



**RELAZIONE TRIMESTRALE  
CONSOLIDATA  
AL 31/03/2008**

# INDICE

<b>INDICE</b>	<b>2</b>
Notizie Preliminari	3
Organi Sociali	3
<b>INFORMAZIONI SULLA GESTIONE</b>	<b>4</b>
Eventi Societari	4
Investimenti	5
Attività di servizi	6
Highlight Economico Finanziario	6
Analisi Economica	6
Analisi Patrimoniale e Finanziaria	11
Segment Information	12
Eventi Successivi	13
<b>PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI GRUPPO IGD</b>	<b>14</b>
Stato Patrimoniale Consolidato	14
Conto Economico Consolidato	15
Posizione Finanziaria Netta	15
<b>NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI</b>	<b>16</b>
Criteri di redazione e area di consolidamento	16
Commento alle principali poste dello stato patrimoniale	17
Commento alle principali poste del conto economico	18

## NOTIZIE PRELIMINARI

La Relazione Trimestrale del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione Società d'Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. (IGD SiiQ spa per brevità) al 31.03.2008, 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 Siiq S.p.a. ,Immobiliare Larice srl, Consorzio Forte di Brondolo ,Consorzio Leonardo , Millennium Gallery srl , M.V. srl e Porta Medicea srl costituita in data 18 febbraio 2008 , per la società RGD srl partecipata al 50% 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

## Eventi societari

In data 7 gennaio 2008 si e' tenuta l'Assemblea ordinaria di IGD che ha deliberato l'attribuzione al Consiglio di Amministrazione della facoltà di acquistare , anche mediante negoziazione di opzioni o strumenti finanziari anche derivati sul titolo IGD ,fino ad un massimo di n. 30.924.926 e pertanto nei limiti di legge , azioni ordinarie proprie del valore nominale di Euro 1,00 cadauna (pari al 10% dell'attuale capitale sociale) in una o più volte, per un periodo pari a 18 mesi dalla data della deliberazione assembleare. L'importo sopra indicato trova copertura nelle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato. L'autorizzazione all'acquisto e alienazione di azioni proprie e' volta a perseguire , nell'interesse della società , le finalità consentite dalla normativa applicabile in vigore , fra le quali:effettuare operazioni di negoziazione,copertura,e arbitraggio; effettuare operazioni d'investimento di liquidità; e consentire l'utilizzo delle azioni proprie nell'ambito di operazioni connesse alla gestione corrente e di progetti industriali coerenti con le linee strategiche che la Società intende perseguire, in relazione dei quali si concretizzi l'opportunità di scambio ,permuta, conferimento o altri atti di disposizione delle azioni. '

A seguito dell'Assemblea si e' riunito il Consiglio di Amministrazione che ha deliberato di approvare un Piano di Riacquisto di azioni proprie ( Buyback) sul Mercato Regolamentato su massime 20.101.200 azioni ordinarie ,pari al 6.5% del capitale sociale ,e comunque per un controvalore complessivo massimo di 56 milioni di euro finalizzato all'investimento di liquidità.

Il piano di riacquisto e' iniziato l'8 gennaio e terminerà al raggiungimento. del 6,5% del Capitale Sociale o della soglia massima di 56 milioni di euro di controvalore e comunque non oltre la data del 30 giugno 2008 pari a un massimo di 112 sedute di Borsa.

Il prezzo massimo di riacquisto di azioni proprie non sarà superiore al minore prezzo tra:

- a) Euro 3.05 pari alla media aritmetica del prezzo ufficiale di borsa nei nove mesi precedenti la data odierna;
- b) Il Prezzo Ufficiale registrato dal titolo nella seduta di borsa precedente ogni singola operazione di acquisto, maggiorato del 20%

Il numero di azioni ordinarie IGD massimo acquistabili giornalmente non sarà superiore al 25% del totale degli scambi giornalieri e comunque non oltre 300.000 azioni.

Le azioni acquistate nell'ambito del piano non saranno destinate a presenti o futuri Piani di Stick Options, e non saranno cedute fino alla approvazione della situazione semestrale al 30 giugno 2008.

A tutto il 31 marzo 2008 la società ha complessivamente acquistato n. 9.677.456 azioni ordinarie pari al 3,129 % del Capitale Sociale per un controvalore complessivo di 19.665.662 Euro.

Dal 25 marzo 2008 le azioni di IGD sono di nuovo negoziate nel segmento Star del Mercato Telematico Azionario .

## INVESTIMENTI

Il primo trimestre 2008 ha visto il Gruppo IGD protagonista di un importante accordo preliminare per l'acquisizione di 15 centri commerciali e un immobile affittato ad una banca in Romania, perseguendo l'obiettivo di espansione all'estero annunciato nel piano industriale. In Italia l'attività di sviluppo è proseguita con negoziazioni e importanti accordi preliminari per acquisizione di centri commerciali in costruzione.

In data 18 febbraio 2008 è stata costituita la Società Porta Medicea srl, partecipata all'80% da Immobiliare Larice srl e il restante 20% da Azimut-Benetti spa. La Società Porta Medicea è subentrata negli accordi a suo tempo assunti da IGD ed in data 20 marzo 2008 ha sottoscritto il contratto definitivo di compravendita delle aree ed immobili.

