

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 31/03/2011

INDICE

Organi sociali -2

Resoconto intermedio di gestione -3

Highlights economico patrimoniali -3

Principali eventi al 31/03/2011 -5

Eventi societari -5

Investimenti -5

Analisi economica -6

Analisi patrimoniale e finanziaria -13

Eventi successivi alla chiusura del
primo trimestre 2011 -17

Prospettive per l'anno in corso -18

**Prospetti contabili consolidati al 31 marzo
2011 -19**

Conto economico consolidato -20

Conto economico complessivo consolidato -21

Situazione patrimoniale-finanziaria

consolidata -22

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto

consolidato -23

Rendiconto finanziario consolidato -24

Posizione finanziaria netta consolidata -25

Criteri di redazione e area di consolidamento -26

**Attestazione sul resoconto intermedio sulla
gestione ai sensi dell'art. 154 bis comma 2,
D.LGS 58/98 - 28**

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 Boldregghini – 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 Boldregghini
3. Andrea Parenti

Comitato Parti Correlate

1. Riccardo Sabadini
2. Giorgio Boldregghini
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

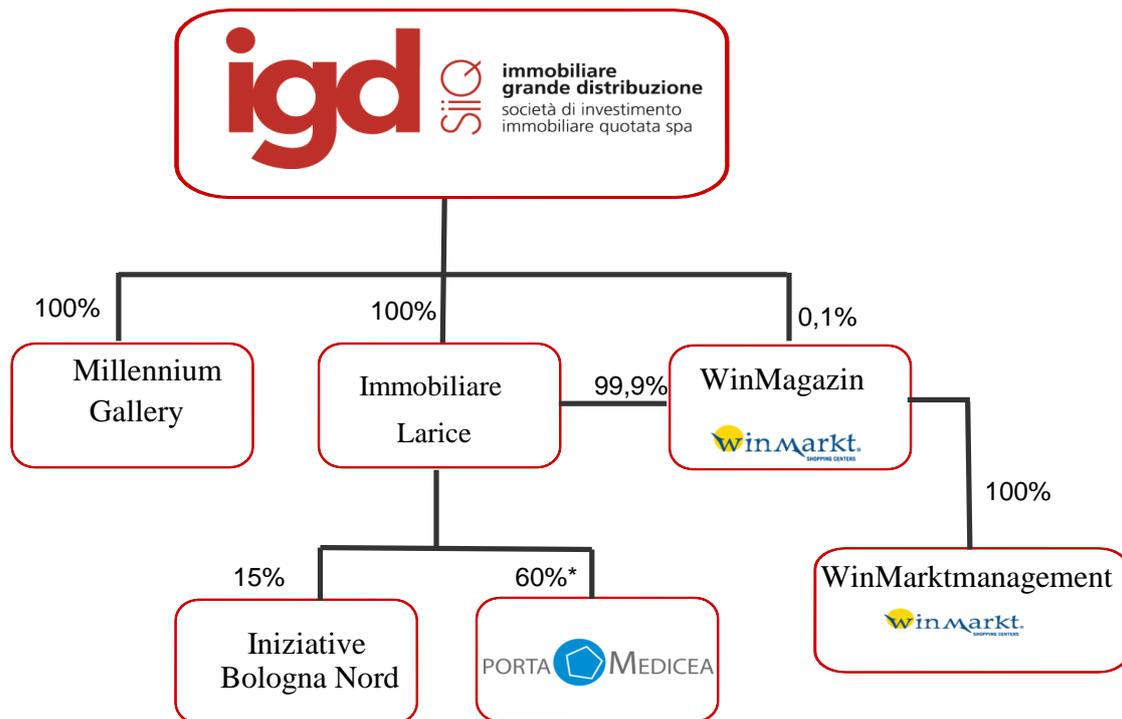
Highlights economico-patrimoniali al 31 marzo 2011

RICAVI TOTALI GESTIONALI	31.410 €/000
RICAVI GEST. CARATTERISTICA	29.684 €/000
EBITDA GEST. CARATTERISTICA	21.815 €/000
EBITDA MARGIN GEST. CARATTERISTICA	73,49%
UTILE NETTO CONSOLIDATO	10.375 €/000
FFO CONSOLIDATO	11.766 €/000
PFN	1.002.856 €/000
PN	791.933 €/000
GEARING	1,27x
LOAN TO VALUE	55,59%
COSTO DEL DEBITO	3,91%
HEDGING SUL DEBITO A LUNGO TERMINE + BOND	74,12%

Il Gruppo

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

Alla data del 31 marzo 2011 il gruppo risulta così costituito:



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

Principali eventi al 31 marzo 2011

Eventi Societari

In data 2 febbraio, il precedente patto parasociale, avente ad oggetto azioni di "IGD", stipulato in data 4 febbraio 2008 tra le società Coop Adriatica Scarl ("**Coop Adriatica**") e Unicoop Tirreno Società Cooperativa ("**Unicoop Tirreno**"), ha cessato di avere qualsiasi effetto e, in pari data, Coop Adriatica e Unicoop Tirreno hanno stipulato un nuovo 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, 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 9 marzo 2011 il Consiglio di amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di esercizio e il Bilancio Consolidato, proponendo un dividendo pari a 0,075 euro per ogni azione in circolazione.

Investimenti

In data 15 marzo il Gruppo IGD ha siglato con Immobiliare Gran Rondò s.r.l. un contratto relativo all'acquisizione del ramo d'azienda per l'esercizio delle attività commerciali svolte dai singoli operatori 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 la gestione ha avuto decorrenza dal 1° aprile 2011.

In data 24 marzo 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 imposte.

In data 25 marzo IGD SIIQ S.p.A. ha sottoscritto un contratto preliminare con Leggenda s.r.l. per l'acquisizione 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, di prossima apertura, e MelBooks, già da tempo attivo. Il corrispettivo globale relativo all'operazione è stato fissato in 25 milioni di euro, oltre a imposte e costi accessori, con pagamento di 2,5 milioni di euro a titolo di caparra e il resto al closing, avvenuto in data 11 aprile 2011.

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.

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.

ANALISI ECONOMICA

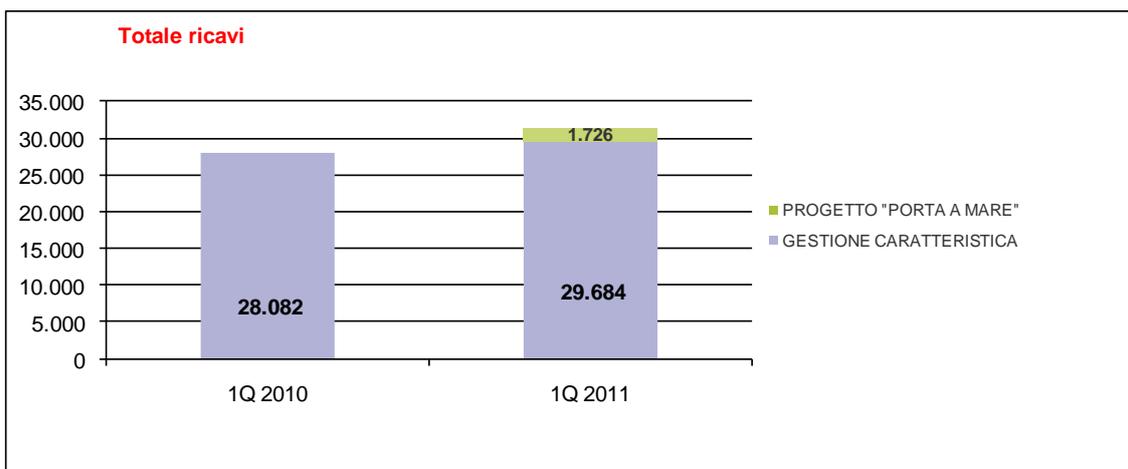
Al 31 marzo 2011 l'utile netto consolidato di Gruppo risulta pari a 10.375 migliaia di euro, in crescita del 22,71% rispetto al risultato dello stesso periodo dell'anno precedente. Per dare evidenza della gestione caratteristica, si è proceduto a separarla da quella relativa al progetto "Porta a Mare" di Livorno che, da questo periodo, rileva i primi ricavi connessi alla vendita di uffici. Di seguito viene riportata una sintesi dei risultati:

CONTO ECONOMICO GESTIONALE <i>€/000</i>	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
	1Q 2010	1Q 2011	%	1Q 2010	1Q 2011	%	1Q 2010	1Q 2011	%
Ricavi da immobili di proprietà	24.885	26.316	5,75%	24.885	26.316	5,75%	0	0	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	2.031	2.101	3,45%	2.031	2.101	3,45%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	1.166	1.267	8,70%	1.166	1.267	8,70%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	0	1.726	n.a.	0	0	n.a.	0	1.726	n.a.
Ricavi gestionali	28.082	31.410	11,85%	28.082	29.684	5,71%	0	1.726	n.a.
Costi Diretti	(4.989)	(4.984)	(0,10)%	(4.938)	(4.934)	(0,09)%	(51)	(50)	(1,05)%
Personale Diretto	(831)	(825)	(0,69)%	(831)	(825)	(0,69)%	0	0	n.a.
Costo del venduto e altri costi	66	(1.159)	n.a.	0	0	n.a.	66	(1.159)	n.a.
Margine lordo divisionale	22.328	24.442	9,47%	22.313	23.925	7,22%	15	517	n.a.
Spese Generali	(902)	(943)	4,59%	(869)	(799)	(7,98)%	(33)	(144)	n.a.
Personale Sede	(1.296)	(1.321)	1,88%	(1.296)	(1.311)	1,13%	0	(10)	n.a.
EBITDA	20.130	22.178	10,17%	20.148	21.815	8,27%	(18)	363	n.a.
<i>Ebitda Margin</i>				71,75%	73,49%		n.a.	21,03%	
Ammortamenti	(214)	(236)	10,13%						
Svalutazioni	0	0	n.a.						
Variazione Fair Value	(269)	(397)	47,33%						
Altri accantonamenti	0	0	n.a.						
EBIT	19.647	21.545	9,66%						
Proventi finanziari	103	146	42,11%						
Oneri finanziari	(9.987)	(10.253)	2,66%						
Gestione finanziaria	(9.884)	(10.107)	2,25%						
Gestione partecipazioni	0	(200)	n.a.						
UTILE ANTE IMPOSTE	9.763	11.238	15,12%						
Imposte sul reddito del periodo	(1.308)	(829)	(36,58)%						
<i>Tax rate</i>	13,39%	7,38%							
UTILE NETTO	8.455	10.409	23,11%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi	0	(34)	n.a.						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	8.455	10.375	22,71%						

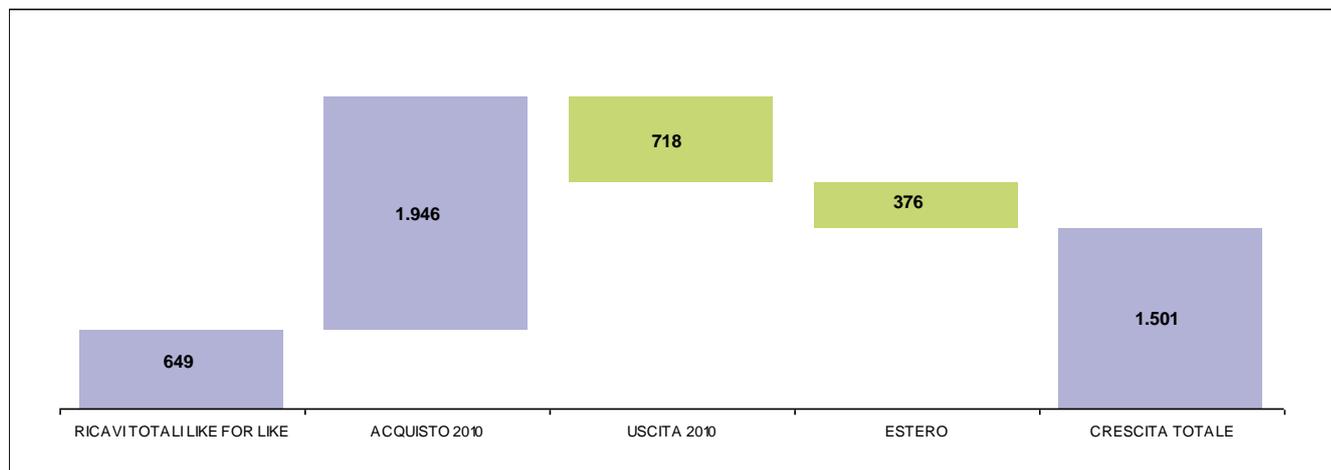
Dal punto di vista gestionale non sono riportati né i ricavi né i costi da rifatturazione, che trovano piena compensazione tra loro, oltre alla diversa collocazione di alcune voci di costo, ragione degli scostamenti rispetto a quanto rilevato nei prospetti contabili.

Ricavi

Nel primo trimestre 2011 i ricavi della gestione caratteristica, pari a 29.684 migliaia di euro, risultano in incremento del 5,71% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Per la prima volta si rilevano ricavi da vendita di immobili relativi al progetto "Porta a Mare" di Livorno pari a 1.726 migliaia di euro e, pertanto, i ricavi gestionali complessivi sono stati pari a 31.410 migliaia di euro, in aumento rispetto al primo trimestre dell'anno precedente dell'11,85%.



- ✓ I ricavi da attività locativa sono incrementati rispetto allo stesso periodo del 2010 del 5,58%. Tale incremento è rappresentato nel grafico che segue:



La crescita, pari a 1.501 migliaia di euro, è dovuta:

- per 649 migliaia di euro al perimetro omogeneo del portafoglio (la crescita omogenea rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente è pari al 2,85%);
- per 1.946 migliaia di euro alle nuove aperture e acquisizioni effettuate nel corso del 2010 quali il Centro commerciale La Torre in Palermo, aperto il 23 novembre 2010 e il Centro commerciale Conè in Conegliano Veneto, aperto il 25 novembre 2010;
- Gli effetti positivi sopra riportati risentono del decremento per 1.094 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 376 migliaia di euro, a causa:
 - della critica situazione del mercato romeno che ha inciso sul tasso di occupazione degli spazi (maggiori sfitti) e sulla contrazione degli affitti medi di mercato, di cui hanno risentito i rinnovi contrattuali;
 - del proseguimento della strategia di consolidamento del portafoglio, con l'inserimento di operatori nazionali e internazionali con canoni più contenuti.

I **ricavi da servizi**, in aumento dell'8,70% rispetto allo stesso periodo del 2010, sono composti prevalentemente da ricavi da Facility Management per un importo pari a 1.219 migliaia di euro e costituiscono il 96,19% del totale dei ricavi da servizi dei primi tre mesi 2011. Tale tipologia di ricavi è incrementata del 13,46% rispetto allo stesso periodo del 2010 principalmente per la sottoscrizione dei contratti 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, è avvenuta la prima vendita di una porzione di fabbricato ad uso uffici.

