

➤ Resoconto intermedio di gestione al 30/09/2009

INDICE

Organi sociali -2	Conto economico complessivo consolidato -19
Resoconto intermedio di gestione -3	Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata -20
Principali eventi al 30/09/2009 -4	Prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato -21
Eventi societari -4	Rendiconto finanziario -22
Investimenti e accordi commerciali -5	Posizione finanziaria netta -23
Analisi economica -6	Criteri di redazione e area di consolidamento -24
Analisi patrimoniale e finanziaria -13	Attestazione sul resoconto intermedio sulla gestione ai sensi dell'art. 154 bis comma 2, D.LGS 58/98 - 26
Eventi successivi alla chiusura del terzo trimestre 2009 -16	
Prospetti contabili consolidati al 30 settembre 2009 -17	
Conto economico consolidato -18	

Organi sociali

Consiglio di Amministrazione:

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

Collegio Sindacale

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

Comitato di Controllo Interno:

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

Comitato per la Remunerazione

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

Comitato per le Nomine

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

Organismo di Vigilanza:

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

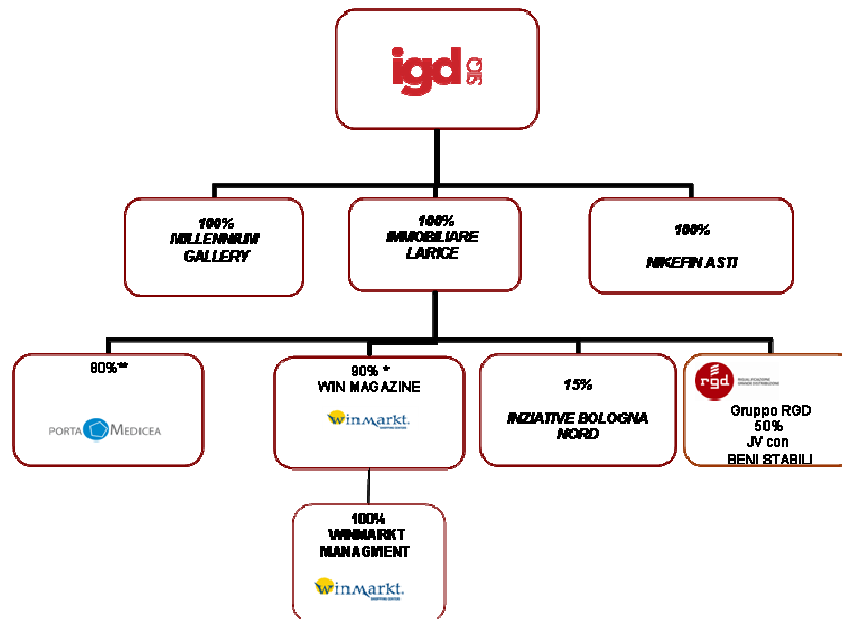
Società di revisione: Reconta Ernst & Young S.p.A..

Resoconto intermedio di gestione del Gruppo IGD

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 30 settembre 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&Call sulla quota di minoranza*

Principali eventi al 30 settembre 2009

Eventi Societari

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 confermato Gilberto Coffari nel ruolo di Presidente della Società, Sergio Costalli nel ruolo di Vice Presidente e Claudio Albertini è stato nominato Amministratore Delegato, in sostituzione di Filippo Maria Carbonari che ha contestualmente rassegnato le sue dimissioni da Consigliere.

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 ed il Lead Dndipendent Director.

La composizione degli organi è dettagliata al paragrafo **Organi Sociali** del presente documento.

Nel mese di **maggio** 2009 Il Consiglio di Amministrazione di IGD ha approvato il progetto di fusione per incorporazione in Igd Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. della società Nikefin Asti S.r.l. controllata al 100% e proprietaria dell'immobile in fase di ultimazione, che ospiterà la galleria commerciale e il retail park di Asti, la cui apertura è prevista nella seconda parte dell'anno.

L'operazione di fusione si inserisce nel contesto di un più ampio disegno di riorganizzazione del gruppo finalizzato ad una più razionale ed economica struttura societaria.

Nel mese di **maggio** il Gruppo IGD si è trasferito presso la **nuova sede operativa** in via dei Trattati Comunitari 1957-2007, 13 Bologna.

In data **9 luglio** il Consiglio di Amministrazione ha nominato Corrado Pirazzini quale amministratore non esecutivo, in sostituzione di Filippo Maria Carbonari dimessosi lo scorso 30 aprile.

Si segnala che in data **29 settembre** 2009 è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione della società "Nikefin Asti s.r.l." nella società "IGD SIIQ S.p.A.". La decorrenza della fusione è il 1° ottobre 2009. Ai sensi dell'art. 2504 bis comma 3 cc e ai sensi dell'art. 172 comma 9 del T.u.i.r. gli effetti della fusione decorrono dal 1° gennaio 2009.

Investimenti e Accordi Commerciali

Al 30 settembre 2009 il Gruppo IGD ha proseguito l'attività di sviluppo perseguendo gli obiettivi del Piano industriale e messo in atto azioni e strategie di riposizionamento commerciale programmate per il portafoglio Winmarkt.

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 circa 52.500 metri quadrati ed è costituito da 120 punti vendita collocati su un unico piano commerciale. Contestualmente all'acquisto è stato stipulato un contratto di mutuo ipotecario per l'importo complessivo di 78 milioni di euro.

In data 2 aprile il centro è stato inaugurato ed aperto al pubblico. In termini occupazionali, la struttura dà lavoro a oltre mille persone fra personale di vendita e addetti alla manutenzione, pulizia e servizi vari.

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 entro dicembre 2009.

Per quanto riguarda le attività correlate al nuovo complesso immobiliare, che si articolerà in varie destinazioni, di tipo residenziale, commerciale, terziario e ricettivo denominato "**Porta a Mare**" in Livorno, sono state ultimate le opere di urbanizzazione relative a Piazza Mazzini, è proseguito l'avanzamento del secondo lotto di opere urbanizzazione relative alla strada "primo tratto" e sono stati ottenuti i permessi per la ristrutturazione di Palazzo Orlando.

In data 29 aprile è stata acquisita la **nuova sede operativa** di IGD SIIQ S.p.A. mediante sottoscrizione di contratto di leasing finanziario.

È proseguita l'attività di avanzamento del progetto relativo alla costruzione del centro commerciale di **Palermo**, per il quale IGD, in forza del contratto preliminare di acquisto di bene futuro sottoscritto, ha versato ulteriori acconti relativi agli stati di consistenza dei lavori.

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%. Il closing è avvenuto il 29 ottobre, per i dettagli si rimanda al pragrafo "Eventi successivi".

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 20 luglio è stato risolto, consensualmente con gli altri partecipanti all'iniziativa, il contratto preliminare di acquisto della galleria commerciale di Peschiera Borromeo, alle porte di Milano, attraverso un veicolo societario. Il progetto prevedeva un investimento complessivo di 80 milioni di euro.

La risoluzione è conseguente all'esito finale dell'iter autorizzativo che ha prefigurato una realizzazione dell'intervento differente da quella prevista originariamente, nel contesto del contratto preliminare sottoscritto il 3 agosto 2007.

