

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A.

Sede legale in Ravenna (RA), Via Agro Pontino n. 13,

Sede operativa in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n.13,

codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna 00397420399

capitale sociale deliberato 392.885.625,00

capitale sociale sottoscritto e versato Euro 309.249.261,00



Resoconto intermedio di gestione al 30/09/2011

INDICE

Organi sociali -2

Resoconto intermedio di gestione -3

Highlights economico patrimoniali 3

Principali eventi al 30/09/2011 -5

Eventi societari -5

Investimenti -5

Analisi economica -8

Analisi patrimoniale e finanziaria -16

Eventi successivi alla chiusura del

terzo trimestre 2011 ed Evoluzione

prevedibile della gestione -21

Prospetti contabili consolidati al 30

settembre 2011 -22

Conto economico consolidato -23

Conto economico complessivo consolidato -24

Situazione patrimoniale-finanziaria

consolidata -25

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto

consolidato -26

Rendiconto finanziario consolidato -27

Indebitamento finanziario netto -28

Criteri di redazione e area di consolidamento -29

Attestazione sul resoconto intermedio sulla

gestione ai sensi dell'art. 154 bis comma 2,

D.LGS 58/98 - 31

Organi sociali

Consiglio di Amministrazione:

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

Collegio Sindacale

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

Comitato di Controllo Interno

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

Comitato per le Nomime

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

Comitato Parti Correlate

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

Comitato per la Remunerazione

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

Organismo di Vigilanza

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

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

Resoconto intermedio di gestione del Gruppo IGD

Highlights economico-patrimoniali al 30 settembre 2011

RICAVI TOTALI GESTIONALI	92.839 € /000
RICAVI GEST. CARATTERISTICA	91.113 € /000
EBITDA GEST. CARATTERISTICA	66.411 € /000
EBITDA MARGIN GEST. CARATTERISTICA	72,89%
UTILE NETTO CONSOLIDATO	39.622 € /000
FFO CONSOLIDATO	33.715 € /000
PFN	1.123.863 € /000
PN	779.860 € /000
GEARING RATIO RETTIFICATO	1,37x
LOAN TO VALUE	58,22%
COSTO DEL DEBITO	3,96%
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	70,11%

Il Gruppo

IGD, divenuta SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel 2008, è stata la prima Società a ottenere questo status in Italia.

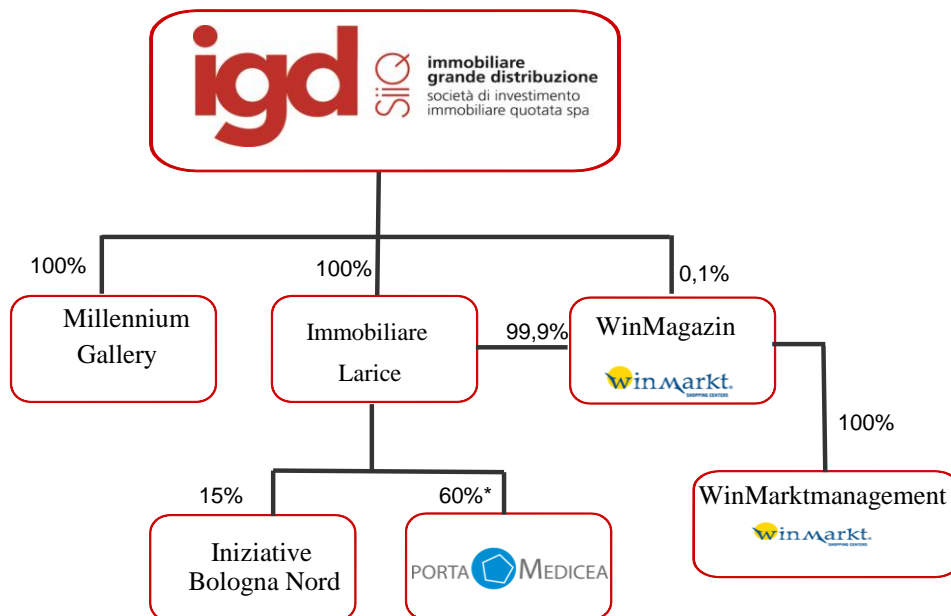
Il Gruppo IGD, focalizzato nel settore immobiliare della grande distribuzione, opera in misura largamente prevalente in Italia; è presente anche in Romania - in 13 diverse città di media dimensione - dove controlla la principale catena di *department store* del Paese, con insegna Winmarkt, attraverso la società WinMagazine SA, acquisita nell'aprile 2008.

In IGD SIIQ rientrano gli immobili del portafoglio di proprietà che si trovano in Italia. La capogruppo inoltre controlla il 100% di Millennium Gallery s.r.l., titolare di parte della galleria commerciale di Rovereto, il 100% di Immobiliare Larice e possiede lo 0,1% di Winmagazin SA.

Immobiliare Larice, oltre a essere titolare della Galleria CentroSarca di Milano, controlla a sua volta la maggior parte delle attività che non rientrano nel perimetro SIIQ:

1. il 99,9% di WinMagazin SA, che a sua volta detiene il 100% di WinMarktManagement, cui fa capo la squadra di manager rumeni;
2. il 60% di Porta Medicea, che ha per oggetto la realizzazione del progetto di riqualificazione e di sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno;
3. la gestione degli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova e Centro Piave);
4. attività di servizi, fra cui mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi.

L'organigramma fotografa la struttura societaria al 30 settembre 2011.



**La partecipazione è stata consolidata all'80% in considerazione dell'opzione Put&Call sulla quota di minoranza.*

Principali eventi al 30 settembre 2011

Eventi societari

Si segnala che in data 7 febbraio 2011 Coop Adriatica scarl e Unicoop Tirreno Società Cooperativa hanno rinnovato il patto di sindacato dell'esercizio del diritto di voto e di blocco, ai sensi dell'art. 122 commi 1 e 5 lett. A) e B), del D.lgs. n. 58/1998 (il "**Patto**"), avente ad oggetto azioni di "**IGD**", con l'obiettivo di perseguire un indirizzo unitario nella scelta delle strategie della Società e nella gestione della stessa.

Il Patto ha ad oggetto n. 170.516.129 azioni ordinarie di IGD, pari al 55,140% del capitale sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di voto (le "**Azioni Sindacate**") e n. 157.713.123, pari al 51,00% del capitale sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di blocco (le "**Azioni Bloccate**"). Il Patto avrà durata sino al 30 giugno 2012.

Il 9 marzo 2011 il Consiglio di amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di esercizio e il Bilancio Consolidato, proponendo all'Assemblea un dividendo pari a 0,075 euro per ogni azione in circolazione.

In data 20 aprile l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio d'Esercizio 2010, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 9 marzo 2011 e ha deliberato la distribuzione di un dividendo, pari ad euro 0,075 per azione, in aumento del 50% rispetto agli 0,050 euro dell'esercizio precedente. L'Assemblea degli Azionisti di IGD, sempre in sede ordinaria, ha inoltre approvato l'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, in una o più volte, sino al massimo consentito per legge, per perseguire, nell'interesse della Società, le finalità consentite dalla normativa vigente e dalle prassi di mercato riconosciute dalla CONSOB; l'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie avrà efficacia per un periodo di diciotto mesi a partire dalla delibera assembleare odierna di autorizzazione mentre l'autorizzazione alla disposizione non ha limiti temporali.

L'Assemblea degli Azionisti di IGD ha inoltre approvato la proposta di modifica degli articoli 2, 11, 12 e 18 del Regolamento Assembleare della Società, al fine di tener conto delle modifiche introdotte nel TUF dal D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 27, che ha recepito in Italia la direttiva 2007/36/CE dell'11 luglio 2007 in materia di diritti degli azionisti ("Sharolders' Right") e approvato, in sede straordinaria, la modifica dello Statuto Sociale, in particolare agli articoli 13 e 22 sempre al fine di tener conto delle modifiche introdotte nel D. Lgs n. 58/2998 ("TUF") dal D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 27, che ha recepito in Italia la direttiva 2007/36/CE dell'11 luglio 2007 in materia di diritti degli Azionisti (il "Sharolders' Rights").

A ciò si sono aggiunte le modifiche statutarie resesi necessarie in conseguenza della recente disciplina Consob in materia di operazioni con Parti Correlate.

Investimenti

Nell'ambito del progetto multifunzionale di Livorno "Porta a Mare", nel mese di febbraio si è completata la ristrutturazione di parte di Palazzo Orlando ed è stato stipulato il primo atto definitivo di compravendita di un immobile ad uso ufficio per complessivi 1,7 milioni di euro. Nel corso del terzo trimestre sono proseguiti i lavori relativi al sub ambito Piazza Mazzini ed è proseguita la commercializzazione del comparto residenziale che continua a riscontrare un buon interesse.

Nel mese di marzo il Gruppo IGD ha sottoscritto un contratto relativo all'acquisizione del ramo d'azienda per l'esercizio delle attività commerciali all'interno della Galleria del Centro Commerciale "Gran Rondò" di Crema. Il valore dell'acquisizione è stato pari a 4,9 milioni di euro oltre imposte e costi accessori e la gestione diretta ha avuto decorrenza dal 1° aprile 2011.

Nello stesso mese sono stati acquistati due terreni, adiacenti a quelli già di proprietà, a completamento del comparto sul quale verrà realizzato il futuro Parco Commerciale di Chioggia per un importo complessivo di 3,7 milioni di euro oltre costi accessori.

