



Resoconto intermedio di gestione al 31/03/2009

INDICE

Organi sociali -2	Conto economico consolidato -18
Il gruppo -3	Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata -19
Principali eventi del primo trimestre -4	Movimentazione del patrimonio netto -20
Analisi economica -5	Rendiconto finanziario -21
Analisi patrimoniale e finanziaria -12	Posizione finanziaria netta -22
Segment information -14	Criteri di redazione e area di consolidamento -23
Eventi successivi alla chiusura del trimestre -15	
Prospetti contabili consolidati al 31 marzo 2009 -17	

Organi sociali

Consiglio di Amministrazione:

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

Collegio Sindacale

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

Comitato di Controllo Interno:

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

Comitato per la Remunerazione

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

Comitato per le Nomine

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

Organismo di Vigilanza:

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

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

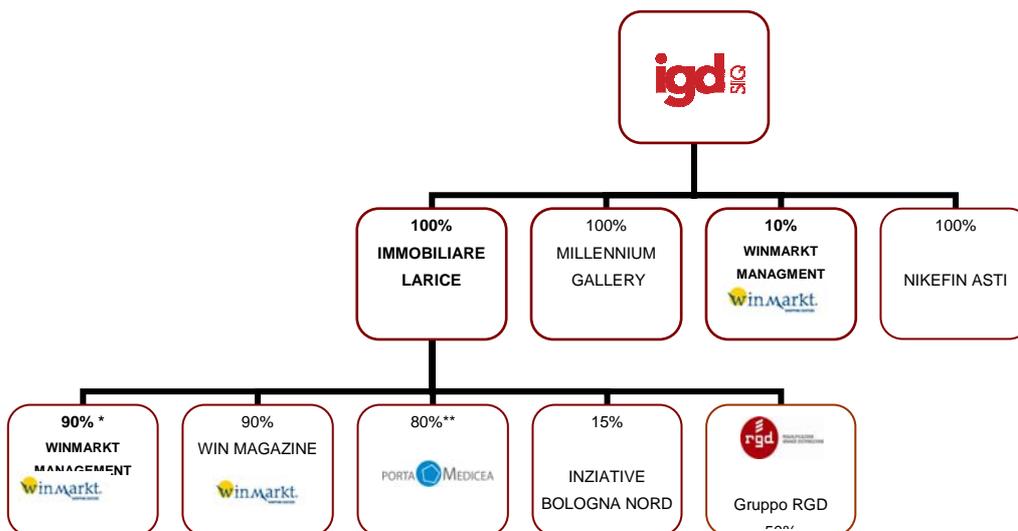
Il Gruppo

IGD è oggi l'unica SIIQ Società di Investimento Immobiliare Quotata presente in Italia. IGD 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 2009 il gruppo risulta così costituito:



**La partecipazione è stata consolidata al 100% in considerazione dell'opzione Put&Call sulla quota di minoranza.*

*** La partecipazione è stata consolidata al 100% in considerazione dell'opzione Put sulla quota di minoranza*

Principali eventi del primo trimestre 2009

Nel primo trimestre 2009 il Gruppo IGD ha proseguito l'attività di sviluppo posta in essere nel precedente esercizio.

In data 27 marzo è stato rogitato l'acquisto, da parte non correlata, del centro commerciale "Tiburtino" situato nel comune di **Guidonia** Montecelio sulla strada Tiburtina a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare; la struttura copre una superficie di 52.500 metri quadrati ed è costituito da 120 punti vendita. Contestualmente all'acquisto è stato stipulato un contratto di mutuo ipotecario per l'importo complessivo di 78 milioni di euro.

È' proseguita l'attività di avanzamento dei progetti relativi alla costruzione dei centri commerciali di **Catania** e **Palermo**, per i quali IGD, in forza dei contratti preliminari sottoscritti, ha versato ulteriori acconti relativi agli stati di avanzamento dei lavori.

E' in corso di ultimazione lo **Shopping Center di Isola d'Asti** costituito da 26 punti vendita, 4 medie superfici, un retail park la cui apertura e' prevista per la seconda metà del 2009 e, inoltre, è proseguita l'attività di realizzazione delle opere di urbanizzazione di Piazza Mazzini correlate al nuovo complesso immobiliare, che si articolerà in varie destinazioni, di tipo residenziale, commerciale, terziario e ricettivo denominato "**Porta a Mare**" in Livorno.

Nei primi giorni di gennaio è stato risolto il contratto preliminare sottoscritto per l'acquisto della Galleria Commerciale di Trapani.

La risoluzione è legata al ritardo nel rilascio delle autorizzazioni necessarie alla costruzione dell'immobile dal momento che l'allungamento rispetto ai tempi originariamente previsto rendeva il progetto meno attraente. L'attuale strategia di IGD SIIQ, che prevede una gestione dinamica del portafoglio, favorisce la concentrazione delle risorse finanziarie su quei progetti che, avendo tempi di realizzazione più brevi, possano contribuire prima alla generazione di reddito. In seguito alla risoluzione del contratto preliminare per la Galleria Commerciale di Trapani il Gruppo IGD ha ottenuto il diritto alla restituzione per intero della caparra versata pari a 5,5 milioni di euro, pari al 10% del valore complessivo previsto dell'investimento.

In data 16 marzo 2009 il Gruppo IGD ha concluso un importante accordo con **Carrefour** in Romania, dove saranno inseriti tre supermercati in altrettanti centri commerciali Winmarkt: a Turda, a Bistrat e a Cluj.

Si tratta di un passo sostanziale per la realizzazione della strategia operativa che IGD ha dichiarato sin dal momento dell'acquisizione: valorizzare i centri commerciali rumeni, rendendoli più attraenti per il target del consumatore locale e quindi sviluppando maggiore traffico attraverso l'allargamento dell'offerta all'alimentare, prima completamente assente dai centri Winmarkt.

Analisi economica

Il primo trimestre 2009 mostra un utile ante imposte consolidato di Gruppo pari a 9,08 milioni di euro, con un incremento del 17,42% rispetto al risultato di 7,74 milioni di euro realizzato a marzo 2008.

