

GRUPPO IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE S.p.A.
Via Agro Pontino n°13 - 48100 Ravenna - Capitale Sociale Euro 282.249.261,00
i.v. -- REA di Ravenna n. 88573 - Registro Imprese di Ravenna, Codice Fiscale
e Partita IVA 00397420399. Società appartenente al Gruppo Coop Adriatica
Società Cooperativa a.r.l.

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Il Bilancio consolidato del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. (IGD spa per brevità) al 30.06.2005, corredato della presente relazione e della nota informativa, consolida sia le risultanze patrimoniali che quelle economiche di IGD spa e Gescom S.r.l., il cui controllo è corrispondente ad una quota di partecipazione pari al 100% del relativo capitale sociale.

Il Gruppo IGD svolge 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 appartenenti al proprio patrimonio immobiliare ovvero mediante l'eventuale cessione delle Gallerie. Inoltre il gruppo IGD fornisce un'ampia gamma di servizi, che si sostanziano in un'attività di *agency* e di *facility management* rivolti agli immobili appartenenti al gruppo e di terzi.

Il primo semestre 2005 è stato un periodo particolarmente significativo per il gruppo IGD:

IGD Spa:

1. in data 11 febbraio 2005 si è completato il progetto che ha portato alla quotazione delle azioni di IGD S.p.A. presso il mercato telematico azionario (MTA) della Borsa di Milano. Progetto dall'importante contenuto strategico in quanto ha consentito l'afflusso in IGD S.p.A. di mezzi finanziari che consentiranno di realizzare un importante programma di sviluppo e per l'elevata visibilità che il gruppo ha ottenuto sia a livello nazionale che internazionale, consentendo di valorizzare le competenze esclusive che il gruppo ha maturato nel segmento immobiliare dei Centri Commerciali. La quotazione è avvenuta con un aumento di capitale interamente collocato, pari a nominali 105 milioni di euro, determinando un flottante di circa il 37%. Il progetto di collocamento ha riscontrato un notevole successo, segno del forte apprezzamento del modello di business e del potenziale di sviluppo del gruppo IGD. Le azioni sono state collocate al valore di 1,45, ma a fronte di una domanda di investitori istituzionali e *retail* pari, rispettivamente, a 9 e 5 volte l'offerta, il giorno del debutto nel mercato telematico di Borsa si è registrato un incremento di circa il 18%.
2. Coerentemente con il disegno strategico comunicato ai mercati finanziari, già nel primo semestre 2005 sono state sottoscritti contratti

preliminari per la realizzazione di due nuove strutture commerciali di grandi dimensioni. Il primo, sottoscritto nel mese di aprile 2005 riguarda la galleria commerciale e *retail park* annessi al parco commerciale Mondovicino sito in Mondovì, provincia di Cuneo, per un totale di GLA di circa 18.000 mq. La costruzione inizierà a cavallo fra il 2005 ed il 2006, e sarà pronto per l'apertura fra la fine del 2007 e l'inizio del 2008. Il secondo, sottoscritto nel mese di maggio riguarda un centro commerciale di dimensione significativa (circa 53.000 mq di GLA) che sarà costruito nel comune di Guidonia, nella cintura urbana di Roma su una strada di grande traffico. Anche in questo caso la costruzione inizierà a cavallo fra il 2005 ed il 2006, e sarà pronto per l'apertura fra la fine del 2007 e l'inizio del 2008.

3. Nel mese di gennaio è stato sottoscritto con *Eurocommercial Properties* un contratto preliminare per la realizzazione da parte di IGD del raddoppio della superficie della galleria di Centro Leonardo ad Imola. Tale contratto prevede la realizzazione della nuova struttura e la ristrutturazione ed ampliamento della galleria esistente per un totale di 15.300 di GLA e la realizzazione di un nuovo parcheggio multipiano. I lavori sono già iniziati e si concluderanno nel corso del 2006, con la cessione di quanto realizzato alla stessa Eurocommercial Properties (già proprietaria dell'esistente galleria commerciale).

GESCOM Srl:

1. Sono state completate quasi integralmente le attività di agency per i seguenti centri commerciali
 - a. Centro commerciale area ex Officine Minganti, centro cittadino di nuova realizzazione situato in Bologna, di proprietà di Coop Adriatica Srl
 - b. Centro Commerciale di Rimini di nuova realizzazione (inaugurazione dicembre 2005), il cui ipermercato sarà acquistato da IGD, mentre la galleria commerciale sarà di proprietà di terzi
 - c. Ampliamento di circa 2.500 mq di GLA della galleria commerciale Centro Borgo di Bologna, di proprietà IGD
 - d. Centro commerciale "Arca", di proprietà di terzi, sito in Spoltore (Pescara), che inaugurerà entro fine 2005
2. Completato il rinnovo contrattuale di competenza del 2005 (23 contratti su 44) del centro commerciale ESP di Ravenna
3. Per tutti i centri di nuova realizzazione Gescom ha ottenuto anche il mandato di facility management.

I risultati raggiunti nel primo semestre 2005 confermano il raggiungimento degli obiettivi pluriennali che il gruppo si è dato, soprattutto in termini di redditività, di crescita dimensionale, sia in termini di patrimonio gestito che di aree di business innovative come quella dei servizi connessi alla gestione dei centri commerciali. La quotazione in Borsa ha dato un notevole impulso al potenziale di sviluppo del gruppo IGD grazie anche alla visibilità che lo stesso ha ottenuto sul mercato.

Il bilancio consolidato al 30 giugno 2005 presenta un utile netto di **Euro 17,76** milioni di Euro con un incremento rispetto al risultato economico consolidato al 30 giugno 2004 di **Euro 3,54** milioni di Euro; tale variazione è principalmente motivata dall'incremento dei ricavi operativi e dall'incremento di valore del portafoglio immobiliare del gruppo IGD.

