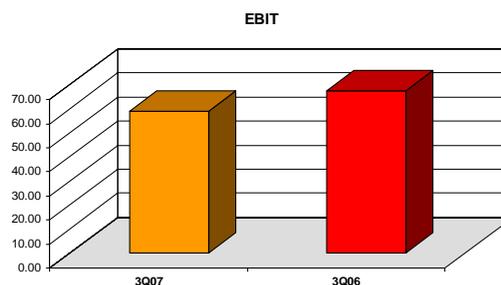


la tipologia di immobili, per ogni nuovo investimento, la struttura organizzativa inizia ad operare 18 - 24 mesi prima dell'apertura pertanto la struttura organizzativa del gruppo deve essere in linea con il suddetto orizzonte temporale. Infatti una voce di

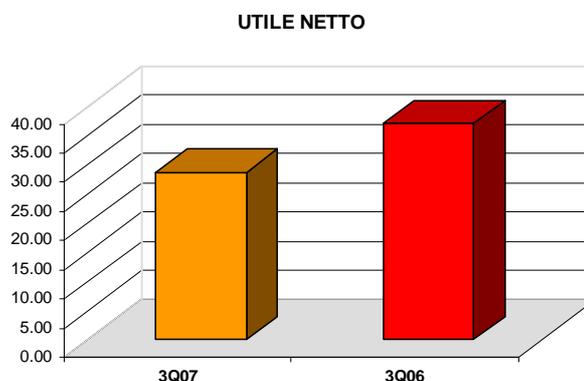


costo che ha subito un forte incremento è stato il costo del personale di sede che, nel fino a settembre 2007 ha registrato un incremento del 42,37%. Le spese generali si sono attestate pari a circa € 2,23 milioni in incremento del 7,84% rispetto all'anno precedente. E' importante rilevare però che l'incidenza di questi costi decresce rispetto all'anno precedente passando dal 4,7% del 2006 al 4,09% di quest'anno. E' garantita una buona redditività, infatti l'Ebitda margin, al netto delle rifatturazioni, è stato pari a circa il 66,8% contro i 64,7% dell'anno precedente.

- ✓ I costi per ammortamento e la variazione del fair value non incidono in maniera significativa sul terzo trimestre. Tuttavia, a seguito della stabilizzazione dei rendimenti di mercato, il change Fair value ha impattato in maniera significativa sull'Ebit che si attesta a 58,81 milioni di euro in calo di 8,38 milioni di euro rispetto all'anno precedente. Va notato che l'Ebit da operazioni è cresciuto però del 24,86%.



