

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

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

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

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

*capitale sociale deliberato 392.885.625,00*

*capitale sociale sottoscritto e versato Euro 309.249.261,00*



## **Resoconto intermedio di gestione al 30/09/2010**

---

### **INDICE**

Organi sociali -2	Conto economico complessivo consolidato -20
<b>Resoconto intermedio di gestione -3</b>	Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata -21
Principali eventi al 30/09/2010 -4	Prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato -22
Eventi societari -4	Rendiconto finanziario consolidato -23
Investimenti e accordi commerciali -5	Posizione finanziaria netta consolidata -24
Analisi economica -7	Criteri di redazione e area di consolidamento -25
Analisi patrimoniale e finanziaria -13	<b>Attestazione sul resoconto intermedio sulla gestione ai sensi dell'art. 154 bis comma 2, D.LGS 58/98 - 27</b>
Eventi successivi alla chiusura del terzo trimestre 2010 -17	
Evoluzione prevedibile della gestione -17	
<b>Prospetti contabili consolidati al 30 settembre 2010 -18</b>	
Conto economico consolidato -19	

## Organi sociali

### Consiglio di Amministrazione:

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

### Collegio Sindacale

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

### Comitato di Controllo Interno

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

### Comitato per le Nomime

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

### Comitato Parti Correlate

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

### Comitato per la Remunerazione

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

### Organismo di Vigilanza

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

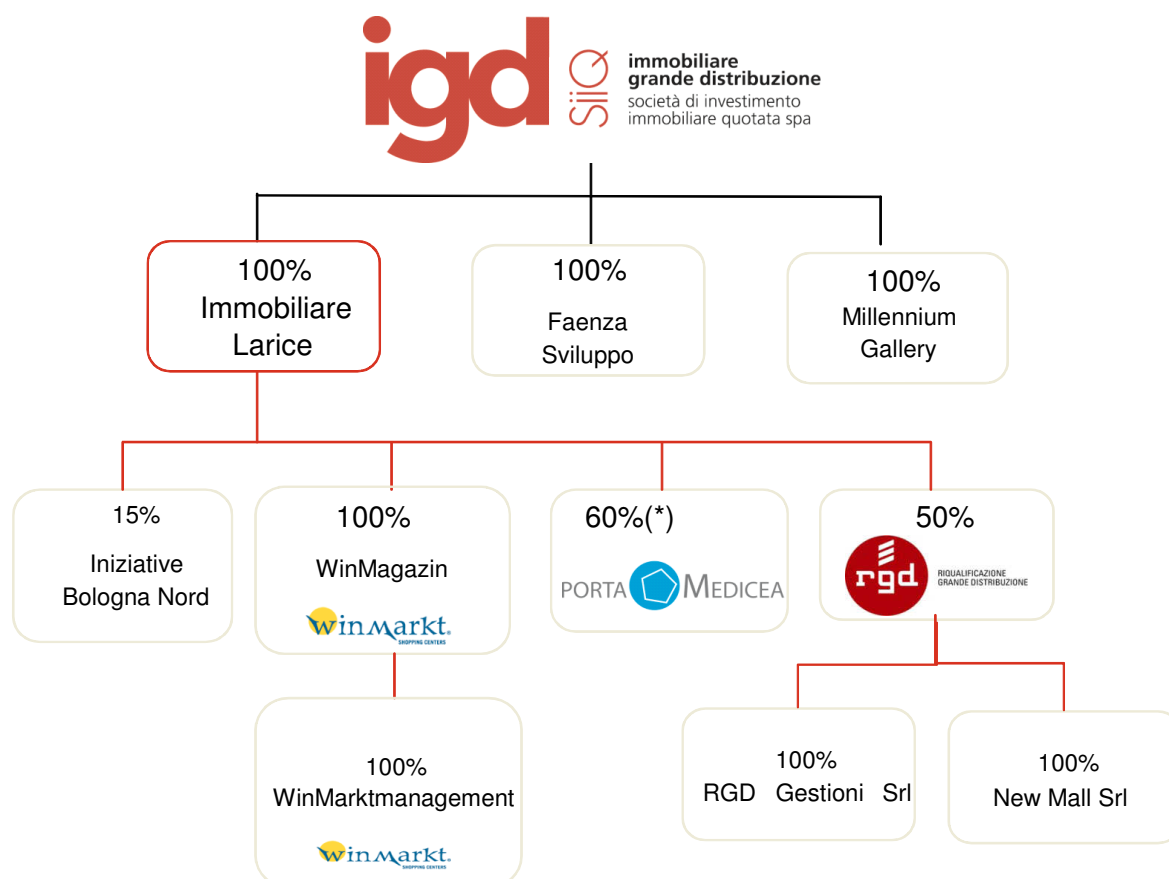
**Società di revisione:** Reconta Ernst & Young S.p.A..

## Resoconto intermedio di gestione del Gruppo IGD

### 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'attrattiva 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 2010 il gruppo risulta così costituito:



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

## Principali eventi al 30 settembre 2010

### Eventi Societari

Si segnala che in data 11/03/2010 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la proposta di sottoporre all'approvazione dell'Assemblea straordinaria degli Obbligazionisti e degli Azionisti la modifica dei termini e delle condizioni del prestito obbligazionario convertibile, pari a 230 milioni di euro, emesso dalla Società IGD Siiq S.p.A con delibera del 25 giugno 2007 e precisamente:

- 1) differimento della data di scadenza delle obbligazioni convertibili dalla data del 28 giugno 2012 al 28 dicembre 2013;
- 2) incremento del tasso d'interesse dal 2,50% (ultimo pagamento annuale il 28 giugno 2010) al 3,50% (*act/act*, semestrale, prima data di pagamento 28 dicembre 2010) e pagamento della cedola su base semestrale anziché annuale;
- 3) modifica del prezzo di conversione da euro 4,93 ad euro 2,75 e conseguente aumento del capitale sociale per un valore nominale massimo da euro 46.653.144 ad euro 83.636.364.

In data 22 aprile, l'Assemblea degli Obbligazionisti della Società ha approvato le seguenti modifiche dei termini e delle condizioni del prestito obbligazionario "€230.000.000 2,50 per cent. Convertible Bonds due 2012" dell'importo nominale pari a Euro 230 milioni, convertibile in azioni ordinarie IGD ed emesso dalla Società con delibera del 25 giugno 2007.

In particolare, le modifiche approvate dall'Assemblea degli Obbligazionisti, con decorrenza dal 28 giugno 2010, consistono nel:

- ✓ **durata:** differimento della data di scadenza del prestito obbligazionario convertibile dal 28 giugno 2012 al 28 dicembre 2013
- ✓ **coupon:** incremento del tasso d'interesse dal 2,50% (ultimo pagamento annuale il 28 giugno 2010) al 3,50% (*act/act*, semestrale, prima data di pagamento 28 dicembre 2010) e pagamento della cedola su base semestrale anziché annuale
- ✓ **prezzo di conversione:** modifica del prezzo di conversione da € 4,93 a € 2,75. Pertanto il capitale sociale deliberato è passato da euro 355.902.405 ad euro 392.885.625.
- ✓ **conseguenti modifiche al regolamento del Prestito e al Trust Deed.**

In pari data si è riunita l'Assemblea degli Azionisti, in sede ordinaria, per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2009. L'Assemblea ha altresì approvato l'adeguamento degli onorari da corrispondersi alla Società di Revisione Reconta Ernst & Young S.p.A. per gli esercizi 2009-2012 e la sostituzione di un amministratore.

L'Assemblea degli Azionisti, in sede straordinaria, ha approvato le modifiche ai termini e condizioni del prestito obbligazionario con decorrenza dal 28 giugno 2010. In particolare l'incremento di: a) importo nominale massimo dell'aumento di capitale, da Euro 46.653.144 a Euro 83.636.364; b) numero massimo di azioni da emettere, da n.46.653.144 a n.83.636.364; e ridurre c) prezzo di emissione delle azioni da Euro 4,93 a Euro 2,75.

La società di revisione Reconta Ernst & Young ha rilasciato il proprio parere sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni, come modificato, ai sensi dell'art. 158 del TUF. L'operazione di modifica dei termini e delle condizioni del prestito obbligazionario è funzionale al mantenimento da parte del gruppo IGD di un adeguato bilanciamento delle proprie fonti di finanziamento e consentirà di allineare la durata del prestito a quella del piano industriale di gruppo 2009/2013, contenendo il costo dell'indebitamento del gruppo. Gli effetti economici, patrimoniali e finanziari prodotti dall'operazione sono pertanto in linea con quelli previsti dal piano industriale di gruppo 2009/2013.

L'Assemblea degli Azionisti della Società, in sede straordinaria, ha altresì approvato la delega al Consiglio di Amministrazione della competenza per assumere le deliberazioni concernenti gli adeguamenti dello Statuto Sociale alle disposizioni normative. L'attribuzione di tale facoltà, conferita ai sensi dell'art. 2365 c.c., è volta a rendere più agevole il funzionamento della Società, introducendo un elemento di semplificazione procedurale.

Nel mese di **maggio** 2010 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 Faenza Sviluppo – Area Marcucci s.r.l., controllata al 100% e proprietaria del Centro Commerciale Le Maioliche di Faenza aperto in giugno 2009, ed il 28 giugno gli organi assembleari e consiliari in sede straordinaria hanno deliberato di approvare la fusione sopra richiamata.