Nel mese di aprile, in esecuzione di un contratto preliminare sottoscritto nel mese di marzo 2011, si è perfezionato l'acquisto di un complesso immobiliare situato in via Rizzoli, nel cuore del centro storico della città di Bologna. Il complesso, composto da immobili strutturalmente adiacenti e funzionalmente collegati, ha una superficie lorda affittabile (GLA) pari a 2.350 metri quadri, distribuita su 3 piani, ed è completamente affittato a fini commerciali, mediante contratti pluriennali, a due primari operatori: Apple, inaugurato il 17 settembre, e MelBooks, già da tempo attivo. Il corrispettivo globale relativo all'operazione è stato pari a 25 milioni di euro, oltre a oneri accessori e imposte di trasferimento. L'operazione s'inquadra nell'ambito della nuova strategia denominata "city center project", prevista dal Business Plan 2009-2013 di IGD, aggiornato lo scorso novembre 2010, che prevede possibili acquisizioni da parte del Gruppo di immobili in alcuni centri storici di importanti città italiane.

A fine aprile sono stati stipulati due distinti contratti relativi all'acquisizione di due piani dell'edificio che già ospita la sede operativa del Gruppo. In dettaglio, il primo contratto, sottoscritto a titolo definitivo, riguarda l'acquisto del secondo piano di tale edificio, che si estende su una superficie lorda affittabile (GLA) pari a 1.222 metri quadri ed è completamente affittato, mediante un contratto pluriennale, al Gruppo Hera. Il corrispettivo relativo a tale acquisizione è pari a 3,73 milioni di euro, oltre a imposte e costi accessori. Il secondo contratto, sottoscritto a titolo preliminare, riguarda invece l'acquisto del terzo ed ultimo piano dell'edificio, che si estende su una superficie lorda affittabile (GLA) pari a 824 metri quadri. Il valore di tale acquisizione è pari a 3,05 milioni di euro, oltre ai costi di allestimento. Il closing è avvenuto il 27 ottobre 2011, al termine dei lavori di allestimento. Tale piano sarà in parte utilizzato direttamente dal Gruppo IGD e in parte affittato a terzi. A seguito delle acquisizioni del secondo e del terzo piano del complesso, che vanno ad aggiungersi al piano terra e al primo piano che già ospitano la sede operativa del Gruppo, IGD arriva quindi a detenere l'intero edificio terra-cielo del Business Park di Bologna, in via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13. Il complesso ha una superficie lorda affittabile (GLA) pari a 4.030 metri quadri, distribuita su 4 livelli, ed è posto all'interno di un centro direzionale moderno ed efficiente, sede di importanti gruppi e istituti di credito.

A fine giugno, Immobiliare Larice ha sottoscritto un contratto di acquisto di un ramo d'azienda avente ad oggetto l'esercizio dell'attività di Multisala Cinematografica, nonché l'attività di bar, sito all'interno del Centro Commerciale "Centro Sarca". Il corrispettivo dell'operazione è stato pari a 3,5 milioni di euro oltre a imposte.

Il 30 giugno IGD SiiQ S.p.A. ha sottoscritto con Coop Adriatica s.c.a.r.l., parte correlata, il contratto relativo alla compravendita e successiva locazione della porzione immobiliare destinata a ipermercato situato all'interno del centro commerciale e retail park "Conè" di Conegliano Veneto.

La proprietà dell'ipermercato si va ad aggiungere al Retail Park, già di proprietà di IGD unitamente alla Galleria Commerciale, quest'ultima acquisita lo scorso 22 dicembre 2010, portando così IGD a detenere il 100% del Centro Commerciale e Retail Park "Conè".

Il corrispettivo per l'acquisizione è stato pari a 23,5 milioni di euro, oltre a imposte e costi accessori, integralmente corrisposto da IGD, contestualmente alla stipula del contratto definitivo. Acquisita la proprietà dell'ipermercato, IGD ha concesso in locazione a Coop Adriatica l'immobile stesso, con una superficie lorda affittabile (GLA) pari a 9.500 metri quadri, mediante un contratto di locazione della durata di 18 anni.

L'Operazione nel suo complesso è stata assoggettata alla "Procedura delle operazioni con parti correlate" adottata da IGD SiiQ Sp.A. ai sensi del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010.

Contestualmente all'acquisto dell'ipermercato di Conegliano è stato sottoscritto un nuovo mutuo ipotecario contratto con Centrobanca per un importo pari a 16 milioni.

Nel mese di luglio IGD SIIQ S.p.A ha estinto il debito, pari a 23 milioni di euro, nei confronti di Immobiliare Gran Rondò s.r.l. e successivamente sottoscritto l'atto di cancellazione del pegno su 10.000.000 di azioni ordinarie possedute e su 15,5 milioni di quote di Immobiliare Larice, costituito il 30 dicembre 2008 a garanzia della dilazione di pagamento per l'acquisto della Galleria Commerciale Gran Rondò.

Nello stesso mese IGD SIIQ S.p.A. ha stipulato con Ipercoop Sicilia S.p.A. il contratto di compravendita relativo all'acquisizione e successiva locazione della porzione immobiliare destinata a Ipermercato all'interno del Centro Commerciale "La Torre" di Palermo con una superficie lorda affittabile (GLA) pari a 11.200 metri quadri, di cui 6.000 metri quadri destinati ad area di vendita.

La proprietà dell'Ipermercato acquisito si va ad aggiungere a quella della Galleria Commerciale, acquistata il 15 giugno 2010, portando così il Gruppo IGD a detenere il 100% del Centro Commerciale "La Torre".

Il corrispettivo per l'acquisizione, è stato pari a 36 milioni di euro oltre imposte e oneri accessori, con l'accollo di un mutuo per un valore pari a 25 milioni di euro e il residuo prezzo corrisposto da IGD contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo.

ANALISI ECONOMICA

Al 30 settembre 2011 l'utile netto consolidato di Gruppo risulta pari a 39.622 migliaia di euro, in crescita del 74,95% rispetto al risultato dello stesso periodo dell'anno precedente. Per dare evidenza della gestione caratteristica, si è proceduto a separarla da quella relativa al progetto "Porta a Mare" di Livorno che, dal primo trimestre 2011, rileva i primi ricavi connessi alla vendita di uffici. Di seguito viene riportata una sintesi dei risultati dei nove mesi:

CONTO ECONOMICO GESTIONALE <i>€/000</i>	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
	30/09/2010	30/09/2011	%	30/09/2010	30/09/2011	%	30/09/2010	30/09/2011	%
Ricavi da immobili di proprietà	74.496	80.749	8,39%	74.496	80.749	8,39%	0	0	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	6.118	6.380	4,28%	6.118	6.380	4,28%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	3.527	3.984	12,98%	3.527	3.984	12,98%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	0	1.726	n.a.	0	0	n.a.	0	1.726	n.a.
Ricavi gestionali	84.141	92.839	10,34%	84.141	91.113	8,29%	0	1.726	n.a.
Costi Diretti	(14.480)	(15.703)	8,45%	(14.327)	(15.604)	8,92%	(153)	(99)	(35,51)%
Personale Diretto	(2.429)	(2.631)	8,29%	(2.429)	(2.631)	8,29%	0	0	n.a.
Costo del venduto e altri costi	191	(878)	n.a.	0	0	n.a.	191	(878)	n.a.
Margine lordo divisionale	67.423	73.627	9,20%	67.385	72.878	8,15%	38	749	n.a.
Spese Generali	(3.161)	(2.943)	(6,91)%	(3.021)	(2.630)	(12,96)%	(140)	(313)	n.a.
Personale Sede	(3.871)	(3.865)	(0,17)%	(3.852)	(3.837)	(0,38)%	(19)	(28)	48,35%
EBITDA	60.391	66.819	10,64%	60.512	66.411	9,75%	(121)	408	n.a.
<i>Ebitda Margin</i>				71,92%	72,89%		n.a.	23,64%	
Ammortamenti	(657)	(768)	16,89%						
Svalutazioni	(2.907)	(391)	(86,56)%						
Variazione Fair Value	(4.414)	12.076	(373,60)%						
Altri accantonamenti	(299)	0	(100,00)%						
EBIT	52.114	77.736	49,17%						
Proventi finanziari	2.512	515	(79,49)%						
Oneri finanziari	(29.014)	(32.304)	11,34%						
Gestione finanziaria	(26.502)	(31.789)	19,95%						
Gestione partecipazioni	0	(635)	n.a.						
UTILE ANTE IMPOSTE	25.612	45.312	76,92%						
Imposte sul reddito del periodo	(3.006)	(5.699)	89,55%						
<i>Tax rate</i>	11,74%	12,58%							
UTILE NETTO	22.606	39.613	75,24%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi	42	9	(77,57)%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	22.648	39.622	74,95%						

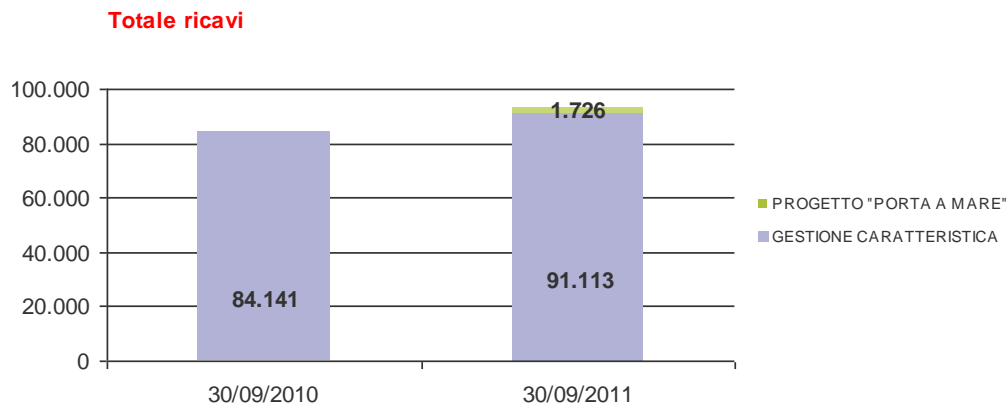
Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e di ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili (si rimanda all'informativa per settori operativi). In particolare sono stati riclassificati tra gli oneri finanziari i costi per commissioni bancarie.