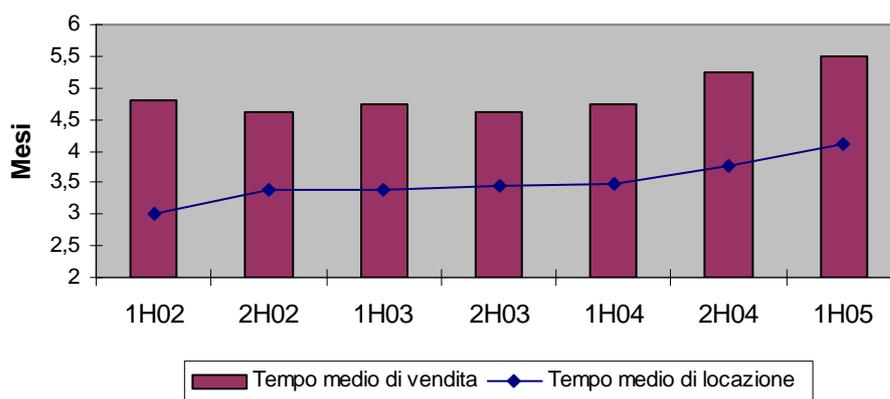
IL MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO

Rispetto la forte crescita di tutto il mercato immobiliare registrato nel 2004, nell'anno in corso, si registra un rallentamento. Si tratta tuttavia di un rallentamento rispetto i ritmi vertiginosi di crescita degli anni precedenti. In realtà continua la "lunga marcia" del mercato immobiliare italiano. La stima per il 2005¹ è di un fatturato totale di oltre 114 miliardi di euro, con un incremento del 4% rispetto il 2004. Si tratta, dunque di un rallentamento rispetto la variazione di circa il 6% del 2004 rispetto il 2003, ma la crescita si mantiene sempre su valori importanti tanto da porre l'Italia al terzo posto come incremento di fatturato del settore, dopo Gran Bretagna e Spagna. Si conferma che il mercato italiano rimano uno dei più attrattivi in Europa.

Quando si parla di mercato immobiliare si deve necessariamente distinguere fra i segmenti che lo compongono:

1. il settore residenziale è sicuramente quello più esposto alle speculazioni e alla volatilità. Il primo semestre 2005 registra un generale rallentamento, pur nell'ambito di una crescita di valori. Il rallentamento è da registrarsi soprattutto nell'allungamento dei tempi medi di vendita. In questo contesto, i prezzi medi di vendita continuano a salire, anche se in misura inferiore rispetto gli anni precedenti. A sostenere la domanda contribuisce il basso costo del denaro e la sempre più fiorente industria dei mutui. Da segnalare che il livello di indebitamento delle famiglie italiane, pur registrando forti incrementi, è ancora molto più basso di quello medio europeo. Il contesto generale non lascia presagire il tanto temuto scoppio della bolla immobiliare.
2. Il comparto terziario/uffici è ovviamente un settore che risente della congiuntura economica e che pertanto oggi è in difficoltà con un livello di

Serie storica dei tempi medi di vendita e locazione uffici



domanda in diminuzione ed un'offerta sempre più eccedente il livello di equilibrio. Tutto ciò trova conferma nell'allungamento dei tempi di locazione e vendita. I canoni di locazione hanno registrato un incremento più contenuto rispetto la dinamica dei prezzi (+1,7% contro +3,2%)² riducendo i rendimenti medi da locazione al 5,7%.

¹ Fonte: Scenari Immobiliari

² fonte: Nomisma – "Osservatorio sul mercato immobiliare" Rapporto 2005

3. il mercato di riferimento del gruppo IGD è il mercato retail, con particolare focalizzazione sul segmento dei centri commerciali. Come sempre questo segmento del mercato real estate italiano si dimostra quello più aciclico dell'intero comparto. Pertanto dopo un 2004 in cui il settore retail è stato il best performer, il primo semestre 2005 è stato caratterizzato da una sostanziale stabilità, sia a livello di domanda e offerta che nel mercato delle locazioni. Nonostante si sia ingenerato un clima di attesa, volto ad interpretare l'andamento più generale dell'economia e dei consumi, indicatori come tempi di vendita e locazione sono rimasti stabili sui valori di sei mesi fa. I prezzi ed i canoni di locazione tendono a crescere, rispettivamente del 3,7% e del 2,2%³, comportando una modesta contrazione della redditività media, che rimane comunque molto interessante (valore medio ad oggi 8% contro 9,2% di inizio ciclo)⁴. Da segnalare che il mercato italiano dei centri commerciali rimane in forte espansione dimensionale. Le proiezioni per il 2006 prevedono un incremento di GLA⁵ di 2 milioni di mq con la realizzazione di circa 70 nuove strutture. La maggior parte delle nuove iniziative ha dimensioni superiori ai 12.000 mq in linea con le tendenze europee. Prosegue il trend di crescita delle regioni del nord Italia, ma è significativo rilevare la presenza di nuovi progetti nel sud, che vedranno la luce nei prossimi anni. In generale il maggior tasso di crescita si avrà nel centro-sud soprattutto in termini di centri di grande/grandissima dimensione, parchi commerciali e factory outlets. Secondo le previsioni per il 2006 di CB Richard Ellis i rendimenti dei centri commerciali rimarranno stabili nei mercati più maturi e saranno in calo in quelli emergenti.