In pari data la Capo Gruppo IGD Siiq spa ha sottoscritto con Porta Medicea il contratto preliminare avente ad oggetto il complesso commerciale che sarà realizzato sulle aree di proprietà di Porta Medicea. Il Centro multifunzionale di Livorno sorgerà su una vasta area sulla quale saranno realizzati 70.616 mq. di slp. La realizzazione del nuovo complesso immobiliare, che si articolerà in varie destinazioni, di tipo residenziale, commerciale, terziario e ricettivo, avverrà nell'arco dei prossimi sei anni. Entro fine anno inizieranno le opere di costruzione, con la consegna in fasi progressive dei cinque sub ambiti del progetto. Il valore di sviluppo complessivo della costituenda società sarà fra i 200 e i 230 milioni di euro, mentre l'investimento per IGD Siiq spa relativo all'acquisizione del complesso commerciale sarà invece di circa 80 milioni di euro.

In data 27 marzo IGD, ha siglato l'accordo preliminare per l'acquisto del 100% della società Winmarket Magazine SA per un importo totale pari a 182,5 milioni di Euro; la società è proprietaria di un portafoglio immobiliare in Romania, costituito da 15 centri commerciali a insegna Winmarkt, per un totale di 147.000 mq., oltre a un immobile commerciale interamente affittato a una banca. Venditori delle quote sono Ivington Enterprises Ltd. e Broadhurst Investment Ltd, società del gruppo NCH Capital, private equity statunitense.

IGD ha inoltre sottoscritto un preliminare d'acquisto che riguarda un ulteriore centro commerciale a Carpati Sinaia; il perfezionamento di tale preliminare avverrà entro 30 mesi, dopo che la parte venditrice ne avrà realizzato la ristrutturazione e ricommercializzazione. Il prezzo d'acquisto è già definito in 16,24 milioni di Euro, a condizione che venga raggiunto un obiettivo di affitti di circa 1,35 milioni di Euro.

I canoni complessivi di affitto dei 16 immobili ammontano per il 2008 a 19,138 milioni di Euro circa.

Gli edifici commerciali che costituiscono il portafoglio oggetto dell'acquisizione presentano una superficie media di 9.000 mq di GLA (Gross Leasable Area) e sono collocati in location uniche e irripetibili: per la maggior parte si trovano infatti nelle piazze centrali di 14 diverse città della Romania, le cui dimensioni variano tra i 100mila e i 300mila abitanti (Ploiesti, Buzau, Cluj, Bistrita, Galati, Braila, Alexandria, Piatraneamt, Ramnicu Valcea, Slatina, Tulcea, Turda e Vaslui). Si tratta di centri interessati da un forte sviluppo demografico e urbanistico, grazie anche agli investimenti realizzati negli ultimi anni da grandi gruppi industriali esteri, quali Pirelli e Nokia ad esempio.

IGD acquisterà inoltre per 258.000 Euro il 100% delle quote della società Winmarkt Management, che fornisce i servizi di agency e facility management grazie alla presenza di personale specializzato. IGD intende perciò dare continuità alla già valida gestione attuale e integrare l'organizzazione esistente nella propria struttura. Grazie al nuovo team rumeno potranno anche essere colte le opportunità di sviluppo che si prospetteranno a livello locale.

Secondo le linee-guida del piano strategico 2008-2012, IGD ha colto un'interessante opportunità di ampliare il proprio orizzonte di investimento ai mercati esteri. Compie questo passo scegliendo un Paese, la Romania, che presenta uno dei tassi di crescita più interessanti tra le economie dell'Unione Europea, di cui è parte integrante dal 2007. Questa dinamica, che esprime la presenza già consolidata di importanti investimenti stranieri, ha riflessi evidenti anche nell'evoluzione recente e prospettica del settore immobiliare".

Con questa acquisizione si coglie l'opportunità di potere disporre, date le dimensioni del portafoglio, di una massa critica che consente di beneficiare delle favorevoli condizioni macroeconomiche sottostanti e, contemporaneamente, di avere le premesse per estrarre valore dall'investimento attraverso l'apporto della gestione di IGD

IGD punta al consolidamento e alla successiva crescita degli attuali canoni di affitto attraverso un'ottimizzazione dell'offerta commerciale e una valorizzazione immobiliare che comporterà investimenti stimati in circa 20-25 milioni di €.

La valorizzazione immobiliare passerà anche attraverso lo sfruttamento del potenziale non commerciale degli immobili, anche in previsione della cessione di attività 'non-core' per IGD, che ad oggi si stima fra il 5% ed il 10% del valore del portafoglio.

L'investimento verrà realizzato in partnership con INPARTNER SpA, operatore italiano specializzato nell'asset management di portafogli e fondi immobiliari e nell'investimento diretto in operazioni di sviluppo, che deterrà una quota di minoranza.

Il progetto prevede un periodo di consolidamento e ottimizzazione commerciale e immobiliare di 3-5 anni, durante il quale IGD farà leva sulla redditività iniziale e sulla capacità di generazione di cassa per finanziare gli investimenti.

### **ATTIVITA' DI SERVIZI**

Nel primo trimestre del 2008 è proseguita proficuamente l'attività di sviluppo dei servizi ai Centri Commerciali.

Con riferimento all'attività di gestione sono stati raggiunti seguenti accordi:

- ottenimento del mandato di gestione del C.C. Millenium di Rovereto
- ottenimento del mandato di gestione dei due C.C. di proprietà della società GAM s.r.l. Heraclea, La Torre.

Con riferimento alla attività di commercializzazione sono stati raggiunti i seguenti accordi:

- accordo con la società Minganti srl per la gestione turnover del C.C. "Officine Minganti"
  - accordo quadro con Vignale Immobiliare per gestione turnover nei centri di loro proprietà
  - accordo quadro con Coop Adriatica per la gestione dei turnover nei centri di loro proprietà.
- Attualmente richiesta gestione turnover per i C.C.: A. Costa (BO), P.ta Marcolfa (S.Giovanni in Persiceto), Castelfranco, Montebelluna, Lendinara, Occhiobello

### **HIGHLIGHT ECONOMICO FINANZIARI**

I risultati raggiunti nel primo trimestre 2008 confermano performance in linea con gli obiettivi previsti per il 2008, in termini di redditività, di crescita dimensionale, ed in termini di patrimonio gestito .