Margini

Il margine lordo della gestione caratteristica presenta un incremento del 7,22%, passando da 22.313 migliaia di euro a 23.925 migliaia di euro. Il margine lordo divisionale totale, per effetto della vendita degli uffici sopra citati, presenta un incremento del 9,47%, passando da 22.328 migliaia di euro a marzo 2010 a 24.442 migliaia di euro nel 2011. Nella tabella che segue viene riportata un'analisi del conto economico per attività di business, che espone l'andamento dei margini al 31 marzo:

CONTO ECONOMICO GESTIONALE €/000	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
	1Q 2010	1Q 2011	%	1Q 2010	1Q 2011	%	1Q 2010	1Q 2011	%
Margine da immobili di proprietà	21.595	23.133	7,12%	21.595	23.133	7,12%			n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	397	436	9,93%	397	436	9,93%			n.a.
Margine da servizi	321	356	10,90%	321	356	10,90%			n.a.
Margine da trading	15	517	n.a.			n.a.	15	517	n.a.
Margine lordo divisionale	22.328	24.442	9,47%	22.313	23.925	7,22%	15	517	n.a.
Costo personale di sede	(1.296)	(1.321)	1,88%	(1.296)	(1.311)	1,13%	0	(10)	n.a.
Spese generali	(902)	(943)	4,59%	(869)	(799)	(7,98)%	(33)	(144)	n.a.
EBITDA	20.130	22.178	10,17%	20.148	21.815	8,27%	(18)	364	n.a.
Ammortamenti	(214)	(236)	10,13%						
Svalutazioni	0	0	n.a.						
Variazione fair value	(269)	(397)	47,33%						
Altri accantonamenti	0	0	n.a.						
EBIT	19.647	21.545	9,66%						
Margine gestione finanziaria	(9.884)	(10.107)	2,25%						
Margine gestione partecipazioni	0	(200)	n.a.						
UTILE ANTE IMPOSTE	9.763	11.237	15,10%						
			n.a.						
Imposte sul reddito del periodo	(1.308)	(829)	(36,58)%						
UTILE NETTO	8.455	10.409	23,11%						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi		(34)	n.a.						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	8.455	10.375	22,71%						

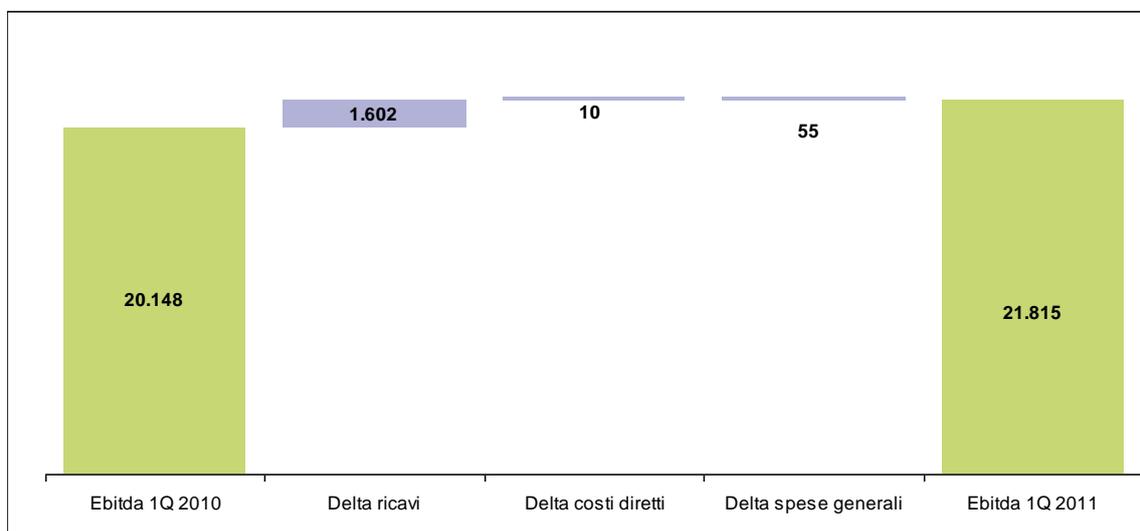
- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà:** tale margine nel corso dei primi tre mesi del 2011 è stato pari a 23.133 migliaia di euro a fronte di 21.595 migliaia di euro dello stesso periodo dell'anno precedente, in incremento del 7,12%. Tale attività presenta una marginalità molto interessante pari all'87,91% contro l'86,78% dell'anno

precedente. I ricavi sono incrementati del 5,75% mentre i costi diretti sono diminuiti del 3,26%, motivo da rinvenirsi prevalentemente nell'assenza di contributi commerciali.

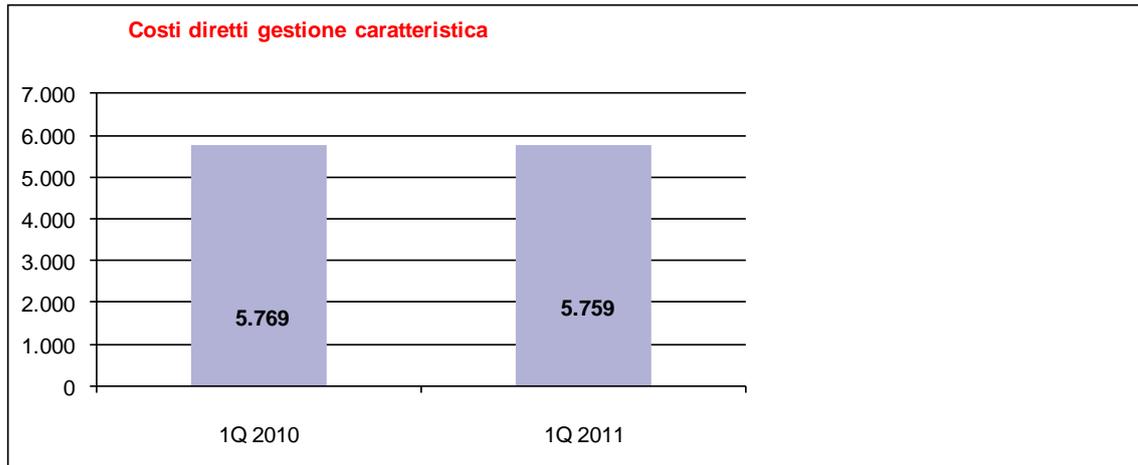
- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà di terzi:** il margine, pari a 436 migliaia di euro, ha registrato un incremento del 9,93% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La marginalità in termini percentuali è stata pari al 20,75% contro il 19,53% del 2010.
- ✓ **SBU 2 – Attività di servizi - margine da attività di servizi:** il margine dell'attività da servizi a marzo 2011 si è attestato a 356 migliaia di euro, in aumento rispetto a marzo 2010 del 10,90%. Tale attività non assorbe capitali e genera una marginalità pari al 28,13% contro il 27,57% dell'anno precedente
- ✓ **SBU 3 – Attività di sviluppo e trading – margine da trading:** il margine relativo al progetto “Porta a Mare” di Livorno 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

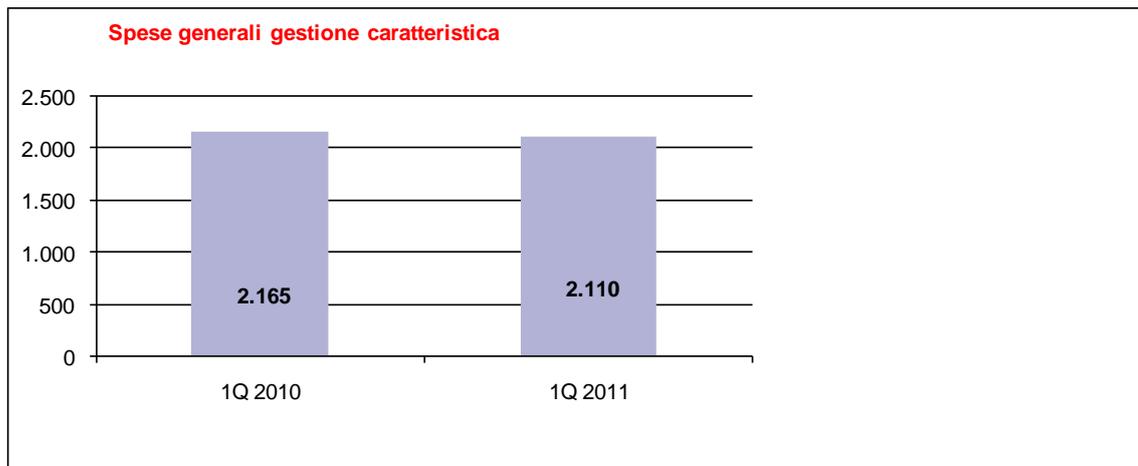
L'**EBITDA** della gestione caratteristica al 31 marzo 2011 è stato pari 21.815 migliaia di euro, in crescita dell'8,27% rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente mentre l'Ebitda complessivo è stato pari a 22.178 migliaia di euro in incremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, del 10,17%.