Il mercato immobiliare è condizionato dall'andamento dei tassi di interesse e dei mercati finanziari in generale. Per questo motivo nell'analizzare l'andamento del mercato immobiliare è necessario soffermarsi anche sulle aspettative relative ai mercati monetari e finanziari. Visto il perdurare della congiuntura economica internazionale e nonostante le recenti tensioni del mercato petrolifero, il tasso di inflazione sembra sotto controllo, nell'area UEM non si intravedono a breve segnali di cambiamento nell'impostazione della politica monetaria sin qui adottata. La situazione generale è compatibile con il mantenimento degli attuali livelli dei tassi ufficiali ancora per diversi mesi. Anche i rendimenti a medio-lungo termine esprimono le citate aspettative economiche, infatti le scadenze a 10 anni si mantengono da tempo intorno al 3%.

Da sottolineare che il costo dell'indebitamento a medio-lungo termine del Gruppo IGD al 30 giugno 2005 è fisso, in quanto coperto per intero da operazioni di interest rate swap. Il gruppo è pertanto totalmente immune dal rischio tasso di interesse.

³ fonte: Nomisma – “Osservatorio sul mercato immobiliare” Rapporto 2005

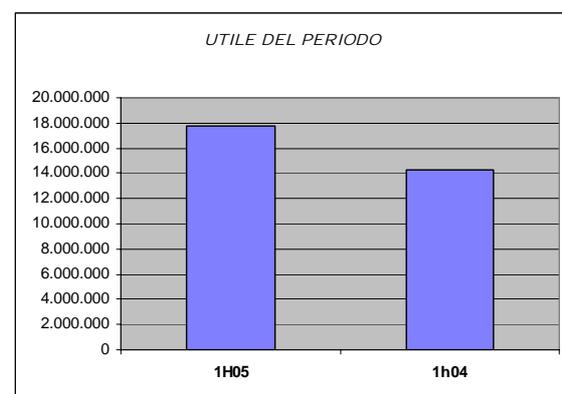
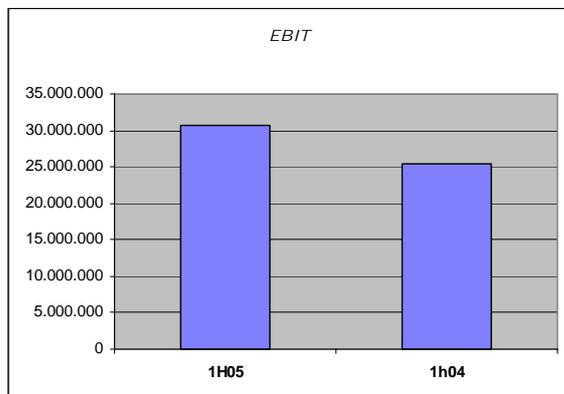
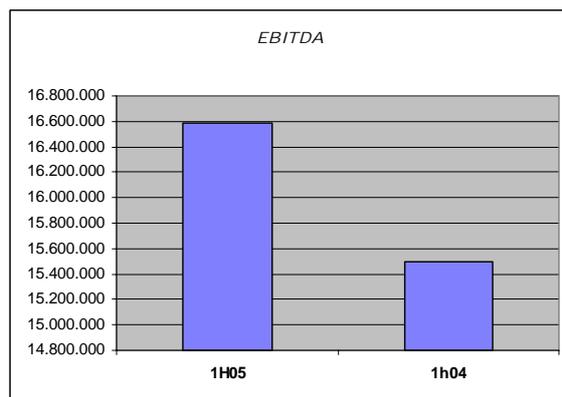
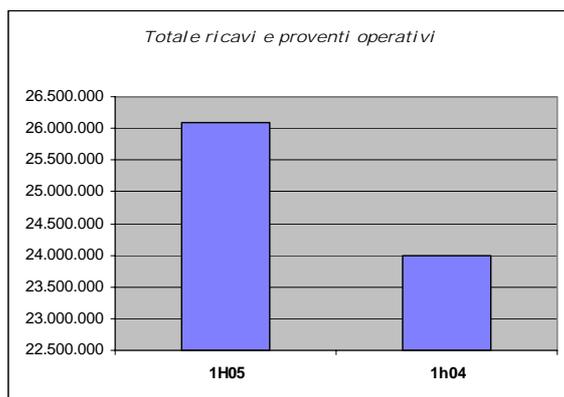
⁴ fonte: Nomisma – “Osservatorio sul mercato immobiliare” Rapporto 2005

⁵ GLA: gross leaseable area

ANALISI ECONOMICA

Il risultato economico del gruppo IGD del primo semestre 2005 e dei periodi posti a confronto sono stati redatti secondo i principi IAS/IFRS emessi dallo IASB ed omologati dall'Unione europea, come previsto dall'art. 81 del regolamento emittenti, emanato dalla Consob, n° 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	30-giu-05	30-giu-04	Variazione	%	2004
Totale ricavi e proventi operativi	26.088.413	23.987.263	2.101.150	8,76%	51.188.225
EBITDA	16.591.906	15.496.108	1.095.798	7,07%	32.632.890
EBIT	30.623.795	25.501.191	5.122.604	20,09%	48.704.349
Gestione finanziaria:	-1.963.534	-2.288.534	325.000	14,20%	-6.280.081
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	28.660.261	23.212.657	5.447.604	23,47%	42.424.268
UTILE DEL PERIODO	17.765.958	14.221.963	3.543.995	24,92%	25.997.842
<i>Atribuibile a:</i>					
<i>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</i>	<i>17.765.958</i>	<i>14.062.712</i>	<i>3.663.246</i>	<i>26,15%</i>	<i>25.765.307</i>
<i>Utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi</i>	<i>0</i>	<i>139.251</i>	<i>-139.251</i>	<i>-100,00%</i>	<i>232.535</i>



