



RELAZIONE CONSOLIDATA AL 31/03/2007

INDICE

INDICE	2
Notizie Preliminari	3
Organi Sociali	3
Andamento Mercato Immobiliare	4
INFORMAZIONI SULLA GESTIONE	5
Investimenti	5
Eventi Societari	5
Highlight Economico Finanziario	6
Analisi Economica	6
Analisi Patrimoniale e Finanziaria	10
Segment Information	11
Eventi Successivi	12
PROSPETTO DI RACCORDO DEL PATRIMONIO NETTO	13
PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI GRUPPO IGD	
Conto Economico Consolidato	14
Stato Patrimoniale Consolidato	15
PROSPETTI DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO	16
RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO INTERMEDIO	17
NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO	18

NOTIZIE PRELIMINARI

La Relazione Trimestrale del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. (IGD spa per brevità) al 31.03.2007, e dei periodi posti a confronto, e' stata predisposta sulla base degli International Financial Reporting Standards (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, mentre per la società RGD srl partecipata al 50% con decorrenza dal 30 marzo 2007 si e' provveduto a consolidare solo la situazione patrimoniale 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..

ANDAMENTO MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare internazionale nel primo trimestre 2007 è stato caratterizzato da due eventi fondamentali: la crisi del mercato dei mutui subprime (mutui con vincoli meno stringenti) negli Stati Uniti e la crisi del mercato immobiliare spagnolo.

Negli USA alcune istituzioni erogatrici di mutui subprime quotate hanno manifestato gravi difficoltà economiche per il venir meno della solvibilità di buona parte della clientela.

La crisi di tale settore non si è poi, contrariamente a quanto da alcuni temuto, propagata né a quella dell'intero settore immobiliare, né a quella del settore bancario né, più in generale, all'intera economia.

Non si paventano rischi di solvibilità per quanto riguarda la clientela bancaria italiana e ciò sostanzialmente per le motivazioni che seguono:

- a) l'incremento dei prezzi delle case in Italia è stata molto più contenuto di quello che si è verificato negli altri paesi e quindi il livello di indebitamento per poter acquisire un'abitazione è più sostenibile nel nostro Paese;
- b) il rapporto debito/ricchezza delle famiglie italiane è molto basso perché gli italiani hanno molta ricchezza la maggior parte della quale, peraltro, è rappresentata da patrimonio immobiliare;
- c) la crescita del debito delle famiglie italiane è stata molto forte negli ultimi anni ma ciò è dovuto al fatto che l'indebitamento di partenza era molto basso;
- d) la percentuale delle famiglie nello stato di sofferenza finanziaria è ad un livello molto basso sia in assoluto che nel confronto con i contesti internazionali.

Sempre sul fronte dei mutui è da segnalare che, nonostante i recenti incrementi del costo del denaro, la domanda continua ad essere sostenuta. Iniziano a diversificarsi le necessità di coloro che richiedono finanziamenti e di pari passo l'offerta da parte del sistema bancario.

Diversa la problematica in Spagna. Nonostante i prezzi dei titoli azionari del settore immobiliare abbiano subito un brusco decremento non si parla di crisi del mercato immobiliare ma piuttosto di un suo rallentamento. Infatti ad innescare la vendita di massa delle azioni appartenenti alle società del settore è stata la notizia che nel primo trimestre 2007 i prezzi delle case sono cresciuti solamente del 7,2%. Dunque una crescita minore rispetto a quella dei periodi di riferimento precedenti ma, comunque, sostenuta.

Anche in questo caso, tuttavia, la crisi non si è propagata a livello internazionale anche perché la motivazione della stessa sembra essere del tutto locale. I costruttori hanno infatti lamentato un eccesso di offerta dovuto alla necessità di costruire abitazioni "eco-compatibili" che sono poi rimaste invendute.

Nonostante questi due importanti fenomeni, dunque, non si è registrata una crisi a livello internazionale per cui si possa parlare di scoppio della bolla del mercato immobiliare la cui esistenza, dunque, inizia a risultare dubbia.

Nel segmento Retail molti sono i segnali ancora positivi. Il segmento ha continuato ad essere uno dei più attraenti sia in termini di rendimento che di crescita. E proprio in termini di crescita è da notare che nello scorso anno il divario tra investimenti nel segmento uffici e quello retail si è ridotto di molto a favore di quest'ultimo. Inoltre sono stimati 3,5 milioni di GLA in più in termini di sviluppo per i prossimi anni (fonte: CBRE).

Nonostante l'offerta di nuova GLA sia molto importante, gli yield sono, e continueranno con ogni probabilità, a rimanere a livelli bassi. Ciò principalmente per il forte afflusso di capitali che ancora caratterizza l'intero settore.

Va comunque ricordato che nel giudicare la redditività di un investimento immobiliare gli yield costituiscono solo una parte della stessa. A questa bisogna aggiungere l'incremento del valore capitale che si ha a seguito della diminuzione dei tassi di capitalizzazione.

In materia di fiscalità il tema predominante continua ad essere l'introduzione delle SIIQ. Sono attesi ulteriori chiarimenti che rendano lo strumento pienamente operativo. La piena entrata in vigore è attesa per il prossimo 2008.

INFORMAZIONI SULLA GESTIONE

INVESTIMENTI

Nel primo trimestre 2007 il gruppo IGD ha proseguito la sua attività di sviluppo immobiliare, in linea con quanto annunciato nel piano industriale.

- In data 8 gennaio 2007 è stato siglato un contratto preliminare con la società Sviluppo Trapani, parte non correlata, per l'acquisto di una galleria commerciale a Trapani. La galleria si estenderà per 14.409 mq di GLA ed ospiterà 65 negozi e 5 medie superfici, oltre ad un ipermercato la cui superficie di vendita sarà pari a mq 8.250 di proprietà di Ipercoop Sicilia. L'inizio dei lavori è previsto per giugno 2008 mentre l'apertura del centro è attesa per gli ultimi mesi del 2009. L'investimento, per un importo complessivo pari a Euro 54.670 milioni rientra nel piano industriale presentato alla comunità finanziaria nell'ottobre 2005.

- In data 28 febbraio 2007 è stato sottoscritto un contratto con Santoni Costruzioni spa, parte non correlata, per l'acquisizione del 100% della società Millennium Gallery srl, società proprietaria di parte della galleria del centro commerciale Millennium Center a Rovereto (Trento) e precisamente 32 negozi di cui una media superficie e due magazzini. L'investimento per un importo complessivo dell'asset pari a 21 milioni di euro rientra nel piano industriale presentato alla comunità finanziaria nell'ottobre del 2005 ed è la prima acquisizione nel Trentino Alto Adige.

- In data 9 marzo 2007 Immobiliare Grande Distribuzione spa e Beni Stabili spa hanno dato esecuzione e concreto avvio alla Joint Venture paritetica denominata RGD – Riqualificazione Grande Distribuzione, così come previsto nell'accordo di cooperazione firmato lo scorso 14 novembre tra le due società immobiliari.

RGD srl partecipata al 50% da IGD e al 50% da Beni Stabili ha un patrimonio iniziale costituito da 2 centri commerciali, siti in Ferrara e Nerviano per un valore complessivo pari a circa 113.2 milioni. L'ingresso di IGD spa nella società RGD srl (già Commerciale Prima) è avvenuto mediante conferimento in natura del complesso immobiliare sito in Ferrara denominato Darsena City quanto a 26.000,00 euro ad aumento del capitale e quanto a 56.574.000,00 euro a titolo di sovrapprezzo con effetto a decorrere dal 30 marzo 2007.