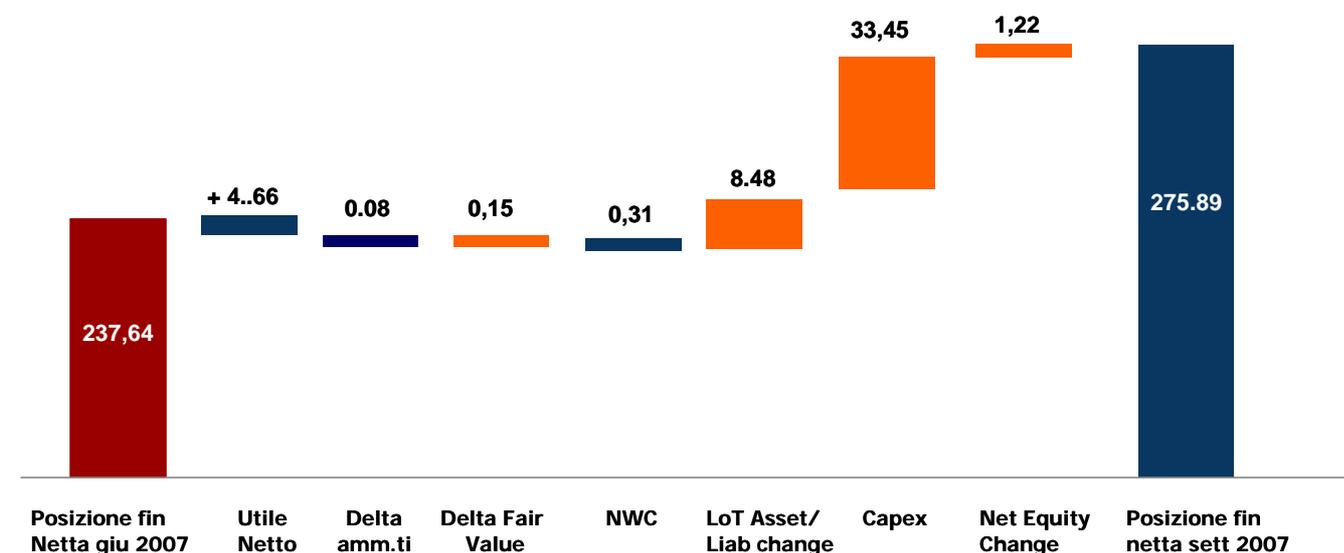
L'utile netto è di € 4,66 milioni, in incremento dell'8,88% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Questo risultato deriva da un aumento dell'EBITDA parzialmente eroso dalla gestione finanziaria che ha visto i relativi oneri crescere sia per l'andamento dei tassi di interesse che per la sottoscrizione del Prestito Obbligazionario erogato il 28 giugno 2007. L'utile netto (28,70 milioni) cala di 8,4 milioni di euro sui nove mesi, risentendo di un valore più contenuto della variazione del Fair Value e di maggiori oneri finanziari. La Posizione finanziaria netta al 30 settembre 2007 ha



registrato una variazione negativa per effetto dell'aumento degli investimenti effettuati nel terzo trimestre.

ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 30 settembre 2007, può essere così



sintetizzata:

FONTI - IMPIEGHI

	Giugno 07	Settembre 07	Δ	%
Attivo immobilizzato	1,040.2	1,073.7	33.5	3.22%
CCN	9.6	9.3	-0.3	-3.23%
- Altre attività e passività a lungo	-89.6	-81.2	8.5	-9.46%
TOTALE IMPIEGHI	960.2	1,001.9	41.7	4.34%
Patrimonio netto	722.5	726.0	3.4	0.48%
PFN	237.6	275.9	38.3	16.10%
TOTALE FONTI	960.2	1,001.9	41.7	4.34%

Le principali variazioni del terzo trimestre sono:

- ✓ **Attivo immobilizzato** è passato da € 1.040,2 milioni a € 1.073,7 milioni a settembre 2007; la variazione di € 33,5 milioni è imputabile sostanzialmente alle Immobilizzazioni in corso: L'incremento è dovuto al pagamento delle caparre per i contratti dettagliati alla voce investimenti oltre acconti per i lavori in corso di Catania e all'acquisto di un terreno.
- ✓ **Altre attività e passività a lungo**: la variazione di € 8,5 milioni è dovuta principalmente alle caparre versate per l'acquisto di partecipazioni relative agli investimenti dettagliati nella informazione sulla gestione.
- ✓ **Patrimonio netto** al 30 settembre 2007 si è attestato a 726 milioni di € per effetto dell'utile di periodo.
- ✓ **Posizione finanziaria netta**: nel corso del terzo trimestre 2007 ha avuto una variazione negativa di € 38,3 milioni, per l'attività di sviluppo del trimestre. L'obiettivo di leva finanziaria è di 60% di debito e 40% di equity, corrispondente ad un gearing di 1,5x. Attualmente il gearing del gruppo è pari a 0,38x.