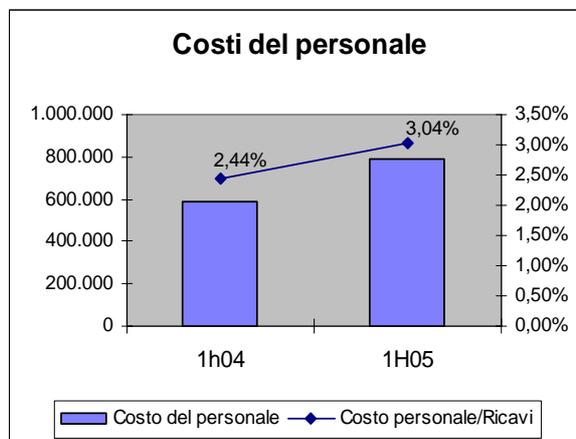
ANALISI PRINCIPALI DATI ECONOMICI – FINANZIARI DEL GRUPPO

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	30-giu-05	30-giu-04	Variazione	%	2004
Ricavi	25.406.393	22.993.700	2.412.693	10,49%	48.599.689
Altri proventi	682.020	993.563	-311.543	-31,36%	2.588.536
Totale ricavi e proventi operativi	26.088.413	23.987.263	2.101.150	8,76%	51.188.225
Acquisti di materiali e servizi esterni	10.359.002	6.994.206	3.364.796	48,11%	15.288.858
Costi del personale	791.787	584.291	207.496	35,51%	1.236.023
Altri costi operativi	1.036.219	1.061.048	-24.829	-2,34%	2.297.316
Variazione delle rimanenze	2.690.501	148.390	2.542.111	1713,13%	266.862
EBITDA	16.591.906	15.496.108	1.095.798	7,07%	32.632.890
Ammortamenti	150.219	100.113	50.106	50,05%	368.097
Plus/minus da realizzo di attività non correnti	0	0	0		0
Variazione Fair Value	14.182.108	10.105.196	4.076.912	40,34%	16.439.556
EBIT	30.623.795	25.501.191	5.122.604	20,09%	48.704.349
Gestione finanziaria:	-1.963.534	-2.288.534	325.000	14,20%	-6.280.081
Proventi finanziari	2.452.201	697.987	1.754.214	251,32%	1.907.737
Oneri finanziari	4.415.735	2.986.521	1.429.214	47,86%	8.187.818
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	28.660.261	23.212.657	5.447.604	23,47%	42.424.268
Imposte sul reddito del periodo	10.894.303	8.990.694	1.903.609	21,17%	16.426.426
UTILE DEL PERIODO	17.765.958	14.221.963	3.543.995	24,92%	25.997.842
Attribuibile a:					
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	17.765.958	14.082.712	3.683.246	26,15%	25.765.307
Utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	139.251	-139.251	-100,00%	232.535

Il risultato netto del gruppo del primo semestre 2005 ammonta a **17,76 milioni** di euro, contro 14,22 milioni di euro del 30 giugno 2004, con un incremento di **3,54 milioni**.

I principali elementi che compongono questa variazione sono i seguenti:

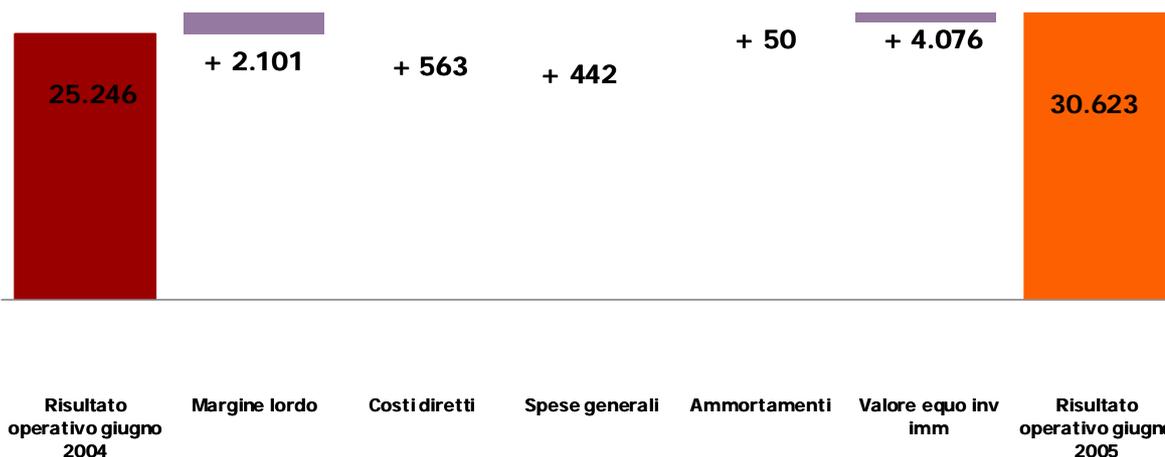
1. incremento dell'EBITDA di 1,1 milioni (+7.07%) motivato prevalentemente dall'effetto combinato dell'incremento dei ricavi e proventi operativi per 2,10 milioni e da un incremento dei costi operativi e del costo del personale per circa 1 milione. L'incremento dei ricavi è imputabile alla crescita organica dei canoni da locazione e di affitto di azienda e dall'indicizzazione contrattuale degli stessi (rispettivamente il 75% ed il 100% del tasso Istat). Inoltre l'incremento è ascrivibile ai ricavi da locazione del centro commerciale di Livorno, che nel 1° semestre 2004 sono maturati solo per tre mesi in quanto l'acquisto è



avvenuto a fine marzo 2004, mentre nel 2005 sono maturati per l'intero semestre. L'incremento dei costi è coerente con la nuova operatività del gruppo IGD, orientata allo sviluppo e la conseguente implementazione dell'organizzazione interna. Si ricorda che nel primo semestre sono stati stipulati due accordi preliminari per la realizzazione di due nuovi centri commerciali. Per la natura del business per la tipologia di immobili, per ogni nuovo investimento, la struttura organizzativa inizia ad operare 18 – 24 mesi prima dell'apertura pertanto la struttura organizzativa del gruppo deve essere in linea con il suddetto orizzonte temporale. Si ricorda che nel corso del primo semestre 2004, la maggior parte delle attività era affidata in outsourcing alla società controllante. Pertanto il confronto fra costo del personale del primo semestre 2004 e primo semestre 2005 non è omogeneo, in quanto oggi il gruppo IGD si è dotato di una struttura autonoma ed ha trasformato costi per servizi esterni in costi del personale.