In conseguenza della risoluzione, in data 24 luglio è stata ottenuta la restituzione per intero della caparra versata, pari a 1,48 milioni di euro.

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.

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.

In data 13 luglio 2009 è stato firmato un accordo con MiniMAX Discount, rilevante catena della distribuzione alimentare rumena, che prevedeva l'apertura, tra fine luglio e metà settembre 2009, di supermercati a insegna MiniMAX Discount in quattro dei 15 centri commerciali che Igd Siiq ha acquisito in Romania nella primavera del 2008. MiniMAX vanta una presenza già consolidata in 19 città rumene di medie dimensioni.

La partnership rappresenta un nuovo sostanziale passo in avanti nella strategia di riposizionamento commerciale prevista per il portafoglio Winmarkt e conferma la volontà di puntare sull'integrazione dell'offerta alimentare, che già in parte si era concretizzata lo scorso marzo attraverso l'accordo con Carrefour che prevedeva l'inserimento di tre supermercati in altrettanti centri commerciali Winmarkt: a Turda, a Bistrat e a Cluj.

Con la presenza dei MiniMAX Discount si può contare su una proposta di prodotti selezionati a prezzi competitivi, perfettamente rispondente alle esigenze della clientela locale per 'location' centrali, in città come quelle interessate da questo nuovo accordo, caratterizzate da popolazione dal reddito medio limitato.”

L'accordo commerciale riguarda le città di Vaslui, Braila, Buzau e Tulcea: nelle prime tre i supermercati, a seguito delle aperture avvenute, sono stati collocati negli spazi dei piani sotterranei in precedenza occupati dall'elettronica di Domo, che in seguito alla partnership siglata con Igd lo scorso aprile, occupa oggi spazi più ampi ai piani superiori. A Tulcea invece l'offerta MiniMAX è stata collocata al piano terra, completamente ridisegnato. La superficie dei quattro nuovi punti MiniMAX Discount è in media di circa 900 mq.

ANALISI ECONOMICA

Al 30 settembre 2009 l'utile netto consolidato di Gruppo è pari a 14,71 milioni di euro, nello stesso periodo dell'anno precedente era pari a 41,08 milioni di euro. In particolare il risultato include svalutazioni nette degli immobili e degli investimenti in corso per un importo pari a -12,26 milioni di euro, a fronte di rivalutazioni nette degli investimenti immobiliari al 30 settembre 2008 pari a +7,14 milioni di euro.

La variazione negativa dell'utile rispetto al 30 settembre dell'anno precedente è inoltre dovuta al contributo positivo delle imposte differite riversate nel 2008 a seguito dell'ingresso della Capogruppo nel regime SIIQ.

Conseguentemente, se si analizzano i risultati economici al 30 settembre 2009, depurando gli stessi dagli effetti delle valutazioni degli immobili e dall'effetto straordinario sulle imposte registrato nell'esercizio

precedente, il risultato al 30 settembre 2009 passerebbe da 14,71 a **24,42** milioni di euro, con un **incremento** di **4,54** milioni di euro rispetto al risultato dello stesso periodo dell'esercizio precedente che passerebbe da 41,08 a **19,88** milioni di euro.

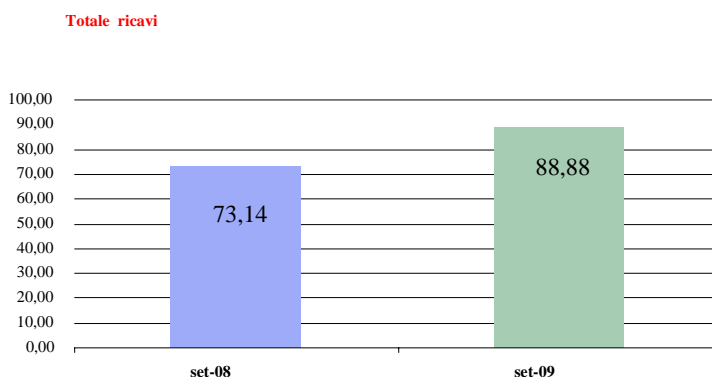
Di seguito viene riportata una sintesi dei risultati:

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	set-09	set-08	Δ	%	3Q 2009	3Q 2008	Δ	%
Ricavi da immobili di proprietà	72,47	55,46	17,00	30,66%	23,81	21,00	2,81	13,41%
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	6,44	8,34	-1,90	-22,76%	2,02	2,78	-0,76	-27,29%
Ricavi da servizi	4,55	3,07	1,49	48,40%	1,04	0,96	0,08	8,22%
Ricavi gestionali	83,46	66,87	16,59	24,81%	26,87	24,74	2,13	8,63%
Altri ricavi	5,42	6,27	-0,85	-13,58%	1,72	2,86	-1,14	-39,96%
TOTALE RICAVI	88,88	73,14	15,74	21,52%	28,58	27,60	0,98	3,60%
<hr/>								
Altri costi	-5,42	-6,27	0,85	-13,58%	-1,72	-2,86	1,14	-39,96%
Costi Diretti	-17,72	-13,53	-4,20	31,01%	-4,94	-4,75	-0,20	4,15%
Personale diretto	-2,25	-2,19	-0,06	2,78%	-0,68	-0,75	0,07	-9,85%
Margine lordo divisionale	63,49	51,15	12,33	24,11%	21,25	19,24	2,01	10,46%
Spese Generali	-3,14	-2,97	-0,17	5,76%	-0,87	-0,83	-0,04	4,98%
Personale sede	-4,21	-3,11	-1,09	35,12%	-1,23	-1,22	-0,01	1,15%
EBITDA	56,14	45,06	11,08	24,59%	19,14	17,18	1,96	11,39%
Ammortamenti	-0,63	-0,41	-0,22	55,57%	-0,27	-0,21	-0,06	28,47%
Svalutazioni	-3,88	0,00	-3,88	n.a.	-0,09	0,00	-0,09	n.a.
Variazione Fair Value	-8,38	7,14	-15,52	-217,36%	-0,38	-0,96	0,58	-59,80%
EBIT	43,25	51,79	-8,54	-16,49%	18,40	16,01	2,39	14,85%
Proventi finanziari	2,27	3,86	-1,59	-41,35%	0,21	1,29	-1,08	-83,99%
Oneri finanziari	-28,54	-22,56	-5,98	26,48%	-9,31	-8,41	-0,90	10,57%
Gestione finanziaria	-26,27	-18,70	-7,57	40,50%	-9,10	-7,12	-1,98	27,64%
UTILE ANTE IMPOSTE	16,98	33,09	-16,11	-48,70%	9,30	8,89	0,41	4,60%
Imposte sul reddito del periodo	-2,27	7,99	-10,26	-128,39%	-1,73	-2,03	0,30	-14,99%
UTILE NETTO	14,71	41,08	-26,37	-64,20%	7,57	6,86	0,71	10,40%