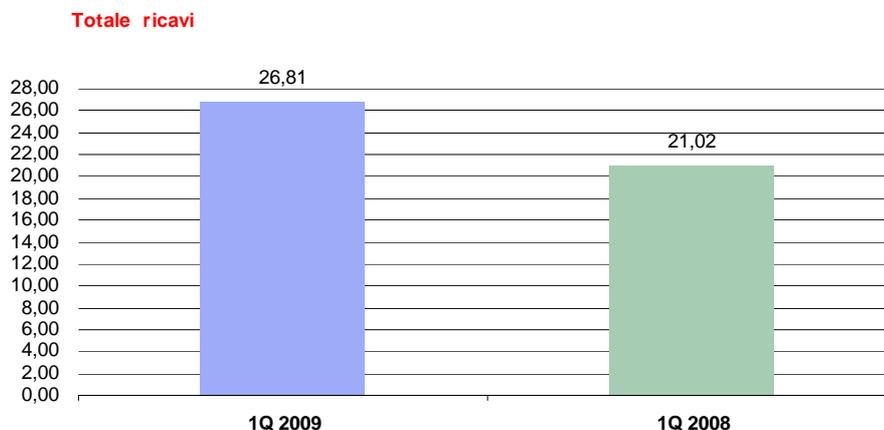
Di seguito viene riportata una sintesi dei risultati:

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

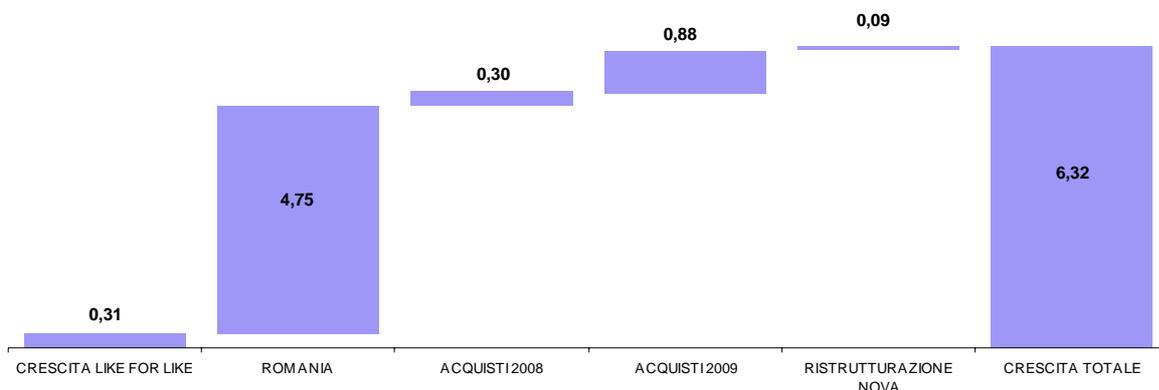
	1Q 2009	1Q 2008	Δ	%
Ricavi da immobili di proprietà	21,48	15,27	6,21	40,67%
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	2,52	2,37	0,15	6,33%
Ricavi da servizi	0,82	1,50	-0,68	-45,33%
Altri ricavi	1,99	1,87	0,12	6,42%
TOTALE RICAVI	26,81	21,02	5,79	27,55%
Acquisti di materiali e servizi esterni	6,15	6,44	-0,29	-4,51%
Costi del personale	1,81	1,30	0,51	39,37%
Altri costi operativi	1,88	1,02	0,86	84,05%
Variazione delle rimanenze dei lavori in corso	-0,97	-68,28	67,31	
Costi di realizzazione	0,87	68,28	-67,41	
EBITDA	17,07	12,26	4,81	39,24%
Ammortamenti	-0,16	-0,03	-0,13	440,36%
Variazione Fair Value	-0,37	-0,06	-0,31	554,68%
EBIT	16,54	12,18	4,36	35,80%
Gestione finanziaria:	-7,46	-4,44	-3,02	68,08%
Proventi finanziari	1,85	1,99	-0,13	-6,69%
Oneri finanziari	9,31	6,42	2,89	44,95%
UTILE ANTE IMPOSTE	9,08	7,74	1,34	17,31%

Ricavi

A marzo 2009 sono stati realizzati ricavi per € 26,81 milioni di euro in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente di 5,79 milioni di euro, pari al 27,55%.



- ✓ La crescita più rilevante si è registrata nell'area dei **ricavi da attività locativa**; l'incremento, pari al 35,90% circa, è in linea con quanto dichiarato nel piano industriale:



La crescita, come rappresentata nel grafico, è di seguito dettagliata:

- il 19,86% è rappresentato dai ricavi dalle società romene Win Magazine, entrata nell'area di consolidamento il 29 aprile 2008. La società, proprietaria di 15 centri commerciali e di una palazzina adibita ad uffici, contribuisce nel primo trimestre 2009 per circa 4,75 milioni di euro;
 - l'1,23% pari a 0,30 milioni di euro è relativo al centro commerciale di proprietà di RGD "Le Fornaci" di Beinasco, acquistato a fine aprile del 2008 e che contribuisce per l'intero trimestre 2009;
 - il 3,65%, pari a 0,88 milioni di euro, è rappresentato dai ricavi derivanti dalla galleria Gran Rondò sita in Crema, acquistata il 30 dicembre 2008;
 - La ristrutturazione del Centro commerciale "Nova" influisce per uno 0,04% sull'incremento dei ricavi da attività locativa; va precisato che l'incremento, dovuto all'ampliamento del centro, è in parte ridotto per la modifica contrattuale avvenuta con la proprietà, che da marzo fattura direttamente al gestore dell'ipermercato.
- ✓ I **ricavi da servizi**, ammontano a 0,82 milioni di euro e sono composti da:
 - ricavi ricorrenti quali il Facility Management, che costituiscono, quasi per il totale, i ricavi da servizi nel primo trimestre 2009. Tali ricavi sono incrementati del 3,76% rispetto al primo trimestre 2008;
 - ricavi di Pilotage, che gestionalmente trovano compensazione nei relativi costi da Pilotage. Va sottolineato che, nel primo trimestre 2009, non si rilevano importi significativi per tali ricavi in quanto per loro natura sono legati alle nuove aperture.
 - ✓ Gli **Altri ricavi**, pari a 1,99 milioni di euro sono dovuti per il 91,16% ai ricavi da rifatturazione. Le rimanenti quote sono ricavi derivanti da servizi svolti nei confronti di società correlate, rimborsi auto dipendenti, rimborsi personale comandato.