EVENTI SOCIETARI

Nei primi giorni di marzo Borsa Italiana ha comunicato che le azioni ordinarie emesse da Igd, negoziate nel segmento Star del Mercato Telematico Azionario, in occasione della revisione semestrale 2006/2007, hanno raggiunto una capitalizzazione superiore al livello soglia rilevante ai fini della ripartizione tra il segmento Blue Chip e gli altri segmenti. Pertanto, gli strumenti finanziari di Igd, con decorrenza dal 19 marzo 2007, ai sensi dell'art. IA.4.1.4. del Regolamento dei Mercati Organizzati e gestiti da Borsa Italiana, sono stati trasferiti al segmento Blue Chip.

In data 23 aprile si è riunita l'assemblea di IGD sia in sede ordinaria che straordinaria. L'assemblea ordinaria oltre ad approvare il bilancio, su proposta motivata del Collegio Sindacale ha approvato la proroga della durata dell'incarico di revisione contabile a Reconta Ernst & Young fino all'esercizio 2012 ed ha nominato il Dott. Parenti Andrea quale Sindaco Supplente in sostituzione del Sindaco Supplente Andrea De Lucia, dimessosi nel settembre 2006.

In sede straordinaria, l'Assemblea ha approvato la modifica agli articoli 3, 6, 12, 18, 22, 23, 26 e 27 dello Statuto Sociale anche al fine di adeguare lo stesso alle disposizioni della Legge 28 dicembre 2005 n. 262 e del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 303.

HIGHLIGHT ECONOMICO FINANZIARI

I risultati raggiunti nel primo 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.

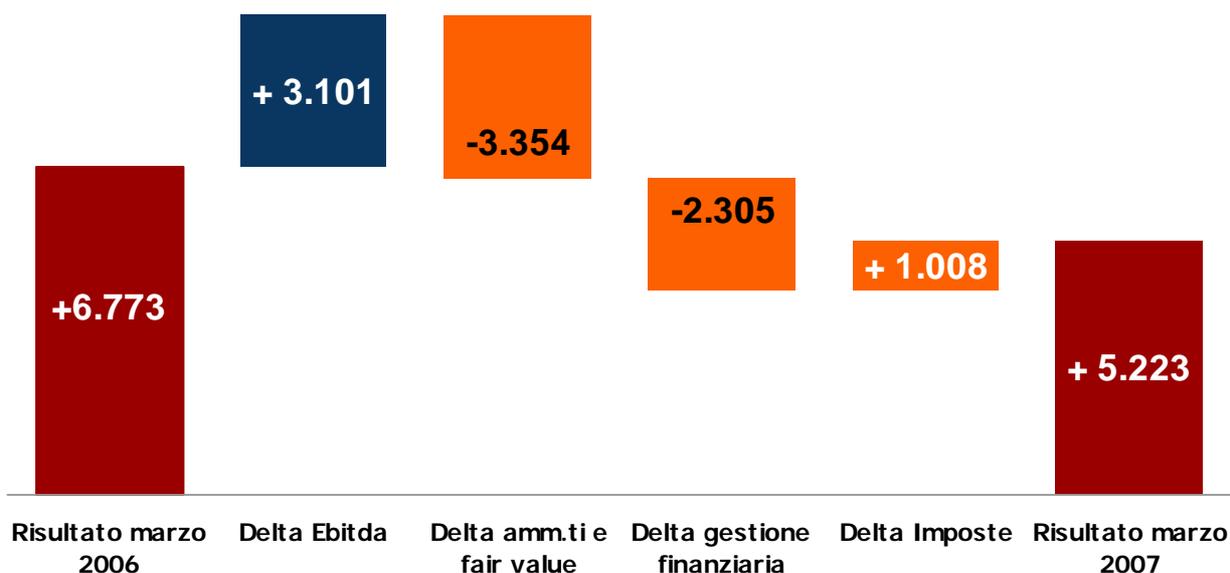
ANALISI ECONOMICA

Il risultato economico del gruppo IGD nel primo 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.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	1 Q '07	1 Q '06	Δ	Δ
Ricavi da immobili di proprietà	13.443.044,94	9.940.552,00	3.502.492,94	35,23%
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	3.229.383,21	3.196.928,00	32.455,21	1,02%
Ricavi da servizi	619.282,05	755.423,00	-136.140,95	-18,02%
Altri ricavi	1.046.735,80	44.696,00	1.002.039,80	2241,90%
TOTALE RICAVI	18.338.446,00	13.937.599,00	4.400.847,00	31,58%
Acquisti di materiali e servizi esterni	4.863.910,00	10.525.267,00	-5.661.357,00	-53,79%
Costi del personale	680.644,00	572.872,00	107.772,00	18,81%
Altri costi operativi	838.795,00	765.155,00	73.640,00	9,62%
Variazione delle rimanenze	0,00	-6.779.687,00	6.779.687,00	-100,00%
EBITDA	11.955.097,00	8.853.992,00	3.101.105,00	35,02%
Ammortamenti	82.864,00	77.082,00	5.782,00	7,50%
Variazione Fair Value	-36.733,00	3.311.821,00	-3.348.554,00	-101,11%
EBIT	11.835.500,00	12.088.731,00	-253.231,00	-2,09%
Gestione finanziaria:	-3.434.380,00	-1.129.244,00	-2.305.136,00	204,13%
Proventi finanziari	1.704.677,00	1.367.136,00	337.541,00	24,69%
Oneri finanziari	5.139.057,00	2.496.380,00	2.642.677,00	105,86%
UTILE ANTE IMPOSTE	8.401.120,00	10.959.487,00	-2.558.367,00	-23,34%
Imposte sul reddito del periodo	3.178.126,00	4.186.220,00	-1.008.094,00	-24,08%
UTILE NETTO	5.222.994,00	6.773.267,00	-1.550.273,00	-22,89%

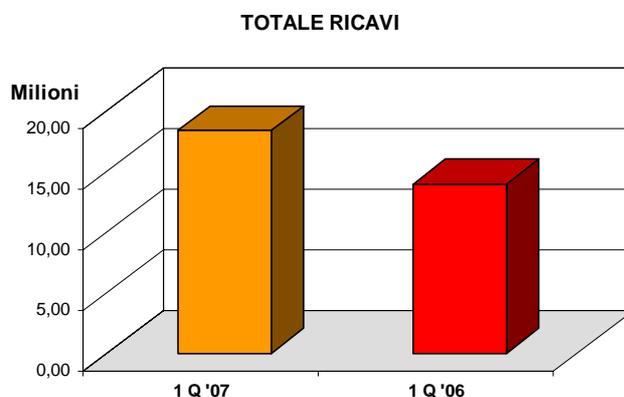
Il bilancio consolidato al 31 marzo 2007 presenta un utile netto di **Euro 5,22** milioni di Euro in diminuzione rispetto al risultato economico consolidato al 31 marzo 2006 di **Euro 1,55** milioni di Euro, per effetto della rivalutazione, nel gennaio 2006, degli immobili oggetto di acquisto di rami di azienda, che hanno fatto registrare nel 2006 una plusvalenza.



Nel primo trimestre 2007 sono stati realizzati ricavi per € 18.338.446, in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente del 31,58%.