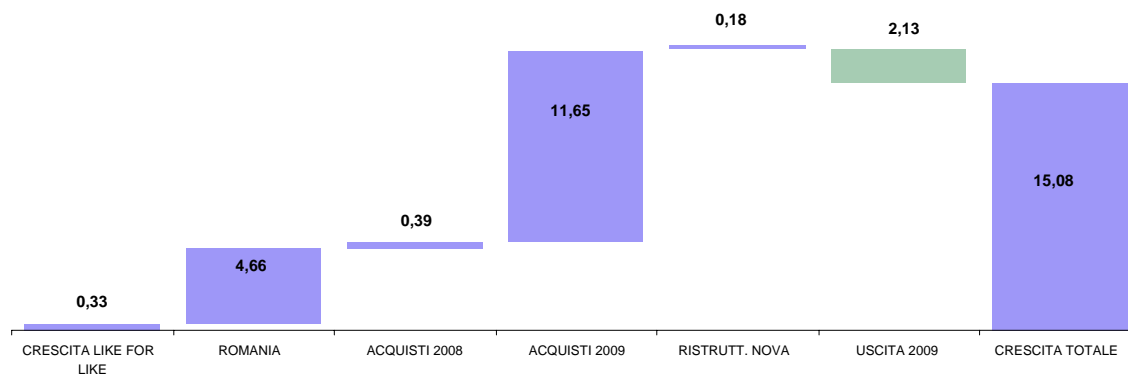
(la tabella riporta il conto economico consolidato riclassificato secondo le logiche gestionali. I ricavi gestionali sono al netto degli "altri ricavi" che trovano l'esatta compensazione negli "altri costi")

Ricavi

Al 30 settembre 2009 sono stati realizzati ricavi per 88,88 milioni di euro, in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente di 15,74 milioni di euro, pari al 21,52%.



- ✓ La crescita più significativa si è registrata nell'area del core business del gruppo IGD; i **ricavi da attività locativa** sono incrementati rispetto al 2008 del 23,75%.



La crescita, pari a 15,08 milioni di euro, è dovuta:

- per il 77,25% alle nuove aperture effettuate nel corso del 2009 quali la Galleria Gran Rondo', acquisita il 30 dicembre 2008, il Centro commerciale Tiburtino, aperto il 2 aprile 2009 e il Centro commerciale Katanè, aperto il 5 maggio 2009
- per il 30,92% ai centri commerciali romeni acquisiti il 29 aprile 2008.
- per il 2,57% al centro commerciale Le Fornaci di Beinasco, acquistato a fine aprile 2008.
- per il 2,20% alla crescita like for like del portafoglio in essere.
- per l'1,21% alla ristrutturazione del Centro Nova.
- Il decremento di 2,13 milioni di euro è relativo alla risoluzione del contratto di locazione attiva dell'ipermercato del Centro Nova a far data dal 1° marzo 2009, e incide negativamente sulla crescita dei ricavi per il 14,15%. Si segnala che, conseguentemente, i costi di locazione passiva riflettono anch'essi tale riduzione.

- ✓ I **ricavi da servizi**, pari a 4,55 milioni di euro, sono in crescita del 48,40% rispetto allo stesso periodo del 2008. Il Facility Management si incrementa del 10,34% per le sottoscrizioni dei mandati relativi alle nuove aperture e il restante incremento è dovuto prevalentemente ai Ricavi di Pilotage. Tale tipologia di ricavi è legata prevalentemente alle nuove aperture e trova parziale compensazione nei relativi costi da Pilotage.

- ✓ Gli **Altri ricavi**, pari a 5,42 milioni di euro sono dovuti ai ricavi da rifatturazione e trovano compensazione nei relativi costi.

Margini

Il margine lordo divisionale presenta un incremento del 24,11%, passando da 51,15 milioni di euro al 30 settembre 2008 a 63,49 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 30 settembre 2009 e al terzo trimestre 2009, raffrontati con l'analogo periodo dell'esercizio precedente:

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	set-09	set-08	Δ	%	3Q 2009	3Q 2008	Δ	%
Margine da immobili di proprietà	61,53	49,38	12,15	24,61%	20,51	18,63	1,88	10,10%
Margine da immobili di proprietà di terzi	0,68	0,89	-0,21	-23,59%	0,28	0,51	-0,23	-44,46%
Margine da servizi	1,28	0,88	0,39	44,74%	0,46	0,10	0,36	344,62%
MARGINE LORDO DIVISIONALE	63,49	51,15	12,33	24,11%	21,25	19,24	2,01	10,46%
Costo personale di sede	-4,21	-3,11	-1,09	35,12%	-1,23	-1,22	-0,01	1,15%
Spese generali	-3,14	-2,97	-0,17	5,76%	-0,87	-0,83	-0,04	4,98%
EBITDA	56,14	45,06	11,08	24,59%	19,14	17,18	1,96	11,39%
Ammortamenti	-0,63	-0,41	-0,22	55,57%	-0,27	-0,21	-0,06	28,47%
Svalutazioni	-3,88	0,00	-3,88		-0,09	0,00	-0,09	
Variazione fair value	-8,38	7,14	-15,52	-217,36%	-0,38	-0,96	0,58	-59,80%
EBIT	43,25	51,79	-8,54	-16,49%	18,40	16,01	2,39	14,85%
Margine gestione finanziaria	-26,27	-18,70	-7,57	40,50%	-9,10	-7,12	-1,98	27,64%
UTILE ANTE IMPOSTE	16,98	33,09	-16,11	-48,70%	9,30	8,89	0,41	4,60%
Imposte sul reddito del periodo	-2,27	7,99	-10,26	-128,39%	-1,73	-2,03	0,30	-14,99%
UTILE NETTO	14,71	41,08	-26,37	-64,20%	7,57	6,86	0,71	10,40%

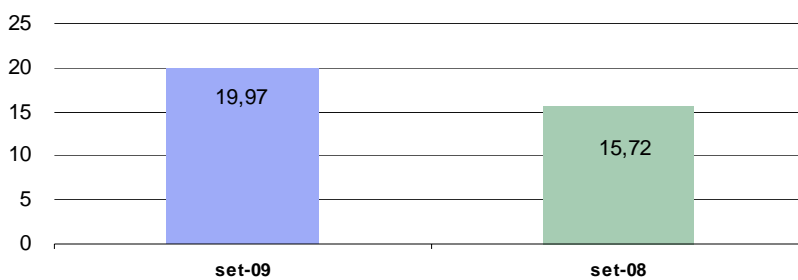
- ✓ **SBU 1 - attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà:** tale margine al 30 settembre 2009 è stato pari a 61,53 milioni di euro a fronte di 49,38 milioni di euro dello stesso periodo dell'anno precedente, registrando un incremento pari al 24,61%. Tale attività presenta una marginalità dell'84,91%.
- ✓ **SBU 1 - attività immobiliare locativa- margine su immobili di proprietà di terzi:** il margine ha registrato un leggero decremento. La marginalità in termini percentuali è stata pari al 10,57%.
- ✓ **SBU 2 – Attività di servizi - margine da attività di servizi:** il margine dell'attività da servizi a settembre 2009 si è attestato a 1,28 milioni di euro, in crescita rispetto a settembre 2008 del 44,74%. Tale attività non assorbe capitali e genera una marginalità pari al 28,02%. Si evidenzia che la principale voce di costo relativa a tale attività sono il costo del lavoro e i costi di pilotage.

EBITDA

L'**EBITDA** è stato pari a 56,14 milioni di euro, in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, di 11,08 milioni di euro, corrispondenti a +24,59%.