Margini

Il margine lordo divisionale presenta un incremento del 39,32%, passando da 13,88 milioni di euro nel primo trimestre 2008 a 19,33 milioni di euro nel 2009. Nella tabella che segue viene riportata un'analisi del conto economico per funzione, che espone l'andamento dei margini al 31 marzo 2009 e 2008:

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	1Q 2009	1Q 2008	Δ	%
Margine da immobili di proprietà	18,93	13,43	5,51	41,00%
Margine da immobili di proprietà di terzi	0,22	-0,31	0,53	-170,44%
Margine da servizi	0,18	0,77	-0,59	-76,59%
Margine corporate	0,00	0,00	0,00	
MARGINE LORDO DIVISIONALE	19,33	13,88	5,46	39,32%
Costo personale di sede	-1,34	-0,93	-0,41	43,04%
Spese generali	-0,92	-0,68	-0,24	33,80%
EBITDA	17,07	12,26	4,81	39,24%
Ammortamenti	-0,16	-0,03	-0,13	440,36%
Variatione fair value	-0,37	-0,06	-0,31	554,68%
EBIT	16,54	12,18	4,36	35,80%
Margine gestione finanziaria	-7,46	-4,44	-3,02	68,08%
UTILE ANTE IMPOSTE	9,08	7,74	1,34	17,31%

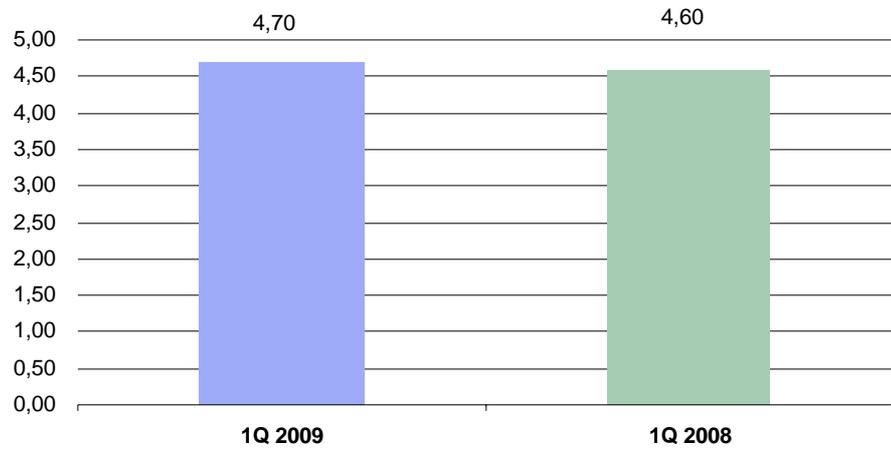
- ✓ **SBU 1 - attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà:** tale margine nel corso del 1° trimestre 2009 è stato pari a € 18,93 milioni a fronte di € 13,43 milioni dello stesso periodo dell'anno precedente, in incremento del 41,00%. La marginalità è pari all'88,15% in incremento di 0,2 punti percentuali rispetto al primo trimestre del 2008.
- ✓ **SBU 1 - attività immobiliare locativa- margine su immobili di proprietà di terzi:** il margine ha registrato un incremento di 0,53 ml. La marginalità in termini percentuali è stata pari al 8,65%.
- ✓ **SBU 2 – Attività di servizi - margine da attività di servizi:** il margine dell'attività da servizi a marzo 2009 si è attestato a € 0,18 ml, in calo rispetto a marzo 2008 per effetto dei mancati ricavi da Agency e dei ricavi una tantum. Si evidenzia la crescita significativa dei ricavi da Facility, che costituiscono la quasi totalità dei ricavi da servizi. Tale attività non assorbe capitali e genera una marginalità pari al 21,82%. E' necessario sottolineare che la principale voce di costo relativa a tale attività è il costo del lavoro.

EBITDA

L'**EBITDA** è stato pari a € 17,07 milioni di euro in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente del 39,24%.

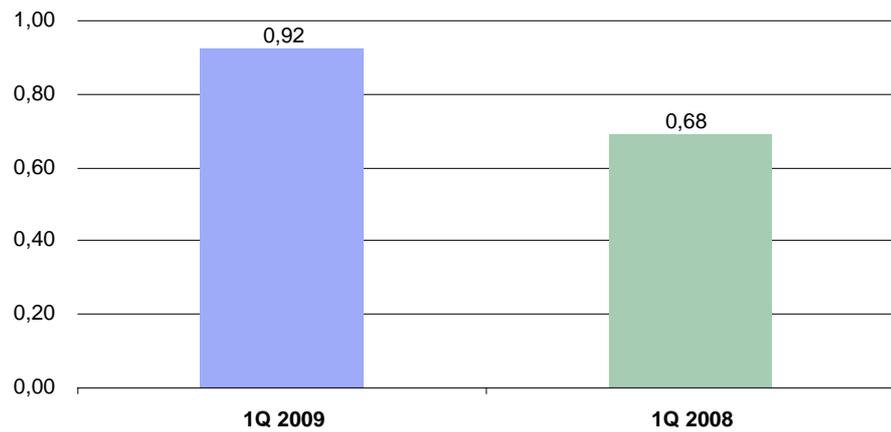
I **costi diretti**, al netto del costo del lavoro e dei costi da rifattare, nel primo trimestre 2009 sono pari a 4,70 milioni di euro.

Costi Diretti



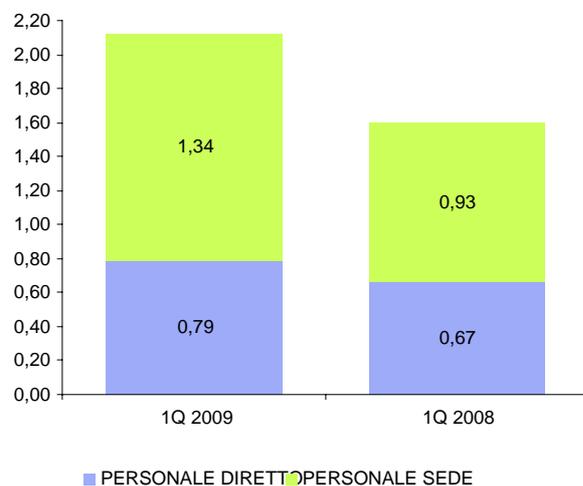
Le **spese generali**, al netto del costo del lavoro, nel primo trimestre 2009 sono pari a 0,92 milioni di euro.