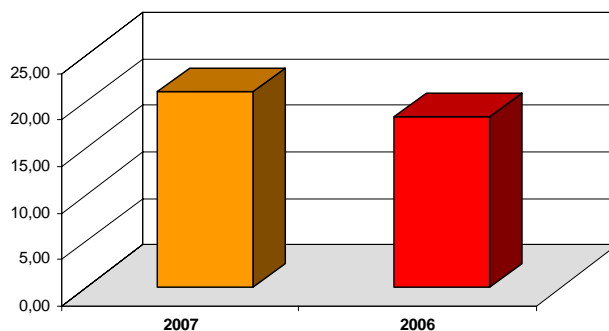
### **ANALISI ECONOMICA**

Il risultato economico del gruppo IGD Siiq nel primo trimestre 2008 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**

	2008	2007	Δ	%
Ricavi da immobili di proprietà	14,36	13,70	0,66	4,81%
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	3,30	3,23	0,07	2,11%
Ricavi da servizi	1,56	0,62	0,94	151,94%
Altri ricavi	1,80	0,79	1,01	128,44%
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>21,02</b>	<b>18,34</b>	<b>2,68</b>	<b>14,62%</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	6,44	4,86	1,58	32,41%
Costi del personale	1,30	0,68	0,62	90,67%
Altri costi operativi	1,02	0,84	0,18	21,62%
Variazione delle rimanenze	68,28	0,00	68,28	
Costi di relizzazione	-68,28	0,00	-68,28	
<b>EBITDA</b>	<b>12,26</b>	<b>11,96</b>	<b>0,31</b>	<b>2,57%</b>
Ammortamenti	0,03	0,08	-0,05	-63,93%
Variazione Fair Value	-0,06	-0,04	-0,02	52,67%
<b>EBIT</b>	<b>12,18</b>	<b>11,84</b>	<b>0,34</b>	<b>2,88%</b>
<b>Gestione finanziaria:</b>	<b>-4,44</b>	<b>-3,43</b>	<b>-1,00</b>	<b>29,15%</b>
Proventi finanziari	1,99	0,02	1,97	9967,03%
Oneri finanziari	6,42	3,45	2,97	85,95%
<b>UTILE ANTE IMPOSTE</b>	<b>7,74</b>	<b>8,40</b>	<b>-0,66</b>	<b>-7,86%</b>

**TOTALE RICAVI**


Nel primo trimestre 2008 sono stati realizzati ricavi per €21,02 milioni di euro in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente del 14,62%.

Hanno contribuito a tale risultato positivo :

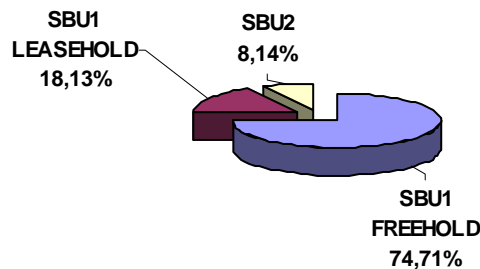
- ✓ All'acquisizione della galleria Mondovicino, che contribuisce per l'intero trimestre del 2008 essendo stata acquisita a novembre 2007 e a Millenium Gallery, che contribuisce per l'intero trimestre rispetto ad un solo mese del primo trimestre del 2007
- ✓ L'incremento dei ricavi da servizi, quasi raddoppiati rispetto al primo trimestre 2007, è imputabile all'aumento delle gallerie in gestione.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	2008	2007	Δ	%
Margine da immobili di proprietà	13,26	12,77	0,49	3,85%
Margine da immobili di proprietà di terzi	-0,12	0,00	-0,13	-3597,56%
Margine da servizi	0,77	0,25	0,52	210,62%
<b>MARGINE LORDO DIVISIONALE</b>	<b>13,91</b>	<b>13,02</b>	<b>0,89</b>	<b>6,80%</b>
Costo personale di sede	-0,93	-0,45	-0,48	107,54%
Spese generali	-0,71	-0,62	-0,09	15,40%
<b>EBITDA</b>	<b>12,26</b>	<b>11,96</b>	<b>0,31</b>	<b>2,57%</b>
Ammortamenti	0,03	0,08	-0,05	-63,93%
Variazione fair value	-0,06	-0,04	-0,02	52,67%
<b>EBIT</b>	<b>12,18</b>	<b>11,84</b>	<b>0,34</b>	<b>2,88%</b>
Margine gestione finanziaria	-4,44	-3,43	-1,00	29,15%
<b>UTILE ANTE IMPOSTE</b>	<b>7,74</b>	<b>8,40</b>	<b>-0,66</b>	<b>-7,86%</b>

- ✓ **SBU 1 - attività immobiliare locativa : margine su immobili di proprietà:** tale margine nel corso del 1° trimestre 2008 è pari a € 13,26 milioni a fronte di € 12,77 milioni dello stesso periodo dell'anno precedente, in incremento del 3,85%.
- ✓ **SBU 1 - attività immobiliare locativa : margine su immobili di proprietà di terzi:** il margine ha registrato un decremento di -0,12 ml principalmente derivante da costi straordinari per i lavori di ristrutturazione di Centronova.(es. costi per chiusure temporane di alcuni negozi)