Hanno contribuito a tale risultato positivo :

- ✓ La crescita degli affitti, relativi al portafoglio esistente alla stessa data dell'anno precedente è stata pari al 4,24%, a fronte di un adeguamento ISTAT dei contratti inferiore al 2%, grazie a:
 - Buon andamento dei ricavi di affitto spazi che hanno registrato, a rete omogenea un incremento del 40,78%
 - Alla rinegoziazione di alcuni contratti avvenuta nella seconda metà del 2006
- ✓ All'acquisizione della galleria Centro Sarca, che contribuisce per 3 mesi nel 2007
- ✓ All'acquisizione del Centro Darsena, avvenuta in maggio 2006, nel corso del 2007 oggetto di conferimento nella joint venture RGD
- ✓ All'acquisizione della galleria Millennium gallery
- ✓ La flessione dei ricavi da servizi è dovuta al fatto che nel primo trimestre 2006 è stato contabilizzato il ricavo da agency relativo al Centro Minganti in Bologna, tale tipologia di ricavi nel 2007 saranno contabilizzati nella seconda parte dell'anno.



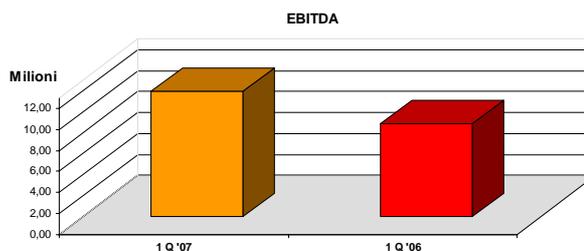
I margini di ciascuna area strategica di business sono risultati in crescita rispetto al primo trimestre 2006, ad eccezione del margine da attività di servizi, in quanto i ricavi di questa attività sono generati in parte dal facility management, che è ricorrente, e dall'attività di agency, il cui ricavo viene contabilizzato alla conclusione del lavoro, all'apertura del centro commerciale; nel primo trimestre, non ci sono state aperture di centri commerciali, che avverranno nella seconda parte dell'anno.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

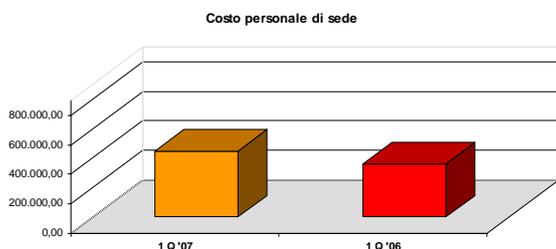
	1 Q '07	1 Q '06	Δ	Δ
Margine da immobili di proprietà	12.665.170,57	9.285.755,00	3.379.415,57	36,39%
Margine da immobili di proprietà di terzi	425.064,37	213.414,00	211.650,37	99,17%
Margine da servizi	120.246,95	522.890,00	-402.643,05	-77,00%
MARGINE LORDO DIVISIONALE	13.210.481,89	10.022.059,00	3.188.422,89	31,81%
Costo personale di sede	449.904,79	363.290,97	86.613,82	23,84%
Spese generali	805.480,15	804.776,03	704,12	0,09%
EBITDA	11.955.096,95	8.853.992,00	3.101.104,95	35,02%
Ammortamenti	82.863,54	77.082,00	5.781,54	7,50%
Variazione fair value	-36.733,00	3.311.821,00	-3.348.554,00	-101,11%
EBIT	11.835.500,41	12.088.731,00	-253.230,59	-2,09%
Margine gestione finanziaria	-3.434.381,45	-1.129.242,41	-2.305.139,04	204,13%
UTILE ANTE IMPOSTE	8.401.118,96	10.959.488,59	-2.558.369,63	-23,34%
Imposte sul reddito del periodo	-3.178.126,26	-4.186.220,00	1.008.093,74	-24,08%
UTILE NETTO	5.222.992,70	6.773.268,59	-1.550.275,89	-22,89%

- ✓ **SBU 1 - attività immobiliare locativa : margine su immobili di proprietà:** tale margine si è attestato, nel corso del 1° trimestre 2007, pari a € 12,66 milioni a fronte di un risultato di € 9,29 milioni dello stesso periodo dell'anno precedente, in incremento del 36,39%. La variazione positiva di €3,38 milioni è imputabile per il 18,23% alla crescita like for like, per circa l'83% alle nuove acquisizioni avvenute tra la seconda metà del 2006 e i primi mesi del 2007. La marginalità di tale attività è stata pari al 94,21% contro il 93,41% registrata nel 1° trimestre 2006.
- ✓ **SBU 1 - attività immobiliare locativa : margine su immobili di proprietà di terzi:** il margine ha registrato un incremento di circa € 211.000 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. La marginalità è stat pari al 13,16%.
- ✓ **SBU 2 – Attività di servizi: margine da attività di Agency e di Facility management:** Il margine è stato pari circa € 120.000. Nel 1° trimestre dell'anno corrente, pur essendo in corso le attività di commercializzazione (Agency), tale tipologia di ricavo si verificherà solo al completamento di queste fasi.

- ✓ **L'Ebitda** è stato pari a € 11.955.097 in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente del 35,02%; 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

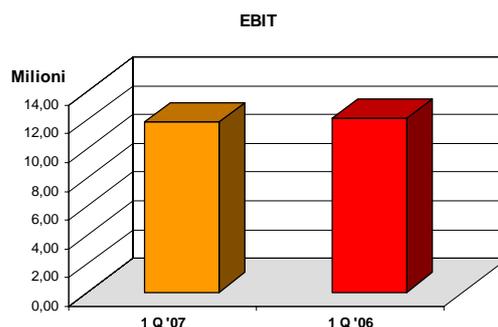


del business per la tipologia di immobili, per ogni nuovo investimento, la struttura organizzativa inizia ad operare 18 – 24 mesi prima dell'apertura pertanto la struttura organizzativa del gruppo deve essere in linea con il suddetto orizzonte temporale. Infatti la voce di costo che ha subito un maggior

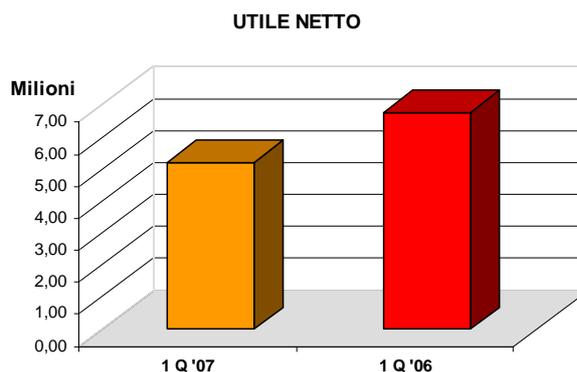


incremento è stato il costo del personale di sede, al primo trimestre 2007 ha registrato un incremento del 23,84%. Le spese generali si sono attestate pari a circa € 805.500 in linea con l'anno precedente. E' importante rilevare però che l'incidenza di questi costi decresce rispetto all'anno precedente passando dal 5,77% del 2007 al 4,39% di quest'anno. E' garantita una buona redditività, infatti l'Ebitda margin è stato pari a 65,19%.

- ✓ Il decremento dell'**Ebit** di circa € 253 mila è giustificato dalla plusvalenza del 1° trimestre 2006 (circa € 3,3 milioni) relativa all'acquisto dei rami d'azienda di quattro gallerie. La valutazione del portafoglio immobiliare del gruppo, sarà effettuata in sede di redazione della semestrale 2007.



- ✓ L'**utile netto** è di € 5.222.994, in decremento di circa il 23% per le motivazioni precedentemente esposte oltre che per l'incremento degli oneri finanziari di € 2.305.139 connesso all'incremento della posizione finanziaria netta, per la cui spiegazione si rimanda alla descrizione della parte patrimoniale.



ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 marzo 2007, confrontata con i dati al 31 dicembre 2006, può essere così sintetizzata:

FONTI - IMPIEGHI

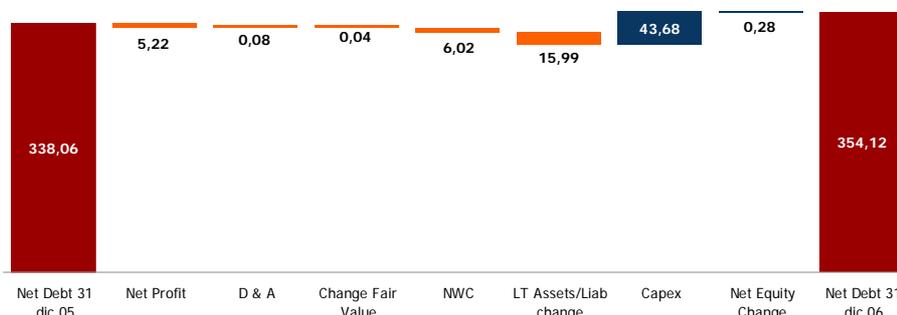
	dic-06	mar-07	Δ	%
Attivo immobilizzato	969.336.184,00	1.012.901.468,00	43.565.284,00	4,49%
CCN	10.064.295,00	4.048.590,00	-6.015.705,00	-59,77%
- Altre attività e passività a lungo	-61.002.758,00	-76.990.127,00	-15.987.369,00	26,21%
TOTALE IMPIEGHI	918.397.721,00	939.959.931,00	21.562.210,00	2,35%
Patrimonio netto	580.338.534,00	585.840.102,00	5.501.568,00	0,95%
PFN	338.059.187,00	354.119.829,00	16.060.642,00	4,75%
TOTALE FONTI	918.397.721,00	939.959.931,00	21.562.210,00	2,35%

La principali variazioni sono:

- ✓ **Attivo immobilizzato** è passato da € 969,33 milioni a € 1.012,90 milioni nel primo trimestre 2007; la variazione di € 43,56 milioni è imputabile:
 - Immobilizzazioni immateriali:
 - Avviamento relativo all'acquisto delle partecipazioni delle società Millennium Gallery e RGD
 - Investimenti immobiliari:
 - Agli apporti sulle singole unità
 - Agli immobili di Millennium e al 50% dell'immobile di Nerviano. Per maggiori dettagli si rimanda alla note esplicative
 - Immobilizzazioni in corso:
 - Decremento dovuto al centro commerciale "Darsena City" in Ferrara conferito in RGD (per maggiori informazioni si rimanda alle note esplicative)
 - Incremento dovuto al pagamento della caparra per lo sviluppo di una galleria commerciale in Trapani e al versamento di acconti su terreni.
- ✓ **Patrimonio netto** al 31 marzo 2007 si è attestato su € 585,84 milioni di €, per la variazione si rimanda alle note esplicative di dettaglio.

- ✓ **Posizione finanziaria netta:** nel corso del primo trimestre 2007 ha avuto una variazione di € 16,00 milioni,

infatti in linea con il piano industriale il gruppo ha perseguito una forte strategia di crescita e di sviluppo, sottoscrivendo diversi contratti



preliminari per i quali si è fatto ricorso al debito oltre alle disponibilità di cassa generate dalla gestione corrente. L'obiettivo che l'azienda si è data in termini 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 0,60x.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

	cons FY 06	cons 1Q 07
Banche attive	20.492.172	1.410.085
Titoli in portafoglio	7.069	186.378
Saldo attivo TCA	0	0
POSIZIONE FINANZIARIA ATTIVA	20.499.241	1.596.463
Cash flow hedge	-3.441.200	-4.668.238
Banche passive	163.430.675	155.159.303
Mutui passivi	198.476.050	205.225.227
Finanziamenti TCA	92.903	0
Prefinanziamenti su mutui	0	0
POSIZIONE FINANZIARIA PASSIVA	358.558.428	355.716.292
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	338.059.187	354.119.829

SEGMENT INFORMATION

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

STATO PATRIMONIALE	31-mar-07	31-dic-06	31-mar-07	31-dic-06	31-mar-07	31-dic-06
	ATTIVITA' LOCATIVA		SERVIZI		TOTALE	
<i>PORTAFOGLIO IMMOBILIARE</i>	853.762.547	802.084.092	0	0	853.762.547	802.084.092
<i>INVESTIMENTI</i>	132.567.096	145.607.470	0	0	132.567.096	145.607.470
<i>CCN</i>	-989.866	-6.098.516	391.175	368.504	-598.691	-5.730.012
<i>- ALTRE PASSIVITA' A LUNGO</i>	-83.417.898	-73.927.318	-189.476	-196.275	-83.607.374	-74.123.593
<i>ATTIVITA' INDIVISE</i>					37.836.354	-10.892.785
TOTALE IMPIEGHI	901.921.880	867.665.728	201.698	172.229	939.959.932	856.945.172
<i>PFN</i>	319.010.978	290.228.887	-2.727.502	-2.729.464	316.283.476	287.499.423
<i>PATRIMONIO</i>	582.910.901	577.436.841	2.929.201	2.901.693	585.840.102	580.338.534
<i>PASSIVITA' FINANZIARIE INDIVISE</i>					37.836.354	-10.892.785
TOTALE FONTI	901.921.880	867.665.728	201.698	172.229	939.959.932	856.945.172

CONTO ECONOMICO	30-mar-07	30-mar-06	30-mar-07	30-mar-06	30-mar-07	30-mar-06
	ATTIVITA' LOCATIVA		SERVIZI		TOTALE	
RICAVI	16.880.525	13.188.461	620.874	749.139	17.501.399	13.937.600
<i>COSTI DIRETTI</i>	3.790.290	3.631.760	500.627	260.012	4.290.917	3.891.772
MARGINE LORDO DIVISIONALE	13.090.235	9.556.701	120.247	489.127	13.210.482	10.045.828
<i>COSTI INDIVISI</i>					1.255.385	1.191.834
EBITDA	13.090.235	9.556.701	120.247	489.127	11.955.097	8.853.994
<i>RIVALUTAZ. ED AMM.TI</i>	- 117.137	3.234.739	- 2.460	-	119.597	3.234.739
EBIT	12.973.098	12.791.440	117.787	489.127	11.835.500	12.088.733
UTILE NETTO					5.222.993	6.773.267

EVENTI SUCCESSIVI

In data 26 marzo 2007 è stato sottoscritto un contratto di finanziamento con Unipol Merchant e Unipol Banca per un importo complessivo di 100 milioni di Euro, erogati con decorrenza 10 aprile 2007, destinato al sostegno finanziario del programma di investimenti. Tale contratto è assistito da garanzie reali ed ha una durata di 20 anni.

Alleghiamo, infine, Prospetto di raccordo tra Patrimonio Netto e Risultato d'esercizio della controllante e Patrimonio Netto e Risultato di esercizio del Bilancio Consolidato.