Spese Generali



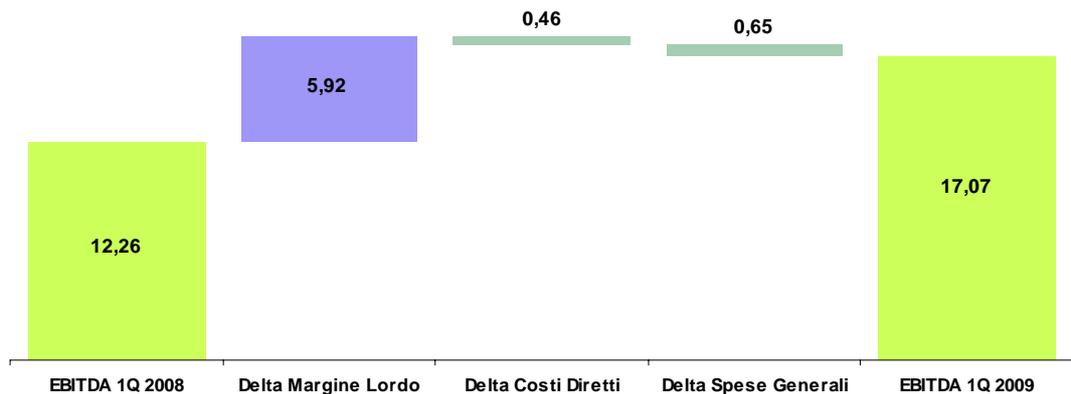
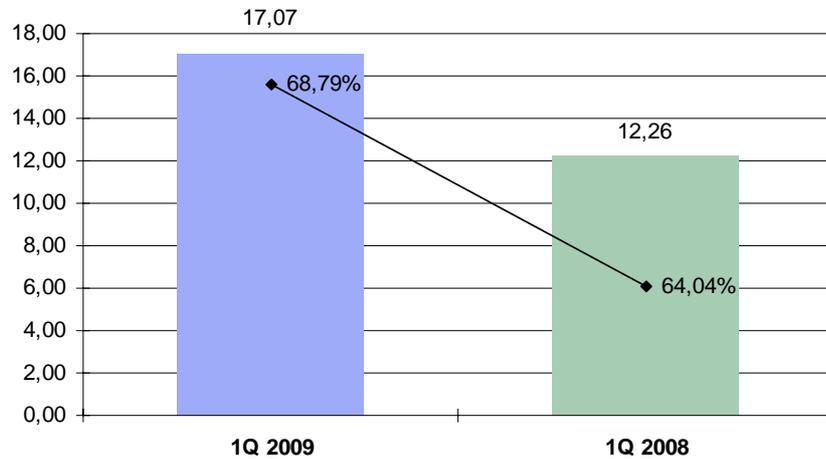
Il **costo del lavoro** nel primo trimestre 2009 ammonta a 2,13 milioni di euro.

Costo del lavoro



L'**EBITDA MARGIN**, calcolato sui ricavi gestionali (al netto degli Altri ricavi) è passato dal 64,04% al 68,79% nel primo trimestre del 2009.

EBITDA ED EBITDA MARGIN



EBIT

L'**EBIT**, **16,54 milioni di euro**, coerentemente con l'incremento dell'EBITDA, e' in crescita del 35,80% rispetto al primo trimestre del 2008.

Gestione Finanziaria

Il saldo negativo della gestione finanziaria é passato da 4,44 milioni di euro a 7,46 milioni di euro; tale incremento è dovuto all'incremento della posizione finanziaria netta, che nel primo trimestre 2009 si è attestata a 860,99 milioni di euro rispetto al primo trimestre 2008 quando era pari a 386,83 milioni di euro.

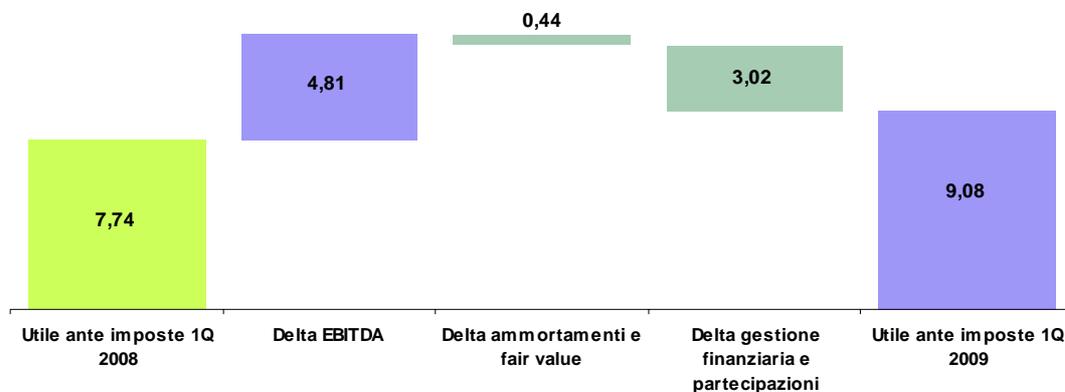
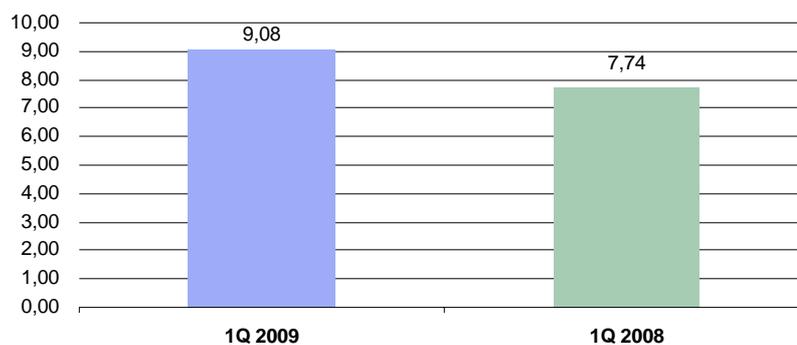
Gli interessi passivi sul prestito obbligazionario convertibile sono pari a 3,09 milioni di euro e sono così costituiti:

- ✓ Interessi verso obbligazionisti al tasso di 2,5% pari a 1,44 milioni di euro
- ✓ maggiori oneri finanziari per tasso di interesse effettivo dal 2,5% al 5,53% pari a 1,44 milioni di euro
- ✓ maggiori oneri finanziari per applicazione del criterio del costo ammortizzato pari a 0,21 milioni di euro (incremento del tasso di 0,5%)

Utile Ante Imposte

L'UTILE ANTE IMPOSTE è di € 9,08 milioni, in aumento dell'17,31% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

Utile Ante Imposte



Imposte del periodo

L'opzione "SIIQ", che ha avuto effetto dal 1° gennaio 2008, ha comportato l'esonero dall'ires e dall'irap del reddito d'impresa e del valore della produzione derivanti dall'attività di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione esente) della capogruppo IGD. Permangono le regole ordinarie sulla gestione "non esente".

Le imposte del periodo sono pari a 1,78 milioni di euro.

