



## **GRUPPO IGD**

### **Relazione trimestrale consolidata al 30 settembre 2006**

## INDICE

INDICE .....	2
ORGANI SOCIETARI .....	3
INFORMAZIONI SULLA GESTIONE .....	4
PRINCIPALI EVENTI DEL TERZO TRIMESTRE 2006.....	4
Analisi principali dati economici.....	5
Analisi patrimoniale e finanziaria.....	9
SEGMENT INFORMATION .....	11
FATTI SALIENTI VERIFICATISI DOPO LA CHIUSURA DEL TERZO TRIMESTRE ED EVOLUZIONE DELLE ATTIVITA' .....	12
PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI .....	13
NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI .....	15
CRITERI DI REDAZIONE E AREA DI CONSOLIDAMENTO.....	15
COMMENTO ALLE PRINCIPALI POSTE DELLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2006 .....	18
COMMENTO ALLE PRINCIPALI POSTE DEL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2006 .....	20

## **ORGANI SOCIETARI**

### **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

#### **➤ PRESIDENTE**

COFFARI GILBERTO

#### **➤ VICEPRESIDENTE**

COSTALLI SERGIO

#### **➤ AMMINISTRATORE DELEGATI**

CARBONARI FILIPPO-MARIA

#### **➤ CONSIGLIERI**

ALBERTINI CLAUDIO

BINI MAURO

CANOSANI ARISTIDE

CARPANELLI FABIO

CAPORIONI LEONARDO

FRANZONI MASSIMO

GENTILI FRANCESCO

PELLEGRINI FERNANDO

POZZOLI STEFANO

SABADINI RICCARDO

SANTI SERGIO

ZAMBONI ROBERTO

### **COLLEGIO SINDACALE**

#### **➤ PRESIDENTE**

CONTI ROMANO

#### **➤ SINDACI EFFETTIVI**

CHIUSOLI ROBERTO

GARGANI FRANCO

#### **Società di Revisione**

Reconta Ernst&Young S.p.A.

## **INFORMAZIONI SULLA GESTIONE**

La relazione trimestrale del gruppo IGD del terzo trimestre 2006 e dei periodi posti a confronto è stata predisposta sulla base degli International Financial Reporting Standards (IFRS).

### ***PRINCIPALI EVENTI DEL TERZO TRIMESTRE 2006***

Nel mese di settembre la Società ha sottoscritto con Coop Lombardia, parte non correlata, un contratto di acquisto del 100% della Società Immobiliare Larice srl, società proprietaria della Galleria del Centro Commerciale CENTROSARCA a Sesto San Giovanni (MI). L'acquisizione riguarda la Galleria di un Centro di recente costruzione la cui inaugurazione è avvenuta nel luglio 2003. L'immobile ospita una galleria commerciale costituita da 80 negozi, di cui 7 medie superfici, per una superficie complessiva di circa 22.270 mq. Nel Centro è situato un Ipermercato con un'area di vendita di 8.000 mq. di proprietà di Coop Lombardia.

In data 07 settembre è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione della Società Gescom srl nella Società IGD spa, già approvato dalle rispettive Assemblee.

Si precisa che per effetto della fusione la Società Gescom si estingue e la Società IGD ne assume tutti i diritti e gli obblighi con effetto dal 1° ottobre 2006.

In agosto è stato sottoscritto un contratto di finanziamento con Interbanca per un importo complessivo massimo di 150 milioni utilizzabili nella forma "per cassa" destinato al sostegno finanziario dei programmi di investimento. Tale contratto è assistito da garanzie reali ed ha una durata massima di 15 anni.

Sempre nel mese di agosto è stato stipulato, con Banca Nazionale del Lavoro, un mutuo di 28 milioni di euro della durata di 12 anni, finalizzato all'investimento di Rimini con garanzie reali sull'immobile stesso.

## **Analisi principali dati economici**

Di seguito viene riportata una sintesi, in milioni di euro, dei risultati economici al 30 settembre 2006, confrontando i dati con lo stesso periodo dell'esercizio 2005:

	SEPT.'05	SEPT.'06	Δ	%
Revenues from freehold	27,031	31,815	4,785	17,70%
Revenues from leasehold	11,049	9,788	-1,261	-11,41%
Revenues from services	0,980	1,960	0,980	99,98%
Other revenues*	0,081	0,447	0,366	453,26%
Capital gains	0,000	0,000	0,000	0,00%
<b>TOTAL REVENUES</b>	<b>39,140</b>	<b>44,010</b>	<b>4,870</b>	<b>12,44%</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	15,910	27,400	11,490	72,22%
Costi del personale	1,120	1,940	0,820	73,21%
Altri costi operativi	1,470	2,040	0,570	38,78%
Variazione delle rimanenze	-4,400	-15,540	-11,140	253,18%
<b>EBITDA</b>	<b>25,040</b>	<b>28,170</b>	<b>3,130</b>	<b>12,50%</b>
Ammortamenti	0,380	0,580	0,200	52,63%
Variazione Fair Value	14,180	39,600	25,420	179,27%
<b>EBIT</b>	<b>38,840</b>	<b>67,190</b>	<b>28,350</b>	<b>72,99%</b>
<b>Gestione finanziaria:</b>	<b>-2,820</b>	<b>-4,800</b>	<b>-1,980</b>	<b>70,21%</b>
Proventi finanziari	3,880	3,910	0,030	0,77%
Oneri finanziari	6,700	8,710	2,010	30,00%
<b>PROFIT BEFORE TAX</b>	<b>36,020</b>	<b>62,390</b>	<b>26,370</b>	<b>73,21%</b>

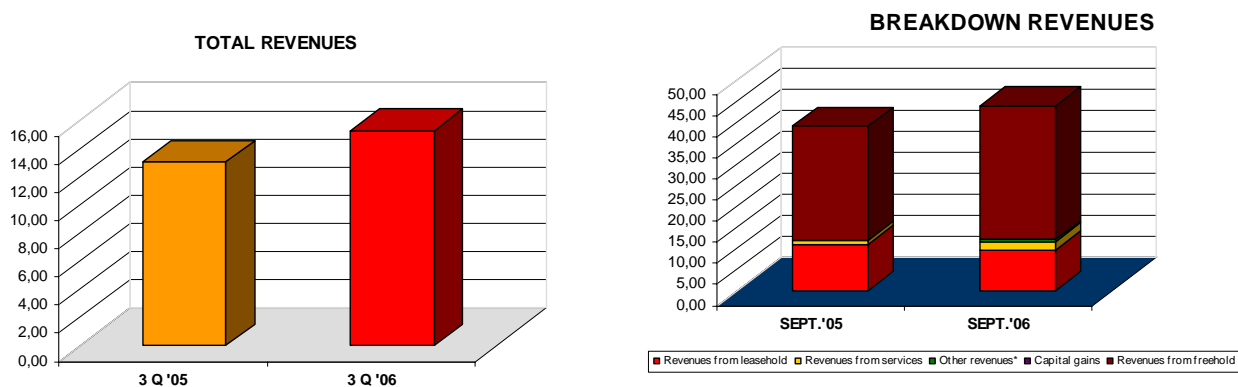
Il terzo trimestre 2006 si chiude con un utile consolidato prima delle imposte di € 62,39 milioni di €, in incremento di 26,37 milioni di €, +73,21% rispetto al settembre 2005. Tale variazione è frutto dell'incremento dei ricavi e della variazione positiva del fair value in seguito all'aggiornamento delle perizie degli immobili.

Di seguito si rappresenta la situazione economica del terzo trimestre 2006, confrontata con lo stesso periodo del 2005:

	3 Q '06	3 Q '05	Δ	%
Ricavi	14,42	12,77	1,65	12,92%
Altri proventi	0,84	0,28	0,56	200,00%
<b>TOTAL REVENUES</b>	<b>15,26</b>	<b>13,05</b>	<b>2,21</b>	<b>16,93%</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	7,49	5,55	1,94	34,95%
Costi del personale	0,59	0,33	0,26	78,79%
Altri costi operativi	0,56	0,43	0,13	30,23%
Variazione delle rimanenze	-3,25	-1,71	-1,54	90,06%
<b>EBITDA</b>	<b>9,87</b>	<b>8,45</b>	<b>1,42</b>	<b>16,80%</b>
Ammortamenti	0,08	0,23	-0,15	-65,22%
Variazione Fair Value	-0,33	0,00	-0,33	0,00%
<b>EBIT</b>	<b>9,46</b>	<b>8,22</b>	<b>1,24</b>	<b>15,09%</b>
<b>Gestione finanziaria:</b>	<b>-2,26</b>	<b>-0,86</b>	<b>-1,40</b>	<b>162,79%</b>
Proventi finanziari	1,28	1,43	-0,15	-10,49%
Oneri finanziari	3,54	2,29	1,25	54,59%
<b>PROFIT BEFORE TAX</b>	<b>7,20</b>	<b>7,36</b>	<b>-0,16</b>	<b>-2,17%</b>

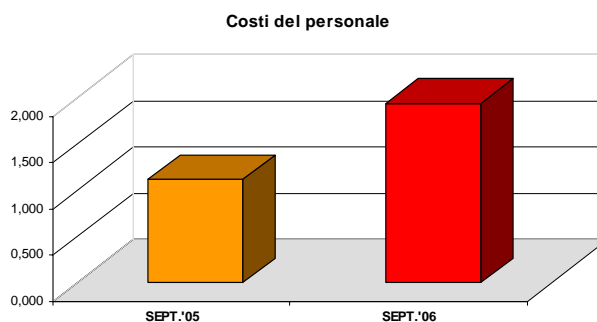
La crescita della redditività, in linea con le previsioni contenute nel piano industriale, dipende dai seguenti fattori:

- ✓ I **RICAVI** hanno avuto una variazione positiva di 2,21 milioni di € +16,93%.