Valori in euro

	Patrimonio netto al 31.03.2007	Risultato dell'esercizio 31.03.2007
Patrimonio netto e risultato dell'esercizio come riportati nel bilancio d'esercizio della società controllante	583.334.326	3.902.815
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:		
- Differenza tra valore di carico e valore, pro-quota, del patrimonio netto contabile delle partecipazioni	(22.842.108)	
- Risultati, pro-quota, conseguiti dalle partecipate	1.320.179	1.320.179
Maggiori valori attribuiti alle attività nette delle partecipate		
Differenze da consolidamento	24.019.991	0
Elisione dividendi	0	0
Società del Gruppo valutate con il metodo del patrimonio netto	0	0
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza del Gruppo	585.832.388	5.222.994
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza di terzi	7.714	
Patrimonio netto e risultato d'esercizio come riportati nel bilancio consolidato	585.840.102	5.222.994

PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

	note	31-mar-07 (a)	31-dic-06 (b)	Variazioni (a-b)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
- Attività immateriali a vita definita		7.650	8.009	(359)
- Avviamento	6)	26.564.175	21.636.613	4.927.562
		<u>26.571.825</u>	<u>21.644.622</u>	<u>4.927.203</u>
Attività materiali				
- Investimenti immobiliari	7)	853.102.102	801.357.000	51.745.102
- Impianti e Macchinari		313.786	345.821	(32.035)
- Attrezzatura		152.262	151.788	474
- Migliorie su beni di terzi		194.397	229.483	(35.086)
- Immobilizzazioni in corso	8)	132.567.096	145.607.470	(13.040.374)
		<u>986.329.643</u>	<u>947.691.562</u>	<u>38.638.081</u>
Altre attività non correnti				
- Attività per imposte anticipate		2.392.005	2.527.106	(135.101)
- Crediti vari e altre attività non correnti		4.225.242	10.593.729	(6.368.487)
- Attività finanziarie non correnti		4.668.238	3.441.200	1.227.038
		<u>11.285.485</u>	<u>16.562.035</u>	<u>(5.276.550)</u>
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		1.024.186.953	985.898.219	38.288.734
ATTIVITA' CORRENTI:				
Crediti commerciali e altri crediti		7.542.735	7.132.193	410.542
Crediti commerciali e altri crediti vs. parti correlate		1.939.189	3.173.411	(1.234.222)
Altre attività correnti		8.417.028	16.894.679	(8.477.651)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate		186.378	7.069	179.309
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		1.410.085	20.492.172	(19.082.087)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		19.495.415	47.699.524	(28.204.109)
TOTALE ATTIVITA' (A + B)		1.043.682.368	1.033.597.743	10.084.625
PATRIMONIO NETTO:				
quota di pertinenza della Capogruppo	9)	585.832.388	580.330.820	5.501.568
quota di pertinenza di terzi	9)	7.714	7.714	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)		585.840.102	580.338.534	5.501.568
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività finanziarie non correnti		186.274.326	179.063.610	7.210.716
Fondo TFR		275.783	285.678	(9.895)
Passività per imposte differite		71.069.923	61.541.143	9.528.780
Fondi per rischi ed oneri futuri		502.184	502.184	0
Debiti vari e altre passività non correnti		120.926	173.933	(53.007)
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate		11.638.558	11.620.655	17.903
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)		269.881.700	253.187.203	16.694.497
PASSIVITA' CORRENTI:				
Passività finanziarie correnti		173.944.580	182.838.098	(8.893.518)
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate		165.624	97.920	67.704
Debiti commerciali e altri debiti		7.109.012	12.620.136	(5.511.124)
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate		1.183.127	2.057.524	(874.397)
Passività per imposte correnti		3.769.747	1.100.372	2.669.375
Altre passività correnti		1.788.476	1.357.956	430.520
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)		187.960.566	200.072.006	(12.111.440)
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)		457.842.266	453.259.209	4.583.057
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)		1.043.682.368	1.033.597.743	10.084.625

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	31-mar-07	31-mar-06	Variazioni	
	note	(a)	(b)	(a-b)
Ricavi:	16.795.637	13.156.473	3.639.164	
- ricavi vs. parti correlate	7.153.431	6.629.437	523.994	
- ricavi vs. terzi	9.642.206	6.527.036	3.115.170	
Altri proventi:	1.542.809	781.126	761.683	
- altri proventi	1.542.809	781.126	761.683	
Totale ricavi e proventi operativi	18.338.446	13.937.599	4.400.847	
Acquisti di materiali e servizi esterni:	4.863.910	10.525.267	(5.661.357)	
- acquisti di materiali Centro Leonardo	0	6.779.687	(6.779.687)	
- acquisti di materiali e servizi esterni	4.079.344	2.967.244	1.112.100	
- acquisti di materiali e servizi esterni vs. parti correlate	784.566	778.336	6.230	
Costi del personale	680.644	572.872	107.772	
Altri costi operativi	838.795	765.155	73.640	
Variazione delle rimanenze:	0	(6.779.687)	6.779.687	
- variazione delle rimanenze Centro Leonardo	0	(6.779.687)	6.779.687	
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	11.955.097	8.853.992	3.101.105	
Ammortamenti	82.864	77.082	5.782	
Variazione del fair value	(36.733)	3.311.821	(3.348.554)	
RISULTATO OPERATIVO	11.835.500	12.088.731	(253.231)	
Proventi finanziari	1.704.677	1.367.136	337.541	
Oneri finanziari	5.139.057	2.496.380	2.642.677	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	8.401.120	10.959.487	(2.558.367)	
Imposte sul reddito del periodo	10) 3.178.126	4.186.220	(1.008.094)	
UTILE DEL PERIODO	5.222.994	6.773.267	(1.550.273)	
<i>Attribuibile a:</i>				
* Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	5.222.994	6.773.267		
* Utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0		
<i>Utile per azione:</i>				
- base per utile dell'esercizio	36) 0,076	0,098		
- diluito per utile dell'esercizio	36) 0,076	0,098		

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO DEL 1° TRIMESTRE 2006

	Capitale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve Nota 12	Utili (perdite) accumulati	Risultato di periodo	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2005 - IAS/IFRS	282.249.261	76.180.288	998.720	83.040.202	3.099.717	81.665.847	527.234.035
Destinazione utile esercizio 2005					81.665.847	(81.665.847)	0
Utili (perdite) non realizzati da adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura				(970.473)			(970.473)
Imposte sul reddito				352.595			352.595
Utili (perdite) del periodo						6.773.267	6.773.267
Saldo al 31 marzo 2006 - IAS/IFRS	282.249.261	76.180.288	998.720	82.422.324	84.765.564	6.773.267	533.389.424

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO DEL 1° TRIMESTRE 2007

	Capitale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati	Risultato di periodo	Patrimonio netto del Gruppo	Patrimonio netto di Terzi	Patrimonio netto consolidato
Saldo al 31 dicembre 2006 - IAS/IFRS	282.249.261	76.180.288	1.357.917	161.480.451	2.382.935	56.679.968	580.330.820	7.714	580.338.534
Destinazione utile esercizio 2006				0	56.679.968	(56.679.968)	0	0	0
Utili (perdite) non realizzati da adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura				496.336			496.336	0	496.336
Imposte sul reddito				(217.762)			(217.762)	0	(217.762)
Utili (perdite) del periodo						5.222.994	5.222.994	0	5.222.994
Saldo al 31 marzo 2007 - IAS/IFRS	282.249.261	76.180.288	1.357.917	161.759.025	59.062.903	5.222.994	585.832.388	7.714	585.840.102

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

RENDICONTO FINANZIARIO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL	31/03/2007	31/03/2006
<i>(In unità di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Utile dell'esercizio	5.222.994	6.773.267
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Ammortamenti	82.864	77.082
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	2.844.359	2.817.768
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	36.733	(3.311.821)
Variazione delle rimanenze	0	(6.779.688)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	4.404.762	9.162.954
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	359.825	(1.953.903)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	6.587.389	(623.473)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	17.903	322.988
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (a)	19.556.829	6.485.174
Investimenti in immobilizzazioni materiali	42.453.284	(13.714.155)
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
Investimenti in Partecipazioni in imprese controllate consolidate	(70.913.025)	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	(28.459.741)	(13.714.155)
Acquisto di attività finanziarie non correnti	(1.227.038)	0
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	0	(5.041.141)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(179.309)	(1.258.002)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(8.893.518)	16.001.513
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	67.704	(5.076.638)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	(533.443)	(4.453.914)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	(10.765.604)	171.818
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	(19.668.517)	(7.057.163)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	20.492.172	25.434.209
DISPONIBILITA' LIQUIDE ACQUISITE CON L'ACQUISIZIONE DI PARTECIPAZIONI CONSOLIDATE	586.430	0
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	1.410.085	18.377.046

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO TRIMESTRALE CONSOLIDATO

Nota 1) Informazioni societarie

Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. (IGD S.p.A.) è una Società con sede legale in via Agro Pontino n. 13, Ravenna, le cui azioni sono quotate al Mercato Telematico di Borsa Italiana – Segmento Blue Chip.