IMPOSTE SUL REDDITO	31/03/2009
Imposte Correnti	0,75
Imposte Differite	0,78
Imposte Anticipate	0,25
TOTALE	1,78

Le imposte correnti del periodo ammontano ad euro 0,75 milioni, di cui 0,69 milioni di euro per Ires e 0,06 per Irap e sono prevalentemente ascrivibili alla società romana per un importo pari a 0,67 milioni di euro.

Le imposte anticipate presentano un saldo passivo pari a 0,25 milioni di euro e si riferiscono principalmente ad ammortamenti eseguiti ai soli fini fiscali e relativi all'applicazione dello IAS38 e 32 su costi di impianto e ampliamento che sono stati iscritti negli esercizi precedenti in una specifica riserva di patrimonio netto (costi IPO e di aumento del capitale sociale) oppure rilevati interamente a costo nel conto economico in quanto non più capitalizzabili.

Le imposte differite passive presentano, al 31 marzo 2009, un saldo pari a 0,78 milioni di euro e si riferiscono prevalentemente alla rilevazione della fiscalità differita sugli immobili delle società del Gruppo.

Nel primo trimestre 2008 non sono state calcolate le imposte in quanto l'applicazione della normativa SIIQ presentava notevoli incertezze interpretative.

Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 marzo 2009, è di seguito sintetizzata:

Importi in milioni

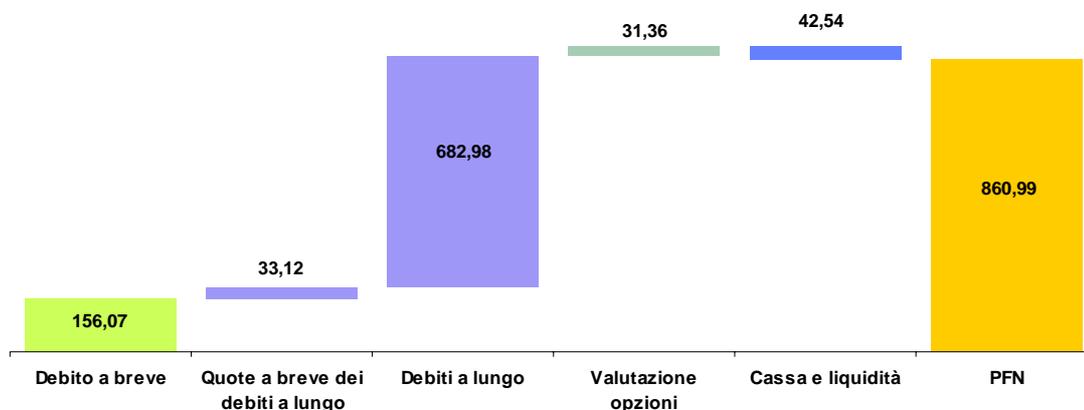
FONTI-IMPIEGHI	a)	b)	a)-b)	a)-b)
	31/03/2009	31/12/2008	Δ	%
Attivo immobilizzato	1.614,60	1.516,18	98,42	6,49%
CCN	74,37	42,76	31,61	73,92%
Altre passività a lungo	-81,01	-82,16	1,15	-1,40%
TOTALE IMPIEGHI	1.607,96	1.476,78	131,18	8,88%
Patrimonio netto	746,97	742,88	4,09	0,55%
PFN	860,99	733,90	127,09	17,32%
TOTALE FONTI	1.607,96	1.476,78	131,18	8,88%

Le principali variazioni del primo trimestre 2009, rispetto al 31 dicembre 2008, sono:

- ✓ **Attivo immobilizzato.** E' passato da 1.516,18 milioni di euro al 31 dicembre 2008 a 1.614,60 milioni di euro al 31 marzo 2009; la variazione di +98,42 milioni di euro è imputabile agli incrementi e decrementi in:
 - ✓ **Investimenti immobiliari** (+118,62 milioni di euro). Nel corso del primo trimestre è stato acquisito il centro commerciale di Guidonia.
 - ✓ **Immobilizzazioni in corso** (-24,04 milioni di euro). La variazione è dovuta principalmente:
 - all'incremento delle immobilizzazioni in corso (+9,93 milioni di euro) per:
 - il pagamento di ulteriori acconti per i contratti preliminari in essere di Catania e Palermo;
 - l'avanzamento dell'investimento relativo alla galleria di Asti.
 - al decremento (-33,97 milioni di euro) per:
 - la restituzione della caparra conseguente alla risoluzione del contratto preliminare per l'acquisto del centro commerciale a Trapani;
 - l'imputazione della caparra in conto prezzo per l'acquisto del centro commerciale di Guidonia;
 - le riclassifiche, a seguito delle ultimazioni dei lavori, negli investimenti immobiliari.
 - ✓ **Attività per imposte anticipate** (+1,10 milioni di euro). La variazione è dovuta principalmente:
 - all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (irs).
 - ✓ **Crediti vari ed altre attività non correnti** (+2,90 milioni di euro). La variazione è dovuta sostanzialmente:
 - all'iscrizione del diritto reale di usufrutto sulle gallerie commerciali del centro "San Ruffillo" e "Città delle Stelle".
- ✓ **Altre passività a lungo.** (+1,15 milioni di euro). La variazione è dovuta principalmente agli utilizzi effettuati nel corso del trimestre del fondo **oneri slittamento apertura centro commerciale Guidonia** e alla fiscalità differita.
- ✓ **CCN** (+31,61 milioni di euro). La variazione è dovuta:

- per +0,97 milioni 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. Il complesso immobiliare si articolerà in varie destinazioni di tipo residenziale, terziario, ricettivo e commerciale. Quest'ultima è stata classificata tra le immobilizzazioni in corso materiali;
 - per +21,34 milioni di euro alle altre attività correnti; l'incremento è sostanzialmente riconducibile al credito iva derivante dall'acquisto del Centro commerciale di Guidonia e agli acconti relativi ai progetti di Catania e Palermo;
 - per +11,21 milioni di euro ai debiti commerciali, per effetto della quota a saldo versata in riferimento ai terreni e fabbricati del centro Multifunzionale di Livorno;
 - per -1,27 milioni di euro alle altre passività correnti, che si sono incrementate sostanzialmente a seguito dei depositi cauzionali e dei depositi a garanzia delle proposte irrevocabili relative alle gallerie che verranno aperte nei successivi trimestri del 2009.
- ✓ **Patrimonio netto:** al 31 marzo 2009 si è attestato a 746,97 di euro e la variazione di +4,09 milioni di euro è dovuta:
- alla variazione relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge per -3,54 milioni di euro;
 - alla movimentazione della riserva di traduzione per +0,39 milioni di euro, relativi alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo;
 - all'utile del primo trimestre 2009 pari a 7,30 milioni di euro;
 - alla variazione del patrimonio netto di terzi per -0,06 milioni di euro, a seguito del deconsolidamento del consorzio dei proprietari del Centro Leonardo e del Consorzio Forte di Brondolo.