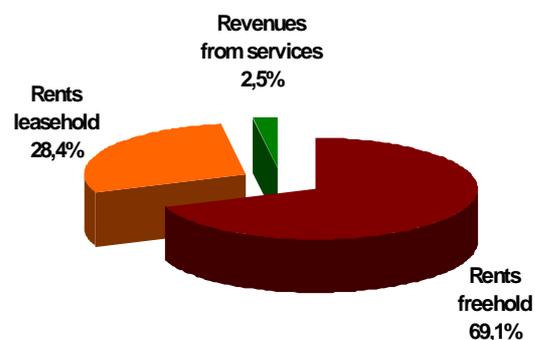
2. Incremento dell'EBIT di 5,1 milioni generato dalla rivalutazione del valore del patrimonio immobiliare del gruppo. La crescita del valore del portafoglio immobiliare del Gruppo IGD, dovuto alle nuove acquisizioni e alle buone performance commerciali è determinata sulla base della valutazione di un perito indipendente (CB Richard Ellis). Per maggiori dettagli si rimanda all'apposito paragrafo della nota informativa.
3. Incremento dei proventi finanziari dovuti alla riduzione della posizione finanziaria netta conseguente alla conclusione del processo di quotazione, avvenuto nel febbraio del 2005. Si registra anche l'incremento dei differenziali positivi per interest rate swaps per euro 773.766.
4. Incremento degli oneri finanziari giustificati per 293.069 euro per il mutuo ipotecario relativo all'investimento nel centro commerciale di Livorno, il cui accollo avvenuto a fine marzo 2004 ha generato interessi passivi a carico di IGD per soli 3 mesi nel corso del primo semestre 2004, mentre nel 2005 gli interessi sono maturati per tutto il semestre. Si registra, inoltre una diminuzione dei differenziali negativi per interest rate swaps per circa 1,25 milioni di euro. Alla data del 30 giugno le operazioni IRS stipulate hanno consentito la copertura totale del rischio tasso di interesse per i finanziamenti a medio-lungo termine, con un tasso medio fisso pari a 3,59%
5. Maggiori imposte per euro **1,90 milioni** per effetto dei maggiori ricavi

Andamento EBIT



Nel corso del primo semestre 2005 non sono avvenute cessioni di immobili da parte di IGD e/o di rami di azienda da parte di Gescom. Nel primo semestre 2004, Gescom ha ceduto il ramo di azienda relativo la galleria di Centro "Lame" di Bologna (il cui immobile era stato ceduto ad Eurocommercial Properties da parte di IGD nel mese di dicembre 2003), registrando una plusvalenza pari a circa 270.000 euro.

Nonostante questo ricavo straordinario presente nel primo semestre 2004, i ricavi operativi al 30 giugno 2005 sono in incremento rispetto gli stessi al 30 giugno 2004 di 2,1 milioni (+8,76%). Da segnalare il buon risultato conseguito con l'attività di affitto degli spazi temporanei all'interno delle gallerie commerciali gestiti, che risulta in incremento.



L'attività del Gruppo IGD è suddivisa in due aree strategiche di business:

- Attività immobiliare locativa
- Servizi (Agency e Facilities management)

	30-giu-04	30-giu-05	30-giu-04	30-giu-05	30-giu-04	30-giu-05
	ATTIVITA' LOCATIVA		SERVIZI		TOTALE	
RICAVI	23.469.996	25.433.979	517.267	654.437	23.987.263	26.088.415
<i>COSTI DIRETTI</i>	7.724.599	7.604.776	59.064	489.098	7.783.663	8.093.874
MARGINE LORDO DIVISIONALE	15.745.396	17.829.203	458.203	165.339	16.203.599	17.994.542
<i>COSTI INDIVISI</i>					707.492	1.402.636
EBITDA	15.745.396	17.829.203	458.203	165.339	15.496.108	16.591.906
<i>RIVALUTAZ. ED AMM.TI</i>	10.105.196	14.182.108			100.112	- 150.219
EBIT	25.775.174	32.011.311	458.203	165.339	25.501.192	30.623.795
UTILE NETTO					14.221.963	17.765.959

Analizzando il contributo di ciascuna area di business, si può rilevare che i ricavi per servizi incidono per circa il 2,5% del totale dei ricavi. Tale attività si sviluppa prevalentemente nell'ultima parte dell'anno, per effetto dei ricavi da agency, che solitamente vengono fatturati ed incassati solo a prestazione eseguita. Si sottolinea che l'attività già al primo semestre del 2005 è in espansione. La variazione dei ricavi da servizi al 30 giugno 2005 sullo stesso periodo del 2004 è pari a 6,53%. I ricavi dell'attività locativa ammontano al 93% del totale e, come già indicato, per effetto dell'entrata a regime dell'investimento nel centro commerciale di Livorno (avvenuto a fine marzo 2004), la crescita degli stessi è pari a 8,37%.