SEGMENT INFORMATION

Risultano in crescita entrambe le attività con quella dei servizi, ad alta marginalità, intorno al 4% dei ricavi, al netto delle rifatturazioni

STATO PATRIMONIALE	30-Sep-07	30-Jun-07	30-Sep-07	30-Jun-07	30-Sep-07	30-Jun-07
	ATTIVITA' LOCATIVA		SERVIZI		TOTALE	
PORTAFOGLIO IMMOBILIARE	878.6	878.6	-	-	878.6	878.6
INVESTIMENTI	168.5	135.0	-	-	168.5	135.0
CCN	3.2	11.1	0.5	0.8	3.7	11.8
- ALTRE PASSIVITA' A LUNGO	100.0	97.2	0.2	0.2	100.2	97.4
ATTIVITA' INDIVISE					51.2	32.1
TOTALE IMPIEGHI	950.4	927.5	0.3	0.6	1,001.9	960.2
PFN	228.0	208.6	3.3	3.0	224.7	205.6
PATRIMONIO	722.3	718.9	3.6	3.6	726.0	722.5
PASSIVITA' INDIVISE					51.2	32.1
TOTALE FONTI	950.4	927.5	0.3	0.6	1,001.9	960.2

CONTO ECONOMICO	30-Sep-07	30-Sep-06	30-Sep-07	30-Sep-06	30-Sep-07	30-Sep-06
	ATTIVITA' LOCATIVA		SERVIZI		TOTALE	
RICAVI	49.81	42.05	2.09	1.96	51.89	44.01
COSTI DIRETTI	11.77	11.23	1.23	0.86	13	12.08
MARGINE LORDO DIVISIONALE	38.03	30.83	0.86	1.10	38.89	31.93
RICAVI -COSTI INDIVISI					4.22	3.75
EBITDA	38.03	30.83	0.86	1.10	34.68	28.17
RIVALUTAZ. ED AMM.TI	22.11	39.02	2.03		24.13	39.02
EBIT	60.14	69.84	2.89	1.10	58.81	67.19
MARGINE GEST.FIN					10.45	4.80
IMPOSTE					19.66	25.29
UTILE NETTO					28.70	37.10

EVENTI SUCCESSIVI

In data 6 novembre e' stato sottoscritto il contratto con parte non correlata, per l'acquisizione del 100% della società M.V. srl, società proprietaria del Shopping Mall e del Retail Park del parco commerciale "Shopping Village Mondovicino", situato a Mondovi, in provincia di Cuneo .

Lo Shopping Village, la cui inaugurazione dello Shopping Centre e del Retail Park è avvenuta in data 7 novembre è un progetto innovativo sviluppato su di un'area totale di circa 390.000 mq per coniugare shopping e tempo libero, cultura e divertimento.

Il Parco comprende, oltre allo Shopping Mall e al Retail Park di Igd, anche un Ipermercato di Coop Liguria e un Factory Outlet che aprirà nei primi mesi del 2008.

La proprietà di Igd è costituita da 60 negozi dalle diverse categorie merceologiche: abbigliamento, accessori e calzature, casa e arredamento, beauty elettronica e molti servizi.

Il Retail Park, situato tra lo Shopping Center e il Factory Outlet, ospita grandi superfici di vendita, potendo contare su marchi prestigiosi dell'elettronica, dell'abbigliamento e attrezzature sportive e del bricolage.

PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

	30-set-07 (a)	30-giu-07 (b)	31-dic-06	Variazioni (a-b)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
- Attività immateriali a vita definita	0,01	0,01	0,01	0,00
- Avviamento	26,56	26,56	21,64	0,00
	<u>26,57</u>	<u>26,57</u>	<u>21,65</u>	<u>0,00</u>
Attività materiali				
- Investimenti immobiliari	878,02	878,03	801,36	-0,01
- Impianti e Macchinari	0,31	0,30	0,35	0,01
- Attrezzatura	0,13	0,14	0,15	-0,01
- Migliorie su beni di terzi	0,15	0,18	0,23	-0,03
- Immobilizzazioni in corso	168,54	134,98	145,60	33,56
	<u>1.047,15</u>	<u>1.013,63</u>	<u>947,69</u>	<u>33,52</u>
Altre attività non correnti				
- Attività per imposte anticipate	4,77	3,50	2,53	1,27
- Crediti vari e altre attività non correnti	14,26	4,23	10,59	10,03
- Attività finanziarie non correnti	5,06	6,24	3,44	-1,18
	<u>24,09</u>	<u>13,97</u>	<u>16,56</u>	<u>10,12</u>
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.097,81	1.054,17	985,90	43,64
ATTIVITA' CORRENTI:				
Crediti commerciali e altri crediti	11,67	10,09	10,31	1,58
Altre attività correnti	10,57	12,92	16,89	-2,35
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	40,41	40,29	0,01	0,12
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	214,21	264,91	20,49	-50,70
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	276,86	328,21	47,70	-51,35
TOTALE ATTIVITA' (C=A+B)	1.374,67	1.382,38	1.033,60	-7,71
PATRIMONIO NETTO:				
quota di pertinenza della Capogruppo	725,96	722,52	580,33	3,44
quota di pertinenza di terzi	0,01	0,01	0,01	0,00
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	725,97	722,53	580,34	3,44
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività finanziarie non correnti	462,73	468,16	179,06	-5,43
Fondo TFR	0,36	0,34	0,29	0,02
Passività per imposte differite	87,39	84,71	61,54	2,68
Fondi per rischi ed oneri futuri	0,56	0,44	0,50	0,12
Debiti vari e altre passività non correnti	11,88	11,88	11,80	0,00
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	562,92	565,53	253,19	-2,61
PASSIVITA' CORRENTI:				
Passività finanziarie correnti	72,84	80,92	182,93	-8,08
Debiti commerciali e altri debiti	5,27	9,67	14,68	-4,40
Passività per imposte correnti	5,01	2,22	1,10	2,79
Altre passività correnti	2,66	1,51	1,36	1,15
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	85,78	94,32	200,07	-8,54
TOTALE PASSIVITA' (G=E+F)	648,70	659,85	453,26	-11,15
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (H=D+G)	1.374,67	1.382,38	1.033,60	-7,71

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	30-set-07	30-set-06	Variazioni (a-b)	3° trimestre		
	(a)	(b)		2007	2006	variazioni
Ricavi	49,53	41,63	7,90	16,67	14,42	2,25
Altri proventi	5,02	2,38	2,64	1,65	0,84	0,81
Totale ricavi e proventi operativi	54,55	44,01	10,54	18,32	15,26	3,06
Acquisti di materiali e servizi esterni	14,72	27,40	-12,68	4,89	7,49	-2,60
Costi del personale	2,76	1,94	0,82	0,84	0,59	0,25
Altri costi operativi	2,50	2,04	0,46	0,88	0,56	0,32
Variazione delle rimanenze	-0,11	-15,54	15,43	-0,03	-3,25	3,22
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	34,68	28,17	6,51	11,74	9,87	1,87
Ammortamenti	0,23	0,58	-0,35	0,08	0,08	0,00
Variazione del fair value	24,36	39,60	-15,24	-0,15	-0,33	0,18
RISULTATO OPERATIVO	58,81	67,19	-8,38	11,51	9,46	2,05
Proventi finanziari	7,70	3,91	3,79	4,30	1,28	3,02
Oneri finanziari	18,15	8,71	9,44	7,92	3,54	4,38
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	48,36	62,39	-14,03	7,89	7,20	0,69
Imposte sul reddito del periodo	19,66	25,29	-5,63	3,23	2,92	0,31
UTILE DEL PERIODO	28,70	37,10	-8,40	4,66	4,28	0,38

NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI

Criteri di redazione e area di consolidamento

Premessa

La relazione trimestrale ed i prospetti contabili consolidati del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 30 settembre 2007, non sottoposti a revisione contabile, sono stati redatti conformante 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 secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 relativo all'applicazione dei principi contabili internazionali nonchè in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 82 del "Regolamento recante norme di attuazione del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n° 58 in materia di Emittenti", della delibera Consob n° 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni/integrazioni.

Si segnala in particolare che la Relazione trimestrale al 30 settembre 2007 è stata presentata sulla base dei criteri indicati nell'allegato 3D del predetto "Regolamento".