Posizione finanziaria netta: La posizione finanziaria netta si è attestata a € 860,99 milioni, portando il gearing a 1,15 dallo 0,99 del 31/12/2008, con un incremento rispetto all'esercizio precedente di 127,09 milioni di euro, per l'attività di sviluppo del periodo e per l'andamento del CCN.



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.

Segment information

Di seguito si riportano gli schemi della Situazione patrimoniale-finanziaria e del conto economico suddivisi per singole attività.

CONTO ECONOMICO	31-mar-09	31-mar-08	31-mar-09	31-mar-08	31-mar-09	31-mar-08	31-mar-09	31-mar-08
	ATTIVITA' LOCATIVA		SERVIZI		INDIVISO		TOTALE	
RICAVI	24,00	17,64	0,82	1,50	1,99	1,87	26,81	21,02
<i>COSTI DIRETTI</i>	4,85	4,52	0,64	0,74	1,99	1,87	7,48	7,14
MARGINE LORDO DIVISIONALE	19,15	13,12	0,18	0,77	0,00	0,00	19,33	13,88
<i>COSTI INDIVISI</i>					2,26	1,62	2,26	1,62
EBITDA	19,15	13,12	0,18	0,77	-2,26	-1,62	17,07	12,26
<i>RIVALUTAZ. ED AMM.TI</i>	-0,51	-0,08	-0,02	0,00	0,00	0,00	-0,53	-0,09
EBIT	18,64	13,03	0,16	0,77	-2,26	-1,62	16,54	12,18
GESTIONE PARTECIPAZIONI							0,00	0,00
MARGINE GEST.FIN							-7,46	-4,44
UTILE ANTE IMPOSTE							9,08	7,74

STATO PATRIMONIALE	31-mar-09	31-dic-08	31-mar-09	31-dic-08	31-mar-09	31-dic-08	31-mar-09	31-dic-08
	ATTIVITA' LOCATIVA		SERVIZI		INDIVISO		TOTALE	
<i>PORTAFOGLIO IMMOBILIARE</i>	1.367,10	1.248,63	0,00	0,00	0,00	0,00	1.367,10	1.248,63
<i>ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	29,65	25,67	29,65	25,67
<i>INVESTIMENTI IN CORSO</i>	217,85	241,89	0,00	0,00	0,00	0,00	217,85	241,89
<i>CCN</i>	32,16	21,05	0,35	0,23	41,86	21,48	74,37	42,76
<i>- ALTRE PASSIVITA' A LUNGO</i>	-80,63	-81,72	-0,38	-0,45	0,00	0,00	-81,01	-82,17
TOTALE IMPIEGHI	1.536,48	1.429,85	-0,03	-0,22	71,51	47,15	1.607,96	1.476,78
<i>PFN</i>	793,24	690,68	-3,76	-3,93	71,51	47,15	860,99	733,90
<i>PATRIMONIO</i>	743,24	739,17	3,73	3,71	0,00	0,00	746,97	742,88
TOTALE FONTI	1.536,48	1.429,85	-0,03	-0,22	71,51	47,15	1.607,96	1.476,78

Eventi successivi alla chiusura del trimestre

In data **23 aprile** si è riunita l'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2008 e per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione, che rimarrà in carica fino all'Assemblea di approvazione del bilancio per l'esercizio che si chiuderà al 31 dicembre 2011, previamente fissando in 15 il numero dei membri del Consiglio stesso.

L'Assemblea degli Azionisti del **23 aprile** ha, inoltre, nominato il nuovo Collegio Sindacale, che rimarrà in carica per il triennio 2009-2011.

L'Assemblea ha altresì conferito al Consiglio di Amministrazione una nuova autorizzazione all'acquisto e alienazione di azioni proprie, revocando l'autorizzazione precedentemente attribuita in data 7 gennaio 2008, che sarebbe scaduta il 7 luglio 2009. Per un periodo di 18 mesi dalla deliberazione assembleare, il Consiglio avrà facoltà di acquistare azioni proprie fino al raggiungimento di un massimo del 10% del capitale sociale. Gli acquisti dovranno essere effettuati a un prezzo non superiore del 20% e non inferiore del 20% rispetto al prezzo di riferimento registrato dal titolo nella seduta di Borsa precedente ogni operazione. Eventuali alienazioni delle azioni acquistate in base alla delibera potranno essere effettuate mediante operazioni in denaro, a un prezzo non inferiore al 90% del prezzo di riferimento del titolo nella seduta di Borsa precedente ogni singola operazione, oppure mediante operazioni di scambio, permuta, conferimento o altro atto di disposizione, nell'ambito di progetti industriali o di operazioni di finanza straordinaria.

In data **30 aprile** il Consiglio di Amministrazione di Igd Siiq S.p.A. ha nominato il Presidente della Società, il Vice Presidente e l'Amministratore Delegato.

Nel corso della seduta sono inoltre stati nominati: il Comitato di Presidenza, il Comitato di Controllo Interno, il Comitato per la Remunerazione e il Comitato per le Nomine. Sono stati altresì individuati i componenti dell'Organismo di Vigilanza. Per il dettaglio delle cariche si rimanda al paragrafo Organi Sociali a pagina 2 del presente documento.

In data 30 aprile è stata acquisita la **nuova sede operativa** di IGD SIIQ S.p.A. mediante sottoscrizione di contratto di leasing finanziario.

In data 1° aprile il Gruppo IGD e **Domo**, retailer rumeno di primo piano, specializzato in elettrodomestici ed elettronica, IT e telecom, hanno firmato un importante accordo: Domo sarà presente per i prossimi cinque anni in nove dei 15 centri commerciali Winmarkt che il Gruppo ha acquisito in Romania nell'aprile 2008. Domo avrà perciò complessivamente a disposizione una superficie di vendita di 6.460 mq in nove diversi centri commerciali Winmarkt.

L'accordo, che segue a distanza di due settimane quello siglato con Carrefour, risponde alla strategia commerciale di Igd di consolidare la partnership con player locali di elevato profilo e di liberare i piani inferiori dei centri commerciali, dove tipicamente al momento è collocata l'offerta di elettrodomestici e di elettronica, per potere inserire insegne alimentari.