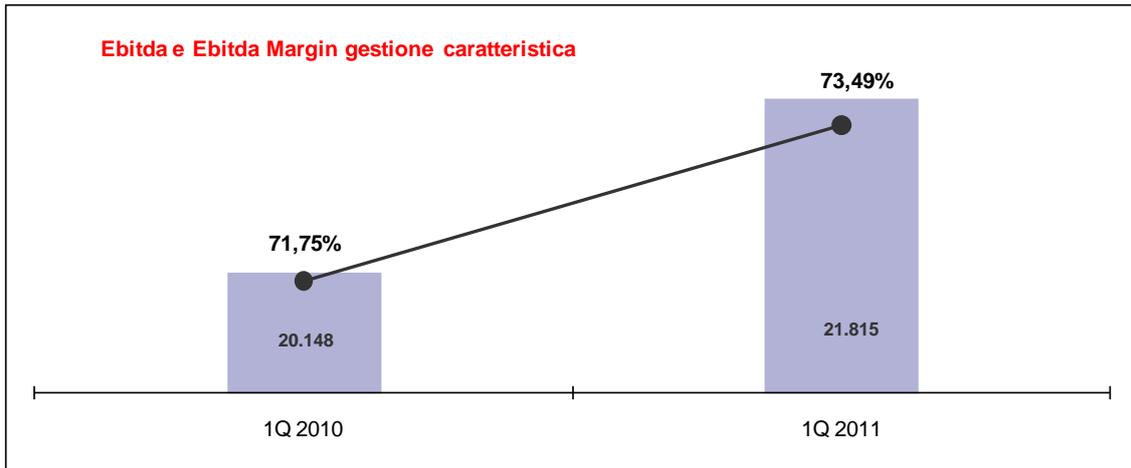
I **costi diretti** della gestione caratteristica, comprensivi dei costi del personale, sono pari a 5.759 migliaia di euro al 31 marzo 2011, in linea rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Tali costi hanno un'incidenza pari al 19,40% sui ricavi della gestione caratteristica. I costi diretti del progetto “Porta a Mare”, come evidenziato nella tabella conto economico gestionale, comprendono il costo del venduto attribuibile alla porzione di immobile ad uso ufficio venduto.



Le **spese generali** della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, al 31 marzo 2011 sono pari a 2.110 migliaia di euro rispetto a 2.165 migliaia di euro dello stesso periodo del 2010, registrando una riduzione pari a 55 migliaia di euro, ovvero del 2,52%. Tali costi hanno un'incidenza del 7,11% dei ricavi gestionali. L'incremento nelle spese generali del progetto multifunzionale, come evidenziato nella tabella conto economico gestionale, è da attribuirsi prevalentemente all'evento organizzato per la presentazione alla città di Livorno del progetto "Porta A Mare".



L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è passato dal 71,75% di marzo 2010 al 73,49% di marzo 2011. La crescita conferma il buon andamento della gestione che ha raggiunto una struttura di costi sostanzialmente stabile.



EBIT

L'**EBIT**, pari a 21.545 migliaia di euro, è in aumento rispetto allo stesso periodo del 2010 del 9,66% per effetto dell'andamento dell'Ebitda (gli immobili sono valutati con perizia rilasciata dal perito indipendente al 31 dicembre 2010).

Gestione Finanziaria

Il risultato della **gestione finanziaria** è passato da 9.884 migliaia di euro di marzo 2010 a 10.107 migliaia di euro nei primi tre mesi del 2011. Il risultato, in linea tra i due periodi, tiene conto di:

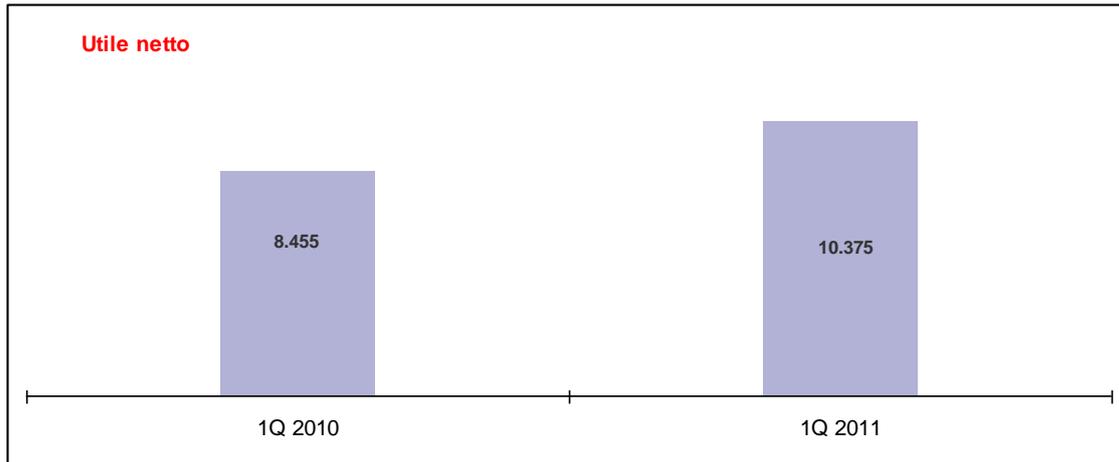
- maggiori oneri finanziari dovuti ad un incremento del tasso euribor che passa da una media di 0,67 nel primo trimestre 2010 ad una media di 1,10 nel primo trimestre 2011.
- maggiori oneri finanziari su nuovi investimenti eseguiti a fine 2010 con effetto pieno sul primo trimestre
- maggiori oneri finanziari su operazioni I.R.S stipulate nel 2010 ma con effetto economico nel 2011
- minori oneri finanziari connessi alla vendita della partecipata RGD, che ha influito interamente sul 1Q 2011 ed ha consentito una riduzione della PFN .