La pubblicazione del presente Bilancio Consolidato trimestrale è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 7 maggio 2007.

Nota 2) Criteri di redazione e principi contabili

La relazione trimestrale consolidata del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 31 marzo 2007, composta dallo stato patrimoniale consolidato, dal conto economico consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato, dal prospetto dei movimenti del patrimonio netto consolidato e dalle note esplicative alla relazione trimestrale consolidata, è stata redatta secondo lo IAS 34 – Bilanci intermedi e sono stati applicati gli stessi principi contabili adottati nella redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2006 ovvero gli International Financial Reporting Standards (nel seguito “IFRS” o “principi contabili internazionali”) emanati dall’International Accounting Standards Board (“IASB”) ed omologati dall’Unione Europea. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti (“IAS”), tutte le interpretazioni emanate dall’International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) incluse quelle precedentemente emesse dallo Standing Interpretation Committee (SIC).

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 seguente principio:

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.

Gli IFRS, di nuova emissione o modificati, e le interpretazioni in vigore a partire dal 1° gennaio 2007, non hanno comportato effetti significativi sulla relazione trimestrale consolidata del Gruppo al 31 marzo 2007.

Nota 3) Area di consolidamento

Nel corso del primo trimestre 2007 sono entrate nel perimetro di consolidamento le Società Millennium Gallery srl e Riquilificazione Grande Distribuzione – RGD srl di cui si forniscono i dati nella tabella seguente che mostra l’elenco delle società incluse nell’area di consolidamento al 31/03/2007:

Denominazione	% di partecipazione	Sede Legale	Capitale Sociale (In Euro)	Consolidamento	Attività Svolta
Immobiliare Larice srl	100	Ravenna - Via Villa Glori 4	74.500.000,00	Integrale	Gestione Centri Commerciali
Consorzio Forte di Brondolo	86,08	Castenaso (Bologna) Via Villanova 29/7	-	Integrale	Consorzio Urbanistico
Millennium Gallery srl	100	Ravenna - Via Villa Glori 4	100.000,00	Integrale	Attività di realizzazione e gestione di centri commerciali
Riqualficazione Grande Distribuzione RGD srl	50	Milano - Via Venezia	52.000,00	Proporzionale	Attività di acquisto e vendita di beni immobili

In data 28 febbraio 2007 e' stata acquisito il 100% della società Millennium Gallery srl, società proprietaria di parte della galleria del centro commerciale Millennium Center a Rovereto (Trento) e precisamente 32 negozi di cui una media superficie e due magazzini. L'investimento per un importo complessivo dell'asset pari a 22 milioni di euro rientra nel piano industriale presentato alla comunità finanziaria nell'ottobre del 2005 ed è la prima acquisizione nel Trentino Alto Adige.

In data 9 marzo 2007, con decorrenza 30 marzo 2007, Immobiliare Grande Distribuzione spa e Beni Stabili spa hanno dato esecuzione e concreto avvio alla Joint Venture paritetica, costituita da una entità economica a controllo congiunto, denominata RGD – Riqualficazione Grande Distribuzione, così come previsto nell'accordo di cooperazione firmato lo scorso 14 novembre tra le due società immobiliari.

RGD srl partecipata al 50% da IGD e 50% da Beni Stabili ha un patrimonio iniziale costituito da 2 centri commerciali, siti in Ferrara e Nerviano per un valore complessivo pari a circa 113.2 milioni. L'ingresso di IGD spa nella società RGD srl (già Commerciale Prima) è avvenuto mediante conferimento in natura del complesso immobiliare sito in Ferrara denominato Darsena City quanto 26.000,00 euro ad aumento del capitale e quanto a 56.574.000,00 euro a titolo di sovrapprezzo.

L'entità economica a controllo congiunto (joint venture) è stata consolidata utilizzando il metodo del consolidamento proporzionale. L'applicazione di tale metodo comporta che lo stato patrimoniale della partecipante comprenda la sua quota delle attività che esso controlla congiuntamente e la sua quota delle passività per le quali esso è congiuntamente responsabile. Il conto economico della partecipante comprende la sua quota di ricavi e costi dell'entità a controllo congiunto.

Lo schema di bilancio utilizzato per il consolidamento proporzionale è consistito nel sommare la quota di ciascuna attività, passività, ricavi e costi dell'entità a controllo congiunto con le rispettive voci del bilancio della IGD, voce per voce.

Nota 4) Stagionalità

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

Nota 5) Informativa per settori

Per le informazioni richieste dallo IAS 14, si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

Nota 6) Avviamento

Aggregazioni di imprese

Acquisizione Millennium Gallery S.r.l.

In data 28 febbraio 2007 il Gruppo ha acquistato il 100% della società "Millennium Gallery S.r.l.". La società è proprietaria di parte della Galleria del Centro Commerciale Millennium Center a Rovereto (Trento).

L'acquisizione di tale partecipazione è stata contabilizzata utilizzando il metodo dell'acquisto che richiede la rilevazione, alla data di acquisizione, a valore equo delle attività identificabili (incluse le immobilizzazioni immateriali precedentemente non riconosciute) e delle passività identificabili (incluse le passività potenziali ed escluse le ristrutturazioni future) dell'azienda acquistata. L'eccedenza del costo

d'acquisto rispetto alla quota di pertinenza dell'acquirente del valore equo netto riferito ai valori identificabili delle attività, delle passività e delle passività potenziali delle società acquisite è stato allocato ad avviamento.

L'acquisizione ha avuto un costo complessivo pari ad Euro 14.313.025. In particolare il valore equo degli investimenti immobiliari si riferisce alla valutazione al valore equo alla data di acquisizione della Galleria del Centro Commerciale Millennium Center.

Il confronto tra il valore equo ed il valore contabile (espresso secondo principi contabili IAS/IFRS, delle attività e passività identificabili di Millennium Gallery srl alla data di acquisizione) è evidenziato nella seguente tabella:

	VALORE CONTABILE	VALORE EQUO
ATTIVITA' NON CORRENTI		
Attività immateriali	0,00	0,00
Attività materiali	22.015.855,00	22.015.855,00
Altre attività non correnti	10.519,00	10.519,00
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	22.026.374,00	22.026.374,00
ATTIVITA' CORRENTI		
Rimanenze	0,00	0,00
Crediti commerciali	276.119,00	276.119,00
Altre attività correnti	303.813,00	303.813,00
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	579.932,00	579.932,00
TOTALE ATTIVITA'	22.606.306,00	22.606.306,00
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Passività finanziarie non correnti	6.609.851,00	6.609.851,00
Passività per imposte differite	4.495.944,00	4.495.944,00
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	11.105.795,00	11.105.795,00
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti commerciali	930.000,00	930.000,00
Altre passività correnti	209.509,00	209.509,00
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	1.139.509,00	1.139.509,00
TOTALE PASSIVITA'	12.245.304,00	12.245.304,00
ATTIVITA' NETTE	10.361.002,00	10.361.002,00
AVVIAMENTO		3.952.023,00
COSTO DELL'ACQUISIZIONE		14.313.025,00

La differenza tra il costo d'acquisto ed il valore equo delle attività nette sopra identificato della Millennium Gallery S.r.l. pari ad Euro 3.952.023 è stato allocata ad avviamento.