La Relazione trimestrale al 30 settembre 2007 è stata autorizzata alla pubblicazione con delibera del competente organo amministrativo in data 14 novembre 2007.

Criteri di redazione

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni contabili al 30 settembre 2007 predisposte dalle società incluse nell'area di consolidamento e rettificate, ove necessario, ai fini di allinearle ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del gruppo conformi agli IFRS.

I principi di consolidamento, i principi contabili, i criteri e le metodologie di stima e di valutazione adottati sono omogenei con quelli utilizzati in sede di redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2006 al quale si rimanda, ad esclusione del principio relativo alla contabilizzazione dei contratti di leasing, derivanti dall'acquisizione della Società controllata Millennium Gallery avvenuta nel primo semestre del 2007, di seguito descritto:

Leasing

I beni posseduti in virtù di contratti di leasing finanziario, caratterizzati dal trasferimento alla Società di tutti i rischi ed i benefici derivanti dalla proprietà del bene locato, sono capitalizzati fra le attività materiali dalla data di inizio del leasing al valore equo del bene locato o, se minore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing (minimum lease payment), compreso il prezzo dell'opzione di riscatto.

La relativa passività è iscritta in bilancio fra i debiti finanziari. I canoni di leasing sono ripartiti tra quota capitale e quota interessi in modo da ottenere l'applicazione di un tasso di interesse costante sul saldo residuo del debito (quota capitale). Gli oneri finanziari sono addebitati a conto economico.

I beni in leasing capitalizzati, relativi ad un bene iscritto tra gli investimenti immobiliari, è stato iscritto al valore equo, come per gli altri investimenti immobiliari di proprietà.

Si precisa che la valutazione e la misurazione delle grandezze contabili esposte si basano sui Principi Contabili Internazionali e le relative interpretazioni attualmente in vigore; pertanto, tali dati potrebbero subire modifiche al fine di riflettere i cambiamenti che potrebbero intervenire sino al 31 dicembre 2007 per effetto di future omologazioni da parte della Commissione Europea di nuovi standard, di nuove interpretazioni, o di linee guida emerse dall'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC).

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

In aderenza a quanto previsto dalla CONSOB, i dati del Conto Economico sono forniti con riguardo al trimestre di riferimento e al periodo intercorrente tra l'inizio dell'esercizio e la data di chiusura del trimestre (progressivo); essi sono confrontati con i dati relativi agli analoghi periodi dell'esercizio precedente. I dati dello Stato Patrimoniale, relativi alla data di chiusura del trimestre, sono confrontati con i dati di chiusura del trimestre precedente e dell'ultimo esercizio. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (30 settembre 2006), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto al trimestre precedente (30 giugno 2007).

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

Si evidenzia infine che, in questa situazione, si è provveduto al calcolo delle imposte correnti, differite e/o anticipate con il metodo della tassazione media riferita al trimestre precedente.

Area di consolidamento

Si segnala che rispetto alla situazione al 30/06/2007 l'area di consolidamento non ha subito variazioni.

Si precisa infine che i dati consolidati al 30/09/2007 includono la situazione economico-patrimoniale della capogruppo Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A., e le situazioni economico-patrimoniali della Immobiliare Larice s.r.l., partecipata al 100%, del Consorzio Forte di Brondolo, partecipato all'86,08%, della Millennium Gallery srl, partecipata al 100% e della RGD srl, partecipata al 50%.

Commento alle principali poste dello Stato Patrimoniale

ATTIVITA' NON CORRENTI

La variazione delle attività non correnti tra il 30 giugno 2007 ed il 30 settembre 2007 è dovuta principalmente a:

- incremento della voce "Immobilizzazioni in corso" per effetto del pagamento delle caparre per i contratti dettagliati alla voce investimenti, oltre ad acconti per i lavori in corso di Catania e all'acquisto di un terreno.
- le esigue variazioni delle voci "Impianti e Macchinari", "Attrezzatura" e "Migliorie su beni di terzi" si riferiscono alla normale quota di ammortamento del periodo.
- incremento della voce "Crediti vari e altre attività non correnti" per effetto dell'incremento dovuto al pagamento delle caparre per l'acquisto di partecipazioni
- il decremento della voce "Attività finanziarie non correnti" si riferisce alla valorizzazione al market to market dei contratti IRS in essere a fine trimestre.