Imposte

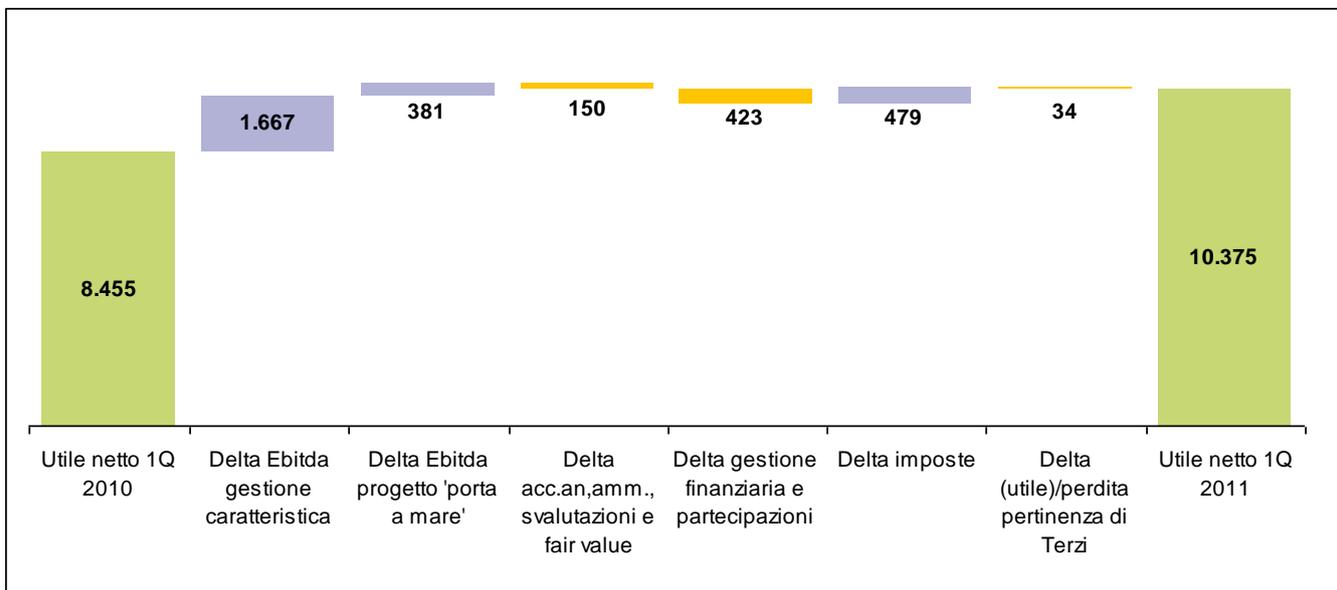
Il carico fiscale, corrente e differito, pari a 829 migliaia di euro, al 31 marzo 2011 presenta un'incidenza sul risultato prima delle imposte pari al 7,38%, in miglioramento rispetto al 13,39% dell'analogo periodo dell'esercizio precedente principalmente per effetto della fusione per incorporazione della società controllata Faenza Sviluppo Area Marcucci s.r.l. in IGD SIIQ S.p.A..

Utile

L'utile del periodo di competenza del Gruppo, pari a 10.375 migliaia di euro, risulta in crescita del 22,71% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

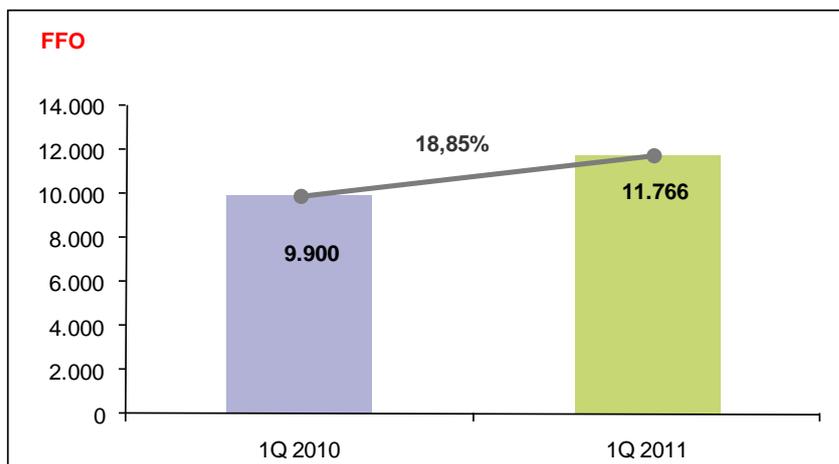


Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell'utile rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.



FFO

L'FFO (Funds From Operations), indice di riferimento usato nel mercato del real estate, definisce il cash flow partendo dall'utile, al netto delle imposte correnti, delle svalutazioni, del fair value e degli ammortamenti. Si registra un incremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente pari al 18,85%.



ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 marzo 2011 è così sintetizzata:

	FONTI-IMPIEGHI			
	31/03/2011	31/12/2010	Δ	%
Attivo immobilizzato	1.790.717	1.782.089	8.628	0,48%
CCN	81.606	85.239	-3.633	-4,26%
Altre passività non correnti	-77.534	-76.792	-742	0,97%
TOTALE IMPIEGHI	1.794.789	1.790.536	4.253	0,24%
Patrimonio netto	791.933	773.454	18.479	2,39%
PFN	1.002.856	1.017.082	-14.226	-1,40%
TOTALE FONTI	1.794.789	1.790.536	4.253	0,24%

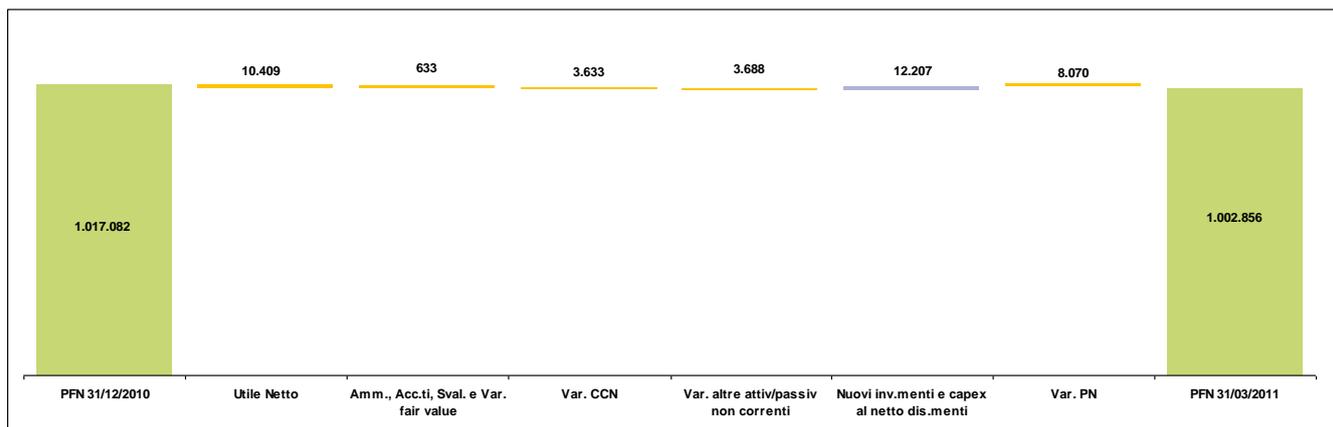
Le principali variazioni del primo trimestre 2011 rispetto al 31 dicembre 2010 sono:

- ✓ **Attivo immobilizzato.** E' passato da 1.782.089 migliaia di euro al 31 dicembre 2010 a 1.790.717 migliaia di euro al 31 marzo 2011; la variazione di +8.628 migliaia di euro è principalmente imputabile agli incrementi e decrementi che seguono:
 - ✓ **Investimenti immobiliari** (+5.034 migliaia di euro). L'incremento è relativo all'acquisto del ramo d'azienda per l'esercizio delle attività commerciali svolte dai singoli operatori all'interno della Galleria del Centro Commerciale "Gran Rondò" di Crema.
 - ✓ **Immobilizzazioni in corso** (+6.713 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
 - all'incremento relativo all'acquisto di due terreni, adiacenti a quelli già di proprietà, a completamento del comparto sul quale verrà realizzato il futuro Parco Commerciale di Chioggia oltre all'avanzamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione;
 - all'avanzamento dell'investimento, limitatamente al comparto commerciale, presso il Centro multifunzionale di Livorno.
 - a lavori di manutenzione straordinaria presso alcuni centri commerciali romeni.
 - al versamento della caparra a seguito della sottoscrizione di un contratto preliminare con Leggenda s.r.l. per l'acquisizione del complesso immobiliare situato in via Rizzoli, nel cuore del centro storico della città di Bologna.
 - ✓ **Attività per imposte anticipate** (- 2.283 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
 - all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (irs);
- ✓ **CCN** (-3.633 migliaia di euro). La variazione è principalmente dovuta:
 - per + 198 migliaia di euro alle rimanenze per lavori in corso di costruzione. Tale variazione è dovuta per +1.173 migliaia di euro all'avanzamento dei lavori relativi alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno e per -975 migliaia di euro allo scarico del magazzino a seguito della vendita di un'unità immobiliare.
 - per -825 migliaia di euro alla diminuzione dei crediti commerciali;
 - per -9.775 migliaia di euro alle altre attività correnti; il decremento è sostanzialmente riconducibile alla diminuzione del credito iva a seguito della riclassifica di parte dello stesso pari