Segnaliamo che il conto economico della società partecipata incluso nel conto economico consolidato del Gruppo dalla data di acquisizione, evidenzia una perdita pari ad Euro 16.916.

Acquisizione Riqualficazione Grande Distribuzione RGD S.r.l.

In data 9 marzo 2007, con decorrenza 30 marzo 2007, il Gruppo ha dato concreto avvio alla Joint Venture paritetica denominata RGD – Riqualficazione Grande Distribuzione, così come previsto nell'accordo di cooperazione firmato lo scorso 14 novembre tra le due società immobiliari.

RGD srl partecipata al 50% da IGD e al 50% da Beni Stabili ha un patrimonio iniziale costituito da 2 centri commerciali, siti in Ferrara e Nerviano. L'acquisizione di tale partecipazione, che è avvenuta mediante conferimento in natura di un immobile con destinazione commerciale, è stata contabilizzata utilizzando il metodo dell'acquisto che richiede la rilevazione, alla data di acquisizione, a valore equo delle attività identificabili (incluse le immobilizzazioni immateriali precedentemente non riconosciute) e delle passività identificabili (incluse le passività potenziali ed escluse le ristrutturazioni future) dell'azienda acquistata. L'eccedenza del costo d'acquisto rispetto alla quota di pertinenza dell'acquirente del valore equo netto riferito ai valori identificabili delle attività, delle passività e delle passività potenziali delle società acquisite è stato allocato ad avviamento.

Il conferimento ha avuto un costo complessivo pari ad Euro 56.600.000. In particolare il valore equo degli investimenti immobiliari si riferisce alla valutazione al valore equo alla data di acquisizione della Galleria del Centro Commerciale Darsena City.

Il confronto tra il valore equo ed il valore contabile (espresso secondo principi contabili IAS/IFRS, delle attività e passività identificabili di RGD srl alla data di acquisizione è evidenziato nella seguente tabella:

	VALORE CONTABILE	VALORE EQUO
ATTIVITA' NON CORRENTI		
Attività immateriali	0,00	0,00
Attività materiali	59.184.102,00	59.184.102,00
Altre attività non correnti	0,00	0,00
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	59.184.102,00	59.184.102,00
ATTIVITA' CORRENTI		
Rimanenze	0,00	0,00
Crediti commerciali	10.111,00	10.111,00
Altre attività correnti	6.217.613,00	6.217.613,00
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	6.227.724,00	6.227.724,00
TOTALE ATTIVITA'	65.411.826,00	65.411.826,00
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Passività finanziarie non correnti	1.134.308,00	1.134.308,00
Passività per imposte differite	2.330.867,00	2.330.867,00
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	3.465.175,00	3.465.175,00
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti commerciali	5.723.707,00	5.723.707,00
Altre passività correnti	598.483,00	598.483,00
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	6.322.190,00	6.322.190,00
TOTALE PASSIVITA'	9.787.365,00	9.787.365,00
	0,00	0,00
ATTIVITA' NETTE	55.624.461,00	55.624.461,00
AVVIAMENTO		975.539,00
COSTO DELL'ACQUISIZIONE		56.600.000,00

La differenza tra il costo d'acquisto ed il valore equo delle attività nette sopra identificato della RGD S.r.l. pari ad Euro 975.539 è stata allocata ad avviamento.

Segnaliamo che il conto economico della società partecipata incluso nel conto economico consolidato del Gruppo dalla data di acquisizione, evidenzia un utile pari ad Euro 224.845.

Movimentazione della voce avviamento al 31 marzo 2007:

	Avviamento
Valore contabile al 31/12/06	21.636.613
Incrementi per acquisizioni	0
Incrementi per variazione area	4.927.562
Valore contabile al 31/03/07	26.564.175

L'incremento dell'esercizio si riferisce alle acquisizioni delle Società Millennium Gallery srl e Riqualficazione Grande Distribuzione srl, già descritte in precedenza.

Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 31 marzo 2007.

Avviamento	
Immobiliare Larice (Centro Sarca)	19.092.429
Centro Nova	545.625
Città delle Stelle	64.828
Lungo Savio	416.625
San Donà	448.444
San Ruffillo	62.636
Gescom Service	1.006.026
Millennium Center	3.952.023
RGD	975.539
Totale	26.564.175

Nota 7) 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 fair value.

Investimenti immobiliari valutati al fair value	
Valore contabile al 31/12/06	801.357.000
Incrementi per acquisizioni	36.733
Incrementi per variazione area	51.745.102
Variazioni del fair value	-36.733
Valore contabile al 31/03/07	853.102.102

L'incremento è riconducibile all'acquisto della Galleria Millennium Gallery, al 50% del Centro Commerciale di Nerviano di proprietà della Società RGD srl ed a investimenti minori nei Centri di Esp, Borgo, Abruzzo e Casilino. L'adeguamento al fair value si riferisce al valore degli Investimenti Immobiliari al 31 marzo 2007.

Nota 8) Immobilizzazioni in corso

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO	
Valore contabile al 31/12/06	145.607.470
Incrementi per acquisizioni	13.854.393
Decrementi per variazione area	(26.894.767)
Valore contabile al 31/03/07	132.567.096

L'incremento è dovuto principalmente al pagamento di caparre per l'acquisto di nuovi centri commerciali, terreni (vedi Nota 16 Impegni e rischi) e per lavori di ampliamento sui centri commerciali Mondovì, "Centro d'Abruzzo", Guidonia, Palermo, Livorno e Afragola. Il decremento deriva dal conferimento di Darsena nella Società RGD.

Nota 9) Patrimonio Netto

Il Capitale Sociale al 31 marzo 2007 è formato da 282.249.261 azioni del valore di euro 1 cadauna. Le azioni sono interamente versate e sulle stesse non esistono diritti, privilegi e vincoli nella distribuzione

dei dividendi e nel rimborso del capitale. Il Gruppo non detiene azioni proprie alla data del bilancio consolidato intermedio.

Riportiamo di seguito il dettaglio della voce Altre riserve al 31 marzo 2006 ed 31 marzo 2007:

DETTAGLIO ALTRE RISERVE	Riserva prima adozione IAS/IFRS	Riserva da conversione euro	Riserva avanzi da fusione	Utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Riserva Fair Value	Totale altre riserve
Saldo al 31 dicembre 2005	(36.696.658)	23.113	13.735.610	(5.203.499)	111.181.636	83.040.202
Utili (perdite) non realizzati da adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura				(970.473)		(970.473)
Imposte sul reddito				352.595		352.595
Saldo al 31 marzo 2006	(36.696.658)	23.113	13.735.610	(5.821.377)	111.181.636	82.422.324

DETTAGLIO ALTRE RISERVE	Riserva prima adozione IAS/IFRS	Riserva da conversione euro	Riserva avanzi da fusione	Utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Riserva Fair Value	Totale altre riserve
Saldo al 31 dicembre 2006	(1.191.950)	23.113	13.735.610	(2.577.198)	151.490.876	161.480.451
Utili (perdite) non realizzati da adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura				496.336		496.336
Scritture direttamente rilevate a patrimonio netto						0
Imposte sul reddito				(217.762)		(217.762)
Saldo al 31 marzo 2007	(1.191.950)	23.113	13.735.610	(2.298.624)	151.490.876	161.759.025

La Riserva "Utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto" si movimenta per effetto degli utili e perdite non realizzati (al netto delle imposte) che derivano dall'adeguamento al fair value degli strumenti finanziari designati come strumenti di copertura dei flussi finanziari (cash flow hedge).