Il conto economico seguente, invece, riporta i dati maturati nell'ultimo trimestre:

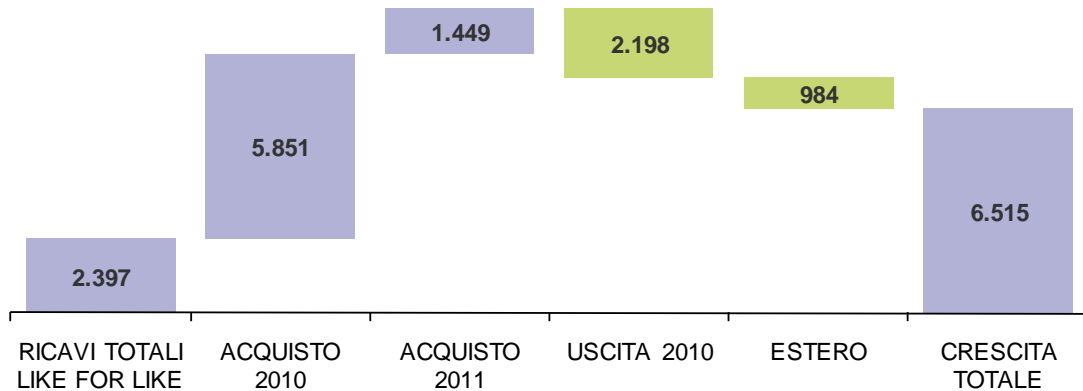
CONTO ECONOMICO GESTIONALE €000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
	3Q 2010	3Q 2011	%	3Q 2010	3Q 2011	%	3Q 2010	3Q 2011	%
Ricavi da immobili di proprietà	24.714	27.591	11,64%	24.714	27.591	11,64%	0	0	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	2.024	2.142	5,84%	2.024	2.142	5,84%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	1.231	1.396	13,44%	1.231	1.396	13,44%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	0	0	n.a.	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Ricavi gestionali	27.969	31.129	11,30%	27.969	31.129	11,30%	0	0	n.a.
Costi Diretti	(4.774)	(5.586)	17,01%	(4.724)	(5.535)	17,15%	(50)	(51)	3,55%
Personale Diretto	(795)	(913)	14,87%	(795)	(913)	14,87%	0	0	n.a.
Costo del venduto e altri costi	50	156	n.a.	0	0	n.a.	50	156	n.a.
Margine lordo divisionale	22.450	24.786	10,41%	22.449	24.681	9,94%	(0)	105	n.a.
Spese Generali	(851)	(907)	6,56%	(804)	(801)	(0,46)%	(47)	(106)	n.a.
Personale Sede	(1.148)	(1.115)	(2,85)%	(1.139)	(1.106)	(2,86)%	(9)	(9)	(1,73)%
EBITDA	20.451	22.764	11,31%	20.507	22.774	11,05%	(56)	(10)	n.a.
<i>Ebitda Margin</i>				73,32%	73,16%		n.a.	n.a.	
Ammortamenti	(226)	(284)	25,80%						
Svalutazioni	0	(251)	n.a.						
Variazione Fair Value	(247)	(700)	183,58%						
Altri accantonamenti	(199)	0	(100,00)%						
EBIT	19.779	21.529	8,85%						
Proventi finanziari	162	118	(27,08)%						
Oneri finanziari	(9.860)	(11.637)	18,02%						
Gestione finanziaria	(9.698)	(11.519)	18,78%						
Gestione partecipazioni	0	(2)	n.a.						
UTILE ANTE IMPOSTE	10.081	10.008	(0,72)%						
Imposte sul reddito del periodo	(1.484)	(607)	(59,07)%						
<i>Tax rate</i>	14,72%	6,07%							
UTILE NETTO	8.597	9.401	9,35%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi	20	28	36,72%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	8.617	9.429	9,42%						

Ricavi

A settembre 2011 i ricavi sono stati pari a 92.839 migliaia di euro, in aumento del 10,34% rispetto a settembre dell'anno precedente. Tale crescita è riconducibile alla crescita del fatturato relativo alla gestione caratteristica e alle nuove acquisizioni/ampliamenti realizzate tra la fine del 2010 ed i primi mesi del 2011, oltre che alla vendita di uffici relativa al progetto "Porta a Mare" di Livorno pari a 1.726 migliaia di euro.



✓ **I ricavi da attività locativa** sono incrementati rispetto allo stesso periodo del 2011 dell' 8,08%.



La crescita, pari a **6.515** migliaia di euro, è dovuta:

- per **2.397** migliaia di euro al perimetro omogeneo del portafoglio, l'incremento, rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, è pari al **+3,49%**, di cui circa il 40% derivante dall'indicizzazione automatica dei contratti (l'inflazione media dei primi nove mesi del 2011 si è attestata al +2,60%) e il 60% derivante da una efficace attività commerciale di rinegoziazione e commercializzazione. Il totale dei contratti sottoscritti nel corso dell'anno è stato pari a 82, di cui 45 rinnovi e 37 turnover con un upside medio pari al 7,70%. I risultati positivi sulle commercializzazioni, in particolare, si rilevano nei centri commerciali oggetto di restyling, come Le Porte di Napoli ad Afragola ed ESP di Ravenna e in alcuni centri che saranno oggetto a breve di refurbishment e/o ampliamento, come Centro d'Abruzzo e Porto Grande e lo stesso ESP. Da segnalare il completamento della commercializzazione del blocco B del centro commerciale I Bricchi di Asti;
- per **5.851** migliaia di euro alle nuove aperture e acquisizioni effettuate nel corso del 2010 quali la Galleria Commerciale La Torre in Palermo, aperta il 23 novembre 2010 e la Galleria Commerciale Conè in Conegliano Veneto, aperta il 25 novembre 2010;
- per **1.449** migliaia di euro ai nuovi acquisti effettuati nel 2011 quali la Palazzina Uffici, il "City Center", entrambi in Bologna, e gli Ipermercati di Conegliano e Palermo;
- gli effetti positivi sopra riportati risentono del decremento per **3.182** migliaia di euro, derivante:
 - dall'uscita dal perimetro del 50% di due dei tre immobili posseduti precedentemente attraverso la partecipazione in RGD, ceduta il 15 dicembre 2010 (il 50% del terzo immobile è stato successivamente riacquistato il 30 dicembre 2010).
 - dalla contrazione del fatturato registrato in Romania, pari a 984 migliaia di euro, dove prosegue l'attività di consolidamento del portafoglio tenants (dal prossimo trimestre saranno sottoscritti contratti con Billa - gruppo Rewe - per l'apertura di due supermercati fra fine 2011 e inizio 2012 e con Drogerie Markt per l'apertura di due nuovi stores a dicembre 2011); tuttavia i rinnovi confermano una contrazione media dei canoni di mercato di circa il 22% rispetto alla situazione ante-crisi.

✓ **I ricavi da servizi**, in aumento del 12,98% rispetto allo stesso periodo del 2010, sono composti prevalentemente da ricavi da Facility Management per un importo pari a 3.702 migliaia di euro e costituiscono il 92,91% del totale dei ricavi da servizi dei primi nove mesi del 2011. Tale tipologia di

ricavi è incrementata del 13,21% rispetto allo stesso periodo del 2010 principalmente per la sottoscrizione dei mandati di gestione sia sui centri di nuova apertura sia su centri di proprietà di terzi.

- ✓ **I ricavi da trading**, pari a 1.726 migliaia di euro, nuova tipologia di ricavi presenti nel conto economico del Gruppo, si riferiscono al progetto “Porta a Mare” di Livorno. A seguito del completamento della ristrutturazione di una parte di Palazzo Orlando, a marzo è avvenuta la prima vendita di una porzione di fabbricato ad uso uffici.

Margini

Il margine lordo divisionale presenta un incremento del 9,20% passando da 67.423 migliaia di euro a settembre 2010 a 73.627 migliaia di euro nel 2011 per effetto di una crescita più che proporzionale dei ricavi rispetto ai costi. Nella tabella che segue viene riportata un’analisi del conto economico per attività di business, che espone l’andamento dei margini al 30 settembre:

CONTO ECONOMICO GESTIONALE <i>€/000</i>	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
	30/09/2010	30/09/2011	%	30/09/2010	30/09/2011	%	30/09/2010	30/09/2011	%
Margine da immobili di proprietà	65.058	70.263	8,00%	65.058	70.263	8,00%			n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	1.284	1.449	12,87%	1.284	1.449	12,87%			n.a.
Margine da servizi	1.043	1.166	11,83%	1.043	1.166	11,83%			n.a.
Margine da trading	38	749	n.a.				38	749	n.a.
Margine lordo divisionale	67.423	73.627	9,20%	67.385	72.878	8,15%	38	749	n.a.
Spese Generali	(3.161)	(2.943)	(6,91)%	(3.021)	(2.630)	(12,96)%	(140)	(313)	n.a.
Personale Sede	(3.871)	(3.865)	(0,17)%	(3.852)	(3.837)	(0,38)%	(19)	(28)	48,35%
EBITDA	60.391	66.819	10,64%	60.512	66.411	9,75%	(121)	408	n.a.
Ammortamenti	(657)	(768)	16,89%						
Svalutazioni	(2.907)	(391)	(86,56)%						
Variazione fair value	(4.414)	12.076	(373,60)%						
Altri accantonamenti	(299)	0	(100,00)%						
EBIT	52.114	77.736	49,17%						
Margine gestione finanziaria	(26.502)	(31.789)	19,95%						
Margine gestione partecipazioni		(635)	n.a.						
UTILE ANTE IMPOSTE	25.612	45.312	76,92%						
Imposte sul reddito del periodo	(3.006)	(5.699)	89,55%						
UTILE NETTO	22.607	39.613	75,23%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi	42	9	(77,57)%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	22.648	39.622	74,95%						