	31-dic-04	30-giu-05	31-dic-04	30-giu-05	31-dic-04	30-giu-05
	ATTIVITA' LOCATIVA		SERVIZI		TOTALE	
<i>ATTIVITA' NON CORRENTI</i>	530.443.666	544.548.782			530.443.666	544.548.782
<i>INVESTIMENTI</i>	12.740.358	45.656.378			12.740.358	45.656.378
<i>CCN</i>	5.114.676	7.227.293	501.550	245.759	5.616.226	7.473.052
<i>- ALTRE PASSIVITA' A LUNGO</i>	-65.379.933	-79.223.514	-100.468	80.420	-65.480.401	-79.303.934
<i>ATTIVITA' INDIVISI</i>					12.409.149	5.322.672
TOTALE IMPIEGHI	482.918.767	518.208.939	401.082	165.339	495.728.998	523.696.949
<i>PFV</i>	188.546.465	150.043.044	-848.591	-	187.697.874	150.043.044
<i>PATRIMONIO</i>	294.372.302	368.165.895	1.249.673	165.339	295.621.975	368.331.233
<i>PASSIVITA' INDIVISE</i>					12.409.149	5.322.492
TOTALE FONTI	482.918.767	518.208.939	401.082	165.339	495.728.998	523.696.769

Dall'analisi finanziaria, si conferma la natura capital-intensive dell'attività immobiliare locativa, al contrario dell'attività di servizio. Questa caratteristica rende ancora più interessanti i margini dell'attività di servizio. Nella strategia del Gruppo, quest'ultima attività riveste un ruolo importante per il futuro.

ANALISI PATRIMONIALE-FINANZIARIA

La situazione patrimoniale-finanziaria al 30 giugno 2005, confrontata con i dati al 31 dicembre 2004, può essere così sintetizzata:

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO: ATTIVO	30-giu-05	31-dic-04	Variazione	%
Attività immateriali	2.905.835	2.906.390	-555	-0,02%
Attività materiali	586.204.175	543.184.024	43.020.151	7,92%
Altre attività non correnti	7.689.226	941.964	6.747.262	716,30%
- Attività per imposte anticipate	3.656.088	916.558	2.739.530	298,89%
- Crediti vari e altre attività non correnti	4.033.138	25.406	4.007.732	15774,75%
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	596.799.236	547.032.378	49.766.858	9,10%
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	120.004.806	19.567.610	100.437.196	513,28%
TOTALE ATTIVITA' (A + B+C)	716.804.042	566.599.988	150.204.054	26,51%

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO: PASSIVO	30-giu-05	31-dic-04	Variazione	%
Patrimonio netto:				
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	461.010.909	304.030.868	156.980.041	51,63%
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	214.574.728	205.546.040	9.028.688	4,39%
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	41.218.405	57.023.080	-15.804.675	-27,72%
Totale Passività (F=D + E)	255.793.133	262.569.120	-6.775.987	-2,58%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	716.804.042	566.599.988	150.204.054	26,51%

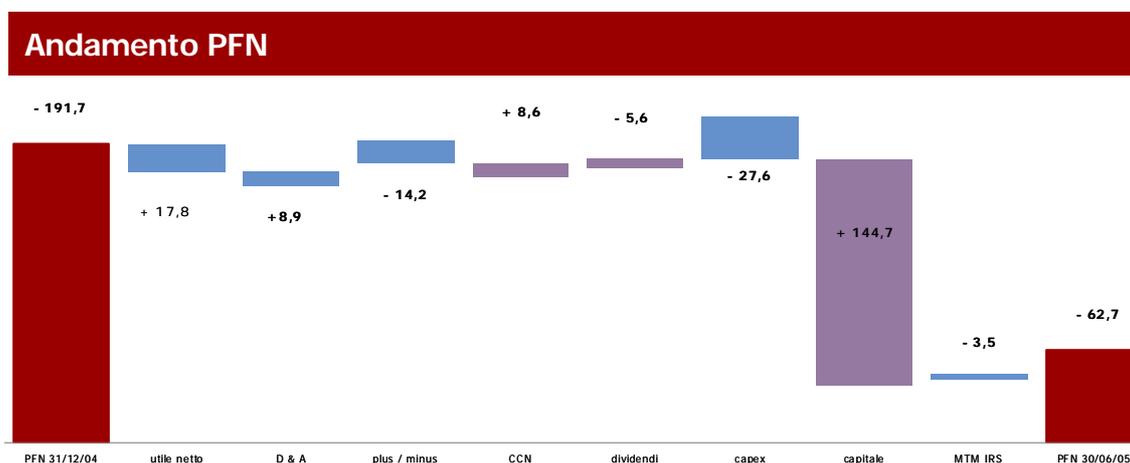
La variazione più significativa è legata alla variazione della posizione finanziaria netta, in seguito all'avvenuta quotazione presso il mercato MTA gestito da Borsa Spa, che ha consentito l'afflusso di nuove risorse finanziarie che al netto delle commissioni di collocamento e di sponsor, ammontano a 145,92 milioni. Tali risorse destinate a finanziare il programma di sviluppo del gruppo, sono state in parte utilizzate già nel primo semestre 2005 per la sottoscrizione di due contratti preliminari per l'acquisizione di due nuovi centri commerciali i cui lavori di costruzione inizieranno fra la fine del 2005 e l'inizio del 2006.

Per effetto combinato delle nuove risorse finanziarie, confluite nel patrimonio netto di IGD Spa ed il rimborso dei mutui in essere, di competenza del primo semestre 2005, il Gearing ratio⁶ che passa da 0,63x al 31/12/2004 a **0,14x** del 30 giugno 2005. In particolare il rapporto fra i mezzi propri ed il totale delle fonti passa da 61,33% al 31/12/2004 a **88,03%** al 30 giugno 2005.

I finanziamenti a M/L termine (comprensivi della quota a breve) alla data del 30 giugno 2005 ammontano a 146,4 milioni. Tali finanziamenti, stipulati a tasso variabile, sono interamente coperti da operazioni di IRS (interest rate swap), aventi lo scopo di immunizzare il gruppo IGD dal rischio di futuri rialzi dei tassi di interesse. Per maggiori dettagli sulla struttura finanziaria e sui relativi costi si rimanda alle note di commento del bilancio.