ATTIVITA' CORRENTI

L'incremento dei "Crediti commerciali" è dovuto alla normale attività di gestione, mentre la variazione delle "Altre attività correnti" si riferisce alla diminuzione della voce Anticipi presente nella situazione al 30 giugno 2007.

Si segnala, inoltre, che il decremento della voce "Cassa e Altre Disponibilità Liquide" è dovuto agli esborsi per l'attività di sviluppo.

PATRIMONIO NETTO

La variazione del Patrimonio Netto è determinata principalmente dall'utile di pertinenza del periodo e dalla variazione delle Riserve per effetto delle scritture IAS.

PASSIVITA' NON CORRENTI

La variazione netta delle Passività non correnti è dovuta principalmente alla diminuzione della voce "Passività Finanziarie non correnti" e della voce "Passività per Imposte Differite" nella quale trova allocazione l'effetto imposte del 30 settembre 2007.

PASSIVITA' CORRENTI

Le variazioni più significative delle passività correnti sono dovute ad un decremento delle "Passività finanziarie correnti" per effetto dell'estinzione di contratti Hot Money.

Anche il decremento dei "Debiti commerciali" si genera dalla normale gestione societaria.

Il decremento delle "Passività per imposte correnti" è dovuto all'effetto imposte relativo al periodo.

Commento alle principali poste del Conto Economico

RICAVI E PROVENTI OPERATIVI

Il fatturato consolidato e altri proventi al 30 settembre 2007 sono pari ad Euro 54,55 milioni, rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente si registra un incremento di 10,54 milioni. La variazione positiva è dovuta:

- ✓ all'aumento fisiologico dei canoni
- ✓ alla variazione dell'area di consolidamento

ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

La voce comprende principalmente i costi per affitti passivi relativi agli immobili gestiti dal Gruppo. L'incremento, rispetto al 30 settembre 2006, è dovuto in particolare alla variazione dell'area.

COSTI DEL PERSONALE

Il costo del personale incrementa rispetto al precedente periodo del 2006 per effetto dell'incremento del numero dei dipendenti in coerenza con la crescita dimensionale del Gruppo e con la struttura organizzativa preventivata.

ALTRI COSTI OPERATIVI

Non si segnalano variazioni significative.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Il risultato della gestione finanziaria presenta un saldo negativo pari a 10,45 milioni, con un incremento rispetto al medesimo periodo del 2006, dovuto principalmente alla variazione dei tassi e agli interessi passivi sul prestito obbligazionario pari complessivamente, nel trimestre, a 3,004 milioni di Euro.

Si precisa che gli interessi corrispondenti al tasso del 2,5% ammontano ad Euro 1,465 milioni mentre gli interessi effettivi al tasso del 6,021% sono stati calcolati in conformità a quanto previsto dagli IFRS tenendo in considerazione il valore dell'opzione di conversione ed i costi iniziali di emissione. Nella sostanza tale tasso esprime, ai fini della rappresentazione contabile, il costo di periodo teorico che la Società avrebbe sostenuto se avesse emesso uno strumento analogo, ma privo dell'opzione di conversione il cui valore è stato invece considerato come un incremento del Patrimonio Netto al momento dell'emissione del prestito.

Dichiarazione del Dirigente Preposto alla redazione dei Documenti Contabili Societari a norma delle disposizioni dell'art. 154-bis, comma 2, del D.lgs. 58/1998

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, dott.ssa Grazia Margherita Piolanti, dichiara ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile relativa alla relazione trimestrale consolidata al 30 settembre 2007 di IGD S.p.A.. corrisponde alle risultanza documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Grazia Margherita Piolanti

14 Novembre 2007