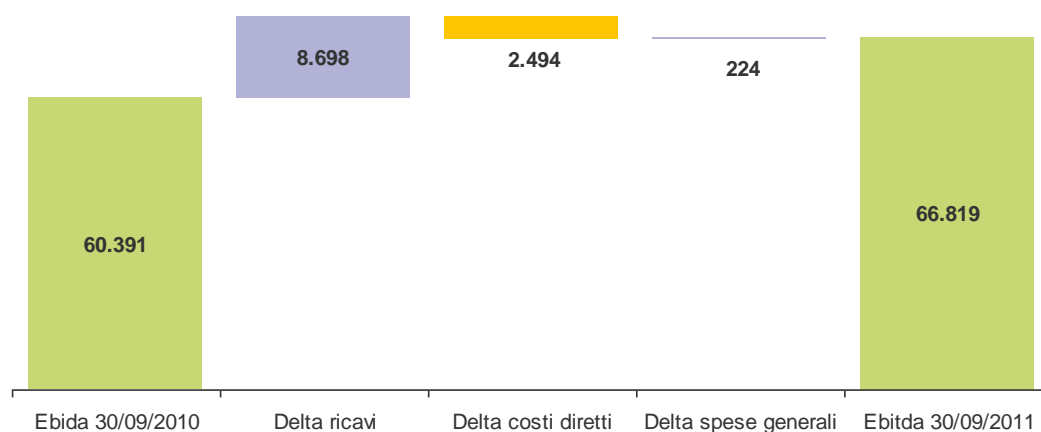
Nel conto economico seguente l’analisi dei margini registrata negli ultimi tre mesi:

CONTO ECONOMICO GESTIONALE <i>€/000</i>	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
	3Q 2010	3Q 2011	%	3Q 2010	3Q 2011	%	3Q 2010	3Q 2011	%
Margine da immobili di proprietà	21.593	23.793	10,19%	21.593	23.793	10,19%	0	0	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	458	475	3,58%	458	475	3,58%	0	0	n.a.
Margine da servizi	399	413	3,56%	399	413	3,56%	0	0	n.a.
Margine da trading	(0)	105	n.a.	0	0	n.a.	(0)	105	n.a.
Margine lordo divisionale	22.450	24.786	8,60%	22.450	24.681	7,26%	(0)	105	n.a.
Spese Generali	(851)	(907)	6,56%	(804)	(801)	(0,46)%	(47)	(106)	n.a.
Personale Sede	(1.148)	(1.115)	(2,85)%	(1.139)	(1.106)	(2,86)%	(9)	(9)	(1,73)%
EBITDA	20.451	22.764	11,31%	20.507	22.774	11,05%	(56)	(10)	n.a.
Ammortamenti	(226)	(284)	25,80%						
Svalutazioni	0	(251)	n.a.						
Variazione fair value	(247)	(700)	183,58%						
Altri accantonamenti	(199)	0	n.a.						
EBIT	19.779	21.529	8,85%						
Margine gestione finanziaria	162	118	n.a.						
Margine gestione partecipazioni	(9.860)	(11.637)	18,02%						
UTILE ANTE IMPOSTE	(9.698)	(11.519)	18,78%						
Imposte sul reddito del periodo	(1.484)	(607)	n.a.						
UTILE NETTO	8.597	9.401	9,35%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi	20	28	36,72%						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	8.617	9.429	9,42%						

- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà:** tale margine nel corso dei primi nove mesi del 2011 è stato pari a 70.263 migliaia di euro a fronte di 65.058 migliaia di euro dello stesso periodo dell'anno precedente, in incremento dell' 8,00%. Tale attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto interessante pari all' 87,01%. I ricavi sono incrementati dell' 8,39% mentre i costi diretti sono incrementati del 11,13%.
- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà di terzi:** il margine, pari a 1.449 migliaia di euro, ha registrato un incremento del 12,87% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La marginalità sui ricavi della stessa tipologia, in termini percentuali, è stata pari al 22,71%.
- ✓ **SBU 2 – Attività di servizi - margine da attività di servizi:** il margine dell'attività da servizi a settembre 2011 si è attestato a 1.166 migliaia di euro, in aumento rispetto a settembre 2010 dell'12,98%. Tale attività non assorbe capitali e genera una marginalità pari al 29,27%.
- ✓ **SBU 3 – Attività di sviluppo e trading – margine da trading:** il margine relativo al progetto “Porta a Mare” di Livorno pari a 749 migliaia di euro rileva, dal lato dei ricavi, la vendita di una porzione di fabbricato a uso ufficio e dal lato dei costi, oltre ai costi diretti, il costo del venduto attribuibile alla porzione alienata.

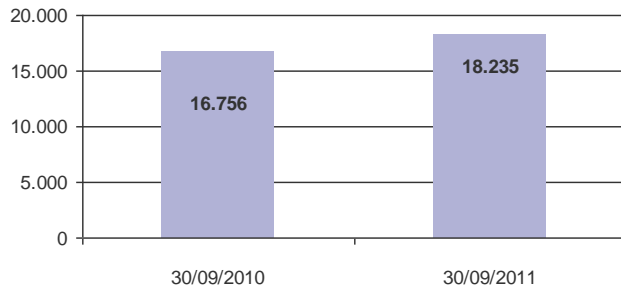
EBITDA

L'**EBITDA** della gestione caratteristica al 30 settembre 2011 è stato pari 66.411 migliaia di euro, in crescita dell' 9,75% rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è stato pari a 66.819 migliaia di euro in incremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, del 10,64%.



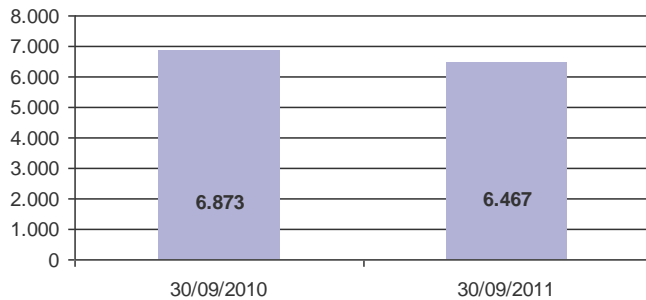
I **costi diretti** della gestione caratteristica, comprensivi dei costi del personale, sono pari a 18.235 migliaia di euro al 30 settembre 2011, in crescita del 8,83% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente per effetto, principalmente, dell'incremento degli accantonamenti su crediti, in particolare relativi al Centro Commerciale Darsena. Tali costi hanno un'incidenza pari al 20,01% sui ricavi della gestione caratteristica. I costi diretti del progetto “Porta a Mare”, come evidenziato nella tabella di conto economico gestionale, comprendono il costo del venduto attribuibile alla porzione di immobile ad uso ufficio venduto.

Costi diretti gestione caratteristica



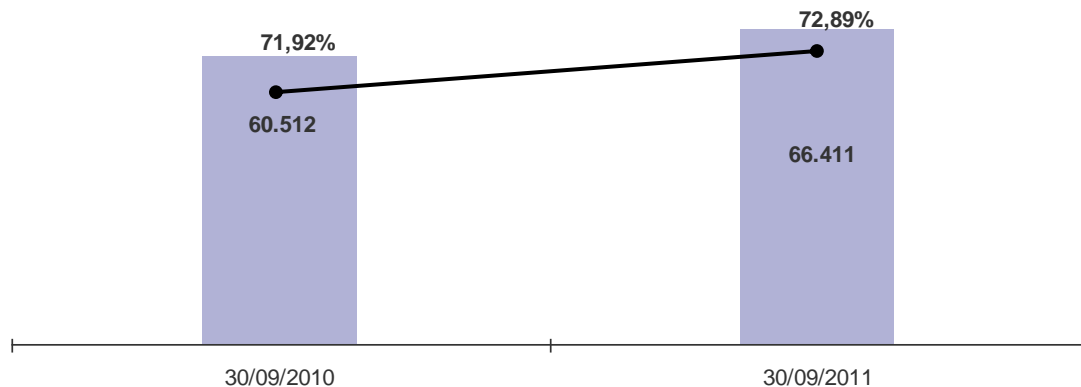
Le **spese generali** della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, al 30 settembre 2011 sono pari a 6.467 migliaia di euro rispetto a 6.873 migliaia di euro dello stesso periodo del 2010, registrando una riduzione pari a 406 migliaia di euro, ovvero del 5,90%. Tali costi hanno un'incidenza del 7,10% sui ricavi gestionali. L'incremento nelle spese generali del progetto polifunzionale, come evidenziato nella tabella di conto economico gestionale, è da attribuirsi prevalentemente all'evento organizzato per la presentazione alla città di Livorno del progetto "Porta A Mare".

Spese generali gestione caratteristica



L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è passato dal 71,92% di settembre 2010 al 72,89% di settembre 2011.

Ebitda e Ebitda Margin gestione caratteristica



EBIT

L'**EBIT**, pari a 77.736 migliaia di euro, è in aumento rispetto allo stesso periodo del 2010 del 49,17% per effetto della crescita dell'Ebitda, del segno positivo dell'adeguamento del fair value e del minore impatto

delle svalutazioni delle immobilizzazioni. Si segnala che gli immobili sono valutati con perizia rilasciata dai periti indipendenti al 30 giugno 2011.