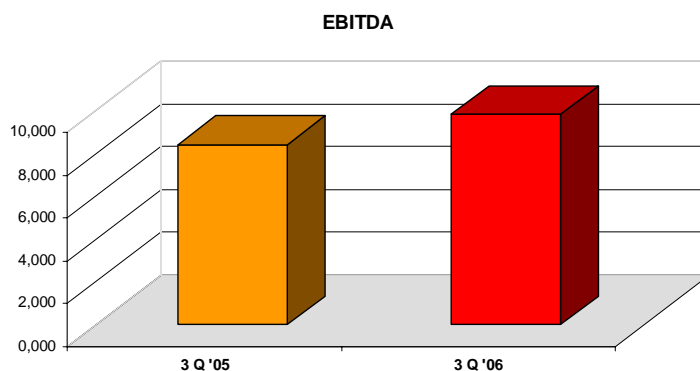


- Ricavi da immobili di proprietà: tale tipologia di ricavi è cresciuta per:
  - La crescita fisiologica dei canoni di locazione che sono adeguati all'indice ISTAT;
  - L'ipermercato di Rimini che è stato acquistato da Coop Adriatica nel dicembre 2005, non erano presenti quindi i ricavi nel 3°Q '05;
  - L'acquisto del Centro Commerciale Darsena City
  - La rinegoziazione dei canoni di locazione di Centro d'Abruzzo

- L'acquisto dei rami d'azienda di Afragola, Casilino, Livorno e Borgo.
    - L'incremento dell'affitto degli spazi nei malls delle gallerie.
  - Ricavi da immobili in affitto da terzi: sono considerati ricavi non core per IGD, in flessione per :
    - L'acquisto del ramo di azienda di Borgo, con il passaggio, quindi, di questi ricavi alla categoria precedente;
    - I lavori di ristrutturazione della galleria di Centro Leonardo.
  - Ricavi da servizi: tale tipologia di ricavi si è attestata al 4,5%, nei primi 9 mesi del 2006, superando il target del 4% dichiarato nel piano industriale. E' incrementata sia la parte più stabile di questa tipologia di ricavi (facility management) per l'acquisizione di nuovi mandati di gestione, che la parte meno stabile l'agency activity per l'incasso di fee di ingresso dalla sostituzione di alcuni operatori.
- ✓ L' **EBITDA** a settembre 2006 si è attestato a € 28,17 milioni in aumento del 12,50%. In coerenza con la crescita dei ricavi sono aumentati anche i costi:
- L'acquisto di materiale e servizi esterni sono principalmente legati al cantiere di ampliamento della galleria di Centro Leonardo ad Imola, la voce va letta con la variazione delle rimanenze
  - I costi del personale sono aumentati del 73% circa per l'assunzione di nuove risorse, in coerenza con il piano di sviluppo. Alla fine del 2006 IGD avrà 56 risorse.

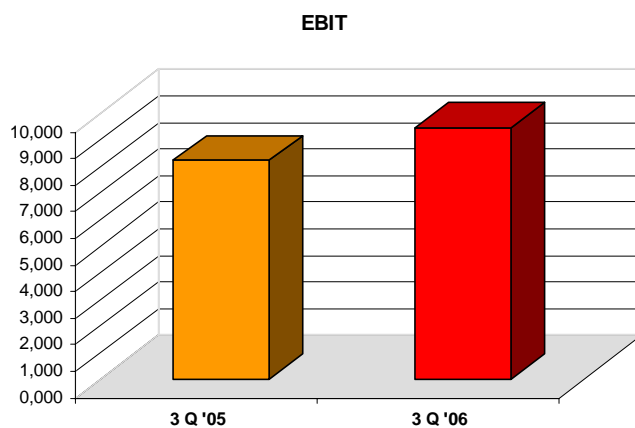


Il grafico di seguito rappresenta la variazione dell'Ebitda nel terzo trimestre 2006 rispetto allo stesso periodo del 2005.