⁶ Indici calcolati con patrimonio netto comprensivo delle riserve IAS

PFN		
	2004	giugno-05
rettifica IAS		35.660
Banche attive	848.591	53.691.571
Titoli in portafoglio	0	49.639.217
Saldo attivo TCA	0	313.204
TOTALE ATTIVE	848.591	103.679.652
rettifica IAS	135.803	3.635.431
Banche passive	39.008.272	15.280.538
Mutui passivi	125.513.974	118.518.941
Finanziamenti TCA	0	1.041.929
Prefinanziamenti su mutui	27.888.673	27.888.673
TOTALE PASSIVE	192.546.722	166.365.512
PFN	191.698.130	62.685.860



Per quanto riguarda le principali variazioni delle attività correnti, si segnala l'incremento delle rimanenze finali per 2,69 milioni e la riduzione dei crediti "crediti commerciali ed altri crediti" per 5,49 milioni. Nel primo caso la variazione dipende dall'avanzamento lavori in corso presso il centro commerciale "Leonardo" di Imola per la costruzione dell'ampliamento, mentre nel secondo caso la variazione è afferente al rimborso parziale del credito verso Coop Adriatica S.c.r.l. risultante dalla liquidazione IVA di gruppo.

Il bilancio semestrale al 30 giugno 2005 è il primo bilancio del Gruppo redatto secondo i principi IAS/IFRS emessi dallo IASB ed omologati dall'Unione europea. In sede di conversione ai nuovi principi contabili, il Consiglio di Amministrazione di IGD Spa ha deciso di valutare il proprio patrimonio immobiliare adottando lo IAS 40, utilizzando il metodo del valore equo (fair value).

A tal fine IGD Spa ha dato incarico ad un perito indipendente (CB Richard Ellis) di valutare, tramite apposita perizia, il *fair value* degli immobili in portafoglio alla data di transizione ai nuovi principi contabili. Il perito indipendente ha definito, alla data del 30 giugno 2005, un valore di mercato del portafoglio immobiliare del gruppo pari a euro 584,77 milioni.

Il bilancio consolidato al 30 giugno 2005 recepisce le valutazioni degli investimenti immobiliari con le seguenti eccezioni:

1. il valore dei terreni sui quali sono in corso lavori di realizzazione di nuovi centri commerciali o ampliamenti degli stessi, sono valutati al costo storico, e classificati tra le immobili in corso di costruzione, in quanto detenuti per un utilizzo futuro e per i quali si applica lo IAS 16 fino al momento in cui la costruzione e lo sviluppo sono terminati (IAS 40 40.9.d); per tali terreni la perizia indicava un valore di mercato di 26,6 milioni di euro.
2. I centri commerciali di Livorno, Casilino, Afragola, Bologna (Centro Borgo), dei quali il Gruppo possiede solo la proprietà dell'immobile (ipermercato e galleria), mentre le autorizzazioni amministrative costituenti i rami di azienda relativi alla gestione delle gallerie dei centri commerciali, sono di proprietà di terzi (Vignale immobiliare Srl e Coop Adriatica S.c.r.l.), sono valutati al fair value; in tal caso, però, la perizia ha tenuto in considerazione che i suddetti diritti, qualificanti il valore di mercato degli immobili, non risultano alla data di riferimento della relazione semestrale ancora di proprietà del gruppo IGD e pertanto, a fronte di un valore originariamente peritato di 148,5 milioni (che tiene in considerazione gli accordi previsti nell'accordo quadro stipilato fra IGD e Coop Adriatica ed Unicoop Tirreno), CB Richard Ellis ha espresso un'ulteriore valutazione di tali immobili che considera quanto sopra evidenziato riportando un valore pari a 133,9 milioni di euro. Il fair value è espresso in bilancio è pertanto risultato pari a 543,47 milioni.

Per maggiori dettagli sui valori e sui principi contabili adottati si rimanda alla nota informativa.

Il patrimonio netto del Gruppo ammonta a euro **461 milioni** interamente di spettanza della Capogruppo.

EVOLUZIONE DELLA GESTIONE: I PRINCIPALI AVVENIMENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL 1° SEMESTRE 2005 E PROSPETTIVE PER L'ESERCIZIO IN CORSO

Nel secondo semestre 2005 non si prevedono operazioni di carattere straordinario e si ritiene che il risultato operativo si mantenga in linea con gli obiettivi del piano industriale, a loro volta confermati dall'andamento del primo semestre.

Eventuali operazioni di investimento che si dovessero concludere entro la fine dell'esercizio comporteranno prevalentemente la stipula di accordi contrattuali volti a regolamentare i rapporti con i venditori/sviluppatori nei prossimi anni. Pertanto non causeranno effetti significativi nel corso dell'esercizio 2005.

Si ricorda che al 30 giugno 2005 il Gruppo IGD detiene la proprietà delle sole unità immobiliari relative ai centri commerciali di Livorno, Casilino (Roma), Afragola (Napoli) e Bologna (Centro Borgo). Ai sensi dell'accordo quadro, firmato nell'ottobre 2004, fra IGD Spa e Coop Adriatica Scrl e Unicoop Tirreno Scrl, queste ultime si sono impegnate a mettere a disposizione della stessa IGD tutte le autorizzazioni amministrative relative agli immobili di cui sopra ed a trasferire i relativi rami di azienda.

In data 28 settembre 2005 si è concluso l'accordo fra IGD Spa e le due Cooperative azioniste, avendo definito il valore di trasferimento dei suddetti rami di azienda. Tale trasferimento avverrà entro il 31 dicembre 2005.