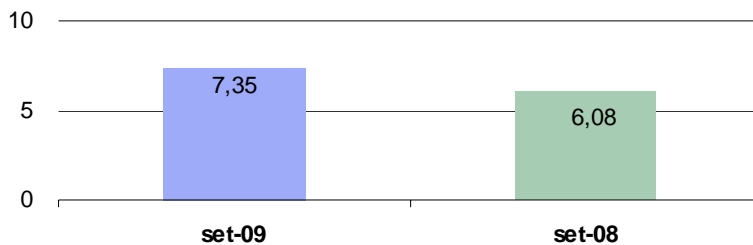
I **costi diretti**, comprensivi dei costi del personale diretto, sono pari a 19,97 milioni di euro. Si evidenzia un incremento meno che proporzionale all'incremento del fatturato.

Costi Diretti



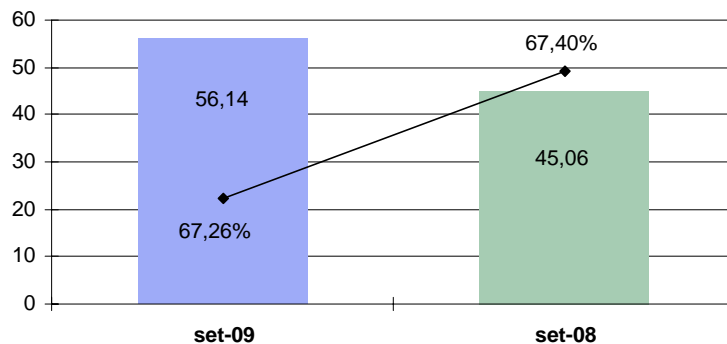
Le **spese generali**, comprensive dei costi del personale di sede sono pari a 7,35 milioni di euro rispetto a 6,08 milioni di euro dello stesso periodo del 2008.

Spese Generali

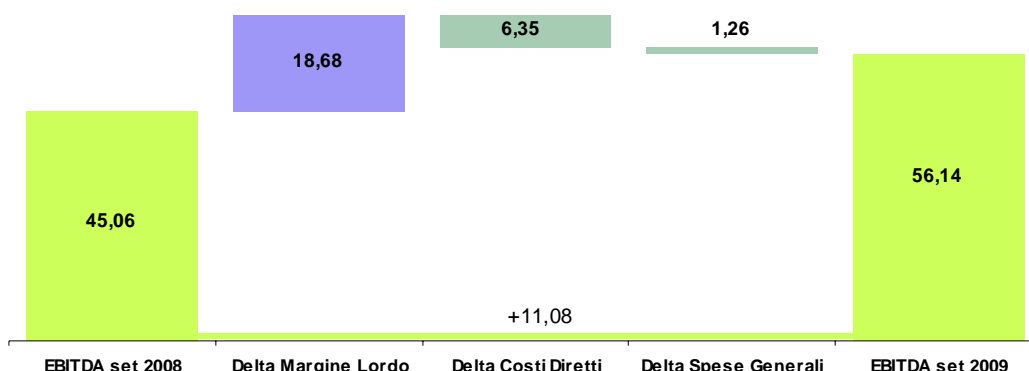


L'**EBITDA MARGIN**, calcolato sui ricavi gestionali (al netto degli Altri ricavi) è passato dal 67,40% al 67,26% al 30 settembre 2009.

EBITDA ED EBITDA MARGIN



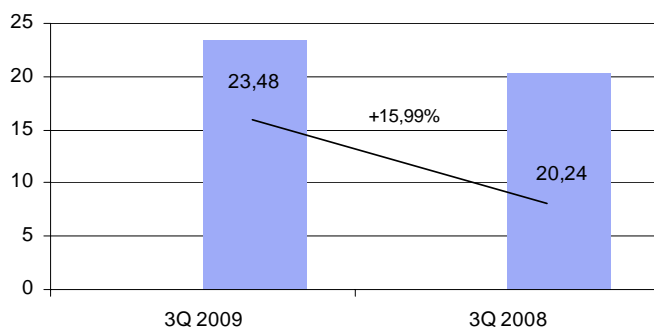
Di seguito si rappresenta la variazione dell'Ebitda dal 30 settembre 2008 al 30 settembre 2009:



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, delle svalutazioni, del fair value e degli ammortamenti. Si registra un incremento rispetto al 30 settembre 2008 pari al 15,99%.

FFO



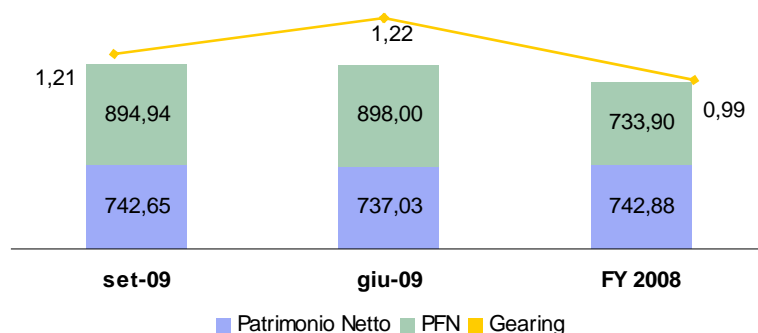
EBIT

L'EBIT, pari a 43,25 milioni di euro, è in calo rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente del 16,49% per effetto della svalutazione degli immobili sulla base delle valutazioni del patrimonio immobiliare al 30 giugno 2009 effettuate dal perito indipendente CB Richard Ellis; le suddette svalutazioni nette, corrispondenti a circa lo 0,80% del valore del patrimonio immobiliare, sono da considerarsi contenute, a conferma della tipologia e qualità del patrimonio immobiliare del Gruppo.

Gestione Finanziaria

Il saldo negativo della **gestione finanziaria** è passato da 18,70 milioni di euro al 30 settembre 2008 a 26,27 milioni di euro al 30 settembre 2009; tale incremento è dovuto all'aumento della posizione finanziaria netta a sostegno dello sviluppo del Gruppo, che al 30 settembre 2009 si è attestata a 894,94 milioni di euro. Si segnala che, rispetto al 30 giugno 2009, l'indebitamento finanziario netto è diminuito di 3,06 milioni di euro e ciò si riflette nel gearing, che passa dallo **0,99** del 31/12/2008 all'**1,22** del 30/06/2009, per riposizionarsi all'**1,21** alla data del 30/09/2009.

	30/09/2009	30/06/2009	31/12/2008
<i>Importi in milioni di €uro</i>			
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	894,94	898,00	733,90



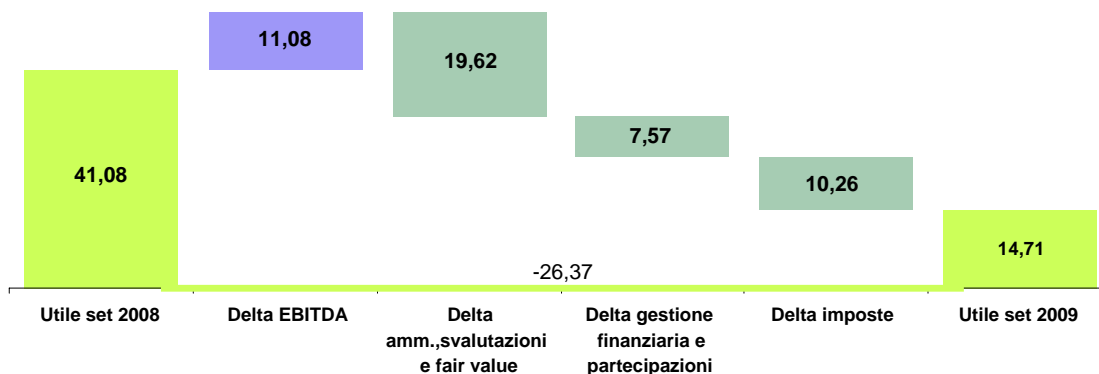
Imposte

Il carico fiscale corrente e differito, pari a 2,27 milioni di euro al 30 settembre 2009, presenta un'incidenza sul risultato prima delle imposte pari al 13,37% e ciò evidenzia gli effetti dovuti all'ingresso nel regime SIIQ.

Rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente le poste non sono raffrontabili, per effetto del riversamento delle imposte differite passive stanziato sul maggior valore degli immobili sino al 31/12/2007 e dall'iscrizione dell'imposta sostitutiva.

Utile

Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell'utile rispetto al semestre precedente.



ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 30 settembre 2009, può essere così sintetizzata:

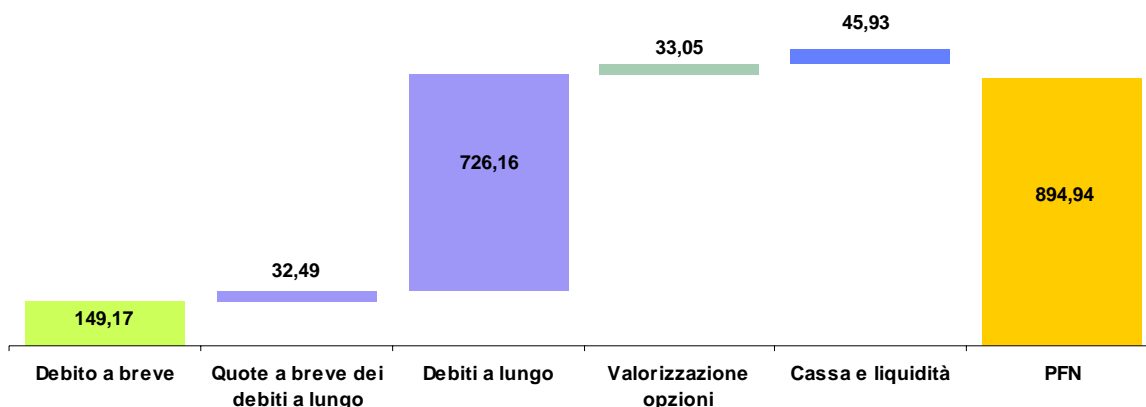
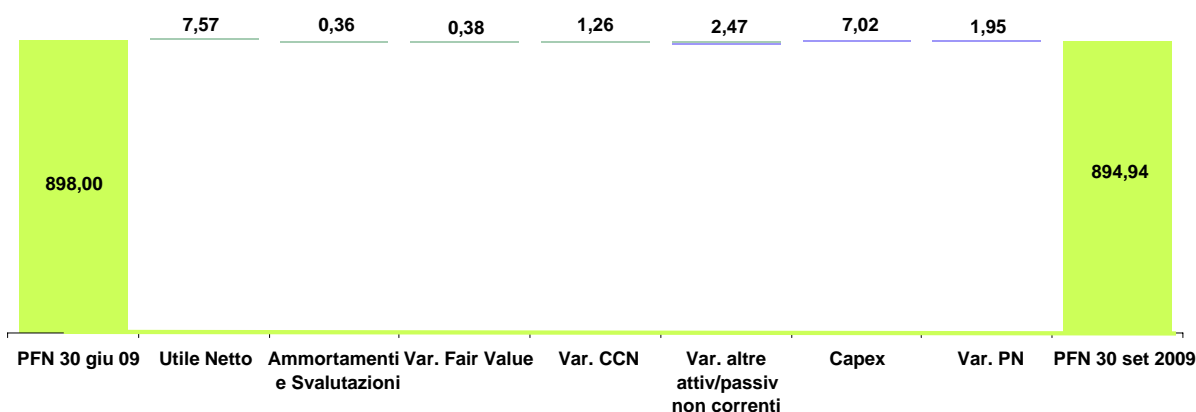
FONTI-IMPIEGHI							
	30/09/2009	30/06/2009	Δ	%	31/12/2008	Δ	%
Attivo immobilizzato	1.632,40	1.627,51	4,89	0,30%	1.516,18	116,22	7,67%
CCN	80,47	81,73	(1,26)	-1,54%	42,76	37,71	88,19%
Altre passività a lungo	(75,28)	(74,21)	(1,07)	1,44%	(82,16)	6,88	-8,37%
TOTALE IMPIEGHI	1.637,59	1.635,03	2,56	0,16%	1.476,78	160,81	10,89%
Patrimonio netto	742,65	737,03	5,62	0,76%	742,88	(0,23)	-0,03%
PFN	894,94	898,00	(3,06)	-0,34%	733,90	161,04	21,94%
TOTALE FONTI	1.637,59	1.635,03	2,56	0,16%	1.476,78	160,81	10,89%

Le principali variazioni del terzo trimestre 2009, rispetto al 30 giugno 2009, sono:

- ✓ **Attivo immobilizzato.** E' passato da 1.627,51 milioni di euro al 30 giugno 2009 a 1.632,40 milioni di euro al 30 settembre 2009; la variazione di +4,89 milioni di euro è imputabile principalmente agli incrementi e decrementi che seguono:
 - ✓ **Immobilizzazioni in corso** (+6,34 milioni di euro). La variazione è dovuta principalmente:
 - all'incremento delle immobilizzazioni in corso per:
 - il pagamento di ulteriori acconti per i contratti preliminari in essere di Catania e Palermo;
 - l'avanzamento dei lavori relativi al comparto commerciale del polo multifunzionale di Livorno.
 - ✓ **Attività per imposte anticipate** (+0,34 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** (-1,72 milioni di euro). La variazione è dovuta sostanzialmente:
 - Alla risoluzione del contratto preliminare di acquisto della galleria commerciale di Peschiera Borromeo che ha comportato la restituzione per intero della caparra versata, pari a 1,48 milioni di euro.
- ✓ **CCN** (-1,26 milioni di euro). La variazione è dovuta principalmente:
 - per +0,84 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;
 - per -3,51 milioni di euro alle altre attività correnti; il decremento è dovuto principalmente all'utilizzo del credito iva;
 - per +0,74 milioni di euro alle altre passività correnti, che si sono decimate sostanzialmente a seguito della restituzione dei depositi cauzionali, sostituiti da fidejussioni.
- **Altre passività non correnti.** (-1,07 milioni di euro). La variazione è dovuta principalmente:

- all'iscrizione della fiscalità differita passiva prevalentemente imputabile agli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari per 0,70 milioni di euro;
- ✓ **Patrimonio netto:** al 30 settembre 2009 si è attestato a 742,65 milioni di euro e la variazione di +5,62 milioni di euro è dovuta prevalentemente:
 - al decremento relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge;
 - all'utile del terzo trimestre 2009 pari a 7,57 milioni di euro;

Posizione finanziaria netta: La posizione finanziaria netta si è attestata a 894,94 milioni di euro, in diminuzione rispetto al semestre precedente di 3,06 milioni di euro, per effetto del cash flow prodotto nel periodo e per la diminuzione del CCN, che risultano superiori agli investimenti al netto dei disinvestimenti effettuati.