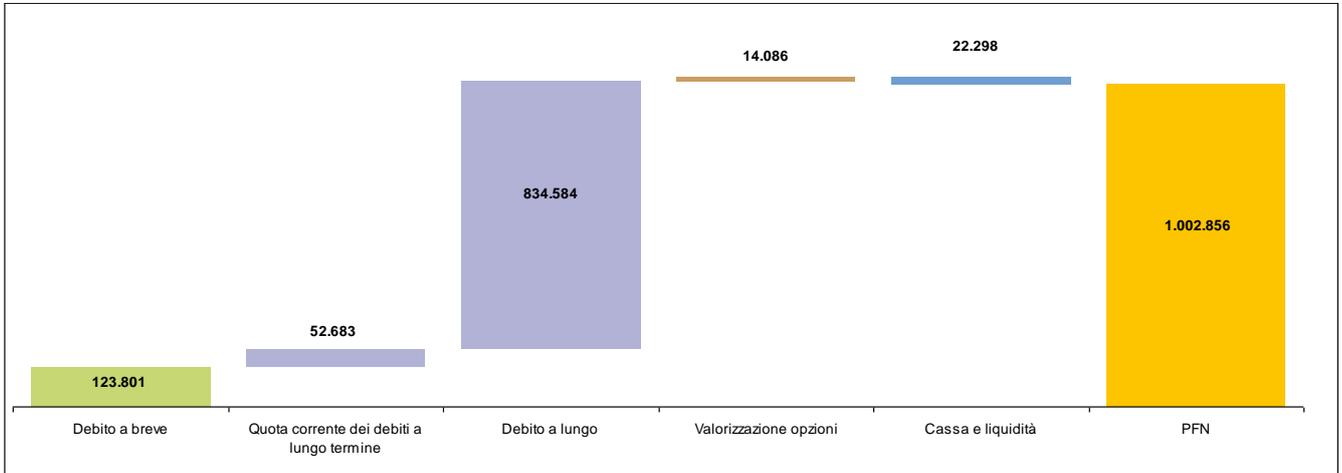
a 8 milioni di euro chiesto a rimborso, dietro rilascio di fideiussione, e riclassificato nella voce crediti finanziari correnti;

- per +7.132 migliaia di euro al pagamento dei debiti verso fornitori e relativi prevalentemente a lavori e appalti connessi agli investimenti di Palermo e Conegliano;
 - per -1.535 migliaia di euro all'incremento delle passività per imposte correnti relative alle ritenute operate dalla Capogruppo sull'erogazione dei dividendi, alle imposte sui redditi delle società romene e al debito per irap di competenza del trimestre;
 - per +1.173 migliaia di euro alle altre passività correnti, che sono diminuite sostanzialmente a seguito della restituzione dei depositi cauzionali, incassati nell'esercizio precedente in relazione all'apertura delle due gallerie commerciali (Palermo e Conegliano), e sostituiti da fideiussioni e per l'imputazione in conto prezzo di caparra e acconto, a seguito della sottoscrizione di un rogito, relativo alla vendita di un'unità immobiliare sita in Livorno.
- **Altre passività non correnti.** (-742 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
- agli accantonamenti, al netto degli utilizzi, effettuati a fronte di alcuni contenziosi in essere con terzi;
 - all'iscrizione della fiscalità differita passiva prevalentemente imputabile agli adeguamenti del fair value dei contratti derivati di copertura su tassi;
- ✓ **Patrimonio netto:** al 31 marzo 2011, si è attestato a 791.933 migliaia di euro e la variazione di +18.479 migliaia di euro è dovuta:
- All' incremento relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge pari a + 7.522 migliaia di euro;
 - alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo per +548 migliaia di euro;
 - all'utile del periodo di pertinenza degli azionisti della Capogruppo pari a 10.375 migliaia di euro;
 - al risultato del periodo di competenza di terzi pari a +34 migliaia di euro;
- ✓ **Posizione finanziaria netta:** al 31/03/2011 ha avuto un miglioramento rispetto all'esercizio precedente di 14.226 migliaia di euro. Tale miglioramento è dovuto principalmente a:
- minore impatto della gestione derivati (I.R.S) rispetto al periodo precedente.
 - diminuzione delle passività finanziarie non correnti in relazione alle quote di capitale rimborsate nel trimestre.

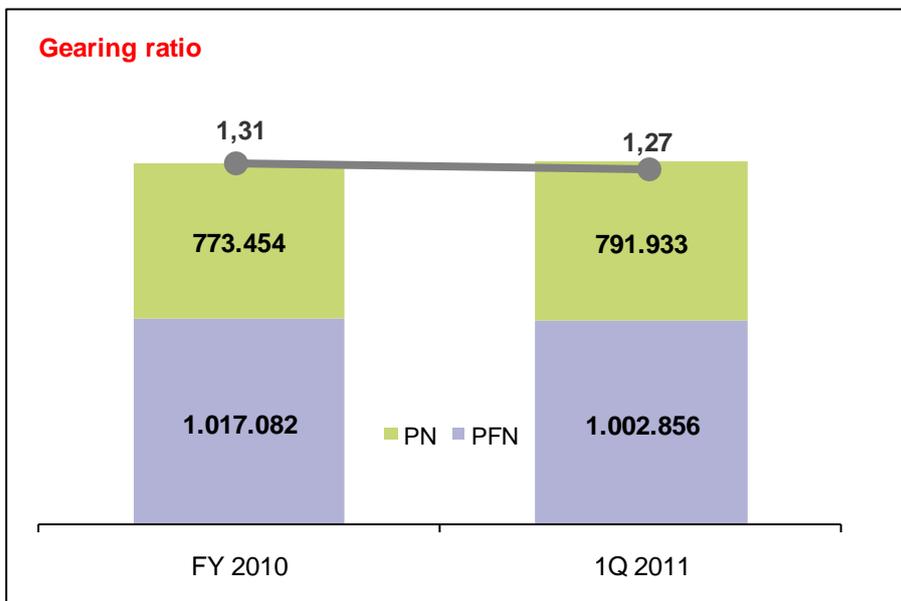
Le variazioni sono analiticamente dettagliate nel grafico che segue:



La posizione finanziaria netta riportata nel grafico evidenzia, nella voce quote a breve dei debiti a lungo, le quote relative alla parte corrente dei mutui, dei finanziamenti verso società di leasing e del rateo cedola verso obbligazionisti.



Alla chiusura del primo trimestre 2011 il gearing ratio – calcolato come rapporto tra mezzi di terzi e mezzi propri – si attesta a 1,27 rispetto ad un valore pari all'1,31 al 31 dicembre 2010. Nel corso del primo trimestre 2011 IGD ha inoltre confermato la capacità di mantenere un costo del denaro ancora molto contenuto che, al 31 marzo, si è attestato a 3,91%.