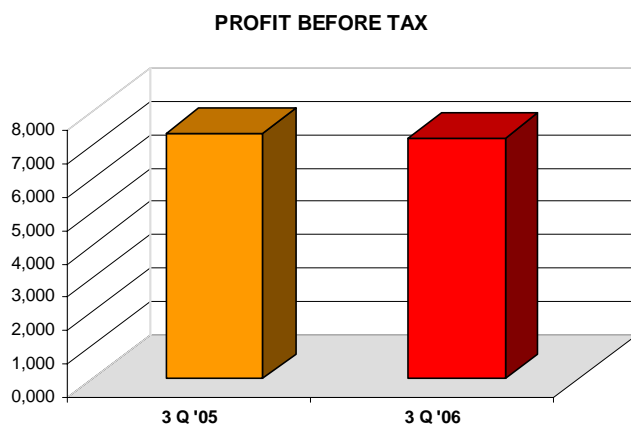


L'Ebitda margin si è attestato al 64,14% in miglioramento di 0,05% rispetto al settembre 2005.

- ✓ L' **EBIT** ha avuto un incremento del 15% circa, la diminuzione del fair value è relativa all'incremento di alcuni investimenti immobiliari e sarà assorbita nella prossima perizia.



- ✓ Il **PROFIT BEFORE TAX** tiene conto del saldo della gestione finanziaria, che presenta un incremento degli oneri; tale incremento è giustificato dalla variazione della posizione finanziaria netta che rispecchia il piano di investimenti del gruppo.





## Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale al 30 settembre 2006, può essere così sintetizzata:

FONTI - IMPIEGHI				
	giu-06	set-06	Δ	%
Attivo immobilizzato	777,94	943,17	165,23	21,24%
CCN	37,28	37,19	-0,09	-0,24%
- Altre attività e passività a lungo	-38,62	-40,16	-1,54	3,99%
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>776,60</b>	<b>940,20</b>	<b>163,60</b>	<b>21,07%</b>
Patrimonio netto	557,93	* 586,41	28,48	5,10%
PFN	218,67	353,79	135,12	61,79%
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>776,60</b>	<b>940,20</b>	<b>163,60</b>	<b>21,07%</b>

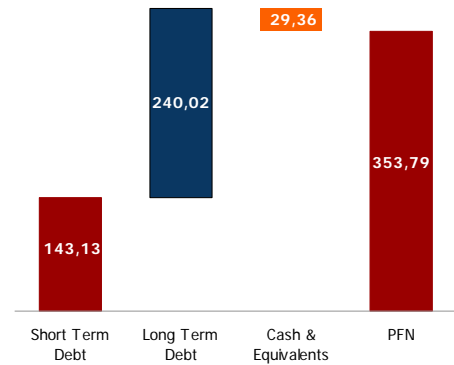
\*Si ricorda che il patrimonio netto al 30 settembre 2006 tiene conto di un utile pre tasse.

Le principali variazioni del terzo trimestre del 2006 sono:

- ✓ **Attivo immobilizzato** è passato da € 777,94 milioni di € ad € 943,17 milioni di €, l'incremento di € 165,23 milioni di € è imputabile principalmente a:
  - Attività immateriali:
    - l'incremento di € 19,05 milioni, a titolo di avviamento, è imputabile all'elisione della partecipazione della società Immobiliare Larice acquisita alla fine di settembre 2006.
  - Investimenti immobiliari:
    - Acquisto della galleria di Centro Sarca attraverso l'acquisto della società Immobiliare Larice
  - Immobilizzazioni in corso:
    - Sono incrementate di € 16,81 milioni principalmente per il versamento del secondo acconto relativo all'investimento della galleria di Palermo, e del terreno di Conegliano.
- ✓ **CCN** il capitale circolante netto nel corso del terzo trimestre 2006 è rimasto sostanzialmente invariato, la piccola variazione stata negativa per €0,09 milioni:
  - Attività: le attività correnti sono incrementate di € 6,27 milioni principalmente per:
    - Rimanenze: cantiere in corso per l'ampliamento della galleria di Centro Leonardo.
    - Crediti commerciali in aumento per € 1,6 milioni
  - Passività: le passività sono aumentate di € 6,36 milioni:
    - Debiti commerciali: sono aumentati di € 7,31 milioni, legata alla dilazione di pagamento dei fornitori tecnici, in relazione al cantiere di ampliamento della galleria di Centro Leonardo di Imola.
    - Altre passività correnti: relativo all'effetto imposte di giugno.
- ✓ **Altre attività e passività a lungo termine:** hanno subito una variazione negativa per € 1,54 milioni principalmente per:
  - Attività: non hanno subito significative variazioni
  - Passività:
    - Passività per imposte differite: si tratta della variazione dell'effetto imposte al 30 giugno, oltre alla contropartita della

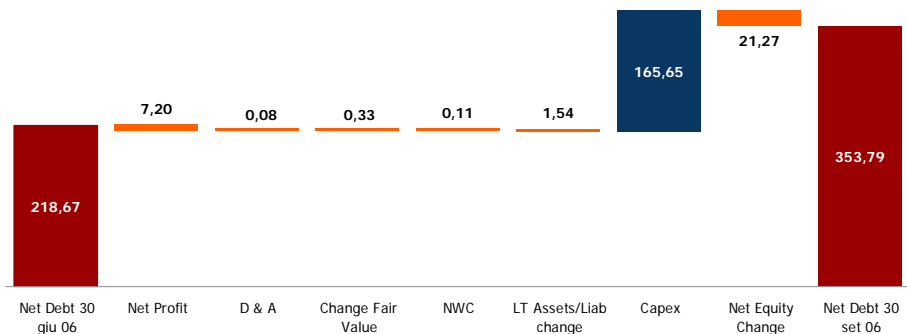
scrittura di elisione della partecipazione della Immobiliare Larice.