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.

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.

CONTO ECONOMICO	30-set-09	30-set-08	30-set-09	30-set-08	30-set-09	30-set-08	30-set-09	30-set-08
	ATTIVITA' LOCATIVA		SERVIZI		INDIVISO		TOTALE	
RICAVI	78,90	63,80	4,55	3,07	5,42	6,27	88,88	73,14
<i>COSTI DIRETTI</i>	16,70	13,53	3,28	2,19	-5,42	-6,27	25,39	21,99
MARGINE LORDO DIVISIONALE	62,21	50,27	1,28	0,88	0,00	0,00	63,49	51,15
<i>COSTI INDIVISI</i>					7,35	6,08	7,35	6,08
EBITDA	62,21	50,27	1,28	0,88	-7,35	-6,08	56,14	45,06
<i>SVALUT/RIVALUTAZ. ED AMM.TI</i>	-10,23	6,79	-0,06	-0,06	-2,60	0,00	-12,89	6,73
EBIT	51,98	57,06	1,21	0,82	-9,95	-6,08	43,25	51,79
MARGINE GEST.FIN							-26,27	-18,70
IMPOSTE							-2,27	7,99
UTILE							14,71	41,08

STATO PATRIMONIALE	30-set-09	30-giu-09	30-set-09	30-giu-09	30-set-09	30-giu-09	30-set-09	30-giu-09
	ATTIVITA' LOCATIVA		SERVIZI		INDIVISO		TOTALE	
<i>ATTIVITA' MATERIALI</i>	1.360,64	1.360,67	0,00	0,00	7,83	7,96	1.368,48	1.368,63
<i>ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	30,32	31,63	30,32	31,63
<i>INVESTIMENTI IN CORSO</i>	233,59	227,25	0,00	0,00	0,00	0,00	233,59	227,25
<i>CCN</i>	39,15	37,15	0,44	0,43	40,88	44,15	80,47	81,74
<i>- ALTRE PASSIVITA' A LUNGO</i>	-74,86	-73,82	-0,42	-0,39			-75,27	-74,21
TOTALE IMPIEGHI	1.558,53	1.551,25	0,02	0,04	79,03	83,74	1.637,59	1.635,03
<i>PFN</i>	819,59	817,90	-3,69	-3,64	79,03	83,74	894,94	898,00
<i>PATRIMONIO</i>	738,94	733,35	3,71	3,69			742,65	737,03
TOTALE FONTI	1.558,53	1.551,25	0,02	0,04	79,03	83,74	1.637,59	1.635,03

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	30-set-09	30-set-08	30-set-09	30-set-08	30-set-09	30-set-08	30-set-09	30-set-08
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
<i>RICAVI LOCAZIONI</i>	18,30	15,51	10,03	9,67	13,01	8,34	41,33	33,53
<i>RICAVI AFFITTO AZIENDA</i>	11,09	10,88	18,33	9,44	0,00	0,00	29,42	20,32
<i>AFFITTO SPAZI TEMPORANEI</i>	0,78	0,78	0,60	0,53	0,00	0,00	1,38	1,31
<i>RICAVI DIVERSI</i>	0,06	0,04	0,00	0,00	0,26	0,26	0,33	0,31
TOTALE	30,24	27,22	28,95	19,64	13,27	8,61	72,47	55,46

EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TERZO TRIMESTRE

In data 8 ottobre la capogruppo IGD SIIQ S.p.A. ha acquistato da Coop Adriatica, parte correlata, il 100% della società Faenza Sviluppo Area Marcucci S.r.l. che è proprietaria del Centro Commerciale “Le Maioliche” sito in Faenza. Il corrispettivo per l'acquisto della società, e' stato pari a circa 13,8 milioni di euro mentre l'investimento complessivo, tenendo conto dell'accollo dei debiti, ammonta a circa 85,3 milioni di euro.

Il centro commerciale è stato inaugurato nel giugno 2009 ed ha un'estensione complessiva di 31.948 mq di GLA. È composto da un Ipercoop di circa 9.300 mq di GLA e, nella galleria commerciale, da 41 negozi, attività di servizio e di somministrazione oltre a cinque medie superfici. All'esterno del centro commerciale sono presenti altre tre medie superfici. Tra i principali operatori si segnala la presenza di H&M, Trony, Decathlon, Deichmann e Maison du monde.

A fine ottobre IGD SIIQ S.p.A. ha perfezionato l'acquisto dell'intero Centro Commerciale Katanè a Gravina (Catania), con un investimento complessivo di circa 98,4 milioni di euro.

Il centro è composto da una galleria di 15.000 mq, articolata in 70 negozi, di cui sei superfici di dimensioni medio-grandi, che Igd già gestisce dall'apertura del maggio 2009, e da un ipermercato di 8.000 mq di superficie di vendita, corrispondente a 13.500 mq di GLA totale, relativamente al quale Igd è subentrata a Ipercoop Sicilia nel preliminare di acquisto sottoscritto con la società Iniziative Immobiliari Siciliane .

Ipercoop Sicilia e Igd, contestualmente all'atto, hanno siglato un contratto di locazione per l'ipermercato stesso della durata di anni 18.

In ottobre è stato sottoscritto un contratto di finanziamento pari a 30 milioni di euro con la Cassa di Risparmio del Veneto, con ipoteca sull'immobile “Mondovicino”. Il finanziamento prevede un preammortamento per 18 mesi e un amortizing di 15 anni con rate trimestrali.

GRUPPO IGD

Prospetti contabili consolidati al 30 settembre 2009

Conto economico consolidato

<i>importi in milioni di Euro</i>	30/09/2009 (A)	30/09/2008 (B)	Variazioni (A-B)	3° Q 2009 (C)	3° Q 2008 (D)	Variazioni (C-D)
Ricavi:	78,72	63,57	15,15	25,80	24,09	1,71
Altri proventi:	10,16	9,57	0,59	2,78	3,51	(0,73)
Totale ricavi e proventi operativi	88,88	73,14	15,74	28,58	27,60	0,98
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso	3,09	52,12	(49,03)	0,84	0,00	0,84
Costi di realizzazione lavori in corso	(3,86)	(52,12)	48,26	(0,84)	0,00	(0,84)
Risultato delle costruzioni in corso	(0,77)	0,00	(0,77)	0,00	0,00	0,00
Acquisti di materiali e servizi esterni:	20,56	20,19	0,37	6,08	7,38	(1,30)
Costi del personale	5,58	4,30	1,28	1,62	1,49	0,13
Altri costi operativi	5,83	3,59	2,24	1,74	1,55	0,19
Totale costi operativi	31,97	28,08	3,89	9,44	10,42	(0,98)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	56,14	45,06	11,08	19,14	17,18	1,96
(Ammortamenti)	(0,63)	(0,41)	(0,22)	(0,27)	(0,21)	(0,06)
(svalutazione immobilizzazioni in corso)	(3,88)	0,00	(3,88)	(0,09)	0,00	(0,09)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(8,38)	7,14	(15,52)	(0,38)	(0,96)	0,58
RISULTATO OPERATIVO	43,25	51,79	(8,54)	18,40	16,01	2,39
Proventi finanziari	2,27	3,86	(1,59)	0,21	1,29	(1,08)
Oneri finanziari	28,54	22,56	5,98	9,31	8,41	0,90
Saldo della gestione finanziaria	(26,27)	(18,70)	(7,57)	(9,10)	(7,12)	(1,98)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	16,98	33,09	(16,11)	9,30	8,89	0,41
Imposte sul reddito del periodo	2,27	(7,99)	10,26	1,73	2,03	(0,30)
UTILE DEL PERIODO	14,71	41,08	(26,37)	7,57	6,86	0,71
Attribuibile a:						
* Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	14,71	41,09	(26,38)	7,57	6,87	0,70
* Utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,00	(0,01)	0,01	0,00	(0,01)	0,01