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	1Q 2011	1Q 2010	1Q 2011	1Q 2010	1Q 2011	1Q 2010	1Q 2011	1Q 2010	1Q 2011	1Q 2010
CONTO ECONOMICO	ATTIVITA' IMMOBILIARE		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
RICAVI	28.417	26.916	1.267	1.166	1.726	0			31.410	28.082
<i>COSTO DEL VENDUTO E ALTRI COSTI</i>					(1.159)	66			(1.159)	66
<i>COSTI DIRETTI</i>	(4.848)	(4.924)	(911)	(845)	(50)	(51)			(5.809)	(5.820)
MARGINE LORDO DIVISIONALE	23.569	21.992	356	321	517	15	0	0	24.442	22.328
<i>SPESE GENERALI</i>							(2.264)	(2.198)	(2.264)	(2.198)
EBITDA	23.569	21.992	356	321	517	15	(2.264)	(2.198)	22.178	20.130
<i>ACC.MENTI/SVALUT./RIVALUT ED AMM.TI</i>							(633)	(483)	(633)	(483)
EBIT	23.569	21.992	356	320	517	15	(2.897)	(2.681)	21.545	19.647
MARGINE GEST. FINANZIARIA							(10.107)	(9.884)	(10.107)	(9.884)
MARGINE GEST. PARTECIPAZIONI							(200)		(200)	0
IMPOSTE							(829)	(1.308)	(829)	(1.308)
UTILE NETTO									10.409	8.455
<i>(UTILE)/PERDITA DEL PERIODO DI TERZI</i>							(34)		(34)	
UTILE NETTO DEL GRUPPO									10.375	8.455

€/1000	1Q 2011	FY 2010	1Q 2011	FY 2010	1Q 2011	FY 2010	1Q 2011	FY 2010	1Q 2011	FY 2010
STATO PATRIMONIALE	ATTIVITA' IMMOBILIARE		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
ATTIVO IMMOBILIZZATO	1.675.802	1.670.927			28	22	7.621	7.668	1.683.451	1.678.617
<i>ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI</i>							26.262	29.181	26.262	29.181
<i>INVESTIMENTI IN CORSO</i>	81.004	74.291							81.004	74.291
<i>CCN</i>	(8.820)	(22.892)	472	441	65.719	72.144	24.235	35.546	81.606	85.239
<i>- ALTRE PASSIVITA' A LUNGO</i>	(62.093)	(61.345)	(486)	(493)	(14.955)	(14.954)			(77.534)	(76.792)
TOTALE IMPIEGHI	1.685.893	1.660.981	(14)	(52)	50.792	57.212	58.118	72.395	1.794.789	1.790.536
PFN									1.002.856	1.017.082
PATRIMONIO									791.933	773.454
TOTALE FONTI	0	0	0	0	0	0	0	0	1.794.789	1.790.536

€/1000	1Q 2011	1Q 2010	1Q 2011	1Q 2010	1Q 2011	1Q 2010	1Q 2011	1Q 2010
RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
<i>RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI</i>	11.096	11.549	9.865	11.172	3.381	3.024	24.343	25.745
<i>RICAVI UNA TANTUM</i>	5	10		2			5	12
<i>AFFITTO SPAZI TEMPORANEI</i>	285	316	200	221			485	538
<i>ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA</i>	13	1	10	10	28	10	51	21
TOTALE	11.400	11.876	10.075	11.405	3.410	3.034	24.885	26.316

EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TERZO TRIMESTRE

In data 20 aprile l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio d'Esercizio 2010 di IGD SIIQ S.p.A., 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 0,05 euro dell'esercizio precedente, con prima data utile per lo stacco della cedola in data 23 maggio 2010 e pagamento a decorrere dal 26 maggio 2010.

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 ("Shareholders' 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 "Shareholders' Rights").

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

In data 29 aprile IGD SIIQ S.p.A. ha stipulato due distinti contratti relativi all'acquisizione di due piani dell'edificio 1 del Bologna Business Park, che già ospita la sede operativa del Gruppo, dalla società Città Scambi, partecipata dal Gruppo Galotti e dal Gruppo Maccaferri. 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, multiutility leader nei servizi ambientali, idrici ed energetici. Il corrispettivo relativo a tale acquisizione è pari a 3,73 milioni di euro, oltre a imposte e costi accessori, con pagamento integrale alla stipula dell'accordo. Il secondo contratto, sottoscritto a titolo preliminare, riguarda invece l'acquisto del terzo ed ultimo piano dell'edificio 1, che si estende su una superficie lorda affittabile (GLA) pari a 824 metri quadri. Il valore di tale acquisizione è pari a 3,07 milioni di euro, oltre ai costi di allestimento, con pagamento di 614 mila alla stipula dell'accordo a titolo di caparra e acconto e il resto al closing, previsto entro il 15 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, il Gruppo IGD arriva quindi a detenere l'intero edificio 1 terra-cielo del Business Park di Bologna, in via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13. L'investimento si pone l'obiettivo di migliorare la funzionalità della sede operativa di IGD, attraverso la messa a disposizione di nuovi spazi destinati ad ospitare eventi aziendali. 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.

In data 4 maggio IGD SIIQ S.p.A., alla presenza di tutti i dipendenti e dei principali stakeholders ha presentato il primo Bilancio di Sostenibilità del Gruppo IGD.

Prospettive per l'anno in corso

Gli obiettivi economico-finanziari che sono stati presentati ai mercati finanziari nel novembre 2010 con l'aggiornamento del piano industriale 2009-2013 sono confermati. In particolare il Gruppo IGD prevede per il 2011 una crescita di tutti i principali indicatori economico-finanziari quali ricavi, Ebitda, Ebitda margin per effetto delle nuove aperture che andranno a regime e del rendimento medio del patrimonio immobiliare, oltre al mantenimento dell'indebitamento sotto il livello di gearing di 1,5x.

Prevediamo, inoltre, che anche il risultato dell'esercizio 2011 continuerà a crescere e consentirà una soddisfacente remunerazione per i nostri azionisti.

GRUPPO IGD

Prospetti contabili consolidati al 31 marzo 2011

Conto economico consolidato

importi in migliaia di €uro	31/03/2011 (A)	31/03/2010 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi	28.399	26.882	1.517
Altri proventi	2.825	3.020	(195)
Ricavi da vendita immobili	1.726	0	1.726
Totale ricavi e proventi operativi	32.950	29.902	3.048
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	658	1.368	(710)
Totale ricavi e variazione delle rimanenze	33.608	31.270	2.338
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	1.778	1.302	476
Acquisti di materiali e servizi esterni	5.730	6.114	(384)
Costi del personale	1.885	1.858	27
Altri costi operativi	1.440	1.316	124
Totale costi operativi	10.833	10.590	243
(Ammortamenti e accantonamenti)	(875)	(793)	(82)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(397)	(269)	(128)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(1.272)	(1.062)	(210)
RISULTATO OPERATIVO	21.503	19.618	1.885
Risultato Gestione partecipazioni	(200)	0	(200)
Risultato Gestione partecipazioni	(200)	0	(200)
Proventi finanziari	146	103	43
Oneri finanziari	10.211	9.958	253
Saldo della gestione finanziaria	(10.065)	(9.855)	(210)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	11.238	9.763	1.475
Imposte sul reddito del periodo	829	1.308	(479)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	10.409	8.455	1.954
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	(34)	0	(34)
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	10.375	8.455	1.920