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.

In data **26 agosto** è stato istituito il Comitato Parti Correlate composto da tre amministratori indipendenti.

Si segnala che in data **30 settembre** 2010 è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione della società "Faenza Sviluppo Area Marcucci s.r.l." nella società "IGD SIIQ S.p.A.". La decorrenza della fusione è il 1° ottobre 2010. Ai sensi dell'art. 2504 bis comma 3 c.c. e ai sensi dell'art. 172 comma 9 del T.u.i.r. gli effetti della fusione decorrono dal 1° gennaio 2010.

## Investimenti e Accordi Commerciali

Al 30 settembre 2010 il Gruppo IGD ha proseguito l'attività di sviluppo perseguendo gli obiettivi del Piano industriale.

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 stati completati i lavori del 1° lotto, relativi alla realizzazione dei sotto servizi per la Stecca; sono in corso i lavori di ristrutturazione di Palazzo Orlando e la relativa commercializzazione.

In data 28 aprile IGD, tramite la propria controllata al 100% Immobiliare Larice S.r.l., ha siglato un accordo preliminare relativo alla cessione del 20% del capitale sociale della controllata Porta Medicea S.r.l. a CMB Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi, primaria impresa nazionale di costruzioni. Il valore dell'operazione è pari a 13,1 milioni di euro e il perfezionamento è avvenuto l'11 maggio 2010. L'operazione, che s'inquadra nell'ambito del piano strategico 2009-2013 presentato dal Gruppo IGD lo scorso novembre, ha consentito l'ingresso di un partner industriale nel progetto di sviluppo immobiliare del porto mediceo di Livorno e il conseguente frazionamento del rischio collegato all'investimento. La cessione ha permesso inoltre al Gruppo IGD di beneficiare di una plusvalenza di 1,2 milioni di euro rispetto al valore di carico della partecipazione. IGD detiene oggi una quota pari al 60% del capitale di Porta Medicea, attraverso la "holding" Immobiliare Larice S.r.l.

A seguito dell'ingresso nel capitale di Porta Medicea S.r.l., CMB svolge funzioni di Project Management e attività di costruzione in qualità di Contraente Generale, oltre che il ruolo di *advisor* nella commercializzazione del progetto immobiliare. Il progetto di trasformazione del fronte-mare di Livorno, in prossimità del centro storico della città, prevede un investimento complessivo pari a oltre 200 milioni di euro, con sviluppi immobiliari per oltre 70.000 mq di slp (superficie lorda di pavimento), che permetteranno la realizzazione di un nuovo quartiere multifunzionale di eccellenza, articolato in varie destinazioni, di tipo residenziale, commerciale, terziario e ricettivo.

In data 29 aprile IGD ha stipulato tramite la propria controllata al 100% Millennium Gallery S.r.l., un contratto relativo all'acquisizione di un ramo d'azienda per la vendita al dettaglio di prodotti non alimentari

e di un ramo d'azienda per la somministrazione di alimenti e bevande, entrambi esercitati all'interno del centro commerciale "Millennium Center" di Rovereto (Trento).

Il valore dell'acquisizione dei due rami d'azienda, comprensivi dei relativi immobili e dei costi accessori è stata pari a circa 2,5 milioni di euro.

A seguito di tale operazione, che va ad aggiungersi ai rami d'azienda acquisiti a partire dal febbraio 2007, il Gruppo IGD arriva a detenere circa il 40% della superficie dell'intero Centro Commerciale "Millennium Center".

Nel mese di maggio si è perfezionato l'acquisto del 10% del capitale sociale di Win Magazine S.A. da parte del Gruppo, Immobiliare Larice che già deteneva il 90% del capitale ha acquistato una quota pari al 9,9% ed IGD SIIQ una quota pari allo 0,1%. Il valore dell'operazione è stato pari a 21 milioni di euro ed il prezzo è stato fissato sulla base del patrimonio netto rettificato con il valore degli assets al 31 dicembre 2009 periziati da CBRE con uno sconto di circa il 2,8% a fronte dell'anticipazione dei termini della Put, esercitabile nel periodo compreso tra il 1° aprile 2011 e il 30 settembre 2011.

In data 15 giugno 2010 è stato perfezionato il contratto definitivo, relativo all'acquisizione della Galleria che sorgerà all'interno del Centro Commerciale "Torre Ingastone" sito in Palermo, attualmente in corso di ultimazione da parte della società Cogei Costruzioni S.p.A.. L'investimento complessivo relativo alla Galleria Commerciale di Palermo una volta ultimata sarà pari a circa 54,1 milioni di euro oltre imposte dei quali circa 47,1 milioni di euro già pagati. La nuova galleria commerciale, che si sviluppa su una superficie lorda affittabile pari a 12.758 mq e' articolata in 58 negozi, di cui 5 medie superfici; la relativa commercializzazione è stata ultimata e l'apertura è prevista il 23 novembre.

Sono proseguiti i lavori relativi alla realizzazione delle medie superfici site nel futuro retail park di Conegliano la cui apertura è prevista il 25 novembre; inoltre sono state ottenute le autorizzazioni necessarie all'inizio dei lavori del Centro Commerciale di Chioggia.

In data 30 giugno 2010 è stato risolto il contratto preliminare sottoscritto nel maggio 2008 relativo all'acquisto della Galleria Commerciale di Gorizia. La risoluzione è legata al ritardo nel rilascio delle autorizzazioni, necessarie per avviare la costruzione, da parte degli enti competenti e al conseguente allungamento dei tempi originariamente previsti che ha reso il progetto meno interessante rispetto agli obiettivi previsti nel piano strategico 2009-2013. Come noto il piano favorisce la concentrazione delle risorse sui progetti che hanno tempi di realizzazione più certi e brevi che possono contribuire alla generazione di reddito. A seguito della risoluzione si è ottenuta la restituzione della caparra versata pari a 7,35 milioni di euro.

Nel mese di luglio è stato sottoscritto, fra la controllata Winmagazine S.A. e U.S. Food Network SA, un nuovo accordo commerciale della durata di 5 anni in base al quale sarà aperta nel centro commerciale di Buzau il secondo fast-food KFC nella catena Winmarkt; il nuovo fast food, dalla superficie di 300 mq, aprirà al pubblico ai primi di ottobre e rafforza la partnership avviata nel 2005 con l'apertura nel centro Commerciale di Ploiesti.

A fine luglio è stato aperto, nel centro commerciale di Alexandria, un nuovo supermercato ad insegna Carrefour; tale apertura coincide con il completamento della prima fase della strategia commerciale di Winmarkt il cui obiettivo principale era la diversificazione dell'offerta attraverso l'implementazione di ancore alimentari.

Nel mese di luglio è stato perfezionata dalla joint venture RGD la sottoscrizione del contratto definitivo relativo al corpo B del Centro Commerciale di Beinasco, come da preliminare in essere per un importo pari a 6,8 milioni (quota Gruppo IGD 3,4 milioni).

## ANALISI ECONOMICA

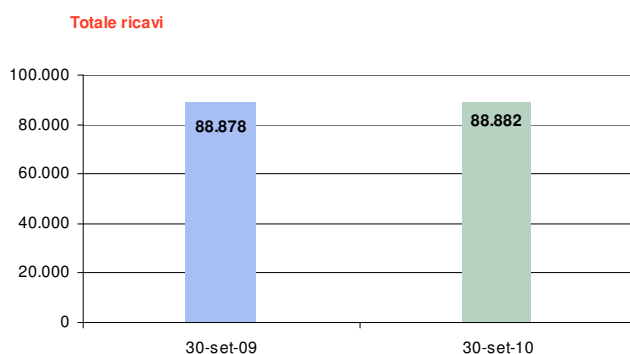
Al 30 settembre 2010 l'utile netto consolidato di Gruppo risulta pari a 22.648 migliaia di euro, in crescita del 54,00% rispetto al risultato dello stesso periodo dell'anno precedente. Di seguito viene riportata una sintesi dei risultati:

<b>CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO</b>	<b>30-set-09</b>	<b>30-set-10</b>	<b>Δ</b>	<b>%</b>	<b>3Q 2009</b>	<b>3Q 2010</b>	<b>Δ</b>	<b>%</b>
Ricavi da immobili di proprietà	72.470	74.496	2.026	2,79%	23.814	24.716	902	3,79%
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	6.547	6.118	(429)	(6,56%)	2.069	2.024	(45)	(2,19%)
Ricavi da servizi	4.849	3.282	(1.567)	(32,31%)	1.112	1.080	(32)	(2,85%)
Ricavi corporate	123	121	(2)	(1,71%)	123	25	(98)	(79,32%)
<b>Ricavi gestionali</b>	<b>83.989</b>	<b>84.017</b>	<b>28</b>	<b>0,03%</b>	<b>27.118</b>	<b>27.845</b>	<b>727</b>	<b>2,68%</b>
Altri ricavi	4.889	4.865	(24)	(0,50%)	1.471	1.507	36	2,42%
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>88.878</b>	<b>88.882</b>	<b>4</b>	<b>0,00%</b>	<b>28.589</b>	<b>29.352</b>	<b>763</b>	<b>2,67%</b>
Risultato delle costruzioni in corso	(770)	191	961	(124,76%)	(2)	50	52	(2186,09%)
Altri costi	(4.889)	(4.865)	24	(0,50%)	(1.471)	(1.507)	(36)	2,42%
Costi Diretti	(17.376)	(14.657)	2.719	(15,65%)	(5.079)	(4.846)	233	(4,58%)
Personale diretto	(2.250)	(2.427)	(177)	7,88%	(629)	(793)	(164)	26,14%
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>63.593</b>	<b>67.124</b>	<b>3.531</b>	<b>5,55%</b>	<b>21.408</b>	<b>22.256</b>	<b>848</b>	<b>3,96%</b>
Spese Generali	(3.252)	(3.269)	(17)	0,53%	(981)	(902)	79	(8,08%)
Personale sede	(4.205)	(3.871)	334	(7,95%)	(1.282)	(1.147)	135	(10,50%)
<b>EBITDA</b>	<b>56.136</b>	<b>59.984</b>	<b>3.848</b>	<b>6,85%</b>	<b>19.145</b>	<b>20.207</b>	<b>1.062</b>	<b>5,55%</b>
Ammortamenti	(633)	(657)	(24)	3,83%	(265)	(226)	39	(14,54%)
Svalutazioni	(3.883)	(2.907)	976	(25,14%)	(91)	0	91	(100,00%)
Variazione Fair Value	(8.376)	(4.414)	3.962	(47,30%)	(385)	(247)	138	(35,69%)
<b>EBIT</b>	<b>43.244</b>	<b>52.006</b>	<b>8.762</b>	<b>20,26%</b>	<b>18.404</b>	<b>19.734</b>	<b>1.330</b>	<b>7,23%</b>
Proventi finanziari	2.270	2.512	242	10,67%	210	162	(48)	(22,77%)
Oneri finanziari	(28.540)	(28.906)	(366)	1,28%	(9.307)	(9.815)	(508)	5,45%
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>(26.270)</b>	<b>(26.394)</b>	<b>(124)</b>	<b>0,47%</b>	<b>(9.097)</b>	<b>(9.653)</b>	<b>(556)</b>	<b>6,12%</b>
<b>UTILE ANTE IMPOSTE</b>	<b>16.974</b>	<b>25.612</b>	<b>8.638</b>	<b>50,89%</b>	<b>9.307</b>	<b>10.081</b>	<b>774</b>	<b>8,32%</b>
Imposte sul reddito del periodo	(2.267)	(3.006)	(739)	32,59%	(1.727)	(1.484)	243	(14,08%)
<b>UTILE NETTO</b>	<b>14.707</b>	<b>22.606</b>	<b>7.899</b>	<b>53,71%</b>	<b>7.580</b>	<b>8.597</b>	<b>1.017</b>	<b>13,42%</b>
Perdita del periodo di pertinenza di Terzi		42	42	n.a.	0	20	20	n.a.
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>14.707</b>	<b>22.648</b>	<b>7.941</b>	<b>54,00%</b>	<b>7.580</b>	<b>8.617</b>	<b>1.037</b>	<b>13,68%</b>

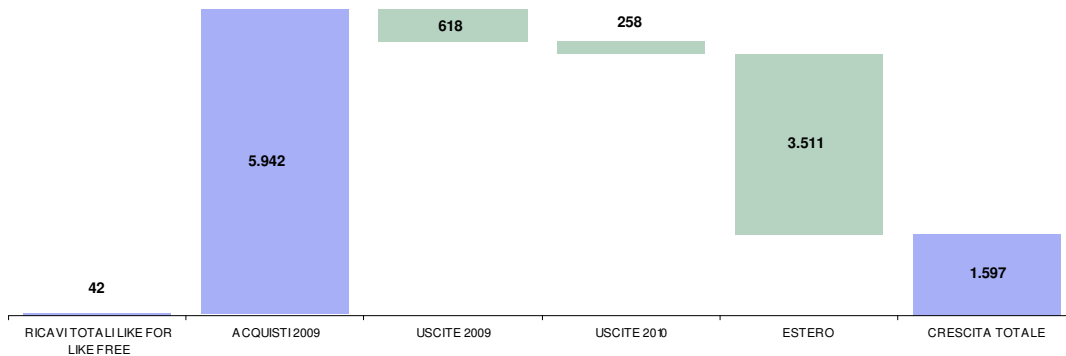
Dal punto di vista gestionale si è provveduto a riclassificare alcune voci di costi e ricavi relative all' esercizio 2009.

### Ricavi

A settembre 2010 i ricavi sono stati pari a 88.882 migliaia di euro, in linea rispetto a settembre dell'anno precedente.



- ✓ I **ricavi da attività locativa** sono incrementati rispetto allo stesso periodo del 2009 del 2,02%. Rettificando tali ricavi dalle poste non ricorrenti legate alle nuove aperture (ricavi una tantum), l'incremento sarebbe stato del 6,25%.



La crescita pari a 1.597 migliaia di euro è dovuta:

- per 5.942 migliaia di euro alle nuove aperture e acquisizioni effettuate nel corso del 2009 quali il Centro commerciale Tiburtino, aperto il 2 aprile 2009, il Centro commerciale Katanè, aperto il 5 maggio 2009, il centro commerciale Le Maioliche, acquisito l'8 ottobre 2009 e la galleria commerciale I Bricchi, aperta il 3 dicembre 2009. La crescita dei ricavi di carattere ricorrente è attenuata per circa 3.000 migliaia di euro dai ricavi una tantum (non ricorrenti) realizzati in occasione delle nuove aperture del primo semestre 2009.
- Gli effetti positivi sopra riportati risentono del decremento di 4.387 migliaia di euro, derivante:
  - dalla risoluzione del contratto di locazione attivo dell'ipermercato del Centro Nova a far data dal 1° marzo 2009, che incide negativamente sulla crescita dei ricavi per 618 migliaia di euro. Si segnala che, conseguentemente, i costi di locazione passiva riflettono anch'essi tale riduzione;
  - dalla cessione del ramo d'azienda di San Ruffillo e dai minori ricavi da affitti spazi in seguito alla risoluzione dei relativi mandati di gestione, a far data dal 1° gennaio 2010, per 258 migliaia di euro;
  - dalla contrazione del fatturato registrato in Romania, pari a 3.511 migliaia di euro, a causa:
    - della critica situazione del mercato romeno che ha inciso sul tasso di occupazione degli spazi (maggiori sfitti) e sulla contrazione degli affitti medi di mercato, di cui hanno risentito i rinnovi contrattuali;
    - del proseguimento della strategia di consolidamento del portafoglio, con l'inserimento di operatori nazionali e internazionali con canoni più contenuti.

I **ricavi da servizi**, in calo del 32,31% rispetto allo stesso periodo del 2009, sono composti prevalentemente dal Facility Management per un importo pari a 3.146 migliaia di euro e costituiscono il 95,86% del totale dei ricavi da servizi dei primi nove mesi 2010. Tali ricavi sono incrementati del 3,00% rispetto allo stesso periodo del 2009 per la sottoscrizione dei contratti di gestione relativi alle nuove aperture. Questa crescita nei ricavi da Facility è in parte attenuata dalla risoluzione di alcuni mandati di gestione. L'assenza di Ricavi da Pilotage, che nello stesso periodo dell'anno precedente erano pari a circa 1.700 migliaia di euro, determinano la variazione negativa di questa tipologia di ricavi. Si evidenzia che sul lato costi, si ha comunque un beneficio derivante dal mancato sostenimento di costi da Pilotage.



- ✓ I **ricavi corporate** contengono i corrispettivi per la prestazione di servizi e la plusvalenza derivante dalla cessione del ramo d'azienda "San Ruffillo".
- ✓ Gli **Altri ricavi**, pari a 4.865 migliaia di euro contengono ricavi da rifatturazione e trovano totale compensazione nella voce altri costi.

### Margini

Il margine lordo divisionale presenta un incremento del 5,55%, passando da 63.593 migliaia di euro a settembre 2009 a 67.124 migliaia di euro nel 2010. Nella tabella che segue viene riportata un'analisi del conto economico per attività di business, che espone l'andamento dei margini al 30 settembre:

<b>CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO</b>	<b>30-set-09</b>	<b>30-set-10</b>	<b>Δ</b>	<b>%</b>	<b>3Q 2009</b>	<b>3Q 2010</b>	<b>Δ</b>	<b>%</b>
Margine da immobili di proprietà	62.616	64.768	2.152	3,44%	20.877	21.474	597	2,86%
Margine da immobili di proprietà di terzi	790	1.284	494	62,51%	332	458	126	38,05%
Margine da servizi	834	760	(74)	(8,89%)	78	249	171	220,35%
Margine corporate	123	121	(2)	(1,71%)	123	25	(98)	(79,32%)
Risultato delle costruzioni in corso	(770)	191	961	(124,76%)	(2)	50	52	(2186,09%)
<b>MARGINE LORDO DIVISIONALE</b>	<b>63.593</b>	<b>67.124</b>	<b>3.531</b>	<b>5,55%</b>	<b>21.408</b>	<b>22.256</b>	<b>848</b>	<b>3,96%</b>
Costo personale di sede	(4.205)	(3.871)	334	(7,95%)	(1.282)	(1.147)	135	(10,50%)
Spese generali	(3.252)	(3.269)	(17)	0,53%	(981)	(902)	79	(8,08%)
<b>EBITDA</b>	<b>56.136</b>	<b>59.984</b>	<b>3.848</b>	<b>6,85%</b>	<b>19.145</b>	<b>20.207</b>	<b>1.062</b>	<b>5,55%</b>
Ammortamenti	(633)	(657)	(24)	3,83%	(265)	(226)	39	(14,54%)
Svalutazioni	(3.883)	(2.907)	976	(25,14%)	(91)	0	91	(100,00%)
Variazione fair value	(8.376)	(4.414)	3.962	(47,30%)	(385)	(247)	138	(35,69%)
<b>EBIT</b>	<b>43.244</b>	<b>52.006</b>	<b>8.762</b>	<b>20,26%</b>	<b>18.404</b>	<b>19.734</b>	<b>1.330</b>	<b>7,23%</b>
Margine gestione finanziaria	(26.270)	(26.394)	(124)	0,47%	(9.097)	(9.653)	(556)	6,12%
<b>UTILE ANTE IMPOSTE</b>	<b>16.974</b>	<b>25.612</b>	<b>8.638</b>	<b>50,89%</b>	<b>9.307</b>	<b>10.081</b>	<b>774</b>	<b>8,32%</b>
Imposte sul reddito del periodo	(2.267)	(3.006)	(739)	32,59%	(1.727)	(1.484)	243	(14,08%)
<b>UTILE NETTO</b>	<b>14.707</b>	<b>22.606</b>	<b>7.899</b>	<b>53,71%</b>	<b>7.580</b>	<b>8.597</b>	<b>1.017</b>	<b>13,42%</b>
Perdita del periodo di pertinenza di Terzi		42		n.a.	0	20	20	n.a.
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>14.707</b>	<b>22.648</b>	<b>7.941</b>	<b>54,00%</b>	<b>7.580</b>	<b>8.617</b>	<b>1.037</b>	<b>13,68%</b>

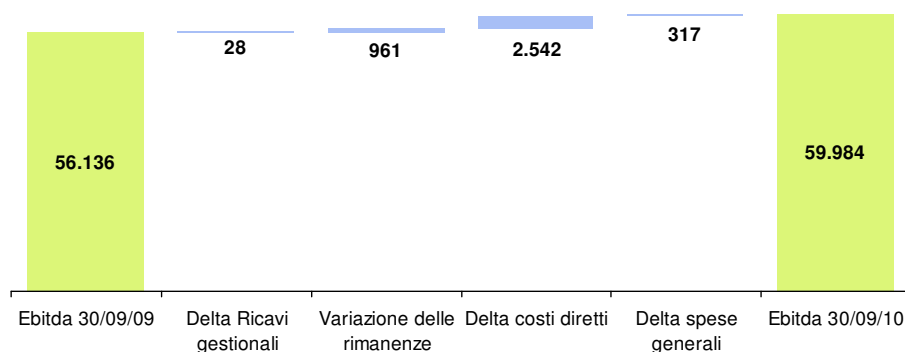
Dal punto di vista gestionale si è provveduto a riclassificare alcune voci di costi e ricavi relative all'esercizio 2009.

- ✓ **SBU 1 - attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà:** tale margine nel corso dei nove mesi del 2010 è stato pari a 64.768 migliaia di euro a fronte di 62.616 migliaia di euro dello stesso periodo dell'anno precedente, in incremento del 3,44%. Tale attività presenta una marginalità molto interessante pari all'87,20% contro l'85,34% dell'anno precedente. I ricavi sono incrementati del 2,79% mentre i costi diretti sono diminuiti dell'1,27%. La crescita dei ricavi è attenuata dall'assenza dei ricavi a tantum presenti nel risultato 2009 commentati precedentemente. Il contenimento dei costi diretti riguarda prevalentemente i contributi avviamento centri e il personale delle società romene.

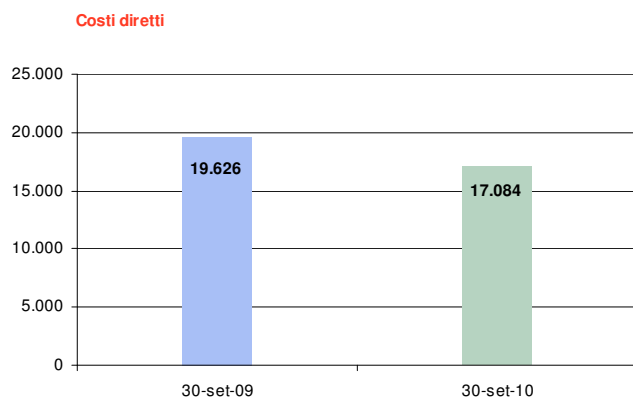
- ✓ **SBU 1 - attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà di terzi:** il margine, pari a 1.284 migliaia di euro, ha registrato un incremento del 62,51% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La marginalità in termini percentuali è stata pari al 20,98% contro il 12,07% del 2009.
  
- ✓ **SBU 2 – Attività di servizi - margine da attività di servizi:** il margine dell'attività da servizi a settembre 2010 si è attestato a 760 migliaia di euro, in diminuzione rispetto a settembre 2009 del 8,89%. Tale attività non assorbe capitali e genera una marginalità pari al 23,17% contro il 17,19% dell'anno precedente. A fronte di un calo dei ricavi del 32,31%, giustificato dall'assenza dei ricavi da Pilotage, pari a circa 1.700 migliaia di euro nel 2009, si rileva una corrispondente riduzione nei costi del 37,20%, principalmente generata dal mancato sostenimento di costi da Pilotage.

### EBITDA

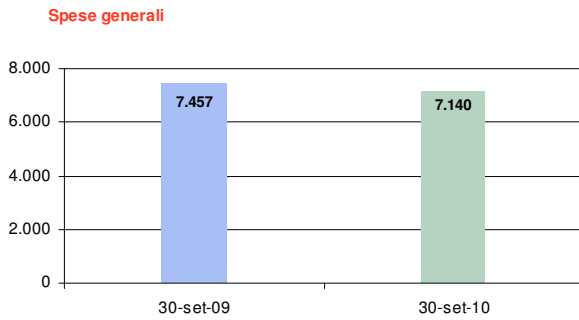
L'**EBITDA**, nei primi nove mesi del 2010, è stato pari a 59.984 migliaia di euro in incremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, del 6,85%.



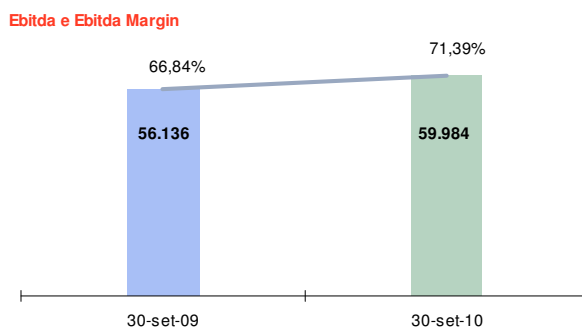
I **costi diretti**, comprensivi dei costi del personale, sono pari a 17.084 migliaia di euro al 30 settembre 2010, in diminuzione del 12,96% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Tali costi hanno un'incidenza pari al 20,33% sui ricavi gestionali.



Le **spese generali**, comprensive dei costi del personale di sede, al 30 settembre 2010 sono pari a 7.140 migliaia di euro rispetto a 7.457 migliaia di euro dello stesso periodo del 2009, registrando una riduzione pari a 317 migliaia di euro, ovvero del 4,25%. Tali costi hanno un'incidenza dell'8,50% dei ricavi gestionali.



L'**EBITDA MARGIN**, calcolato sui ricavi gestionali è passato dal 66,84% al 71,39% al 30 settembre 2010. La crescita di oltre 4 punti percentuali conferma il buon andamento della gestione che ha raggiunto una struttura di costi stabile.



## EBIT

L'**EBIT**, pari a 52.006 migliaia di euro, è in aumento rispetto allo stesso periodo del 2009 del 20,26% per effetto dell'andamento dell'Ebitda e del minor impatto dell'adeguamento del fair value e delle svalutazioni delle immobilizzazioni (gli immobili sono valutati con perizia rilasciata dal perito indipendente al 30 giugno 2010). Tale risultato mostra una buona tenuta dei valori immobiliare del Gruppo a conferma della tipologia e qualità del portafoglio esistente.

## Gestione Finanziaria

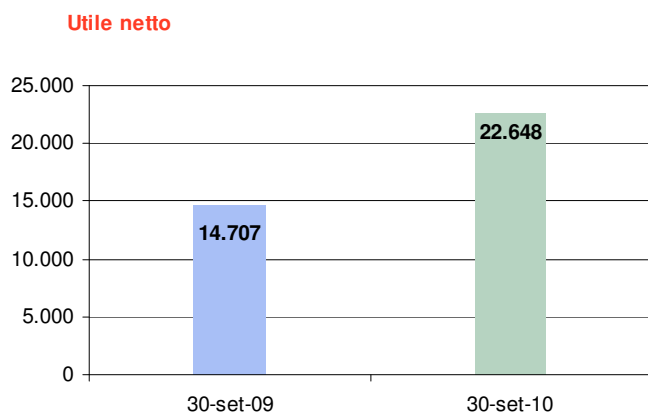
Il risultato della **gestione finanziaria** è passato da 26.270 migliaia di euro di settembre 2009 a 26.394 migliaia di euro nei primi nove mesi del 2010. Il risultato, in linea tra i due periodi nonostante i nuovi finanziamenti sulle aperture del primo periodo del 2009, è effetto in prevalenza della contrazione dei tassi di interesse, oltre alla capitalizzazione degli interessi in applicazione dello IAS 23 che, al 30 settembre 2010, è stata pari a 735 migliaia di euro contro i 267 migliaia di euro dell'analogo periodo dell'esercizio precedente.