La "Riserva prima adozione IAS/IFRS" rappresenta la contropartita delle scritture effettuate per la conversione del bilancio civilistico a quello previsto dai principi contabili internazionali IAS/IFRS, al 1 gennaio 2004.

Nota 10) Imposte sul reddito

I principali componenti delle imposte sul reddito dei periodi chiusi al 31 marzo 2007 e 31 marzo 2006 sono i seguenti:

IMPOSTE SUL REDDITO	31/03/2007	31/03/2006	Variazione
Imposte Correnti	552.535	1.368.452	(815.917)
Imposte Differite/Anticipate	2.625.591	2.817.768	(192.177)
TOTALE	3.178.126	4.186.220	(1.008.094)

Nota 11) Dividendi

Non sono stati pagati dividendi su azioni ordinarie nel primo trimestre 2007.

Nota 12) Posizione finanziaria netta

La posizione finanziaria netta del Gruppo è la seguente:

	31/03/2007	31/12/2006
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE	1.410.085	20.492.172
CREDITI FINANZIARI E ALTRE ATT.FINANZ. CORRENT	186.378	7.069
LIQUIDITA'	1.596.463	20.499.241
PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI	174.110.204	182.936.018
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	174.110.204	182.936.018
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	172.513.741	162.436.777
ATTIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI	4.668.238	3.441.200
PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI	186.274.326	179.063.610
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	181.606.088	175.622.410
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	354.119.829	338.059.187

Nota 13) Informativa sulle parti correlate

Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par.17.

	CREDITI	DEBITI	RICAVI/ALTRI PROVENTI	COSTI/ONERI FINANZIARI	TOTALE
Coop Adriatica Soc. Coop	1.492.203	9.388.678	5.357.303	856.730	17.094.914
Robintur Spa	0	17.203	58.726	18.839	94.768
Sageco Spa	17.526	0	87.630	973	106.129
Tca Srl	186.379	165.824	7.366	973	360.542
Librerie.Coop Spa	35.429	0	21.176	170.373	226.978
Unicoop Tirreno Scarl	17.946	0	7.053	15.818	40.817
Vignale Immobiliare Spa	37.323	295.245	39.297	0	371.865
Vignale Comunicazione Srl	21.000	0	105.000	0	126.000
Ipercoop Tirreno Spa	323.436	3.126.233	1.487.179	24.538	4.961.386
TOTALE	2.131.242	12.993.183	7.170.730	1.088.244	23.383.399
TOTALE BILANCIO	19.495.415	457.842.266	18.338.446	11.522.406	
INCIDENZA %	10,9%	2,8%	39,1%	9,4%	

Il Gruppo intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Adriatica, con altre società del gruppo Coop Adriatica (Sageco S.p.A., Robintur S.p.A., Librerie Coop spa e TCA S.r.l.) e con alcune società del Gruppo Unicoop Tirreno (Vignale Immobiliare, Vignale Comunicazioni 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 e di cui 1 anche con destinazione ad uso Galleria;
- rapporti finanziari ed economici passivi relativi a locazioni passive di immobili con destinazione ad uso Galleria fatturate dalla società controllante;
- rapporti finanziari ed economici passivi relativi alla fornitura da parte della società controllante di servizi nelle seguenti aree: fiscale, Patrimonio, Paghe ed EDP.
- costi capitalizzati relativi all'affidamento di servizi per la realizzazione di una serie di iniziative immobiliari.

Le operazioni poste in essere con TCA s.r.l. riguardano esclusivamente operazioni finanziarie di incasso e pagamento. TCA s.r.l. svolge il ruolo di tesoreria del gruppo Coop Adriatica.

Le operazioni poste in essere con Sageco S.p.A. sono relative a rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di un immobile con destinazione a Supermercato.

Le operazioni poste in essere con Robintur S.p.A. sono relative alla locazione di un Negozio di proprietà nella Galleria nel Centro Commerciale Miralfiore.

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.

Nota 14) 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, per le cui condizioni e scadenze si rimanda al Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2006. 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 swaps 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.

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 39,1% dei propri ricavi è realizzato con parti correlate.

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 il primo trimestre 2007.

	31/03/2007	31/12/2006
Finanziamenti onerosi	360.384.530	361.999.628
Debiti commerciali ed altri debiti	10.080.615	16.035.616
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	-1.596.463	-20.499.241
Debito netto	368.868.682	357.536.003
Patrimonio netto	585.832.388	580.330.820
Utile netto non distribuito	-9.878.725	-9.878.725
Totale capitale	575.953.663	570.452.095
Capitale e debito netto	944.822.345	927.988.098
Rapporto Debito/capitale	39,04%	38,53%

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.

Nota 15) 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.

Nel primo trimestre 2007 non sono state effettuate nuove operazioni rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente.

Nota 16) Impegni e rischi

- accordo per l'acquisizione da parte non correlata del retail park del "Parco commerciale e per il tempo libero Mondovicino" situato a Mondovì, in particolare l'acquisizione, per un controvalore di 39,5 milioni di euro, si riferisce all'immobile che ospita il retail park e alla società MV S.r.l. che realizzerà la galleria annessa al retail park;
- accordo preliminare per l'acquisizione, da parte non correlata, di un centro commerciale situato a Guidonia di circa 53 mila metri quadrati di SUL. L'investimento complessivo sarà di circa 101,5 milioni di euro;
- accordo preliminare per l'acquisto da parte non correlata di un'area di mq 82.000 in Conegliano (Treviso) per la realizzazione di un Centro Commerciale per un controvalore di 43 milioni di euro;
- 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 45.5 milioni di Euro;
- accordo preliminare per l'acquisto di una Galleria Commerciale di circa 14.919 mq di GLA sita in Catania (località Gravina) per un controvalore di circa 53 Milioni di Euro;
- accordo preliminare per l'acquisto di un'area di 15.000 mq in Conegliano Veneto (Treviso), da parte non correlata, per un investimento di circa 6,437 milioni di euro. Il terreno in oggetto è adiacente all'area già oggetto di contratto preliminare nell'ottobre 2005 sul quale verrà costruito un Centro Commerciale e saranno realizzate delle medie superfici di vendita;
- 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);
- accordo preliminare per l'acquisto, da parte non correlata, di una Galleria Commerciale sita in Trapani per un investimento di circa 54,67 milioni di Euro di cui 5,46 milioni pagati a titolo di caparra alla sottoscrizione del preliminare.

Inoltre il Gruppo ha acceso ipoteche su beni propri a garanzia dei finanziamenti erogati dal sistema bancario, per un valore di circa 669,080 milioni di euro e ha rilasciato fidejussioni a terzi per opere varie in corso di esecuzione e a fronte di pagamento di canoni di locazione immobiliare. Come richiesto dallo IAS 38 si evidenzia che il Gruppo non ha assunto al 31 marzo 2007 impegni per l'acquisizione di attività immateriali e non esistono limitazioni all'utilizzazione dei diritti iscritti nell'attivo immateriale.