In data **2 aprile** è stato inaugurato ed aperto al pubblico il Centro Commerciale **Tiburtino**. La struttura commerciale sorge nel comune di Guidonia Montecelio sulla strada Tiburtina a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare e si caratterizza per l'accessibilità dei suoi 120 punti vendita collocati su un unico piano commerciale. In termini occupazionali, la struttura dà lavoro a oltre mille persone fra personale di vendita e addetti alla manutenzione, pulizia e servizi vari.

In data **5 maggio** è stato aperto al pubblico il centro commerciale “**Katanè**” a Gravina (Catania), caratterizzato da una galleria di complessivi 15.000 mq, che si articola in 70 negozi e sei superfici di dimensione medio-grande, che vanno dai 300 ai 3.000 mq. Il centro conta anche su un'importante ancora alimentare, grazie alla presenza di un ipermercato di 8.000 mq, gestito da Ipercoop Sicilia.

La galleria è completamente affittata e garantirà da subito ricavi corrispondenti a un tasso di occupazione del 100%. La struttura dispone di 1.500 posti auto. Nella galleria sono occupate 350 persone.

Prospetti contabili consolidati al 31 marzo 2009

Conto economico consolidato

IMPORTI IN MILIONI DI EURO			
	31/03/2009	31/03/2008	VARIAZIONI
	(A)	(B)	(A-B)
Ricavi	24,00	17,66	6,34
Altri proventi	2,81	3,36	(0,55)
Totale ricavi e proventi operativi	26,81	21,02	5,79
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso	0,97	68,28	(67,31)
Costi di realizzazione lavori in corso	(0,87)	(68,28)	67,41
Risultato delle costruzioni in corso	0,10	0,00	0,10
Acquisti di materiali e servizi esterni	6,15	6,44	(0,29)
Costi del personale	1,81	1,30	0,51
Altri costi operativi	1,88	1,02	0,86
Totale costi operativi	9,84	8,76	1,08
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	17,07	12,26	4,81
(Ammortamenti)	(0,16)	(0,03)	(0,13)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(0,37)	(0,06)	(0,31)
RISULTATO OPERATIVO	16,54	12,18	4,36
Proventi finanziari	1,85	1,99	(0,14)
Oneri finanziari	9,31	6,42	2,89
Saldo della gestione finanziaria	(7,46)	(4,44)	(3,02)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	9,08	7,74	1,34
Imposte sul reddito del periodo	1,78	n.a.	n.a.
UTILE DEL PERIODO	7,30	7,74	(0,44)
Attribuibile a:			
* Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	7,30	7,74	(0,44)
* Utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,00	0,00	0,00

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

	31/03/2009	31/12/2008	VARIAZIONI
Importi in milioni di €uro	(A)	(B)	(A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
- Attività immateriali a vita definita	0,17	0,19	(0,02)
- Avviamento	10,75	10,75	0,00
	10,92	10,94	(0,02)
Attività materiali			
- Investimenti immobiliari	1.363,76	1.245,14	118,62
- Impianti e Macchinari	1,06	1,13	(0,07)
- Attrezzatura e altri beni	0,62	0,69	(0,07)
- Migliorie su beni di terzi	1,66	1,66	0,00
- Immobilizzazioni in corso	217,85	241,89	(24,04)
	1.584,95	1.490,51	94,44
Altre attività non correnti			
- Attività per imposte anticipate	9,20	8,10	1,10
- Crediti vari e altre attività non correnti	9,53	6,63	2,90
- Attività finanziarie non correnti	0,02	0,03	(0,01)
	18,75	14,76	3,99
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.614,62	1.516,21	98,41
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze per lavori in corso	50,94	49,97	0,97
Rimanenze	0,01	0,01	0,00
Crediti commerciali e altri crediti	11,08	10,75	0,33
Altre attività correnti	52,70	31,36	21,34
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	0,78	0,71	0,07
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	41,76	65,89	(24,13)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	157,27	158,69	(1,42)
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	1.771,89	1.674,90	96,99
PATRIMONIO NETTO:			
quota di pertinenza della Capogruppo	746,97	742,82	4,15
quota di pertinenza di terzi	0,00	0,06	(0,06)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	746,97	742,88	4,09
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività finanziarie non correnti	714,36	598,04	116,32
Fondo TFR	0,51	0,50	0,01
Passività per imposte differite	40,81	41,38	(0,57)
Fondi per rischi ed oneri futuri	2,10	2,55	(0,45)
Debiti vari e altre passività non correnti	37,59	37,73	(0,14)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	795,37	680,20	115,17
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie correnti	189,19	202,49	(13,30)
Debiti commerciali e altri debiti	19,65	30,86	(11,21)
Passività per imposte correnti	10,86	9,89	0,97
Altre passività correnti	9,85	8,58	1,27
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	229,55	251,82	(22,27)
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.024,92	932,02	92,90
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	1.771,89	1.674,90	96,99

Variazione del patrimonio netto consolidato

importi in milioni di euro	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Utile (perdite) accumulati	Utile dell'esercizio	Patrimonio netto	Interessenze di minoranza	Patrimonio netto consolidato
Saldo al 31 dicembre 2007	309,25	147,73	4,13	218,87	8,72	52,31	741,01	0,16	741,17
fair value derivati									
variazione del periodo				(1,07)			(1,07)		(1,07)
acquisto azioni proprie	(9,68)			(10,09)			(19,76)		(19,76)
variazione area di consolidamento							0,00	8,00	8,00
Ripartizione dell'utile 2007									
- destinazione a riserva utili indivisi				11,87		(11,87)	0,00		0,00
- destinazione ad altre riserve					40,45	(40,45)	0,00		0,00
Utile del periodo						7,74	7,74	(0,00)	7,74
Saldo al 31 marzo 2008	299,57	147,73	4,13	219,58	49,16	7,74	727,93	8,15	736,08

importi in milioni di euro	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Utile (perdite) accumulati	Utile dell'esercizio	Patrimonio netto di gruppo	Interessenze di minoranza	Patrimonio netto consolidato
Saldo al 31 dicembre 2008	298,27	147,73	6,16	235,61	11,71	43,34	742,82	0,06	742,88
fair value derivati									
variazione del periodo				(3,54)			(3,54)		(3,54)
riserva di traduzione				0,39			0,39		0,39
variazione area di consolidamento				(0,00)			(0,00)	(0,06)	(0,06)
Ripartizione dell'utile 2008									
- dividendi distribuiti							0,00		0,00
- destinazione a riserva utili indivisi				9,95		(9,95)	0,00		0,00
- destinazione ad altre riserve					33,39	(33,39)	0,00		0,00
Utile del periodo						7,30	7,30		7,30
Saldo al 31 marzo 2009	298,27	147,73	6,16	242,41	45,10	7,30	746,97	(0,00)	746,97