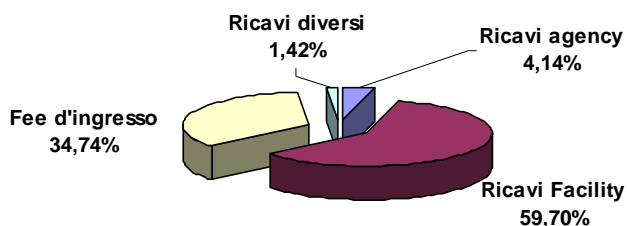
RIPARTIZIONE RICAVI



- ✓ **SBU 2 – Attività di servizi: margine da attività di Agency e di Facility management** Il margine dell'attività da servizi a marzo 2008 si è attestato a € 0,77 ml, tale incremento è dovuto alla commercializzazione della galleria di Lodi e all'attività di facility management nei centri: Darsena City, Sesto Fiorentino, Mondovicino, Quarto, Vibo Valentia e Mercato S.Severino, intrapresa nel 2007. Le attività di commercializzazione e la direzione centri hanno portato un aumento dei ricavi (al netto dei ricavi di Pilotage che gestionalmente trovano compensazione nei relativi costi da Pilotage) del 124,12%. La ripartizione dei ricavi si può constatare nel grafico di sotto riportato:



### BREAKDOWN RICAVI DA SERVIZI

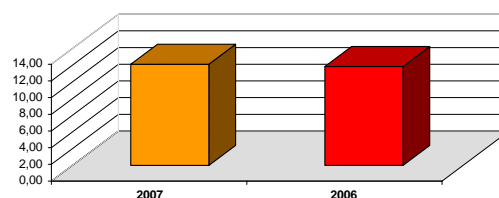


✓ **L'EBITDA** è stato pari a € 12,26 milioni di euro in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente del 2,57%.

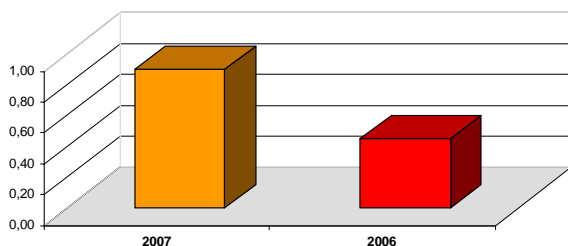
La voce di costo che ha subito la maggior crescita è stato il costo del personale di sede incrementato coerentemente con la crescita della struttura organizzativa in atto in quanto per la natura del business la struttura organizzativa inizia ad operare 18 -24 mesi in anticipo rispetto alle aperture previste.

Si evidenzia, inoltre, la stagionalità di alcune componenti di reddito, come gli affitti spazi temporanei che usualmente si concentrano nella seconda parte dell'anno.

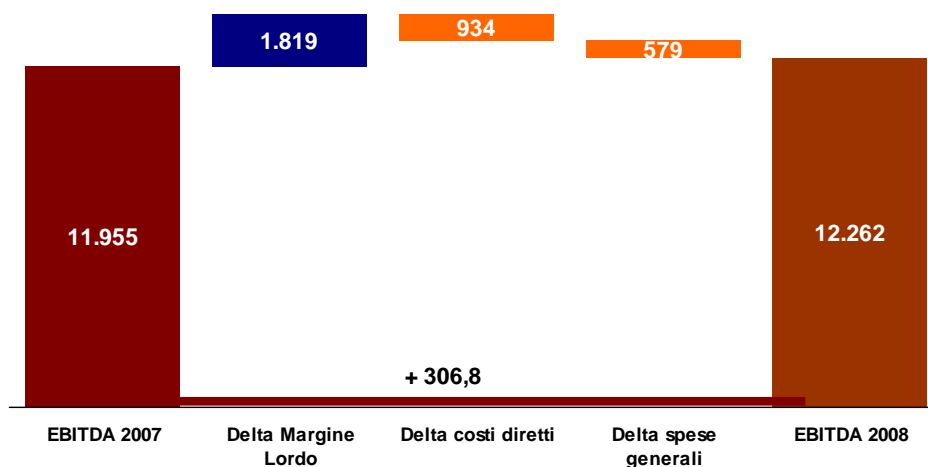
EBITDA



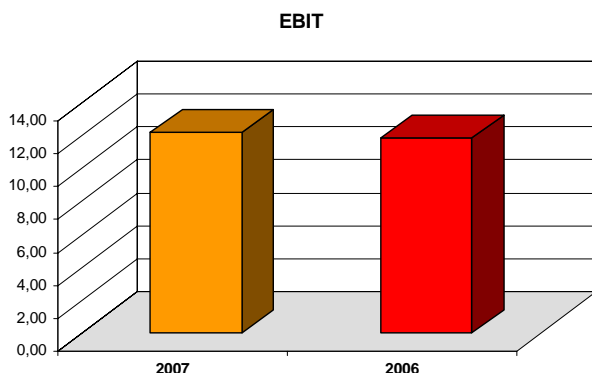
Costo personale di sede



Le spese generali sono pari a €0.71 ml e risultano in linea con le previsioni.