- ✓ **Patrimonio netto:** nel terzo trimestre 2006 è stato pari a € 586,41 milioni, contiene però un utile pre tasse.
- ✓ **Posizione finanziaria netta:** nel corso del terzo trimestre 2006 è proseguita l'attività di sviluppo della società, in linea con il piano industriale presentato alla comunità finanziaria. In particolare l'acquisto della società Immobiliare Larice è stato finanziato completamente con debito. Sono stati siglati due importanti contratti di finanziamento:
  - Un mutuo con BNL per un importo di 28 milioni di € finalizzato all'acquisto dell'ipermercato e due medie superfici a Rimini, avvenuto in dicembre 2005.
  - Un finanziamento di 150 milioni di € con Interbanca, revolving per i primi 3 anni; al 30 settembre la linea è stata tirata per € 85,5 milioni per finanziare l'acquisto della Immobiliare Larice.



La società presenta un gearing ratio pari allo 0,60x, il target dichiarato a fine piano è pari a 1,5x.

Per maggiori dettagli si rimanda alle note di commento.



Per completezza ed omogeneità con la parte economica si inserisce la situazione patrimoniale con i confronti rispetto al 30 dicembre 2005.

#### FONTI - IMPIEGHI

	2005	set-06	Δ	%
Attivo immobilizzato	664,37	943,17	278,80	41,96%
CCN	-1,72	37,19	38,91	-2256,30%
- Altre attività e passività a lungo	-18,78	-40,16	-21,38	113,87%

<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>643,87</b>	<b>940,20</b>	<b>296,33</b>	<b>46,02%</b>
------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Patrimonio netto	527,23	586,41	59,18	11,22%
PFN	116,63	353,79	237,16	203,33%

<b>TOTALE FONTI</b>	<b>643,87</b>	<b>940,20</b>	<b>296,33</b>	<b>46,02%</b>
---------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

## SEGMENT INFORMATION

In crescita entrambi i settori di attività del gruppo, sia l'attività di intermediazione locativa che l'attività di servizi. La percentuale sul totale ricavi di questa area di business si è attestata intorno al 4,50%, superando l'importante target del 4,00% annunciato nel piano industriale. Questo dato è rilevante considerando che questa attività non è capital intensive. Ciò fa sì che la crescita di questa tipologia di ricavi incida maggiormente sui risultati positivi della società non dovendo ricorrere all'impiego di capitale e non dovendo considerare ulteriori tipologie di costi se non per la parte riferita al costo del lavoro direttamente imputabile.

CONTO ECONOMICO	30-set-06	30-set-05	30-set-06	30-set-05	30-set-06	30-set-05
	ATTIVITA' LOCATIVA		SERVIZI		TOTALE	
RICAVI	42.054.899	38.161.401	1.959.824	980.026	44.014.723	39.141.427
COSTI DIRETTI	11.227.735	11.376.879	859.504	670.022	12.087.239	12.046.901
MARGINE LORDO DIVISIONALE	30.827.164	26.784.522	1.100.320	310.004	31.927.484	27.094.526
COSTI INDIVISI					3.753.582	2.056.684
EBITDA	30.827.164	26.784.522	1.100.320	310.004	28.173.902	25.037.842
RIVALUTAZ. ED AMM.TI	39.015.680	13.798.454			39.015.680	13.798.454
EBIT	69.842.844	40.582.976	1.100.320	310.004	67.189.582	38.836.296
UTILE NETTO					62.386.523	36.016.337

STATO PATRIMONIALE	30-set-06	30-giu-06	30-set-06	30-giu-06	30-set-06	30-giu-06
	ATTIVITA' LOCATIVA		SERVIZI		TOTALE	
PORTAFOGLIO IMMOBILIARE	779.847.945	650.483.212	0	0	779.847.945	650.483.212
INVESTIMENTI	141.710.306	124.896.454	0	0	141.710.306	124.896.454
CCN	19.637.489	38.676.648	206.759	780.384	19.844.248	39.457.032
- ALTRE PASSIVITA' A LUNGO	-47.806.849	-46.178.261	-163.674	-135.056	-47.970.523	-46.313.317
ATTIVITA' INDIVISE					46.768.770	8.083.733
TOTALE IMPIEGHI	893.388.891	767.878.054	43.085	645.327	940.200.746	776.607.114
PFN	309.914.197	212.733.578	-2.888.949	-2.144.343	307.025.248	210.589.235
PATRIMONIO	583.474.694	555.144.475	2.932.034	2.789.671	586.406.728	557.934.146
PASSIVITA' INDIVISE					46.768.770	8.083.733
TOTALE FONTI	893.388.891	767.878.054	43.085	645.327	940.200.746	776.607.114