Gestione Finanziaria

Il risultato della **gestione finanziaria** è passato da 26.502 migliaia di euro di settembre 2010 a 31.789 migliaia di euro nei primi nove mesi del 2011. La gestione finanziaria, al netto dell'effetto su cambi e degli interessi capitalizzati, è in aumento di circa 4.393 migliaia di euro dovuto in parte all'incremento della posizione finanziaria netta a sostegno dello sviluppo del Gruppo che passa da 1.021.055 migliaia di euro del 30 settembre 2010 a 1.123.863 migliaia di euro al 30 settembre 2011 e in parte all'incremento, seppur contenuto, del costo medio del debito che passa dal 3,60% al 3,96%. L'incremento dell'indebitamento finanziario netto è prevalentemente determinato dall'accensione di nuovi mutui ipotecari relativi agli investimenti immobiliari di Palermo e Conegliano e dall'utilizzo temporaneo di linee a breve, in attesa di stipulare finanziamenti a lungo per i nuovi investimenti effettuati nei primi sei mesi dell'esercizio.

gestione finanziaria	30/09/2011	30/09/2010	Variazioni
(proventi finanziari)	(265)	(445)	180
oneri finanziari	31.854	27.645	4.209
effetto (utile)/perdita su cambi	88	(71)	159
interessi capitalizzati	0	(735)	735
commissioni	112	108	4
Saldo della gestione finanziaria	31.789	26.502	5.287

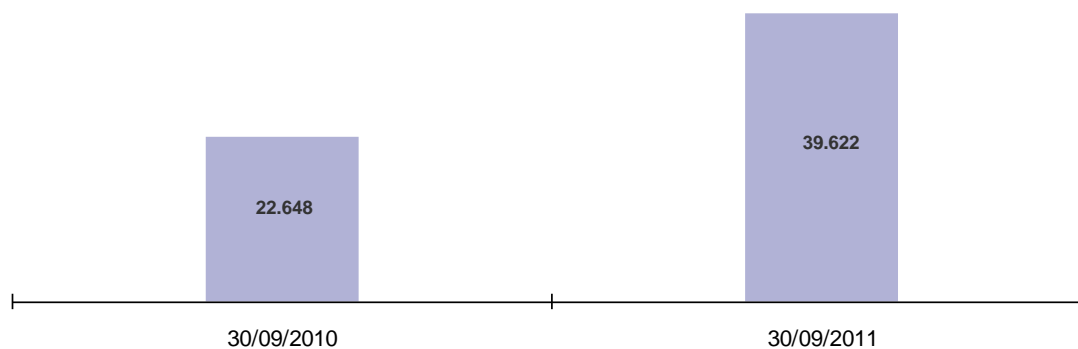
Imposte

Il carico fiscale, corrente e differito, è di 5.699 migliaia di euro al 30 settembre 2011 e determina un tax rate pari al 12,58% rispetto all'11,74% dell'analogo periodo dell'esercizio precedente. L'incremento è determinato dalla maggiore incidenza della variazione di fair value che, come noto, anche nel regime SIIQ sconta l'aliquota ordinaria. Depurando da tale effetto e al netto delle sopravvenienze il tax rate risulta pari all'8,01%.

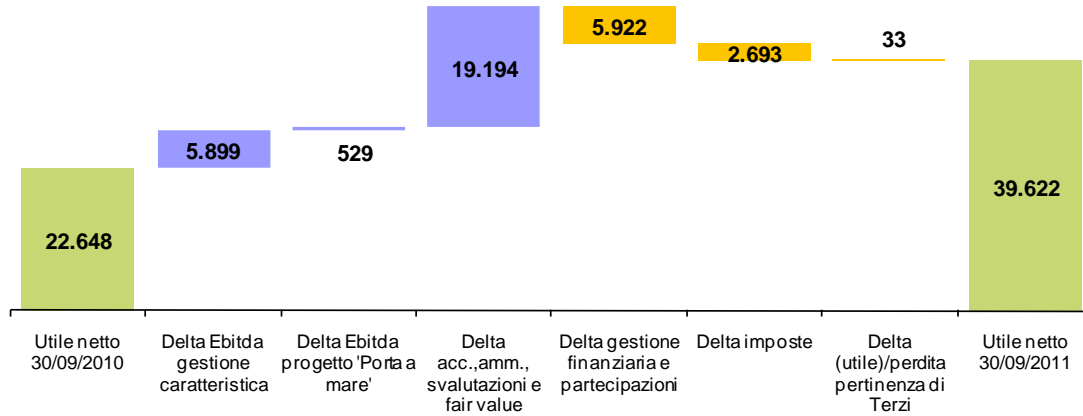
Utile

L'utile del periodo di competenza del Gruppo, pari a 39.622 migliaia di euro, risulta in crescita del 74,95% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

Utile netto



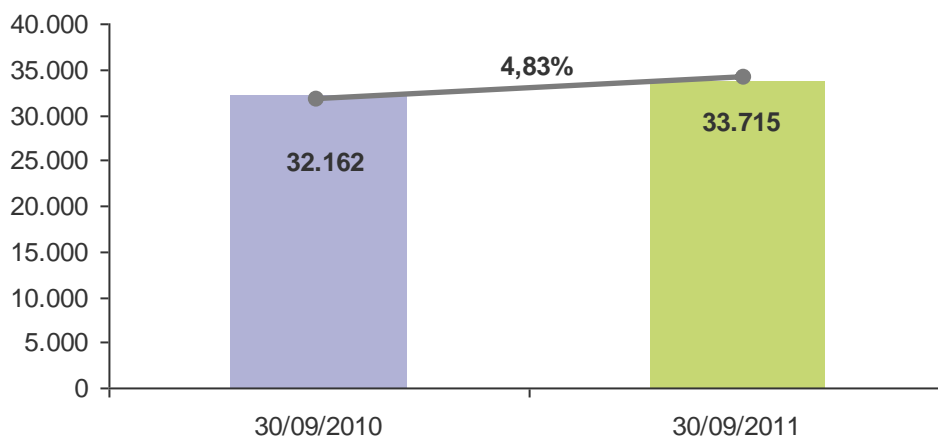
Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell'utile rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.



FFO

L'FFO (Funds From Operations), indice di riferimento usato nel mercato del real estate, definisce il cash flow partendo dall'utile, rettificato da poste non monetarie quali imposte differite, svalutazioni, adeguamento del fair value e ammortamenti. Si registra un incremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente pari al 4,83%.

FFO



ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA

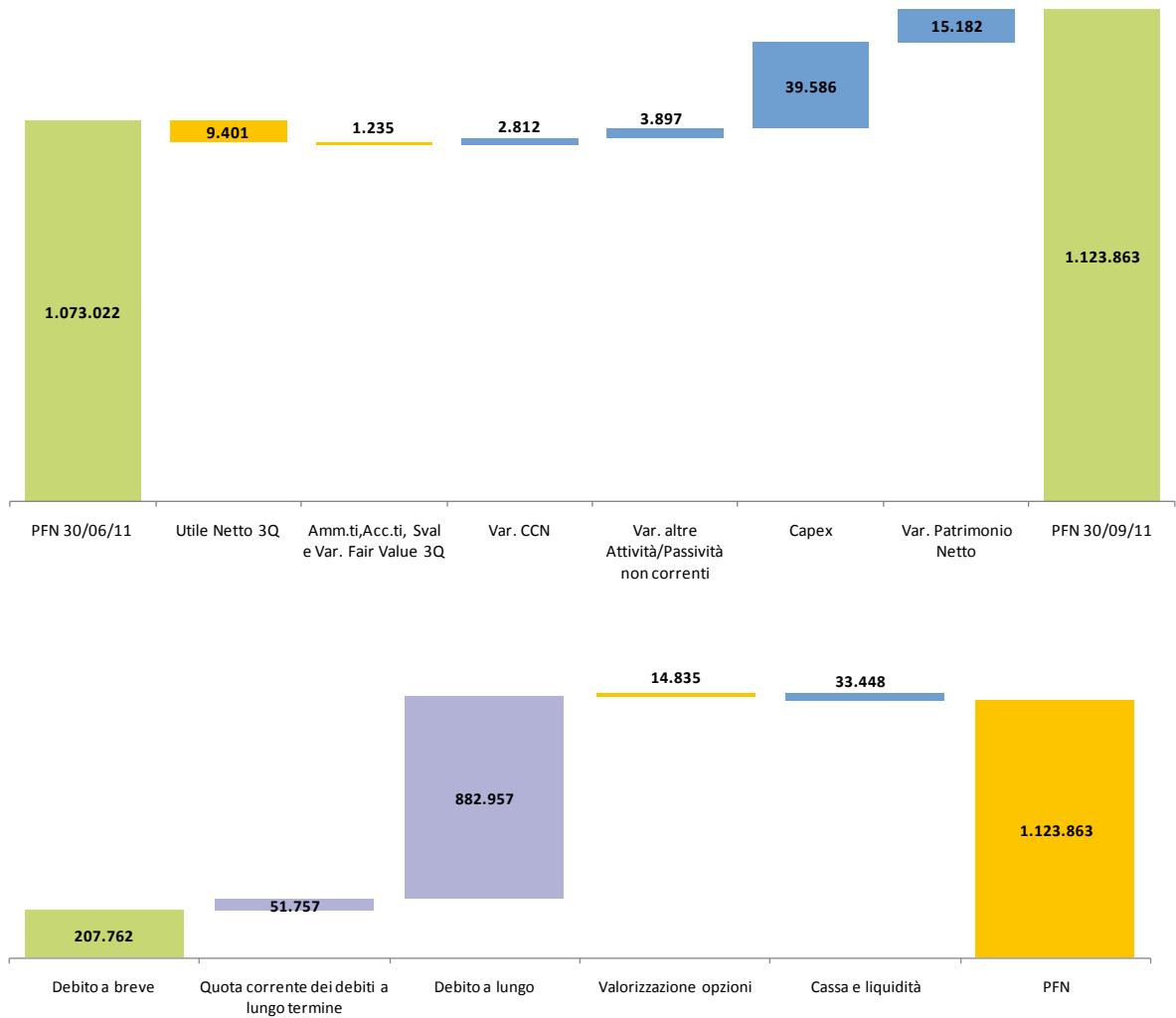
La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 30 settembre 2011, può essere così sintetizzata:

FONTI-IMPIEGHI	30-set-11	30-giu-11	Δ	%	31-dic-10	Δ	%
Attivo immobilizzato	1.903.677	1.861.257	42.420	2,28%	1.782.089	121.588	6,82%
CCN	74.259	71.447	2.812	3,94%	85.239	(10.980)	(12,88%)
Altre passività non correnti	(74.213)	(74.041)	(172)	0,23%	(76.792)	2.579	(3,36%)
TOTALE IMPIEGHI	1.903.723	1.858.663	45.060	2,42%	1.790.536	113.187	6,32%
Patrimonio netto	779.860	785.641	(5.781)	(0,74%)	773.454	6.406	0,83%
Indebitamento finanziario netto	1.123.863	1.073.022	50.841	4,74%	1.017.082	106.781	10,50%
TOTALE FONTI	1.903.723	1.858.663	45.060	2,42%	1.790.536	113.187	6,32%

Le principali variazioni del terzo trimestre 2011, rispetto al 30 giugno 2011, sono:

- ✓ **Attivo immobilizzato.** E' passato da 1.861.257 migliaia di euro al 30 giugno 2011 a 1.903.677 migliaia di euro al 30 settembre 2011; la variazione di +42.420 migliaia di euro è imputabile principalmente agli incrementi e decrementi che seguono:
 - ✓ **Investimenti immobiliari** (+36.785 migliaia di euro). La variazione è dovuta all'acquisto della porzione immobiliare destinata ad Ipermercato all'interno del Centro Commerciale "La Torre" di Palermo.
 - ✓ **Immobilizzazioni in corso** (+1.831 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
 - all'incremento delle immobilizzazioni in corso dovuto:
 - ai lavori di restyling relativi al centro commerciale Esp;
 - a lavori di manutenzione straordinaria non ultimati presso alcuni centri commerciali romeni;
 - all'avanzamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione relative al futuro Parco Commerciale di Chioggia;
 - al versamento di un ulteriore acconto a seguito della sottoscrizione del contratto preliminare relativo al 3° piano dell'edificio Business Park di Bologna, oltre all'acquisto di attrezzature.
 - al decremento dovuto sostanzialmente:
 - all'ultimazione di lavori relativi al centro commerciale Borgo e al conseguente trasferimento alla voce investimenti immobiliari;
 - alla svalutazione effettuata al fine di allineare i valori contabili dei terreni e progetti in corso al minore tra il costo e il valore equo espresso dalle perizie.
 - ✓ **Crediti vari e altre attività non correnti** (-485 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
 - al decremento dell'usufrutto, riferito al diritto reale sulla galleria commerciale del centro Città delle Stelle, per la quota di competenza rilevata a conto economico.
 - ✓ **Attività per imposte anticipate** (+4.554 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
 - all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (irs);
 - all'iscrizione della fiscalità differita sugli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari.

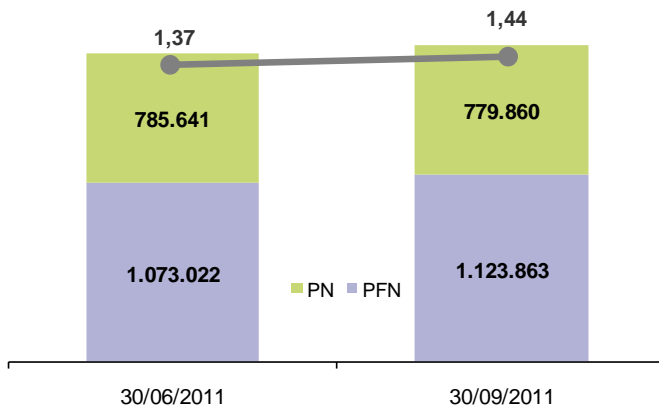
- ✓ **CCN** (+2.812 migliaia di euro). La variazione è principalmente dovuta:
 - per +2.040 migliaia di euro, alle rimanenze per lavori in corso relativi alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno;
 - per -576 migliaia di euro al decremento dei crediti commerciali e altri crediti, al netto del fondo svalutazione crediti incrementato per effetto del contenzioso relativo al centro commerciale Darsena;
 - per -3.346 migliaia di euro alle altre attività correnti; il decremento è riconducibile all'utilizzo del credito iva;
 - per +3.604 migliaia di euro al decremento dei debiti verso fornitori;
 - per +1.129 migliaia di euro al decremento delle passività per imposte correnti relativo al pagamento delle ritenute operate dalla Capogruppo sull'erogazione dei dividendi, parzialmente compensato dall'incremento delle imposte per Irap, Ici e per le imposte sui redditi delle società romene;
 - per - 37 migliaia di euro alle altre passività correnti.
- **Altre passività non correnti.** (-172 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
 - all'iscrizione della fiscalità differita passiva, in decremento rispetto al 30 giugno 2011 per 739 migliaia di euro prevalentemente imputabile agli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari;
 - allo stanziamento di maggiori fondi per oneri futuri per 139 migliaia di euro, principalmente ascrivibile al Fondo per il salario variabile;
 - all'iscrizione di un deposito cauzionale, pari a 790 migliaia di euro, incassato da Coop Adriatica a titolo di garanzia del contratto di locazione relativo all'iper di Conegliano.
- ✓ **Patrimonio netto:** al 30 settembre 2011, si è attestato a 779.860 migliaia di euro e la variazione di -5.781 migliaia di euro è dovuta principalmente:
 - al decremento relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge pari a -14.977 migliaia di euro;
 - alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo pari a -200 migliaia di euro;
 - all'utile del trimestre (di Gruppo e di terzi) pari a +9.401 migliaia di euro;
 - all'adeguamento della fiscalità differita sul prestito obbligazionario convertibile pari a -5 migliaia di euro.
- ✓ **Indebitamento finanziario netto:** al 30/09/2011 ha avuto un incremento rispetto al trimestre precedente di 50.841 migliaia di euro, le cui variazioni sono analiticamente dettagliate nel grafico che segue:



L'indebitamento finanziario netto riportato nel grafico evidenzia, nella voce quote a breve dei debiti a lungo, le quote relative alla parte corrente dei mutui, dei finanziamenti verso società di leasing e del rateo cedola verso obbligazionisti.

Nel grafico seguente si riporta il gearing ratio pari a 1,44, in incremento rispetto al dato del 30 giugno 2011:

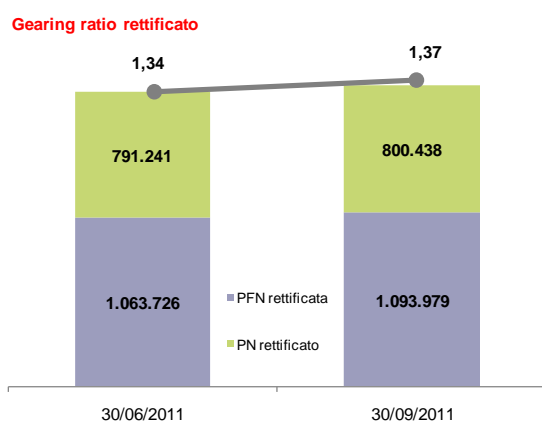
Gearing ratio



Al fine di meglio rappresentare la reale dinamica del rapporto di gearing si è ritenuto di presentare, in aggiunta al consueto indicatore (gearing ratio) anche il “gearing ratio rettificato”.

Tale valore è determinato sostituendo il Patrimonio netto e l’Indebitamento finanziario netto con patrimonio netto rettificato e con “Indebitamento finanziario netto rettificato” (si veda a pagina 29 il dettaglio) , che non contengono gli effetti meramente contabili e non monetari derivanti dalla valutazione al fair value dei derivati sulle passività/attività finanziarie e sul patrimonio netto.

	30/06/2011	30/09/2011
Patrimonio netto	785.641	779.860
Indebitamento finanziario netto	1.073.022	1.123.863
Gearing ratio	1,37	1,44
Patrimonio netto rettificato	791.241	800.438
Indebitamento finanziario netto rettificato	1.063.726	1.093.979
Gearing ratio rettificato	1,34	1,37



Il Gruppo per quanto riguarda le politiche finanziarie si muove all’interno di quanto stabilito dal Business Plan 2009-2013 in termini di:

- equilibrio patrimoniale: con un rapporto Debt/Equity che era previsto non superiore a 1,5
- equilibrio finanziario: con struttura delle fonti finanziarie e relative coperture orientate al medio/lungo periodo, coerentemente con la struttura degli impieghi.

Attualmente il 70,11% del debito a lungo termine (comprensivo del Bond) risulta coperto dal rischio di oscillazione dei tassi (considerando gli swap chiusi nel corso del terzo trimestre, con partenza forward il 31 dicembre 2011, l’hedging passa all’80,71%); l’indice di copertura sull’intera Posizione Finanziaria Netta è pari al 55,07%, in linea con il Business Plan 2009-2013 che prevedeva di effettuare coperture fino al massimo del 60% della Posizione Finanziaria Netta.

Il costo medio del debito, pari al 3,96%, è lievemente incrementato rispetto all’analogo periodo dell’esercizio 2010 che era pari al 3,60%. Tale incremento (principalmente concentrato nell’esercizio in corso) è dovuto alle nuove sottoscrizioni di contratti IRS (Interest Rate Swap) avvenute nel 2010, ma con partenza forward al 1.1.2011 ed anche all’incremento dell’euribor che passa dal 0,892 (media mese) del settembre 2010 al 1,556 (media mese) del settembre 2011 ed anche ad un lieve incremento degli spread su linee di credito a breve termine.

Le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 303 milioni di euro ed al 30/09/2011 risultano non utilizzate per 98,72 milioni di euro.