## Imposte

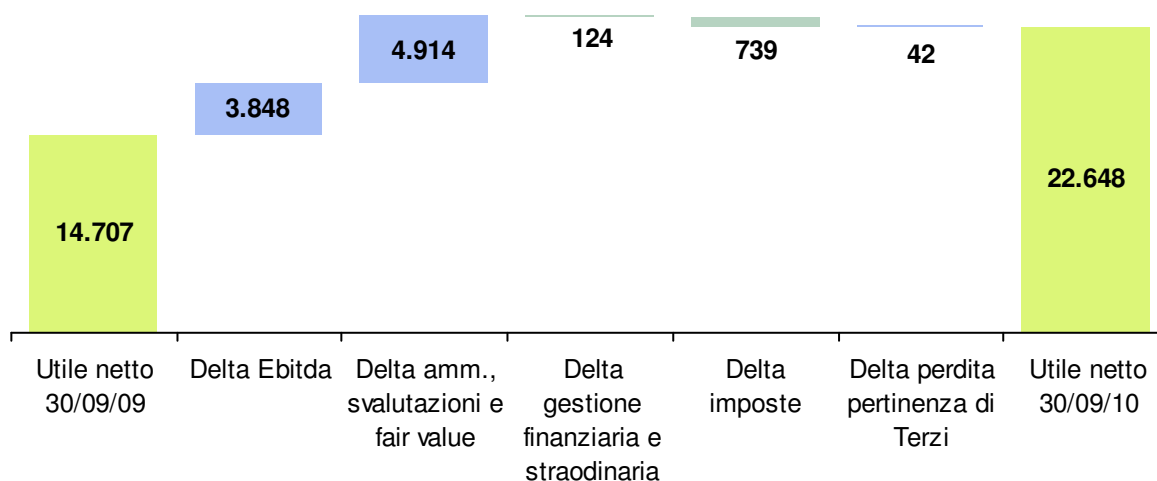
Il carico fiscale, corrente e differito, pari a 3.006 migliaia di euro, al 30 settembre 2010 presenta un'incidenza sul risultato prima delle imposte pari all'11,74%, in miglioramento rispetto al 13,37% dell'analogo periodo dell'esercizio precedente.

## Utile

L'utile del periodo di competenza del Gruppo, pari a 22.648 migliaia di euro, risulta in crescita del 54,00% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

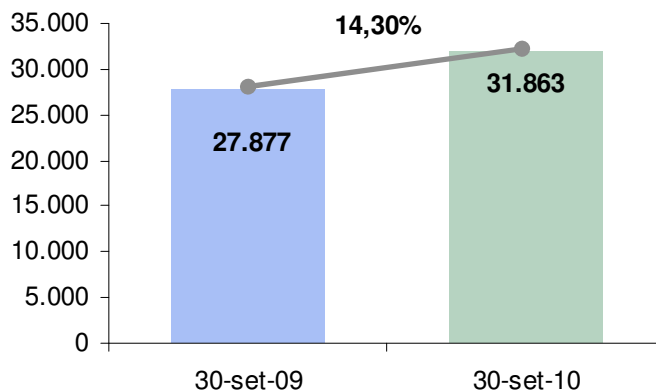


Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell'utile rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.



**FFO**

L'FFO (Funds From Operations), indice di riferimento usato nel mercato del real estate, definisce il cash flow partendo dall'utile, al netto delle imposte correnti, delle svalutazioni, del fair value e degli ammortamenti. Si registra un incremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente pari al 14,30%.



## ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 30 settembre 2010, può essere così sintetizzata:

	FONTI-IMPIEGHI							
	30/09/2010	30/06/2010	Δ	%	31/12/2009	Δ	%	
Attivo immobilizzato	1.782.336	1.772.567	9.769	0,55%	1.760.342	21.994	1,25%	
CCN	76.599	78.519	(1.920)	-2,45%	96.500	(19.901)	-20,62%	
Altre passività non correnti	(80.225)	(79.077)	(1.148)	1,45%	(81.492)	1.267	-1,55%	
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>1.778.710</b>	<b>1.772.009</b>	<b>6.701</b>	<b>0,38%</b>	<b>1.775.350</b>	<b>3.360</b>	<b>0,19%</b>	
Patrimonio netto	757.655	748.991	8.664	1,16%	747.533	10.122	1,35%	
PFN	1.021.055	1.023.018	(1.963)	-0,19%	1.027.817	(6.762)	-0,66%	
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>1.778.710</b>	<b>1.772.009</b>	<b>6.701</b>	<b>0,38%</b>	<b>1.775.350</b>	<b>3.360</b>	<b>0,19%</b>	

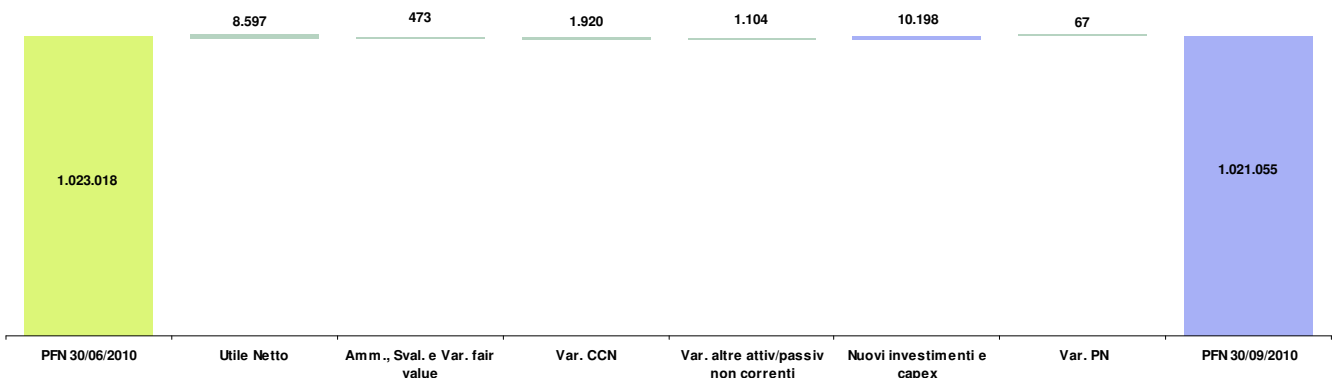
Le principali variazioni del terzo trimestre 2010, rispetto al 30 giugno 2010, sono:

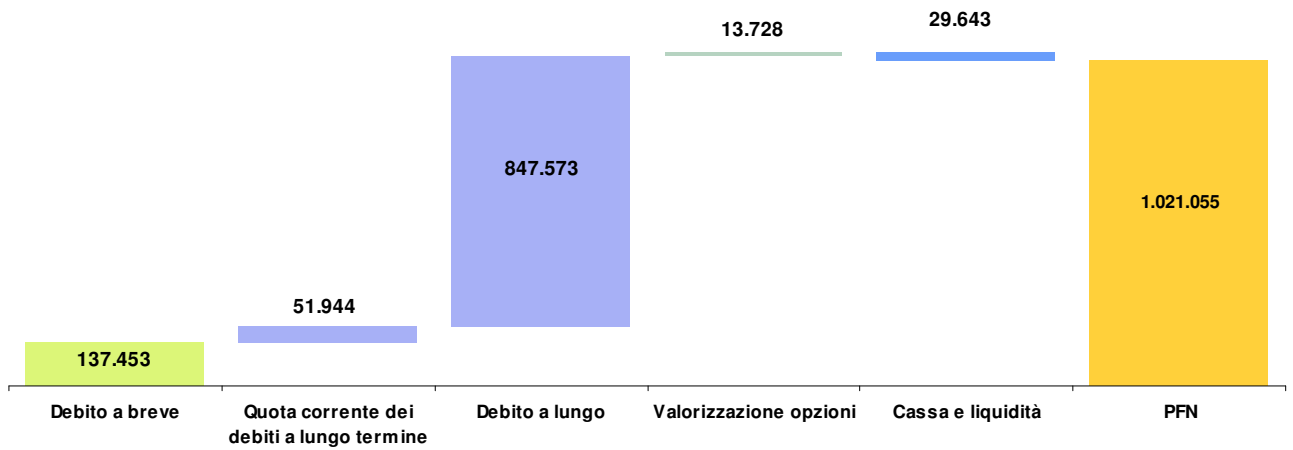
- ✓ **Attivo immobilizzato.** E' passato da 1.772.567 migliaia di euro al 30 giugno 2010 a 1.782.336 migliaia di euro al 30 settembre 2010; la variazione di +9.769 migliaia di euro è imputabile principalmente agli incrementi e decrementi che seguono:
  - ✓ **Investimenti immobiliari** (+3.407 migliaia di euro). La variazione è dovuta all'acquisto di un'ulteriore porzione della galleria commerciale di Beinasco.
  - ✓ **Immobilizzazioni in corso** (+6.410 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
    - all'avanzamento dei lavori relativi alla costruenda Galleria Commerciale "Torre Ingastone" di Palermo.
    - all'avanzamento dei lavori relativi alle medie superfici del futuro retail park di Conegliano.
    - al restyling del centro Afragola.
    - a lavori di manutenzione straordinaria non ultimati presso alcuni centri commerciali italiani e romeni.
    - alla capitalizzazione degli interessi in base all'applicazione dello ias 23.