Conto economico complessivo consolidato

	30/09/2009	30/09/2008	Variazioni	3° Q 2009	3° Q 2008	Variazioni
importi in milioni di €uro	(A)	(B)	(A-B)	(C)	(D)	(C-D)
Utile del periodo	14,71	41,08	(26,37)	7,57	6,86	0,71
Altre componenti del conto economico complessivo:						
Differenze cambio da conversione delle gestioni estere	0,39	(0,38)	0,77	0,02	(0,40)	0,43
Adeguamento Imposte differite sul prestito convertibile	0,12	0,00	0,12	0,12	0,00	0,12
Variazione netta della riserva di cash flow hedge al lordo degli effetti fiscali	(6,81)	(1,10)	(5,71)	(2,91)	(4,42)	1,51
Effetti fiscali sulle componenti del conto economico complessivo	1,87	0,30	1,57	0,80	1,22	(0,42)
Altre componenti del conto economico complessivo al netto degli effetti fiscali	(4,43)	(1,18)	(3,25)	(1,96)	(3,60)	1,64
Totale utile complessivo del periodo	10,28	39,90	(29,62)	5,61	3,26	2,35
Totale utile complessivo del periodo attribuibile a:						
Soci della Capogruppo	10,28	39,91	(29,63)	5,61	3,27	2,34
Interessenze di pertinenza di Terzi	0,00	(0,01)	0,01	0,00	(0,01)	0,01

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Importi in milioni di Euro	30/09/2009 (A)	30/06/2009 (B)	31/12/2008 (C)	Variazioni (A-B)	Variazioni (A-C)
ATTIVITA' NON CORRENTI:					
Attività immateriali					
- Attività immateriali a vita definita	0,14	0,16	0,19	(0,02)	(0,05)
- Avviamento	11,84	11,72	10,75	0,12	1,09
	11,98	11,88	10,94	0,10	1,04
Attività materiali					
- Investimenti immobiliari	1.356,51	1.356,51	1.245,14	0,00	111,37
- Fabbricato	7,83	7,96	0,00	(0,13)	7,83
- Impianti e Macchinari	1,07	1,08	1,13	(0,01)	(0,06)
- Attrezzatura e altri beni	1,35	1,42	0,69	(0,07)	0,66
- Migliorie su beni di terzi	1,70	1,66	1,66	0,04	0,04
- Immobilizzazioni in corso	233,59	227,25	241,89	6,34	(8,30)
	1.602,05	1.595,88	1.490,51	6,17	111,54
Altre attività non correnti					
- Attività per imposte anticipate	11,07	10,73	8,10	0,34	2,97
- Crediti vari e altre attività non correnti	7,30	9,02	6,63	(1,72)	0,67
- Attività finanziarie non correnti	0,02	0,02	0,03	0,00	(0,01)
	18,39	19,77	14,76	(1,38)	3,63
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.632,42	1.627,53	1.516,21	4,89	116,21
ATTIVITA' CORRENTI:					
Rimanenze per lavori in corso	53,09	52,25	49,97	0,84	3,12
Rimanenze	0,01	0,01	0,01	0,00	0,00
Crediti commerciali e altri crediti	13,11	13,02	10,75	0,09	2,36
Altre attività correnti	49,23	52,74	31,36	(3,51)	17,87
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	0,08	0,94	0,71	(0,86)	(0,63)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	45,85	16,30	65,89	29,55	(20,04)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	161,37	135,26	158,69	26,11	2,68
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	1.793,79	1.762,79	1.674,90	31,00	118,89
PATRIMONIO NETTO:					
quota di pertinenza della Capogruppo	742,65	737,03	742,82	5,62	(0,17)
quota di pertinenza di terzi	0,00	0,00	0,06	0,00	(0,06)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	742,65	737,03	742,88	5,62	(0,23)
PASSIVITA' NON CORRENTI:					
Passività finanziarie non correnti	759,23	731,04	598,04	28,19	161,19
Fondo TFR	0,56	0,52	0,50	0,04	0,06
Passività per imposte differite	41,72	41,02	41,38	0,70	0,34
Fondi per rischi ed oneri futuri	1,15	0,75	2,55	0,40	(1,40)
Debiti vari e altre passività non correnti	31,85	31,92	37,73	(0,07)	(5,88)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	834,51	805,25	680,20	29,26	154,31
PASSIVITA' CORRENTI:					
Passività finanziarie correnti	181,66	184,22	202,49	(2,56)	(20,83)
Debiti commerciali e altri debiti	21,50	21,86	30,86	(0,36)	(9,36)
Passività per imposte correnti	8,37	8,59	9,89	(0,22)	(1,52)
Altre passività correnti	5,10	5,84	8,58	(0,74)	(3,48)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	216,63	220,51	251,82	(3,88)	(35,19)
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	1.051,14	1.025,76	932,02	25,38	119,12
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	1.793,79	1.762,79	1.674,90	31,00	118,89

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

	Capitale sociale	Riserva sovr.zzo azioni	Riserva legale	Riserva prima adozione IAS/IFRS	Riserva da conversione euro	Riserva avanzi da fusione	Riserva di Cash Flow Hedge	Riserve IPO e Aumento Capitale Sociale	Riserva azioni proprie	Riserva emissione prestito obbligaz.	Riserva Valore equo	Riserva di traduzione	Riserva utili indivisi	Utile (perdite) a nuovo	Patrimonio netto	Quote di terzi	Totale
Saldo al 01/01/2008	309,25	147,73	4,13	(0,96)	0,02	13,74	3,32	(7,99)	0,00	21,38	187,58	0,00	1,78	61,03	741,01	0,16	741,17
Utile del periodo														41,09	41,09	(0,01)	41,08
Altri utili (perdite) complessivi							(0,56)					(0,38)	(0,23)		(1,18)		(1,18)
Totale utili (perdite) complessivo							(0,56)					(0,38)	(0,23)	41,09	39,91	(0,01)	39,90
acquisto azioni proprie	(10,98)								(11,28)						(22,25)		(22,25)
Variazione area di consolid.to															0,00	7,90	7,90
Ripartizione dell'utile 2007																	
- dividendi distribuiti														(16,78)	(16,78)		(16,78)
- destinazione a riserva utili indivisi													11,87	(11,87)	0,00		0,00
- destinazione a riserva legale			2,02											(2,02)	0,00		0,00
- destinazione ad altre riserve											18,24			(18,24)	0,00		0,00
Saldo al 30 settembre 2008	298,27	147,73	6,16	(0,96)	0,02	13,74	2,76	(7,99)	(11,28)	21,38	205,81	(0,38)	13,42	53,22	741,90	8,05	749,95