Rendiconto finanziario consolidato

	31/03/2009	31/03/2008
<i>(In milioni di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Utile dell'esercizio	7,30	7,74
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
(Plusvalenze) minusvalenze e altre poste non monetarie	0,61	(0,36)
Ammortamenti	0,16	0,03
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	(0,33)	(0,00)
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	0,37	0,06
Variazione delle rimanenze	(0,97)	(68,54)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(30,64)	21,70
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(3,48)	7,44
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (a)	(26,98)	(31,94)
Investimenti in immobilizzazioni	(94,95)	(0,40)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	(94,95)	(0,40)
Variazione di attività finanziarie non correnti	0,00	0,00
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	(0,07)	40,41
acquisto azioni proprie	0,00	(19,76)
Riserva di traduzione	0,39	0,00
Variazione del capitale di terzi	(0,06)	8,00
Variazione indebitamento finanziario corrente	(13,30)	(0,91)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	110,84	(1,17)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	97,80	26,57
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	(24,13)	(5,77)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	65,89	123,07
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	41,76	117,31

Posizione finanziaria netta consolidata

IMPORTI IN MILIONI DI €URO	31/03/2009	31/12/2008
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(41,76)	(65,89)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(0,78)	(0,71)
LIQUIDITA'	(42,54)	(66,60)
Passività finanziarie correnti	156,07	170,95
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	4,37	2,93
Quota corrente mutui	28,75	28,61
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	189,19	202,49
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	146,65	135,89
Attività finanziarie non correnti	(0,02)	(0,03)
Prestito obbligazionario convertibile	206,82	205,16
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	66,08	62,40
Passività finanziarie non correnti	441,46	330,48
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	714,34	598,01
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	860,99	733,90

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 2009, 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 secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento (CE) n°1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 relativo all'applicazione dei principi contabili internazionali nonchè in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 82 del "Regolamento recante norme di attuazione del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n°58 in materia di Emittenti", della delibera Consob n°11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni/integrazioni.

Si segnala in particolare che il resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2009 è stata redatto sulla base dei criteri indicati nell'allegato 3D del predetto "Regolamento".

Il resoconto intermedio sulla gestione al 31 marzo 2009 è stato autorizzato alla pubblicazione con delibera del competente organo amministrativo in data 14 maggio 2009.

Criteri di redazione

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni contabili al 31 marzo 2009 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 2008.

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 2009 per effetto di future omologazioni da parte della Commissione Europea di nuovi standard, di nuove interpretazioni, o di linee guida emerse dall'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC).

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

In aderenza a quanto previsto dalla CONSOB, i dati del Conto Economico sono forniti con riguardo al periodo intercorrente tra l'inizio dell'esercizio e la data di chiusura del trimestre (progressivo); essi sono confrontati con i dati relativi all'analogo periodo dell'esercizio precedente. I dati della Situazione patrimoniale-finanziaria, relativi alla data di chiusura del trimestre, sono confrontati con i dati di chiusura dell'ultimo esercizio. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (31 marzo 2008), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto al trimestre precedente (31 dicembre 2008).

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

Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni contabili al 31 marzo 2009 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 31/12/2008, l'area di consolidamento si è modificata per l'esclusione dalla stessa del Consorzio dei Proprietari del Centro Leonardo e del Consorzio di costruzione Forte di Brondolo.

La decisione di escludere dall'area di consolidamento i due consorzi discende dalle dimensioni del tutto irrilevanti rispetto a quella complessiva del Gruppo e dalla scarsa significatività delle informazioni che si otterrebbero attraverso il loro consolidamento.

La tabella sottostante evidenzia l'elenco delle società incluse nell'area di consolidamento del Gruppo IGD al 31/03/2009.

Denominazione	% di partecipazione	Controllo	Sede Legale	Capitale Sociale (In Euro)	Metodo di Consolidamento	Attività Svolta
Immobiliare Larice s.r.l.	100%	IGD SIIQ S.p.A.	Ravenna via Villa Glori 4	75.071.221,00	Integrale	Gestione Centri Commerciali
Millennium Gallery s.r.l.	100%	IGD SIIQ S.p.A.	Ravenna via Villa Glori 4	100.000,00	Integrale	Gestione Centri Commerciali
RGD s.r.l.	50%	IGD SIIQ S.p.A.	Milano via Dante 7	52.000,00	Proporzionale	Attività di acquisto e vendita di beni immobili
RGD Gestioni s.r.l.	50%	RGD s.r.l 100%	Milano via Dante 7	10.000,00	Proporzionale	Gestione Centri Commerciali
New Mall s.r.l.	50%	RGD s.r.l 100%	Torino Via B. Buozzi 5	60.000,00	Proporzionale	Gestione Centri Commerciali
Porta Medicea s.r.l.	80%**	Immobiliare Larice s.r.l.	Livorno Via Gino Graziani 6	60.000.000,00	Integrale	SOCIETA' DI COSTRUZIONE
Win Magazin S.A.	90%*	Immobiliare Larice s.r.l. 90%	Bucarest Romania	31.128,00	Integrale	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management s.r.l.	100%	IGD SIIQ S.p.A. 10%	Bucarest Romania	274.014,00	Integrale	Servizi Agency e facility management
Nikefin Asti s.r.l.	100%	IGD SIIQ S.p.A.	Ravenna via Villa Glori 4	100.000,00	Integrale	Realizzazione della galleria commerciale per la successiva commercializzazione locazione

***La partecipazione è stata consolidata al 100% in considerazione dell'opzione Put&Call sulla quota di minoranza.**

**** La partecipazione è stata consolidata al 100% in considerazione dell'opzione Put sulla quota di minoranza**

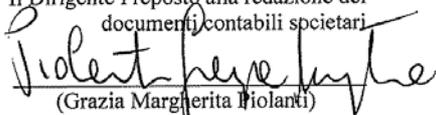
Per le note esplicative alla situazione patrimoniale e finanziaria e per i commenti alle voci del conto economico si rimanda alle analisi riportate nelle pagine precedenti.

**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 SIIQ 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 2009, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

14 maggio 2009

Il Dirigente Preposto alla redazione dei
documenti contabili societari



(Grazia Margherita Piolanti)