Il decremento è dovuto:

- all'imputazione in conto prezzo della caparra versata per l'acquisto dell'ulteriore porzione della galleria commerciale di Beinasco;
- alla parziale restituzione della caparra da parte del promissario venditore di Vigevano per 2 milioni di Euro per sopravvenuti accordi;
- ✓ **Attività per imposte anticipate** (+504 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
  - all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (irs);
  - all'iscrizione della fiscalità differita sugli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari.
- ✓ **CCN** (-1.920 migliaia di euro). La variazione è principalmente dovuta:

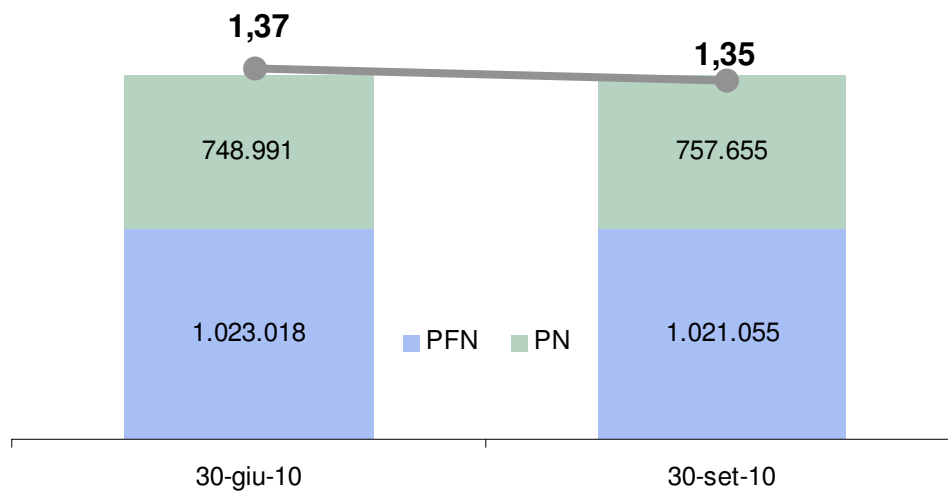
- per +1.011 migliaia di euro, alle rimanenze per lavori in corso relativi alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno;
- per +623 migliaia di euro all'incremento dei crediti commerciali, al netto del fondo svalutazione crediti;
- per -1.525 migliaia di euro alle altre attività correnti; il decremento è riconducibile all'utilizzo del credito iva;
- per -3.427 migliaia di euro all'incremento dei debiti verso fornitori relativi agli investimenti in corso;
- per +936 migliaia di euro al decremento delle passività per imposte correnti relativo al pagamento delle ritenute operate dalla Capogruppo sull'erogazione dei dividendi, parzialmente compensato dall'incremento delle imposte per Irap, Ici e per le imposte sui redditi delle società romene;
- **Altre passività non correnti.** (-1.148 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
  - all'iscrizione della fiscalità differita passiva, in incremento rispetto al 30 giugno per 777 migliaia di euro prevalentemente imputabile agli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari;
  - allo stanziamento di maggiori fondi per rischi ed oneri futuri per 452 migliaia di euro;
- ✓ **Patrimonio netto:** al 30 settembre 2010, si è attestato a 757.655 migliaia di euro e la variazione di +8.664 migliaia di euro è dovuta principalmente:
  - al decremento relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge;
  - alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo;
  - all'utile del terzo trimestre di pertinenza degli azionisti della Capogruppo;
- ✓ **Posizione finanziaria netta:** al 30/09/2010 ha avuto un miglioramento rispetto al trimestre precedente di 1.963 migliaia di euro, le cui variazioni sono analiticamente dettagliate nel grafico che segue:





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

Nel grafico seguente si riporta il gearing ratio pari a 1,35, in miglioramento rispetto al dato del 30 giugno 2010:



## 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-10	30-set-09	30-set-10	30-set-09	30-set-10	30-set-09	30-set-10	30-set-09
	ATTIVITA' LOCATIVA		SERVIZI		INDIVISO		TOTALE	
<b>RICAVI</b>	<b>80.614</b>	<b>79.017</b>	<b>3.282</b>	<b>4.849</b>	<b>121</b>	<b>123</b>	<b>84.017</b>	<b>83.989</b>
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE					191	(770)	191	(770)
COSTI DIRETTI	(14.563)	(15.610)	(2.521)	(4.016)			(17.084)	(19.626)
<b>MARGINE LORDO DIVISIONALE</b>	<b>66.051</b>	<b>63.407</b>	<b>761</b>	<b>833</b>	<b>312</b>	<b>(647)</b>	<b>67.124</b>	<b>63.593</b>
SPESE GENERALI					(7.140)	(7.457)	(7.140)	(7.457)
<b>EBITDA</b>	<b>66.051</b>	<b>63.407</b>	<b>761</b>	<b>833</b>	<b>(6.828)</b>	<b>(8.104)</b>	<b>59.984</b>	<b>56.136</b>
SVALUT./RIVALUT ED AMM.TI	(3.889)	(10.227)	(57)	(62)	(4.032)	(2.603)	(7.978)	(12.892)
<b>EBIT</b>	<b>62.162</b>	<b>53.180</b>	<b>704</b>	<b>771</b>	<b>(10.860)</b>	<b>(10.707)</b>	<b>52.006</b>	<b>43.244</b>
MARGINE GEST. FINANZIARIA					(26.394)	(26.270)	(26.394)	(26.270)
IMPOSTE					(3.006)	(2.267)	(3.006)	(2.267)
<b>UTILE NETTO</b>							<b>22.606</b>	<b>14.707</b>
PERDITA DEL PERIODO DI TERZI					42	0	42	0
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>							<b>22.648</b>	<b>14.707</b>

STATO PATRIMONIALE	30-set-10	30-giu-10	30-set-10	30-giu-10	30-set-10	30-giu-10	30-set-10	30-giu-10
	ATTIVITA' LOCATIVA		SERVIZI		INDIVISO		TOTALE	
PORTAFOGLIO IMMOBILIARE	1.593.840	1.590.504	0	0	7.833	7.833	1.601.673	1.598.337
ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	0	0	0	0	34.181	34.158	34.181	34.158
INVESTIMENTI IN CORSO	146.482	140.072	0	0	0	0	146.482	140.072
CCN	47.331	48.659	555	558	28.713	29.302	76.599	78.519
- ALTRE PASSIVITA' A LUNGO	(79.784)	(78.648)	(441)	(429)	0	0	(80.225)	(79.077)
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>1.707.869</b>	<b>1.700.587</b>	<b>114</b>	<b>129</b>	<b>70.727</b>	<b>71.293</b>	<b>1.778.710</b>	<b>1.772.009</b>
PFN	954.002	955.341	(3.674)	(3.616)	70.727	71.293	1.021.055	1.023.018
PATRIMONIO	753.867	745.246	3.788	3.745	0	0	757.655	748.991
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>1.707.869</b>	<b>1.700.587</b>	<b>114</b>	<b>129</b>	<b>70.727</b>	<b>71.293</b>	<b>1.778.710</b>	<b>1.772.009</b>

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	30-set-10	30-set-09	30-set-10	30-set-09	30-set-10	30-set-09	30-set-10	30-set-09
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	33.567	29.377	29.587	25.270	9.629	13.007	72.783	67.654
RICAVI UNA TANTUM	23	14	0	3.086	0	0	23	3.100
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	828	787	657	597	0	0	1.485	1.384
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	40	43	43	34	122	255	205	332
<b>TOTALE</b>	<b>34.458</b>	<b>30.221</b>	<b>30.287</b>	<b>28.987</b>	<b>9.751</b>	<b>13.262</b>	<b>74.496</b>	<b>72.470</b>



## **EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TERZO TRIMESTRE**

In data 11 ottobre è stato sottoscritto con parte correlata il contratto preliminare di acquisto della Galleria Commerciale di Conegliano, in attuazione degli accordi sottoscritti nel 2007.

## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Nel quarto trimestre si conferma l'apertura, rispettivamente il 23 e il 25 novembre, di due nuove Gallerie Commerciali a Palermo nel centro commerciale Torre Ingastone e a Conegliano, oltre ai relativi investimenti per l'ultimazione dei lavori e l'acquisizione.

La galleria commerciale Torre Ingastone si sviluppa su una GLA pari a 12.758 mq ed è costituita da 58 negozi, di cui 5 medie superfici ed è stata interamente commercializzata.

La galleria commerciale di Conegliano si sviluppa su una GLA pari a 11.900 mq ed è costituita da 59 negozi, di cui 5 medie superfici interne oltre a 3 medie superfici esterne (6.000 mq di GLA), commercializzata ad oggi per il 97%.