	Capitale sociale	Riserva sovr.zzo azioni	Riserva legale	Riserva prima adozione IAS/IFRS	Riserva da conversione euro	Riserva avanzi da fusione	Riserva di Cash Flow Hedge	Riserve IPO e Aumento Capitale Sociale	Riserva azioni proprie	Riserva emissione prestito obbligaz.	Riserva Valore equo	Riserva di traduzione	Riserva utili indivisi	Utile (perdite) a nuovo	Patrimonio netto	Quote di terzi	Totale
Saldo al 01/01/2009	298,27	147,73	6,16	(0,96)	0,02	13,74	(0,86)	(7,99)	(11,28)	27,61	205,81	0,60	8,91	55,05	742,82	0,06	742,88
Utile del periodo														14,71	14,71		14,71
Altri utili (perdite) complessivi							(3,35)			0,12		0,39	(1,59)		(4,43)		(4,43)
Totale utili (perdite) complessivo							(3,35)			0,12		0,39	(1,59)	14,71	10,28		10,28
variazione area di consolid.to															0,00	(0,06)	(0,06)
Ripartizione dell'utile 2008																	
- dividendi distribuiti														(10,44)	(10,44)		(10,44)
- coperture effetti ias/ifrs				0,96				7,99						(8,95)	0,00		0,00
- destinazione a riserva utili indivisi													9,95	(9,95)	0,00		0,00
- destinazione a riserva legale			0,63											(0,63)	0,00		0,00
- destinazione ad altre riserve											20,87			(20,87)	0,00		0,00
Saldo al 30 settembre 2009	298,27	147,73	6,78	0,00	0,02	13,74	(4,20)	0,00	(11,28)	27,73	226,68	0,98	17,27	18,92	742,65	(0,00)	742,65

Rendiconto finanziario consolidato

<i>RENDICONTO FINANZIARIO PER IL PERIODO CHIUSO AL</i>	<i>30/09/2009</i>	<i>30/09/2008</i>
<i>(In milioni di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI PERIODO:		
Utile dell'esercizio	14,71	41,08
<i>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</i>		
(Plusvalenze) minusvalenze e altre poste non monetarie	2,28	(0,51)
Ammortamenti	0,63	0,41
Svalutazione Progetti in corso	3,88	0,00
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	(0,75)	(42,47)
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	8,38	(7,14)
Variazione delle rimanenze dei Lavori in corso	(3,12)	(52,37)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(34,57)	15,03
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(7,89)	30,46
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (a)	(16,46)	(15,50)
Investimenti in immobilizzazioni	(125,48)	(53,20)
Investimenti in Partecipazioni in imprese controllate	0,00	(199,55)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	(125,48)	(252,75)
Variazione di attività finanziarie non correnti	0,00	(0,01)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	0,62	40,13
acquisto azioni proprie	0,00	(22,25)
Variazione riserva di traduzione	0,39	(0,38)
Emissione prestito obbligazionario convertibile	0,12	0,00
Variazione del capitale di terzi	(0,06)	7,90
Distribuzione di dividendi	(10,44)	(16,78)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(20,83)	122,68
Variazione indebitamento finanziario non corrente	152,11	26,76
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	121,91	158,06
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	(20,03)	(110,19)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	65,89	123,07
DISPONIBILITA' LIQUIDE ACQUISITE CON L'ACQUISIZIONE DI PARTECIPAZIONI CONSOLIDATE	0,00	8,96
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	45,85	21,84

Posizione finanziaria netta consolidata

<i>Importi in milioni di Euro</i>	30/09/2009	30/06/2009	31/12/2008
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(45,85)	(16,30)	(65,89)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(0,08)	(0,94)	(0,71)
LIQUIDITA'	(45,93)	(17,24)	(66,60)
Passività finanziarie correnti	149,17	154,91	169,38
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	1,48	0,03	2,93
Quota corrente mutui	29,15	27,44	28,61
Quota corrente leasing	1,85	1,84	1,57
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	181,66	184,22	202,49
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	135,73	166,98	135,89
Attività finanziarie non correnti	(0,02)	(0,02)	(0,03)
Prestito obbligazionario convertibile	210,13	208,47	205,16
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	73,26	73,31	62,40
Passività finanziarie non correnti	475,84	449,26	330,48
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	759,21	731,02	598,01
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	894,94	898,00	733,90

Per l'analisi si rimanda all'apposito paragrafo nella relazione sulla gestione.

Criteri di redazione e area di consolidamento

Premessa

Il resoconto intermedio di gestione ed i prospetti contabili consolidati del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 30 settembre 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 (CE) n°1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 relativo all'applicazione dei principi contabili internazionali. Il resoconto intermedio sulla gestione al 30 settembre 2009 è stato autorizzato alla pubblicazione con delibera del competente organo amministrativo in data 13 novembre 2009.

Criteri di redazione

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni contabili al 30 settembre 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 e del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2009, ai quali si rimanda.

Si precisa che la valutazione e la misurazione delle grandezze contabili esposte si basano sui Principi Contabili Internazionali e le relative interpretazioni attualmente in vigore; pertanto, tali dati potrebbero subire modifiche al fine di riflettere i cambiamenti che potrebbero intervenire sino al 31 dicembre 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 trimestre di riferimento e al periodo intercorrente tra l'inizio dell'esercizio e la data di chiusura del trimestre (progressivo); essi sono confrontati con i dati relativi agli analoghi periodi dell'esercizio precedente. I dati dello Stato Patrimoniale, relativi alla data di chiusura del trimestre, sono confrontati con i dati di chiusura del trimestre precedente e dell'ultimo esercizio. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (30 settembre 2008), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto trimestre precedente (30 giugno 2009).

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

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

Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni contabili al 30 settembre 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. Tale esclusione risulta non significativa in considerazione delle dimensioni del tutto irrilevanti dei Consorzi in oggetto rispetto a quella complessiva del Gruppo.

La tabella sottostante evidenzia l'elenco delle società incluse nell'area di consolidamento del Gruppo IGD al 30/09/2009.

<i>Denominazione</i>	<i>% di partecipazione</i>	<i>Controllo</i>	<i>Sede Legale</i>	<i>Capitale Sociale (In Euro)</i>	<i>Metodo di Consolidamento</i>	<i>Attività Svolta</i>
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.	Bucarest Romania	31.128,00	Integrale	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management s.r.l.	100%	Win Magazin S.A.	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&Call sulla quota di minoranza**

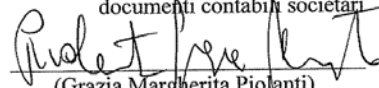
Per le note esplicative alla situazione patrimoniale e finanziaria e per i commenti alle voci del conto economico si rimanda alle analisi riportate nelle pagine precedenti.

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

13 novembre 2009

Il Dirigente Preposto alla redazione dei
documenti contabili societari


(Grazia Margherita Piolanti)