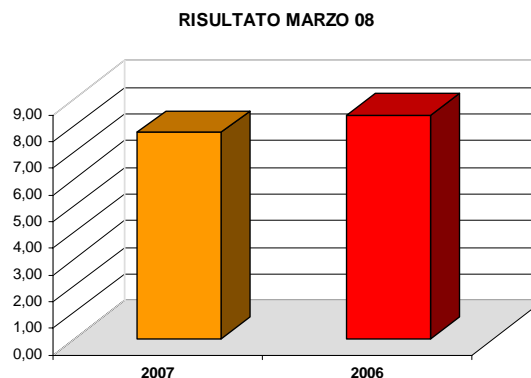


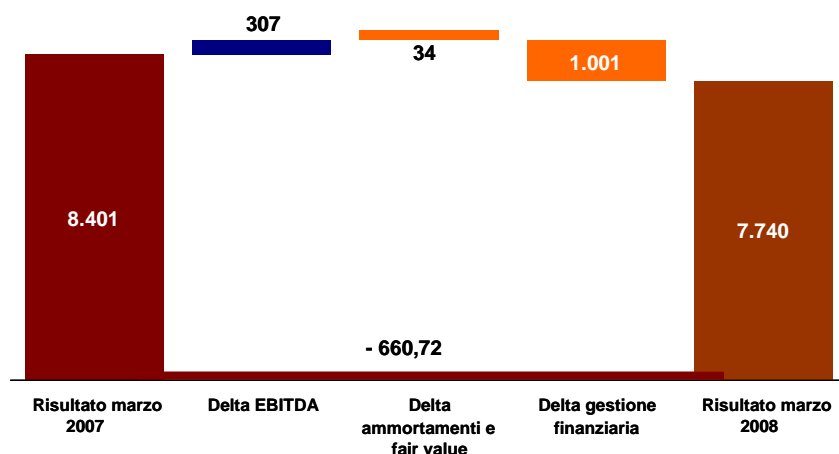
L'EBIT: coerentemente con l'incremento dell'EBITDA anche l'EBIT (pari a €12,18 ml) ha registrato un incremento del 2,88% rispetto allo stesso periodo del 2007.



**Gestione finanziaria:** il saldo negativo della gestione finanziaria è incrementato di € 1 milione; tale incremento è giustificabile dalla sottoscrizione di un Convertible Bond di €230 ml e del mutuo di €100 ml con Unipol Banca e Merchant per Immobiliare Larice. Influisce anche l'aumento della posizione finanziaria netta che si è attestata a € 386,83 milioni portando il gearing a 0,53 dallo 0,46 del 31/12/2007.

- ✓ **L'UTILE NETTO** è di € 7,74 milioni, in decremento dell'7,86% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Influisce sul risultato la gestione finanziaria che porta un aumento degli oneri finanziari dell'85,95%, per effetto dell'aumento della posizione finanziaria netta . Si evidenzia che l'aumento dei tassi di interesse ha influenzato marginalmente la gestione finanziaria poiché il debito del Gruppo IGD si costituisce principalmente da debiti a lungo termine coperti da IRS e dal debito obbligazionario convertibile il cui coupon reale è pari al 2,5%. In base ai principi IAS tale onere finanziario viene contabilizzato al tasso del 6,03%. Si rimanda alle note di commento per un maggior dettaglio.





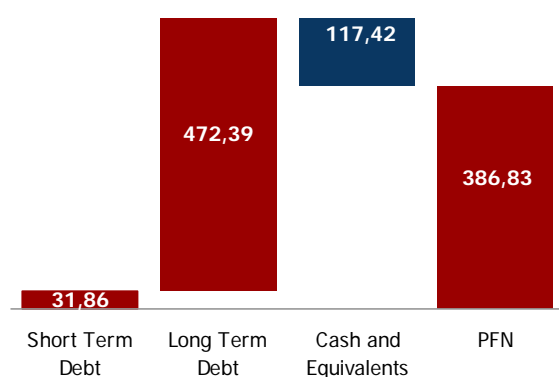
## ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 marzo 2008, può essere così sintetizzata:

FONTI-IMPIEGHI				
	FY 2007	1Q 2008	Δ	%
Attivo immobilizzato	1.164,43	1.164,75	0,32	0,03%
CCN	21,55	68,38	46,84	217,34%
Altre passività a lungo	-103,19	-110,22	-7,03	6,82%
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>1.082,79</b>	<b>1.122,91</b>	<b>40,12</b>	<b>3,71%</b>
Patrimonio netto	741,17	736,08	-5,09	-0,69%
PFN	341,62	386,83	45,21	13,23%
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>1.082,79</b>	<b>1.122,91</b>	<b>40,12</b>	<b>3,71%</b>

Le principali variazioni del primo trimestre sono:

- ✓ **Attivo immobilizzato** è passato da € 1.164,43 milioni al 31 dicembre 2007 a € 1.164,75 milioni al 31 marzo 2008; la variazione di € 0,32 milioni è imputabile all'effetto combinato di incrementi e decrementi in:
- ✓ **Immobilizzazioni in corso:** la variazione è dovuta al rimborso di una caparra e al pagamento di acconti per i lavori in corso di Catania e Palermo.
- ✓ **Impianti, macchinari, attrezzature e migliorie su beni di terzi:** le variazioni sono dovute principalmente a interventi presso il centro commerciale Nova
- ✓ **Altre attività e passività a lungo:** la variazione di negativi € 7,03 milioni è dovuta principalmente agli impegni contrattuali e a convenzioni per opere da eseguire verso il Comune di Livorno e verso la società Porta a Mare
- ✓ **Patrimonio netto** al 31 marzo 2008 si è attestato a 736,08 milioni di € per effetto dell'utile di periodo e dell'acquisto di azioni proprie.
- ✓ **Posizione finanziaria netta:** nel corso del primo trimestre 2008 ha avuto una variazione negativa di € 45,21 milioni, per l'attività di sviluppo del trimestre.



## SEGMENT INFORMATION

Di seguito si riportano gli schemi dello stato patrimoniale e del conto economico suddivisi per singole attività.