Informativa per segmenti operativi

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

€/1000	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010
CONTO ECONOMICO	ATTIVITA' IMMOBILIARE		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
RICAVI	87.129	80.614	3.984	3.527	1.726	0			92.839	84.141
COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI					(878)	191			(878)	191
COSTI DIRETTI	(15.418)	(14.272)	(2.817)	(2.484)	(99)	(153)			(18.334)	(16.909)
MARGINE LORDO DIVISIONALE	71.711	66.342	1.167	1.043	749	38	0	0	73.627	67.423
SPESE GENERALI							(6.920)	(7.140)	(6.920)	(7.140)
EBITDA	71.711	66.342	1.167	1.043	749	38	(6.920)	(7.140)	66.707	60.283
ACC.MENTI/SVALUT./RIVALUT ED AMM.TI							10.917	(8.277)	10.917	(8.277)
EBIT	71.711	66.342	1.167	1.043	749	38	3.997	(15.417)	77.624	52.006
MARGINE GEST. FINANZIARIA							(31.677)	(26.394)	(31.677)	(26.394)
MARGINE GEST. PARTECIPAZIONI							(635)		(635)	0
IMPOSTE							(5.699)	(3.006)	(5.699)	(3.006)
UTILE NETTO									39.613	22.606
(UTILE)/PERDITA DEL PERIODO DI TERZI							9	42	9	42
UTILE NETTO DEL GRUPPO									39.622	22.648

Si segnala che, al 30 settembre 2011, rispetto al prospetto di conto economico, sono compensati i costi e i ricavi da rifatturazione per un importo pari a 4.419 migliaia di euro.

€/1000	30/09/2011	30/06/2011	30/09/2011	30/06/2011	30/09/2011	30/06/2011	30/09/2011	30/06/2011	30/09/2011	30/06/2011
STATO PATRIMONIALE	ATTIVITA' IMMOBILIARE		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
ATTIVO IMMOBILIZZATO	1.782.950	1.746.422			23	26	7.621	7.621	1.790.594	1.754.069
ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI							29.334	25.270	29.334	25.270
INVESTIMENTI IN CORSO	83.749	81.918							83.749	81.918
CCN	(4.547)	(6.314)	559	552	69.858	66.603	8.389	10.606	74.259	71.447
- ALTRE PASSIVITA' A LUNGO	(58.683)	(58.552)	(574)	(534)	(14.956)	(14.955)			(74.213)	(74.041)
TOTALE IMPIEGHI	1.803.469	1.763.474	(15)	18	54.925	51.674	45.344	43.497	1.903.723	1.858.663
PFN									1.123.863	1.073.022
PATRIMONIO									779.860	785.641
TOTALE FONTI	0	0	0	0	0	0	0	0	1.903.723	1.858.663

€/1000	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010
RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	35.950	33.568	34.275	29.588	8.728	9.629	78.953	72.785
RICAVI UNA TANTUM	26	23	31	0	0	0	57	23
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	893	827	673	657	0	0	1.566	1.484
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	104	40	30	42	39	122	173	204
TOTALE	36.973	34.457	35.009	30.287	8.767	9.751	80.749	74.496

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

Nel mese di ottobre è stato sottoscritto il contratto a titolo definitivo del terzo ed ultimo piano dell'edificio sito in via trattati comunitari europei, che si estende su una superficie lorda affittabile (GLA) pari a 824 metri quadri. Il valore di tale acquisizione è stato pari a 3,05 milioni di euro, oltre a imposte e ai costi di allestimento.

Anche per il quarto trimestre il Gruppo IGD prevede una crescita dei principali indicatori economico finanziari rispetto all'anno precedente tra cui un incremento dei ricavi per effetto delle nuove aperture ed acquisizioni che andranno a regime, dell'Ebitda, dell'Ebitda margin e del funds from operations oltre al mantenimento dell'indebitamento in linea con il piano aziendale.

GRUPPO IGD

Prospetti contabili consolidati al 30 settembre 2011

Conto economico consolidato

importi in migliaia di €	30/09/2011 (A)	30/09/2010 (B)	Variazioni (A-B)	3°Q 2011 (C)	3°Q 2010 (D)	Variazioni (C-D)
Ricavi	87.052	80.453	6.599	29.703	26.754	2.949
Altri proventi	8.480	8.429	51	2.765	2.598	167
Ricavi da vendita immobili	1.726	0	1.726	0	0	0
Totale ricavi e proventi operativi	97.258	88.882	8.376	32.468	29.352	3.116
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	5.612	2.981	2.631	2.196	1.010	1.186
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	102.870	91.863	11.007	34.664	30.362	4.302
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	6.464	2.790	3.674	2.053	960	1.093
Acquisti di materiali e servizi esterni	17.371	17.855	(484)	5.666	5.505	161
Costi del personale	5.671	5.502	169	1.772	1.676	96
Altri costi operativi	4.152	4.031	121	1.393	1.331	62
Totale costi operativi	33.658	30.178	3.480	10.884	9.472	1.412
(Ammortamenti e accantonamenti)	(3.273)	(2.358)	(915)	(1.334)	(909)	(425)
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	(391)	(2.907)	2.516	(251)	(0)	(251)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	12.076	(4.414)	16.490	(700)	(247)	(453)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	8.412	(9.679)	18.091	(2.285)	(1.156)	(1.129)
RISULTATO OPERATIVO	77.624	52.006	25.618	21.495	19.734	1.761
Risultato Gestione partecipazioni	(635)	0	(635)	(2)	0	(2)
Risultato Gestione partecipazioni	(635)	0	(635)	(2)	0	(2)
Proventi finanziari	515	2.512	(1.997)	118	162	(44)
Oneri finanziari	32.192	28.906	3.286	11.603	9.815	1.788
Saldo della gestione finanziaria	(31.677)	(26.394)	(5.283)	(11.485)	(9.653)	(1.832)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	45.312	25.612	19.700	10.008	10.081	(73)
Imposte sul reddito del periodo	5.699	3.006	2.693	607	1.484	(877)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	39.613	22.606	17.007	9.401	8.597	804
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	9	42	(33)	28	20	8
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	39.622	22.648	16.974	9.429	8.617	812

Conto economico complessivo consolidato

importi in migliaia di Euro	30/09/2011 (A)	30/09/2010 (B)	Variazioni (A-B)	3°Q 2011 (C)	3°Q 2010 (D)	Variazioni (C-D)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	39.613	22.606	17.007	9.401	8.597	804
Altre componenti del conto economico complessivo						
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(14.946)	(14.726)	(220)	(20.659)	(1.665)	(18.994)
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	4.110	4.050	61	5.681	458	5.223
Effetti sul patrimonio netto transazioni con terzi		1.202	(1.202)			0
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(2)	(15)	13	(205)	1.275	(1.480)
Altre componenti del conto economico complessivo al netto degli effetti fiscali	(10.838)	(9.489)	(1.349)	(15.183)	68	(15.251)
Totale utile complessivo del periodo	28.775	13.117	15.658	(5.782)	8.665	(14.447)
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	9	42	(33)	28	20	8
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	28.784	13.159	15.625	(5.754)	8.685	(14.439)

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Importi in migliaia di €	30/09/2011 (A)	30/06/2011 (B)	31/12/2010 (C)	Variazioni (A-B)	Variazioni (A-C)
ATTIVITA' NON CORRENTI:					
Attività immateriali					
- Attività immateriali a vita definita	82	88	69	(6)	13
- Avviamento	11.427	11.427	11.427	0	0
	11.509	11.515	11.496	(6)	13
Attività materiali					
- Investimenti immobiliari	1.778.025	1.741.240	1.666.630	36.785	111.395
- Fabbricato	7.571	7.620	7.668	(49)	(97)
- Impianti e Macchinari	1.481	1.526	1.130	(45)	351
- Attrezzatura e altri beni	2.011	2.131	1.549	(120)	462
- Migliorie su beni di terzi	1.506	1.551	1.640	(45)	(134)
- Immobilizzazioni in corso	83.749	81.918	74.291	1.831	9.458
	1.874.343	1.835.986	1.752.908	38.357	121.435
Altre attività non correnti					
- Attività per imposte anticipate	15.072	10.518	13.104	4.554	1.968
- Crediti vari e altre attività non correnti	2.753	3.238	4.581	(485)	(1.828)
- Attività finanziarie non correnti	91	4.905	4.399	(4.814)	(4.308)
	17.916	18.661	22.084	(745)	(4.168)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.903.768	1.866.162	1.786.488	37.606	117.280
ATTIVITA' CORRENTI:					
Rimanenze per lavori in corso e acconti	69.430	67.390	64.289	2.040	5.141
Rimanenze	6	8	7	(2)	(1)
Crediti commerciali e altri crediti	13.587	14.163	12.979	(576)	608
Altre attività correnti	17.036	20.382	43.812	(3.346)	(26.776)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	23.430	28.171	7.092	(4.741)	16.338
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	10.018	5.386	32.264	4.632	(22.246)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	133.507	135.500	160.443	(1.993)	(26.936)
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	2.037.275	2.001.662	1.946.931	35.613	90.344
PATRIMONIO NETTO:					
quota di pertinenza della Capogruppo	768.018	773.771	761.603	(5.753)	6.415
quota di pertinenza di terzi	11.842	11.870	11.851	(28)	(9)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	779.860	785.641	773.454	(5.781)	6.406
PASSIVITA' NON CORRENTI:					
Passività finanziarie non correnti	897.883	858.340	869.374	39.543	28.509
Fondo TFR	713	664	612	49	101
Passività per imposte differite	51.616	52.355	48.910	(739)	2.706
Fondi per rischi ed oneri futuri	1.801	1.662	1.645	139	156
Debiti vari e altre passività non correnti	20.083	19.360	25.625	723	(5.542)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	972.096	932.381	946.166	39.715	25.930
PASSIVITA' CORRENTI:					
Passività finanziarie correnti	259.519	253.144	191.463	6.375	68.056
Debiti commerciali e altri debiti	11.993	15.597	20.657	(3.604)	(8.664)
Passività per imposte correnti	8.647	9.776	8.266	(1.129)	381
Altre passività correnti	5.160	5.123	6.925	37	(1.765)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	285.319	283.640	227.311	1.679	58.008
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.257.415	1.216.021	1.173.477	41.394	83.938
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	2.037.275	2.001.662	1.946.931	35.613	90.344