Per quanto attiene la gestione, si segnala che le prospettive del risultato dell'esercizio 2010 continueranno ad essere influenzate sia da fattori esterni, indipendenti dalla volontà della Società, quali l'andamento del mercato immobiliare e le valutazioni del portafoglio esistente, che da un'ulteriore crescita del margine operativo lordo per effetto delle nuove aperture avvenute nel corso del 2009 che andranno a regime entro il 2010, ad un miglioramento della struttura dei costi e al contenimento degli oneri finanziari (per l'indebitamento non coperto da Swap), dovuto ad una previsione di tassi bassi anche per l'ultimo trimestre, oltre ad una bassa incidenza degli oneri fiscali derivanti dall'ingresso nel regime SIIQ.

## **GRUPPO IGD**

### **Prospetti contabili consolidati al 30 settembre 2010**

## Conto economico consolidato

importi in migliaia di €uro	30/09/2010 (A)	30/09/2009 (B)	Variazioni (A-B)	3° Q 2010 (C)	3° Q 2009 (D)	Variazioni (C-D)
Ricavi	80.453	78.713	1.740	26.754	25.802	952
Altri proventi	8.429	10.165	(1.736)	2.598	2.787	(189)
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>88.882</b>	<b>88.878</b>	<b>4</b>	<b>29.352</b>	<b>28.589</b>	<b>763</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso	2.981	3.091	(110)	1.010	836	174
Costi di realizzazione lavori in corso	(2.790)	(3.861)	1.071	(960)	(838)	(122)
<b>Risultato delle costruzioni in corso</b>	<b>191</b>	<b>(770)</b>	<b>961</b>	<b>50</b>	<b>(2)</b>	<b>52</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	17.855	20.560	(2.705)	5.505	6.077	(572)
Costi del personale	5.502	5.577	(75)	1.676	1.623	53
Altri costi operativi	5.732	5.835	(103)	2.014	1.742	272
<b>Totale costi operativi</b>	<b>29.089</b>	<b>31.972</b>	<b>(2.883)</b>	<b>9.195</b>	<b>9.442</b>	<b>(247)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>59.984</b>	<b>56.136</b>	<b>3.848</b>	<b>20.207</b>	<b>19.145</b>	<b>1.062</b>
(Ammortamenti)	(657)	(633)	(24)	(226)	(265)	39
(svalutazione)/ripristini per impairment	(2.907)	(3.883)	976	0	(91)	91
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(4.414)	(8.376)	3.962	(247)	(385)	138
<b>Totale Amm.ti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(7.978)</b>	<b>(12.892)</b>	<b>4.914</b>	<b>(473)</b>	<b>(741)</b>	<b>268</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>52.006</b>	<b>43.244</b>	<b>8.762</b>	<b>19.734</b>	<b>18.404</b>	<b>1.330</b>
Proventi finanziari	2.512	2.270	242	162	210	(48)
Oneri finanziari	28.906	28.540	366	9.815	9.307	508
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(26.394)</b>	<b>(26.270)</b>	<b>(124)</b>	<b>(9.653)</b>	<b>(9.097)</b>	<b>(556)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>25.612</b>	<b>16.974</b>	<b>8.638</b>	<b>10.081</b>	<b>9.307</b>	<b>774</b>
Imposte sul reddito del periodo	3.006	2.267	739	1.484	1.727	(243)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>22.606</b>	<b>14.707</b>	<b>7.899</b>	<b>8.597</b>	<b>7.580</b>	<b>1.017</b>
* (Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	42	0	42	20	0	20
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>22.648</b>	<b>14.707</b>	<b>7.941</b>	<b>8.617</b>	<b>7.580</b>	<b>1.037</b>

## Conto economico complessivo consolidato

importi in migliaia di €uro	30/09/2010 (A)	30/09/2009 (B)	Variazioni (A-B)	3° Q 2010 (C)	3° Q 2009 (D)	Variazioni (C-D)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>22.606</b>	<b>14.707</b>	<b>7.899</b>	<b>8.597</b>	<b>7.580</b>	<b>1.017</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo</b>						
effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(14.726)	(6.813)	(7.913)	(1.665)	(2.910)	1.245
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	4.050	1.874	2.176	458	800	(342)
effetti sul patrimonio netto transazioni con terzi	1.202		1.202	0	0	0
altri effetti sulle componenti del conto economico complessivo	(15)	506	(521)	1.275	145	1.130
<b>Altre componenti del conto economico complessivo al netto degli effetti fiscali</b>	<b>(9.489)</b>	<b>(4.433)</b>	<b>(5.056)</b>	<b>68</b>	<b>(1.964)</b>	<b>2.032</b>
<b>Totale utile complessivo del periodo</b>	<b>13.117</b>	<b>10.274</b>	<b>2.843</b>	<b>8.665</b>	<b>5.616</b>	<b>3.049</b>
<i>(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi</i>	42	0	42	20	0	20
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>13.159</b>	<b>10.274</b>	<b>2.885</b>	<b>8.685</b>	<b>5.616</b>	<b>3.069</b>

## Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Importi in migliaia di €	30/09/2010 (A)	30/06/2010 (B)	31/12/2009 (C)	Variazioni (A-B)	Variazioni (A-C)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>					
<b>Attività immateriali</b>					
- Attività immateriali a vita definita	69	89	120	( 20)	( 51)
- Avviamento	12.469	12.469	12.016	0	453
	<b>12.538</b>	<b>12.558</b>	<b>12.136</b>	<b>( 20)</b>	<b>402</b>
<b>Attività materiali</b>					
- Investimenti immobiliari	1.589.862	1.586.455	1.586.815	3.407	3.047
- Fabbricato	7.717	7.765	7.860	( 48)	( 143)
- Impianti e Macchinari	1.083	1.054	1.012	29	71
- Attrezzatura e altri beni	1.420	1.494	1.532	( 74)	( 112)
- Migliorie su beni di terzi	1.590	1.569	1.667	21	( 77)
- Immobilizzazioni in corso	146.482	140.072	132.399	6.410	14.083
	<b>1.748.154</b>	<b>1.738.409</b>	<b>1.731.285</b>	<b>9.745</b>	<b>16.869</b>
<b>Altre attività non correnti</b>					
- Attività per imposte anticipate	18.229	17.725	12.160	504	6.069
- Crediti vari e altre attività non correnti	3.415	3.875	4.761	(460)	( 1.346)
- Attività finanziarie non correnti	1.265	19	19	1.246	1.246
	<b>22.909</b>	<b>21.619</b>	<b>16.940</b>	<b>1.290</b>	<b>5.969</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>1.783.601</b>	<b>1.772.586</b>	<b>1.760.361</b>	<b>11.015</b>	<b>23.240</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>					
Rimanenze per lavori in corso	58.089	57.078	55.108	1.011	2.981
Rimanenze	6	7	7	( 1)	( 1)
Crediti commerciali e altri crediti	14.273	13.650	12.317	623	1.956
Altre attività correnti	37.687	39.212	56.561	( 1.525)	( 18.874)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	636	26.343	688	( 25.707)	( 52)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	29.007	14.614	35.856	14.393	( 6.849)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>139.698</b>	<b>150.904</b>	<b>160.537</b>	<b>( 11.206)</b>	<b>( 20.839)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B)</b>	<b>1.923.299</b>	<b>1.923.490</b>	<b>1.920.898</b>	<b>( 191)</b>	<b>2.401</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>					
quota di pertinenza della Capogruppo	745.778	737.094	747.533	8.684	( 1.755)
quota di pertinenza di terzi	11.877	11.897	0	( 20)	11.877
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>757.655</b>	<b>748.991</b>	<b>747.533</b>	<b>8.664</b>	<b>10.122</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>					
Passività finanziarie non correnti	862.566	869.511	866.679	( 6.945)	( 4.113)
Fondo TFR	590	574	552	16	38
Passività per imposte differite	52.663	51.886	48.028	777	4.635
Fondi per rischi ed oneri futuri	1.424	972	972	452	452
Debiti vari e altre passività non correnti	25.548	25.645	31.940	( 97)	( 6.392)
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>942.791</b>	<b>948.588</b>	<b>948.171</b>	<b>( 5.797)</b>	<b>( 5.380)</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>					
Passività finanziarie correnti	189.397	194.483	197.701	( 5.086)	( 8.304)
Debiti commerciali e altri debiti	15.901	12.474	14.673	3.427	1.228
Passività per imposte correnti	8.975	9.911	7.508	( 936)	1.467
Altre passività correnti	8.580	9.043	5.312	( 463)	3.268
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>222.853</b>	<b>225.911</b>	<b>225.194</b>	<b>( 3.058)</b>	<b>( 2.341)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)</b>	<b>1.165.644</b>	<b>1.174.499</b>	<b>1.173.365</b>	<b>( 8.855)</b>	<b>( 7.721)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>	<b>1.923.299</b>	<b>1.923.490</b>	<b>1.920.898</b>	<b>( 191)</b>	<b>2.401</b>

## Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

	Capitale sociale	Riserva sovr. zz o 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 obbligazionario	Riserva Valore equo	Riserva di traduzione	Riserva utili indivisi	Utile (perdite) a nuovo	Patrimoni o netto	Quote di terzi	Totale Patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2009</b>	<b>298.273</b>	<b>147.730</b>	<b>6.156</b>	<b>(965)</b>	<b>23</b>	<b>13.736</b>	<b>(856)</b>	<b>(7.986)</b>	<b>(11.276)</b>	<b>27.609</b>	<b>205.815</b>	<b>598</b>	<b>8.912</b>	<b>55.047</b>	<b>742.816</b>	<b>61</b>	<b>742.877</b>
Utile del periodo														14.707	14.707		14.707
Altri utili (perdite) complessivi							(3.347)			121		386	(1.592)		(4.433)		(4.433)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>							<b>(3.347)</b>			<b>121</b>		<b>386</b>	<b>(1.592)</b>	<b>14.707</b>	<b>10.274</b>		<b>10.274</b>
variazione area di consolidamento															0	(61)	(61)
<b>Ripartizione dell'utile 2008</b>																	
- dividendi distribuiti														(10.440)	(10.440)		(10.440)
- coperture effetti ias/ifrs				965				7.986						(8.951)	(0)		0
- destinazione a riserva utili indivisi													9.951	(9.951)	0		0
- destinazione a riserva legale			626											(626)	0		0
- destinazione ad altre riserve										20.867				(20.867)	0		0
<b>Saldo al 30 settembre 2009</b>	<b>298.273</b>	<b>147.730</b>	<b>6.782</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>13.736</b>	<b>(4.203)</b>	<b>0</b>	<b>(11.276)</b>	<b>27.730</b>	<b>226.682</b>	<b>984</b>	<b>17.271</b>	<b>18.919</b>	<b>742.650</b>	<b>0</b>	<b>742.650</b>

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva da conversione euro	Riserva avanzi da fusione	Riserva di Cash Flow Hedge	Riserva azioni proprie	Riserva emissione prestito obbligazionario	Riserva Valore equo	Riserva di traduzione	Riserva utili indivisi	Utile (perdite) a nuovo	Patrimonio netto	Quote di terzi	Totale Patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2010</b>	<b>298.273</b>	<b>147.730</b>	<b>6.782</b>	<b>23</b>	<b>13.736</b>	<b>(3.704)</b>	<b>(11.276)</b>	<b>27.804</b>	<b>226.682</b>	<b>(860)</b>	<b>17.724</b>	<b>24.619</b>	<b>747.533</b>	<b>0</b>	<b>747.533</b>
Utile del periodo												22.648	22.648	(42)	22.606
Altri utili (perdite) complessivi						(7.522)		1.599	(1.614)	(1.953)		(9.489)	0		(9.489)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>						<b>(7.522)</b>		<b>1.599</b>	<b>(1.614)</b>	<b>(1.953)</b>	<b>22.648</b>	<b>13.159</b>	<b>(42)</b>		<b>13.117</b>
variazione area di consolidamento													0	11.919	11.919
<b>Ripartizione dell'utile 2009</b>															
- dividendi distribuiti												(14.914)	(14.914)	0	(14.914)
- destinazione a riserva utili indivisi										(3.374)	3.374	0	0	0	0
- destinazione a riserva legale			836									(836)	0	0	0
- destinazione ad altre riserve								7.075				(7.075)	0	0	0
<b>Saldo al 30 settembre 2010</b>	<b>298.273</b>	<b>147.730</b>	<b>7.618</b>	<b>23</b>	<b>13.736</b>	<b>(11.225)</b>	<b>(11.276)</b>	<b>29.403</b>	<b>233.757</b>	<b>(2.474)</b>	<b>12.398</b>	<b>27.816</b>	<b>745.778</b>	<b>11.877</b>	<b>757.655</b>

## Rendiconto finanziario consolidato

<b>RENDICONTO FINANZIARIO AL</b>	<b>30/09/2010</b>	<b>30/09/2009</b>
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>22.606</b>	<b>14.707</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
(Plusvalenze) minusvalenze e altre poste non monetarie	4.151	5.624
Ammortamenti	657	633
Svalutazione di immobilizzazioni in corso/ impairment test	2.907	3.883
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	1.052	635
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	4.414	8.376
Variazione delle rimanenze	(2.980)	(3.119)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	22.796	(34.329)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(4.557)	(7.880)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (a)</b>	<b>51.047</b>	<b>(11.470)</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(25.252)	(125.505)
(Investimenti) / Disinvestimenti in Partecipazioni in imprese controllate	13.120	
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)</b>	<b>(12.132)</b>	<b>(125.505)</b>
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	52	624
Differenza cambio di conversione delle disponibilità liquide	(19)	(945)
Variazione del capitale di terzi	0	(61)
Distribuzione di dividendi	(14.914)	(10.440)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(7.436)	(19.384)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	(23.447)	147.147
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)</b>	<b>(45.764)</b>	<b>116.942</b>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>(6.849)</b>	<b>(20.033)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>35.856</b>	<b>65.886</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ACQUISITE CON L'ACQUISIZIONE DI PARTECIPAZIONI CONSOLIDATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>29.007</b>	<b>45.853</b>

## Posizione finanziaria netta consolidata

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>			
<b>Importi in migliaia di euro</b>	<b>30/09/2010</b>	<b>30/06/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(29.007)	(14.614)	(35.856)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(636)	(26.343)	(688)
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(29.643)</b>	<b>(40.957)</b>	<b>(36.544)</b>
Passività finanziarie correnti	137.453	146.633	150.292
Quota corrente mutui	47.974	45.912	42.611
Passività per leasing finanziari quota corrente	1.908	1.894	1.868
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	2.062	44	2.930
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>189.397</b>	<b>194.483</b>	<b>197.701</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>159.754</b>	<b>153.526</b>	<b>161.157</b>
Attività finanziarie non correnti	(19)	(19)	(19)
Derivati- attività	(1.246)	0	0
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	44.382	43.922	63.536
Passività per leasing finanziari quota non corrente	15.321	15.798	16.741
Passività finanziarie non correnti	558.250	569.396	559.904
Prestito obbligazionario convertibile	213.478	212.340	211.783
Derivati- passività	31.134	28.055	14.715
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>861.301</b>	<b>869.492</b>	<b>866.660</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO TOTALE</b>	<b>1.021.055</b>	<b>1.023.018</b>	<b>1.027.817</b>

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



## Criteri di redazione e area di consolidamento

### Premessa

Il resoconto intermedio di gestione ed i prospetti contabili consolidati del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 30 settembre 2010, 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 2010 è stato autorizzato alla pubblicazione con delibera del competente organo amministrativo in data 11 novembre 2010.

### Criteri di redazione

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni contabili al 30 settembre 2010 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 2009 e del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2010, ai quali si rimanda.

Si precisa che la valutazione e la misurazione delle grandezze contabili espresse 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 2010 per effetto di future omologazioni da parte della Commissione Europea di nuovi standard, di nuove interpretazioni, o di linee guida emerse dall'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC).

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

In aderenza a quanto previsto dalla CONSOB, i dati del Conto Economico sono forniti con riguardo al trimestre di riferimento e al periodo intercorrente tra l'inizio dell'esercizio e la data di chiusura del trimestre (progressivo); essi sono confrontati con i dati relativi agli analoghi periodi dell'esercizio precedente. I dati dello Stato Patrimoniale, relativi alla data di chiusura del trimestre, sono confrontati con i dati di chiusura del trimestre precedente e dell'ultimo esercizio. Pertanto, il commento delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (30 settembre 2009), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto trimestre precedente (30 giugno 2010). Non sono stati utilizzati dati di natura stimata in misura significativamente diversa da quanto effettuato in sede di predisposizione dei conti annuali.

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

### Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni contabili al 30 settembre 2010 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 31/12/2009, l'area di consolidamento si è modificata nelle interessenze di terzi per effetto della cessione del 20% delle quote detenute in Porta Medicea S.r.l..

La tabella sottostante evidenzia l'elenco delle società incluse nell'area di consolidamento del Gruppo IGD al 30/09/2010.

<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%	Milano via Dante 7	60.000,00	Proporzionale	Gestione Centri Commerciali
Porta Medicea s.r.l.	60%*	Immobiliare Larice s.r.l.	Livorno Via Gino Graziani 6	60.000.000,00	Integrale	SOCIETA' DI COSTRUZIONE
Win Magazin S.A.	100%	Immobiliare Larice s.r.l. 99,9% IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	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
Sviluppo Faenza Area Marcucci s.r.l.	100%	IGD SIIQ S.p.A.	Castenaso (Bologna) Via Villanova 29/7	5.165.000,00	Integrale	Gestione Centri Commerciali

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

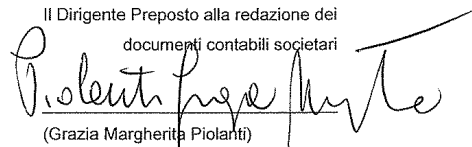
Per le note esplicative alla situazione patrimoniale e finanziaria e per i commenti alle voci del conto economico si rimanda alle analisi riportate nelle pagine precedenti.

\*\*\*\*\*

## Attestazione sul resoconto intermedio sulla gestione ai sensi dell'art. 154 bis comma 2, 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 2010, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

11 novembre 2010

Il Dirigente Preposto alla redazione dei  
documenti contabili societari  
  
(Grazia Margherita Piolanti)