CONTO ECONOMICO	31-mar-08	31-mar-07	31-mar-08	31-mar-07	31-mar-08	31-mar-07
	ATTIVITA' LOCATIVA		SERVIZI		TOTALE	
<b>RICAVI</b>	17,66	16,93	1,56	0,62	19,22	17,55
<i>COSTI DIRETTI</i>	4,52	4,16	0,80	0,37	5,32	4,53
<b>MARGINE LORDO DIVISIONALE</b>	13,14	12,77	0,77	0,25	13,91	13,02
<i>RICAVI -COSTI INDIVISI</i>					1,64	1,06
<b>EBITDA</b>	13,14	12,77	0,77	0,25	12,26	11,96
<i>RIVALUTAZ. ED AMM.TI</i>	-0,09	-0,12	0,00	0,00	-0,09	-0,12
<b>EBIT</b>	13,05	12,65	0,77	0,25	12,18	11,84
<b>MARGINE GEST.FIN</b>					-4,44	-3,43
<b>IMPOSTE</b>					-	-
<b>UTILE NETTO</b>					7,74	8,40

STATO PATRIMONIALE	31-mar-08	31-dic-07	31-mar-08	31-dic-07	31-mar-08	31-dic-07	31-mar-08	31-dic-07
	ATTIVITA' LOCATIVA		SERVIZI		INDIVISO		TOTALE	
<i>PORTAFOGLIO IMMOBILIARE</i>	949,49	948,71	0,00	0,00	0,00	0,00	949,49	948,71
<i>ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	47,70	47,57	47,70	47,57
<i>INVESTIMENTI IN CORSO</i>	167,56	168,15	0,00	0,00			167,56	168,15
<i>CCN</i>	39,46	2,58	0,13	0,44	28,79	18,54	68,38	21,55
<i>- ALTRE PASSIVITA' A LUNGO</i>	-109,92	-102,88	-0,31	-0,31			-110,22	-103,19
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	1.046,59	1.016,56	-0,17	0,12	76,50	66,11	1.122,91	1.082,79
<i>PFN</i>	314,19	279,09	-3,85	-3,58	76,50	66,11	386,83	341,62
<i>PATRIMONIO</i>	732,40	737,46	3,68	3,71			736,08	741,17
<b>TOTALE FONTI</b>	1.046,59	1.016,56	-0,17	0,12	76,50	66,11	1.122,91	1.082,79

## EVENTI SUCCESSIVI

In data 16 aprile IGD S.p.A. ha esercitato l'opzione per accedere al regime tributario delle SIIQ, introdotto e disciplinato dalla legge 27 dicembre 2006, n. 296, contestualmente e' stata data comunicazione all'Agenzia delle entrate secondo le modalità stabilite dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 28 novembre 2007.

L'opzione ha effetto a decorrere dal 1° gennaio 2008 e comporterà l'esenzione del reddito derivante dall'attività di locazione immobiliare sia ai fini IRES che IRAP; la parte di utile civilistico ad esso corrispondente verrà assoggettata integralmente ad imposizione direttamente in capo ai soci all'atto della sua distribuzione, mediante applicazione di una ritenuta, operata a titolo di acconto, per i soggetti imprenditori, e a titolo di imposta, nei confronti degli altri soggetti. La verifica dei requisiti oggettivi sarà operata facendo riferimento al bilancio ( stato patrimoniale e conto economico) chiuso al 31 dicembre 2008 .

L'accesso al regime speciale determina il realizzo a valore normale degli immobili e dei diritti reali su immobili destinati alla locazione posseduti da IGD alla data di chiusura dell'ultimo periodo di imposta in regime ordinario; le relative plusvalenze, al netto delle eventuali minusvalenze, sono assoggettate ad imposta sostitutiva dell'IRES e dell'IRAP nella misura del 20 per cento, da corrispondere in un massimo di 5 rate annuali.

L'onere per l'applicazione dell'imposta d'ingresso al regime speciale è stimato in circa 29,9 milioni di euro.

L'esercizio dell'opzione determina l'efficacia delle modifiche statutarie deliberate dall'assemblea straordinaria di IGD in data 21 dicembre 2007 tra cui il mutamento della denominazione sociale in "IGD Immobiliare Grande distribuzione Società di investimento immobiliare quotata S.p.A".

In data 23 aprile RGD , joint venture partecipata pariteticamente da Beni Stabili e da IGD ha sottoscritto il contratto per l'acquisto di una porzione significativa della galleria del centro commerciale "Le Fornaci " di Beinasco . L' operazione e' stata finalizzata attraverso l'acquisizione del 100% delle quote della New Mall srl con prezzo pari a Euro 13,8 milioni di euro ed un accollo di leasing residuo pari a 18,9 milioni di euro oltre all'acquisto di porzioni di immobili per un valore pari a euro 3,8 milioni. Il prezzo di acquisto totale pari a euro 17,6 milioni ( al netto del leasing) e' soggetto ad un conguaglio prezzo al 31 dicembre 2009 e sarà in funzione della evoluzione della redditività del centro.

In data 23 aprile 2008 si è riunita l'Assemblea di IGD Siiq spa in sede ordinaria per l'approvazione del bilancio.

## PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI

Importi in milioni di €uro	31-mar-08	31-dic-07	Variazioni
STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO	(a)	(b)	(a-b)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
- Attività immateriali a vita definita	0,13	0,01	0,12
- Avviamento	26,67	26,67	0,00
	26,80	26,68	0,12
<b>Attività materiali</b>			
- Investimenti immobiliari	947,81	947,81	0,00
- Impianti e Macchinari	0,34	0,33	0,01
- Attrezzatura	0,47	0,45	0,02
- Migliorie su beni di terzi	0,87	0,12	0,75
- Immobilizzazioni in corso	167,56	168,15	(0,59)
	1.117,05	1.116,86	0,19
<b>Altre attività non correnti</b>			
- Attività per imposte anticipate	2,88	2,88	0,00
- Crediti vari e altre attività non correnti	18,02	18,02	0,00
- Attività finanziarie non correnti	4,54	5,65	(1,11)
	25,44	26,55	(1,11)
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>1.169,29</b>	<b>1.170,09</b>	<b>(0,80)</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Lavori in corso	68,54	0,00	68,54
Crediti commerciali e altri crediti	9,81	9,64	0,17
Altre attività correnti	30,08	19,48	10,60
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	0,11	40,52	(40,41)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	117,31	123,07	(5,76)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>225,85</b>	<b>192,71</b>	<b>33,14</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B)</b>	<b>1.395,13</b>	<b>1.362,79</b>	<b>32,34</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>			
quota di pertinenza della Capogruppo	727,93	741,01	(13,08)
quota di pertinenza di terzi	8,15	0,16	7,99
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>736,08</b>	<b>741,17</b>	<b>(5,09)</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie non correnti	476,93	478,10	(1,17)
Fondo TFR	0,36	0,36	0,00
Passività per imposte differite	90,04	90,45	(0,41)
Fondi per rischi ed oneri futuri	0,81	0,64	0,17
Debiti vari e altre passività non correnti	19,01	11,74	7,27
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>587,15</b>	<b>581,29</b>	<b>5,86</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie correnti	31,86	32,77	(0,91)
Debiti commerciali e altri debiti	35,86	4,47	31,39
Passività per imposte correnti	1,28	0,94	0,34
Altre passività correnti	2,90	2,16	0,74
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>71,90</b>	<b>40,34</b>	<b>31,56</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)</b>	<b>659,06</b>	<b>621,62</b>	<b>37,44</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>	<b>1.395,13</b>	<b>1.362,79</b>	<b>32,34</b>

<b>CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO</b>			
<b>Importi in milioni di €uro</b>	<b>31-mar-08</b>	<b>31-mar-07</b>	<b>Variazioni</b>
	<b>(a)</b>	<b>(b)</b>	<b>(a-b)</b>
Ricavi	17,66	16,80	0,86
Altri proventi	3,36	1,54	1,82
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>21,02</b>	<b>18,34</b>	<b>2,68</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso	68,28		68,28
Costi di realizzazione lavori in corso	(68,28)		(68,28)
<b>Risultato delle costruzioni in corso</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	6,44	4,86	1,58
Costi del personale	1,30	0,68	0,62
Altri costi operativi	1,02	0,84	0,18
Variazione delle rimanenze	0,00	0,00	0,00
<b>Totale costi operativi</b>	<b>8,76</b>	<b>6,38</b>	<b>2,38</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>12,26</b>	<b>11,96</b>	<b>0,30</b>
Ammortamenti	0,03	0,08	(0,05)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(0,06)	(0,04)	(0,02)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>12,18</b>	<b>11,84</b>	<b>0,34</b>
<i>Proventi finanziari</i>	1,99	0,02	1,97
<i>Oneri finanziari</i>	6,42	3,45	2,97
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(4,44)</b>	<b>(3,43)</b>	<b>(1,01)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>7,74</b>	<b>8,40</b>	<b>(0,66)</b>

Posizione Finanziaria Netta  
importi in milioni di €uro

	<b>31/03/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE	(117,31)	(123,07)
CREDITI FINANZIARI E ALTRE ATT.FINANZ. CORRENTI	(0,11)	(40,52)
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(117,42)</b>	<b>(163,59)</b>
PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI	31,86	32,77
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>31,86</b>	<b>32,77</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>(85,56)</b>	<b>(130,83)</b>
ATTIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI	(4,54)	(5,65)
PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI	476,93	478,10
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE</b>	<b>472,39</b>	<b>472,45</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO</b>	<b>386,83</b>	<b>341,62</b>

# 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 31 MARZO 2008, non sottoposti a revisione contabile, sono stati redatti 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 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 nonché 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 31 marzo 2008 è stata presentata sulla base dei criteri indicati nell'allegato 3D del predetto "Regolamento".

La Relazione trimestrale al 31 marzo 2008 è stata autorizzata alla pubblicazione con delibera del competente organo amministrativo in data 14 maggio 2008.

### Criteri di redazione

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni contabili al 31 marzo 2008 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 2007 al quale si rimanda.

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 2008 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 (31 marzo 2007), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto all'esercizio precedente (31 dicembre 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, non si è provveduto al calcolo delle imposte correnti, differite e/o anticipate.

### Area di consolidamento

Si segnala che rispetto alla situazione al 31/12/2007 l'area di consolidamento si è modificata per effetto della costituzione di Porta Medicea srl, partecipata all'80% da Immobiliare Larice srl e il restante 20% da Azimut-Benetti spa. Per ulteriori informazioni si rimanda alla sezione Investimenti.

La tabella sottostante evidenzia l'elenco delle società incluse nell'area di consolidamento del Gruppo IGD al 31/03/2008.