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva da conversione euro	Riserva avanzi da fusione	Riserva di Cash Flow Hedge	Riserva azioni proprie	Riserva emissione prestito obbligazionario	Riserva Valore equo	Riserva di traduzione	Riserva utili indivisi	Utile (perdite) a nuovo	Patrimonio netto del Gruppo	Quote di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2010	298.273	147.730	6.782	23	13.736	(3.704)	(11.276)	27.804	226.682	(860)	17.724	24.619	747.533	0	747.533
Utile del periodo												22.648	22.648	(42)	22.606
Altri utili (perdite) complessivi						(7.522)		1.599		(1.614)	(1.953)		(9.489)	0	(9.489)
Totale utili (perdite) complessivo						(7.522)		1.599		(1.614)	(1.953)	22.648	13.159	(42)	13.117
variazione area di consolidamento													0	11.919	11.919
Ripartizione dell'utile 2009															
- dividendi distribuiti												(14.914)	(14.914)	0	(14.914)
- destinazione a riserva utili indivisi										(3.374)	3.374	0	0	0	0
- destinazione a riserva legale			836								(836)	0	0	0	0
- destinazione ad altre riserve								7.075			(7.075)	0	0	0	0
Saldo al 30 settembre 2010	298.273	147.730	7.618	23	13.736	(11.225)	(11.276)	29.403	233.757	(2.474)	12.398	27.816	745.778	11.877	757.655
Saldo al 01/01/2011	298.273	147.730	7.618	23	13.736	(3.137)	(11.276)	29.699	233.757	(3.945)	14.006	35.120	761.603	11.851	773.454
Utile del periodo												39.622	39.622	(9)	39.613
Altri utili (perdite) complessivi						(9.610)		102		(104)	(1.226)		(10.838)	0	(10.838)
Totale utili (perdite) complessivo						(9.610)		102		(104)	(1.226)	39.622	28.784	(9)	28.775
Ripartizione dell'utile 2010															
- dividendi distribuiti												(22.370)	(22.370)	0	(22.370)
- destinazione a riserva utili indivisi										(3.505)	3.505	0	0	0	0
- destinazione a riserva legale			1.385								(1.385)	0	0	0	0
- destinazione ad altre riserve								5.142			(5.142)	0	0	0	0
Saldo al 30 settembre 2011	298.273	147.730	9.003	23	13.736	(12.747)	(11.276)	29.801	238.899	(4.049)	9.275	49.350	768.017	11.842	779.860

Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL	30/09/2011	30/09/2010
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Utile dell'esercizio	39.613	22.606
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
(Plusvalenze) minusvalenze e altre poste non monetarie	5.420	4.151
Ammortamenti e accantonamenti	3.273	2.358
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	391	2.907
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	4.823	1.052
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	(12.076)	4.414
Variazione delle rimanenze	(5.140)	(2.980)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	13.723	21.445
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(2.415)	(4.907)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (a)	47.613	51.047
(Investimenti) in immobilizzazioni	(111.762)	(25.252)
Disinvestimenti in Partecipazioni in imprese controllate	0	13.120
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	(111.762)	(12.132)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	(16.392)	52
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(25)	(19)
Distribuzione di dividendi	(22.370)	(14.914)
Variazione indebitamento finanziario corrente	66.061	(7.436)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	14.629	(23.447)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	41.903	(45.764)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	(22.246)	(6.849)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	32.264	35.856
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	10.018	29.007

Indebitamento finanziario netto

Come richiesto dalla Comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, nella tabella di seguito riportata è presentato l'indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2011, al 30 giugno 2011 e al 31 dicembre 2010, determinato con i criteri indicati nella Raccomandazione del CESR (Committee of European Securities Regulators) del 10 febbraio 2005 "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi" e richiamati dalla Consob stessa.

Nella tabella è inoltre evidenziata la riconciliazione dell'indebitamento finanziario netto determinato secondo i criteri previsti dal CESR con l'indebitamento finanziario netto rettificato utilizzato per determinare il "gearing ratio rettificato" presentato nell'analisi patrimoniale e finanziaria.

	30/09/2011	30/06/2011	31/12/2010
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(10.018)	(5.386)	(32.264)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(23.430)	(28.171)	(7.092)
LIQUIDITA'	(33.448)	(33.557)	(39.356)
Passività finanziarie correnti	207.762	204.561	141.718
Quota corrente mutui	47.303	46.181	48.431
Passività per leasing finanziari quota corrente	2.392	2.358	1.248
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	2.062	44	66
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	259.519	253.144	191.463
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	226.071	219.587	152.107
Attività finanziarie non correnti	(19)	(20)	(19)
Derivati- Attività	(72)	(4.885)	(4.380)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	22.471	21.886	21.497
Passività per leasing finanziari quota non corrente	5.786	6.133	7.863
Passività finanziarie non correnti	621.437	599.152	605.707
Prestito obbligazionario convertibile	218.232	216.988	214.642
Derivati- Passività	29.957	14.181	19.665
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	897.792	853.435	864.975
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO TOTALE come da comunicazione Consob n. DEM/6064293/2006	1.123.863	1.073.022	1.017.082
storno effetto derivati CFH	(29.884)	(9.296)	(15.286)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO TOTALE RETTIFICATO	1.093.979	1.063.726	1.001.796

Per l'analisi si rimanda all'apposito paragrafo nella analisi patrimoniale e finanziaria.

Criteri di redazione e area di consolidamento

Premessa

Il resoconto intermedio di gestione ed i prospetti contabili consolidati del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 30 settembre 2011, non sottoposti a revisione contabile, sono stati redatti ai sensi dell'art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e conformemente ai criteri di valutazione e di misurazione stabiliti dagli IFRS e adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento (CE) n°1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 relativo all'applicazione dei principi contabili internazionali. Il resoconto intermedio sulla gestione al 30 settembre 2011 è stato autorizzato alla pubblicazione con delibera del competente organo amministrativo in data 10 novembre 2011.

Criteri di redazione

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni contabili al 30 settembre 2011 predisposte dalle società incluse nell'area di consolidamento e rettificata, ove necessario, ai fini di allinearle ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del gruppo conformi agli IFRS.

I principi di consolidamento, i principi contabili, i criteri e le metodologie di stima e di valutazione adottati sono omogenei con quelli utilizzati in sede di redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2010 e del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2011, ai quali 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 2011 per effetto di future omologazioni da parte della Commissione Europea di nuovi standard, di nuove interpretazioni, o di linee guida emerse dall'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC).

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

In aderenza a quanto previsto dalla CONSOB, i dati del Conto Economico sono forniti con riguardo al trimestre di riferimento e al periodo intercorrente tra l'inizio dell'esercizio e la data di chiusura del trimestre (progressivo); essi sono confrontati con i dati relativi agli analoghi periodi dell'esercizio precedente. I dati dello Stato Patrimoniale, relativi alla data di chiusura del trimestre, sono confrontati con i dati di chiusura del trimestre precedente e dell'ultimo esercizio. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (30 settembre 2010), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto trimestre precedente (30 giugno 2011).

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

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

Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni contabili al 30 settembre 2011 predisposti dalle società incluse nell'area di consolidamento e rettificata, ove necessario, ai fini di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del gruppo conformi agli IFRS. Si segnala che, rispetto alla situazione al 31/12/2010, l'area di consolidamento non si è modificata. Ai sensi della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si espone l'elenco delle imprese del Gruppo con l'indicazione

della ragione sociale, della sede legale, del capitale sociale nella valuta originaria e del metodo di consolidamento. Sono inoltre indicate le quote possedute direttamente o indirettamente dalla controllante e da ciascuna delle controllate.

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività Svolta
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Ravenna via agro pontino 13	Italia	309.249.261,00	Eur				Gestione Centri Commerciali
Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale								
Immobiliare Larice s.r.l.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	75.071.221,00	Eur	100,00%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Millennium Gallery s.r.l	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	100.000,00	Eur	100,00%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Porta Medicea s.r.l.*	Bologna via trattati comunitari europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Eur	80%*	Immobiliare Larice s.r.l.	60,00%	Società di costruzione
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100,00%	Immobiliare Larice s.r.l. 99,9% IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management s.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100,00%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
Imprese controllate e valutate al costo								
Consorzio I Bricchi	Isola d'Asti loc. Molini via prato boschiero	Italia	6.000,00	Eur		IGD SIIQ S.p.A.	72,25%	Gestione parti comuni del centro commerciale e promozione dello stesso
Consorzio Forte di Brondolo	Castenaso (Bologna) Via Villanova 29/7	Italia	67.179	Eur		IGD SIIQ S.p.A.	100%	Consorzio Urbanistico
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	Imola (Bologna) Via Amendola 129	Italia	100.000,00	Eur		IGD SIIQ S.p.A.	52,00%	Gestione parti comuni del centro commerciale e promozione dello stesso
Imprese collegate e valutate al costo								
Millennium Center soc. cons. r.l.	Rovereto (Trento) via del Garda n.175	Italia	10.000,00	Eur		Millennium Gallery s.r.l	35,40%	Gestione parti comuni del centro commerciale e promozione dello stesso
Altre imprese valutate al costo								
Iniziative Bologna Nord	Casalecchio di Reno (Bologna) via Isonzo n. 67	Italia	3.000.000,00	Eur		Immobiliare Larice s.r.l.	15,00%	Sviluppo Immobiliare

**La partecipazione è stata consolidata all'80% in considerazione dell'opzione Put&Call su una quota di minoranza pari al 20%.*

Per le note esplicative alla situazione patrimoniale e finanziaria e per i commenti alle voci del conto economico si rimanda alle analisi riportate nelle pagine precedenti.

**Attestazione sul Resoconto Intermedio sulla Gestione
ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2, del D.lgs. 58/98**

La sottoscritta Grazia Margherita Piolanti, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di IGD dichiara ai sensi dell'art. 154 bis, comma 2, del d.lgs. 58/98 che l'informativa contabile contenuta nel Resoconto Intermedio sulla gestione al 30 settembre 2011, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Bologna, 10 novembre 2011

Il Dirigente Preposto
alla redazione dei documenti contabili

Grazia Margherita Piolanti