## ***FATTI SALIENTI VERIFICATISI DOPO LA CHIUSURA DEL TERZO TRIMESTRE ED EVOLUZIONE DELLE ATTIVITA'***

Nel mese di ottobre la Società ha sottoscritto un contratto preliminare con il Gruppo Santoni Costruzioni, parte non correlata, per l'acquisizione del 100% di una società titolare della Galleria del Centro Commerciale MILLENNIUM a Rovereto (Trento).

L'investimento rientra nel Piano Industriale presentato nell'ottobre 2005 ed è la prima acquisizione nel Trentino Alto Adige: il closing definitivo del contratto è previsto entro febbraio 2007. La Galleria comprende 38 negozi, di cui una media superficie, per una superficie complessiva di circa 7.430 mq ed ospita anche un superstore Coop.

**PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI GRUPPO IGD**

**STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO**

	30-set-06 (a)	30-giu-06 (b)	31-dic-05	Variazioni (a-b)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>				
<b>Attività immateriali</b>				
- Attività immateriali a vita definita	0,05	0,01	0,01	0,04
- Avviamento	21,56	2,55	2,90	19,01
	<u>21,61</u>	<u>2,56</u>	<u>2,91</u>	<u>19,05</u>
<b>Attività materiali</b>				
- Investimenti immobiliari	778,94	649,74	603,11	129,20
- Impianti e Macchinari	0,38	0,34	0,41	0,04
- Attrezzatura	0,29	0,12	0,14	0,17
- Migliorie su beni di terzi	0,24	0,28	0,35	-0,04
- Immobilizzazioni in corso	141,71	124,90	57,46	16,81
	<u>921,56</u>	<u>775,38</u>	<u>661,47</u>	<u>146,18</u>
<b>Altre attività non correnti</b>				
- Attività per imposte anticipate	3,79	3,68	3,76	0,11
- Crediti vari e altre attività non correnti	4,02	4,01	4,08	0,01
- Attività finanziarie non correnti	2,13	3,24	0,00	-1,11
	<u>9,94</u>	<u>10,93</u>	<u>7,84</u>	<u>0,12</u>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>953,11</b>	<b>788,87</b>	<b>672,21</b>	<b>165,35</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>				
Rimanenze	29,49	25,81	14,02	3,68
Crediti commerciali e altri crediti	7,06	5,42	7,66	1,64
Altre attività correnti	17,97	17,02	13,15	0,95
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	22,97	21,85	35,61	1,12
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	6,39	1,96	25,43	4,43
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>83,88</b>	<b>72,06</b>	<b>95,87</b>	<b>11,82</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (C=A+B)</b>	<b>1.036,99</b>	<b>860,93</b>	<b>768,08</b>	<b>177,17</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>				
quota di pertinenza della Capogruppo	586,40	557,92	527,23	28,48
quota di pertinenza di terzi	0,01	0,01	0,00	0,00
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>	<b>586,41</b>	<b>557,93</b>	<b>527,23</b>	<b>28,48</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>				
Passività finanziarie non correnti	217,61	112,47	123,05	105,14
Fondo TFR	0,27	0,24	0,21	0,03
Passività per imposte differite	29,83	28,27	8,80	1,56
Fondi per rischi ed oneri futuri	0,36	0,32	0,43	0,04
Debiti vari e altre passività non correnti	17,51	17,48	17,18	0,03
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>	<b>265,58</b>	<b>158,78</b>	<b>149,67</b>	<b>106,80</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>				
Passività finanziarie correnti	167,67	133,25	54,63	34,42
Debiti commerciali e altri debiti	14,62	7,31	9,96	7,31
Passività per imposte correnti	0,63	2,16	21,64	-1,53
Altre passività correnti	2,08	1,50	4,95	0,58
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>	<b>185,00</b>	<b>144,22</b>	<b>91,18</b>	<b>40,78</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (G=E+F)</b>	<b>450,58</b>	<b>303,00</b>	<b>240,85</b>	<b>147,58</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (H=D+G)</b>	<b>1.036,99</b>	<b>860,93</b>	<b>768,08</b>	<b>176,06</b>

**CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO**

	30-set-06	30-set-05	Variazioni	3° trimestre		
	(a)	(b)	(a-b)	2006	2005	variazioni
Ricavi	41,63	38,18	3,45	14,42	12,77	1,65
Altri proventi	2,38	0,96	1,42	0,84	0,28	0,56
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>44,01</b>	<b>39,14</b>	<b>4,87</b>	<b>15,26</b>	<b>13,05</b>	<b>2,21</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	27,40	15,91	11,49	7,49	5,55	1,94
Costi del personale	1,94	1,12	0,82	0,59	0,33	0,26
Altri costi operativi	2,04	1,47	0,57	0,56	0,43	0,13
Variazione delle rimanenze	15,54	4,40	11,14	3,25	1,71	1,54
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>28,17</b>	<b>25,04</b>	<b>3,13</b>	<b>9,87</b>	<b>8,45</b>	<b>1,42</b>
Ammortamenti	0,58	0,38	0,20	0,08	0,23	-0,15
Variazione del fair value	39,60	14,18	25,42	-0,33	0,00	-0,33
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>67,19</b>	<b>38,84</b>	<b>28,35</b>	<b>9,46</b>	<b>8,22</b>	<b>1,24</b>
Proventi finanziari	3,91	3,88	0,03	1,28	1,43	-0,15
Oneri finanziari	8,71	6,70	2,01	3,54	2,29	1,25
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>62,39</b>	<b>36,02</b>	<b>26,37</b>	<b>7,20</b>	<b>7,36</b>	<b>-0,16</b>

**NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI  
CONSOLIDATI**

**CRITERI DI REDAZIONE E AREA DI CONSOLIDAMENTO**

**PREMESSA**

La Relazione trimestrale ed i prospetti contabili consolidati al 30 settembre 2006, non sottoposti a revisione contabile, sono stati redatti 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 nonchè in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 82 del "Regolamento recante norme di attuazione del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n° 58 in materia di Emittenti", della delibera Consob n° 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni/integrazioni.

Si segnala in particolare che la Relazione trimestrale al 30 settembre 2006 è stata presentata sulla base dei criteri indicati nell'allegato 3D del predetto "Regolamento".

La Relazione trimestrale al 30 settembre 2006 è stata autorizzata alla pubblicazione con delibera del competente organo amministrativo in data 14 novembre 2006.

## **CRITERI DI REDAZIONE**

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base delle situazioni contabili al 30 settembre 2006 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 criteri contabili e di valutazione ed i principi di consolidamento adottati per la redazione della Relazione trimestrale sono omogenei a quelli utilizzati per la redazione del documento di transizione agli IFRS in appendice alla Relazione annuale al 31.12.05, al quale si fa espresso ed integrale rinvio.

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 2006 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 2005), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto al trimestre precedente (30 giugno 2006).

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, in questa situazione, non si è provveduto al calcolo delle imposte correnti, differite e/o anticipate, mentre i dati di confronto del 30 giugno 2006 lo ricomprendono.

## **AREA DI CONSOLIDAMENTO**

Si segnala che rispetto alla situazione al 30/06/2006 è entrata nel perimetro di consolidamento la società "Immobiliare Larice srl", acquistata il 25 settembre u.s..

Nella presente situazione la partecipazione in Immobiliare Larice srl, è stata consolidata secondo il metodo integrale, ma essendo l'operazione di acquisto avvenuta a fine trimestre, la situazione consolida esclusivamente lo stato



patrimoniale poichè il risultato di periodo, già considerato nel prezzo di acquisizione, è stato ricompreso nel valore del patrimonio netto ed eliminato in sede di consolidamento. Pertanto il Conto Economico del Gruppo non ricomprende quello della Società Immobiliare Larice.

Si precisa infine che i dati consolidati al 30/09/2006 includono la situazione economico-patrimoniale della capogruppo Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A., la situazione economico-patrimoniale di Gescom s.r.l., partecipata al 100%, la situazione patrimoniale di Immobiliare Larice srl partecipata al 100% e la situazione economico-patrimoniale del Consorzio Forte di Brondolo, partecipato all'86,08%.

## **COMMENTO ALLE PRINCIPALI POSTE DELLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2006**

### **ATTIVITA' NON CORRENTI**

La variazione delle attività non correnti tra il 30 giugno 2006 ed il 30 settembre 2006 è dovuta principalmente a:

- ✓ incremento della voce "Avviamento" per effetto dell'elisione della partecipazione nella Società Immobiliare Larice srl, posta che trova contropartita nella voce del passivo "Passività per imposte differite"
- ✓ incremento della voce "Investimenti immobiliari" dovuto esclusivamente all'acquisizione del Centro Commerciale Centrosarca a Sesto San Giovanni (Milano)
- ✓ incremento della voce "Immobilizzazioni in corso" per effetto del versamento della seconda tranche della caparra prevista dal preliminare relativo all'investimento in Palermo, dal versamento del primo acconto per l'acquisto del terreno sito in Conegliano, dal pagamento di opere viarie relative al Centro Commerciale ESP di Ravenna, oltre all'aumento di lavori in corso di minore entità.
- ✓ le esigue variazioni delle voci "Impianti e Macchinari", "Attrezzatura" e "Migliorie su beni di terzi" si riferiscono alla variazione dell'area di consolidamento e alla normale quota di ammortamento del periodo.
- ✓ il decremento della voce "Attività finanziarie non correnti" si riferisce alla valorizzazione al market to market dei contratti IRS in essere a fine trimestre.