Denominazione	% di partecipazione	Sede Legale	Capitale Sociale (In Euro)	Consolidamento	Attività Svoluta
Immobiliare Larice srl	100%	Ravenna - via Villa Glori 4	74.500.000,00	Integrale	Gestione Centri Commerciali
Consorzio Forte di Brondolo	77,4%	Castenaso (Bologna) Via Villanova 29/7	63.033,35	Integrale	Consorzio Urbanistico
Millenium Gallery s.r.l.	100%	Ravenna - via Villa Glori 4	100.000,00	Integrale	Gestione Centri Commerciali
MV s.r.l.	100%	Castenaso (Bologna) Via Villanova 29/7	10.000,00	Integrale	Gestione Centri Commerciali
RGD s.r.l.	50%	Milano via Venezia	52.000,00	Proporzionale	Attività di acquisto e vendita di beni immobili
Consorzio dei proprietari del Centro Leonardo	52%	Castenaso (Bologna) Via Villanova 29/7	300.000,00	Integrale	Consorzio di gestione
PORTA MEDICEA S.R.L.	80%	Livorno Via Gino Grazioni 6	40.000.000,00	Integrale	SOCIETA' DI COSTRUZIONE

## Commento alle principali poste dello Stato Patrimoniale

### ATTIVITA' NON CORRENTI

La variazione delle attività non correnti tra il 31 dicembre 2007 ed il 31 marzo 2008 è dovuta principalmente a:

- Lieve decremento della voce "Immobilizzazioni in corso" per effetto combinato del rimborso di una caparra e per il pagamento di acconti per i lavori in corso di Catania e Palermo.
- le esigue variazioni delle voci "Impianti e Macchinari", "Attrezzatura" "Migliorie su beni di terzi" si riferiscono ad acquisti del trimestre relativi principalmente al centro commerciale Nova
- le attività immateriali a vita indefinita evidenziano un incremento per effetto dell'acquisto di software
- 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 della voce Lavori in corso è relativo alle acquisizioni di aree e costi di progettazione per l'avvio del Centro multifunzionale di Livorno, già commentato nella sezione Investimenti.

L'incremento dei "Crediti commerciali" è dovuto alla normale attività di gestione, mentre la variazione delle "Altre attività correnti" si riferisce principalmente al credito Iva per investimenti effettuati dalle società controllate.

Il decremento della voce crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti è relativo a titoli dismessi la cui manifestazione finanziaria è avvenuta all'inizio dell'esercizio 2008.

Si segnala, inoltre, che il decremento della voce "Cassa e Altre Disponibilità Liquide" è dovuto principalmente alle nuove acquisizioni/investimenti.

### PATRIMONIO NETTO

La variazione del Patrimonio Netto è determinata principalmente dall'utile di pertinenza del periodo e dalla variazione relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge.

Si segnala inoltre una variazione pari ad € -19.763.987 dovuta alla contabilizzazione nel patrimonio netto delle azioni proprie acquistate. Il controvalore delle azioni acquistate comprende costi accessori pari ad € 98.328.

A seguito dell'acquisto dell'80% di Porta Medicea si segnala la variazione del patrimonio netto di interessenza di terzi per €uro 8 milioni.

#### **PASSIVITA' NON CORRENTI**

La variazione netta delle Passività non correnti è dovuta a:

- alla diminuzione della voce "Passività Finanziarie non correnti" per effetto delle rate dei mutui trasferite nelle passività correnti
- all'incremento dei debiti e altre passività non correnti per le opere da eseguire verso il Comune di Livorno e verso Porta a Mare in base ad impegni contrattuali e a convenzione.

#### **PASSIVITA' CORRENTI**

L'incremento dei "Debiti commerciali" è dovuto principalmente all'investimento relativo ai terreni del Centro multifunzionale di Livorno.

### **Commento alle principali poste del Conto Economico**

#### **RICAVI E PROVENTI OPERATIVI**

Il fatturato consolidato e altri proventi al 31 marzo 2008 sono pari ad Euro 21,02 milioni, rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente si registra un incremento di 2,68 milioni. La variazione positiva è dovuta:

- ✓ all'aumento fisiologico dei canoni
- ✓ alla variazione dell'area di consolidamento relativi ai centri commerciali di Mondovì per l'intero periodo e di Millenium Gallery per 2 mesi in più rispetto allo stesso periodo posto a confronto.
- ✓ all'incremento dei ricavi da servizi

#### **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 31 marzo 2007, è dovuto in particolare alla variazione dell'area.

#### **COSTI DEL PERSONALE**

Il costo del personale incrementa rispetto al precedente periodo del 2007 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 4,44 milioni, con un incremento rispetto al medesimo periodo del 2007, dovuto al maggior indebitamento per la sottoscrizione di un Convertible Bond di 230 ml di Euro e di un mutuo di 100 ml di Euro. Del tutto marginale è l'impatto dell'aumento dei tassi per effetto dei contratti Irs attualmente in essere.

I differenziali netti sui contratti derivati di copertura sono stati riclassificati rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente nella voce oneri finanziari per riflettere la sostanza dell'operazione di copertura

posta in essere, al fine di rendere l'onere finanziario a tasso fisso. Pertanto sono stati riclassificati €uro 1,68 da proventi ad oneri finanziari nel modo seguente:

Importi in euro

	<b>New</b>	<b>Old</b>	
	<b>31/03/2007</b>	<b>31/03/2007</b>	<b>riclassifica</b>
<i>Proventi finanziari</i>	19.740	1.704.677	(1.684.937)
<i>Oneri finanziari</i>	3.454.120	5.139.057	(1.684.937)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(3.434.380)</b>	<b>(3.434.380)</b>	<b>0</b>

Gli interessi passivi sul bond convertibile compresi negli oneri finanziari sono pari ad euro 3 milioni e sono di seguito dettagliati:

- Interessi verso obbligazionisti al tasso di 2,5% pari a euro 1,4 milioni
- maggiori oneri finanziari per tasso di interesse effettivo dal 2,5% al 5,53% pari a euro 1,4 milioni
- maggiori oneri finanziari per applicazione del criterio del costo ammortizzato pari a euro 0,2 milioni (incremento del tasso di 0,5%)

\*\*\*\*\*

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari Grazia Margherita Piolanti dichiara ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente documento corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.