Conto economico complessivo consolidato

importi in migliaia di €	31/03/2011 (A)	31/03/2010 (B)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	10.409	8.455
Altre componenti del conto economico complessivo		
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	10.375	(7.206)
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(2.853)	1.982
Altri effetti sulle componenti del conto economico	548	448
Altre componenti del conto economico complessivo al netto degli effetti fiscali	8.070	(4.776)
Totale utile complessivo del periodo	18.479	3.679
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	(34)	0
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	18.445	3.679

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Importi in migliaia di €uro	31/03/2011 (A)	31/12/2010 (B)	Variazioni (A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
- Attività immateriali a vita definita	95	69	26
- Avviamento	11.427	11.427	0
	11.522	11.496	26
Attività materiali			
- Investimenti immobiliari	1.671.664	1.666.630	5.034
- Fabbricato	7.621	7.668	(47)
- Impianti e Macchinari	1.079	1.130	(51)
- Attrezzatura e altri beni	1.492	1.549	(57)
- Migliorie su beni di terzi	1.596	1.640	(44)
- Immobilizzazioni in corso	81.004	74.291	6.713
	1.764.456	1.752.908	11.548
Altre attività non correnti			
- Attività per imposte anticipate	10.821	13.104	(2.283)
- Crediti vari e altre attività non correnti	3.918	4.581	(663)
- Attività finanziarie non correnti	6.506	4.399	2.107
	21.245	22.084	(839)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.797.223	1.786.488	10.735
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze per lavori in corso di costruzione	64.487	64.289	198
Rimanenze	6	7	(1)
Crediti commerciali e altri crediti	12.154	12.979	(825)
Altre attività correnti	34.037	43.812	(9.775)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	11.412	7.092	4.320
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	10.886	32.264	(21.378)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	132.982	160.443	(27.461)
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	1.930.205	1.946.931	(16.726)
PATRIMONIO NETTO:			
quota di pertinenza della Capogruppo	780.048	761.603	18.445
quota di pertinenza di terzi	11.885	11.851	34
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	791.933	773.454	18.479
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività finanziarie non correnti	855.176	869.374	(14.198)
Fondo TFR	605	612	(7)
Passività per imposte differite	49.552	48.910	642
Fondi per rischi ed oneri futuri	1.835	1.645	190
Debiti vari e altre passività non correnti	25.542	25.625	(83)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	932.710	946.166	(13.456)
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	176.484	191.463	(14.979)
Debiti commerciali e altri debiti	13.525	20.657	(7.132)
Passività per imposte correnti	9.801	8.266	1.535
Altre passività correnti	5.752	6.925	(1.173)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	205.562	227.311	(21.749)
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.138.272	1.173.477	(35.205)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	1.930.205	1.946.931	(16.726)

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 Fair Value	Riserva di traduzione	Riserva utili indivisi	Utile (perdite) a nuovo	Patrimonio netto	Interesse di minoranza	Totale
Saldo al 01/01/2010	298.273	147.730	6.782	23	13.736	(3.704)	(11.276)	27.804	226.682	(860)	17.725	24.619	747.533	0	747.533
Utile del periodo												8.455	8.455	0	8.455
Altri utili (perdite) complessivi						(3.118)				448	(2.106)	0	(4.776)	0	(4.776)
Totale utili (perdite) complessivo						(3.118)				448	(2.106)	8.455	3.679	0	3.679
Ripartizione dell'utile 2009															
- destinazione a riserva utili indivisi											(3.374)	3.374	0	0	0
Saldo al 31 marzo 2010	298.273	147.730	6.782	23	13.736	(6.822)	(11.276)	27.804	226.682	(412)	12.245	36.448	751.212	0	751.212
Ripartizione dell'utile 2010															
- destinazione a riserva utili indivisi											(3.505)	3.505	0	0	0
Saldo al 31 marzo 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												10.375	10.375	34	10.409
Altri utili (perdite) complessivi						5.496				548	2.026		8.070	0	8.070
Totale utili (perdite) complessivo						5.496				548	2.026	10.375	18.445	34	18.479
Ripartizione dell'utile 2010															
- destinazione a riserva utili indivisi											(3.505)	3.505	0	0	0
Saldo al 31 marzo 2011	298.273	147.730	7.618	23	13.736	2.359	(11.276)	29.699	233.757	(3.397)	12.527	49.000	780.048	11.885	791.933

Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO AL	31/03/2011	31/03/2010
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Utile del periodo	10.409	8.455
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
(Plusvalenze) minusvalenze e altre poste non monetarie	3.260	2.850
Ammortamenti e accantonamenti	875	793
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	368	567
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	397	269
Variazione delle rimanenze e lavori in corso di costruzione	(197)	(1.368)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	3.317	889
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	681	1.183
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (a)	19.110	13.638
(Investimenti) in immobilizzazioni	(12.190)	(5.789)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	(12.190)	(5.789)
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	(1)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	(4.178)	(1.268)
Differenze cambio di conversione	65	66
Variazione indebitamento finanziario corrente	(16.975)	(20.580)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	(7.210)	194
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	(28.298)	(21.589)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	(21.378)	(13.740)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	32.264	35.856
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	10.886	22.116

Posizione finanziaria netta consolidata

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
	31/03/2011	31/12/2010
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(10.886)	(32.264)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(11.412)	(7.092)
LIQUIDITA'	(22.298)	(39.356)
Passività finanziarie correnti	123.801	141.718
Quota corrente mutui	49.364	48.431
Passività per leasing finanziari quota corrente	1.257	1.248
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	2.062	66
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	176.484	191.463
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	154.186	152.107
Attività finanziarie non correnti	(20)	(19)
Derivati- attività	(6.486)	(4.380)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	21.905	21.497
Passività per leasing finanziari quota non corrente	7.545	7.863
Passività finanziarie non correnti	598.424	605.707
Prestito obbligazionario convertibile	215.802	214.642
Derivati- passività	11.500	19.665
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	848.670	864.975
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO TOTALE	1.002.856	1.017.082

Per l'analisi si rimanda all'apposito paragrafo nell'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 31 marzo 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 31 marzo 2011 è stato autorizzato alla pubblicazione con delibera del competente organo amministrativo in data 11 maggio 2011.

Criteri di redazione

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

Si precisa che la valutazione e la misurazione delle grandezze contabili esposte si basano sui Principi Contabili Internazionali e le relative interpretazioni attualmente in vigore; pertanto, tali dati potrebbero subire modifiche al fine di riflettere i cambiamenti che potrebbero intervenire sino al 31 dicembre 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 sono confrontati con i dati relativi all'analogo periodo 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. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (31 marzo 2010), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto trimestre precedente (31 dicembre 2010).

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 31 marzo 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.

Si segnala che, rispetto alla situazione al 31/12/2010, l'area di consolidamento non si è modificata.

La tabella sottostante evidenzia l'elenco delle società incluse nell'area di consolidamento del Gruppo IGD al 31/03/2011.

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 europee 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%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management s.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100,00%	IGD SIIQ S.p.A. 0,1% 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.	75,79%	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	Caselecchio 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 sulla quota di minoranza pari al 20%**

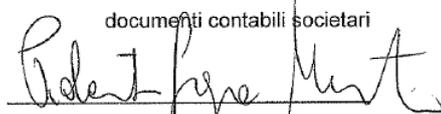
Per le note esplicative alla situazione patrimoniale e finanziaria e per i commenti alle voci del conto economico si rimanda alle analisi riportate nelle pagine precedenti.

Attestazione sul resoconto intermedio sulla gestione ai sensi dell'art. 154 bis comma 2, D.LGS 58/98

La sottoscritta Grazia Margherita Piolanti, in qualità di Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili Societari di IGD SIQ SpA, 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 31 marzo 2011, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

11 maggio 2011

Il Dirigente Preposto alla redazione dei
documenti contabili societari



(Grazia Margherita Piolanti)