### **ATTIVITA' CORRENTI**

La variazione netta delle "Rimanenze" rispetto al 30 giugno 2006 è dovuta esclusivamente all'incremento delle rimanenze relative al prosieguo dei lavori sul Centro Commerciale Leonardo per l'ampliamento del parcheggio e della galleria per la quota destinata alla vendita.

L'incremento dei "Crediti commerciali" è dovuto alla normale attività di gestione.

La variazione delle "Altre attività correnti" risente di una diminuzione del credito iva e dall'effetto del calcolo delle imposte sulla situazione al 30 giugno 2006.

Si segnala, inoltre, che l'incremento della voce "Crediti Finanziari" è dovuto all'aumento dei titoli di proprietà, mentre l'incremento della voce "Cassa e Altre Disponibilità Liquide" è dovuto alla variazione dell'area di consolidamento.

## **PATRIMONIO NETTO**

La variazione del Patrimonio Netto è determinata principalmente dall'utile, ante imposte, di pertinenza del periodo e dalla variazione positiva della riserva Cash Flow Hedge per effetto delle scritture IAS.

## **PASSIVITA' NON CORRENTI**

La variazione netta delle "Passività Finanziarie non correnti" è dovuta principalmente all'accensione del contratto di finanziamento con Interbanca e del mutuo con BNL.

Nella voce "Passività per Imposte Differite" trova allocazione la contropartita relativa all'avviamento generatosi con la scrittura di elisione della partecipazione Immobiliare Larice srl: si segnala che in detta voce figura anche l'effetto imposte del 30 giugno 2006.

Nelle altre voci non si segnalano variazioni significative.

## **PASSIVITA' CORRENTI**

Le variazioni più significative delle passività correnti sono dovute ad un incremento delle "Passività finanziarie correnti" per effetto del saldo passivo generato dall'accensione di nuovi contratti Hot Money e dall'utilizzo di affidamenti.

Anche l'incremento dei "Debiti commerciali" si genera dalla normale gestione societaria.

Il decremento delle "Passività per imposte correnti" è dovuto all'effetto imposte relativo al trimestre precedente 2006.

## **COMMENTO ALLE PRINCIPALI POSTE DEL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2006**

### **RICAVI E PROVENTI OPERATIVI**

Il fatturato consolidato e altri proventi al 30 settembre 2006 sono pari ad Euro 44,01 milioni, rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente si registra un incremento di 2,21 milioni. La variazione positiva è dovuta:

- ✓ all'aumento fisiologico dei canoni
- ✓ alle locazioni conseguenti agli acquisti dei rami di azienda delle Gallerie Commerciali di Casilino, Afragola, Fonti del Corallo e Borgo avvenuti con effetto 1° gennaio 2006
- ✓ alle locazioni conseguenti agli acquisti dell'Ipermercato di Rimini e del Centro Commerciale Darsena City di Ferrara avvenuti rispettivamente nel dicembre 2005 e maggio 2006
- ✓ ai turnover avvenuti nelle Gallerie di Centro D'Abruzzo e Centro Esp
- ✓ al decremento degli affitti della Galleria Centro Leonardo per parziale chiusura conseguente alla ristrutturazione
- ✓ alle nuove gestioni delle Gallerie Fonti del Corallo, Afragola, Minganti, Arca, Colleferro e Rimini.

### **ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI**

La voce comprende principalmente i costi per affitti passivi relativi agli immobili gestiti dal Gruppo e i costi per i lavori di ampliamento della galleria e parcheggio del Centro Commerciale Leonardo.

L'incremento, rispetto al 30 settembre 2005, è dovuto in particolare ai costi sostenuti per la costruzione di cui sopra.

### **COSTI DEL PERSONALE**

Il costo del personale incrementa rispetto al precedente periodo del 2005 per effetto dell'incremento del numero dei dipendenti in coerenza con la crescita dimensionale del Gruppo e con la struttura organizzativa preventivata.

### **ALTRI COSTI OPERATIVI**

Non si segnalano variazioni significative.

### **PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**

Il risultato della gestione finanziaria presenta un saldo negativo pari a 4,80 milioni, con un incremento degli oneri finanziari, rispetto al medesimo periodo del 2005,

dovuto ai maggiori interessi passivi bancari dovuti per i nuovi contratti Hot Money / finanziamento / mutui e per l'utilizzo di affidamenti bancari.