OPERAZIONI INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE

Tutte le operazioni compiute con la società controllante, Coop Adriatica S.c. a r.l. e con le parti correlate, rientrano nell'ordinaria gestione del Gruppo ed avvengono a condizioni di mercato. In particolare le operazioni gestione del patrimonio immobiliare, tipicamente riconducibili ad acquisizioni e locazioni, in potenziale conflitto di interessi, in quanto riguardanti Coop Adriatica S.c. a r.l. e Unicoop Tirreno S.c. a r.l., sono regolate a condizioni di mercato tramite un apposito accordo quadro sottoscritto nel mese di ottobre 2004.

Infine, secondo quanto previsto dalle regole di corporate governance, il Comitato di Controllo Interno, formato da tre membri del Consiglio di Amministrazione non esecutivi, di cui due indipendenti, predispone due note - da pubblicarsi l'una nell'ambito del comunicato emesso dal Consiglio di Amministrazione in occasione dell'approvazione del progetto di bilancio e l'altra in quello relativo all'approvazione della relazione semestrale - relative alle operazioni concluse dalla Società con parti correlate nel periodo di riferimento, contenenti considerazioni del Comitato in merito alla rispondenza di tali operazioni all'interesse della Società, alle modalità di determinazione dei relativi prezzi e alla congruità di tali prezzi rispetto ai valori di mercato di operazioni similari; esamina preventivamente e formula al Consiglio di Amministrazione pareri non vincolanti riguardanti le operazioni con parti correlate di competenza del Consiglio di Amministrazione medesimo.

Per il dettaglio dei rapporti intercorsi nel primo semestre 2005 con parti correlate, si veda l'apposito paragrafo della nota informativa.

Il Comitato di Controllo Interno dà atto che dalla quotazione ad oggi non sono state effettuate operazioni dalla Società IGD spa con parti correlate.

Ai sensi della delibera Consob n° 11971 del 14 maggio 1999, nell'elenco che segue sono riportate le azioni del gruppo IGD S.p.A. possedute da Amministratori, Sindaci, Direttore Generale

Cognome Nome	Società	n° azioni 31/03/2005	Acquisti	Vendite	n° azioni 30/06/2005
Filippini Maurizio	IGD	2000	0	0	2000
Zamboni Roberto	IGD	3000	0	0	3000
Sabadini Riccardo	IGD	5000	0	0	5000
Campo Mariella	Coniuge: Gargani Franco	0	12000	0	12000
Coffari Gilberto	IGD	10000	0	9000	1000
Carbonari Filippo Maria	IGD	0	0	0	0
Santi Sergio	IGD	0	0	0	0
Pellegrini Fernando	IGD	0	0	0	0
Franzoni Massimo	IGD	0	0	0	0
Canosani Aristide	IGD	0	0	0	0
Carpanelli Fabio	IGD	0	0	0	0
Bini Mauro	IGD	0	0	0	0
Roffinella Lorenzo	IGD	0	0	0	0
Gentili Francesco	IGD	0	0	0	0
Pozzoli Stefano	IGD	0	0	0	0
Costalli Sergio	IGD	0	0	0	0

CORPORATE GOVERNANCE

Con delibera dell'Assemblea del 26 marzo 2003, IGD S.p.A. (di seguito la "Società") ha deliberato di aderire alle disposizioni del Codice ed ha conferito delega al Consiglio di Amministrazione per l'attuazione dei principi guida ivi contenuti.

Successivamente, le disposizioni del Codice sono state recepite (i) dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente nelle riunioni svoltesi in data 13 novembre 2003, 22 gennaio 2004 e 30 agosto 2004 e (ii) dall'assemblea straordinaria in data 16 settembre 2004, tramite modifiche dello statuto (di seguito lo "Statuto") che entrerà in vigore alla data di inizio delle negoziazioni delle azioni IGD sul Mercato Telematico Azionario.

Le regole di corporate governance adottate sono di seguito sintetizzate:

Componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale

<u>Consiglio di amministrazione</u>	Presidente	Gilberto Coffari	Esecutivo
	Vice Presidente	Sergio Costalli	Esecutivo
	Amministratore Delegato	Filippo-Maria Carbonari	Esecutivo
		Roberto Zamboni	
		Sergio Santi	Indipendente
		Maurizio Filippini	
		Fernando Pellegrini	
		Massimo Franzoni	Indipendente
		Aristide Canosani	Indipendente
		Riccardo Sabadini	Indipendente
		Fabio Carpanelli	Indipendente
		Mauro Bini	Indipendente
		Lorenzo Roffinella	Indipendente
		Francesco Gentili	Indipendente
		Stefano Pozzoli	Indipendente
<u>Collegio Sindacale</u>	Pres. Collegio Sindacale	Romano Conti	
	Sindaco Effettivo	Franco Gargani	
	Sindaco Effettivo	Massimo Lazzari	

Nella riunione del 12 maggio 2005 il Consiglio di Amministrazione ha ricevuto le dimissioni del Consigliere Grazia-Margherita Piolanti. Nella stessa seduta il Consiglio di Amministrazione ha designato un nuovo consigliere nella persona del Dott. Sergio Santi, cooptato fino all'approvazione del bilancio 2005. Il Dott. Santi, Presidente della Fondazione della Cassa di Risparmio di Imola, è entrato nel Consiglio di Amministrazione in qualità di consigliere indipendente, portando il numero di consiglieri indipendenti a 9 su un totale di 12 amministratori non esecutivi.

Ruolo del Consiglio di Amministrazione

L'assemblea del 16 settembre 2004 ha aumentato il numero dei componenti il Consiglio di

Amministrazione da 9 a 15, sono stati nominati 6 amministratori. Tutti i predetti amministratori restano in carica sino alla data di approvazione del bilancio della Società al 31 dicembre 2005.

Lo Statuto non prevede espressamente un numero minimo di riunioni del Consiglio di Amministrazione. Successivamente all'ammissione alla Quotazione, le riunioni del Consiglio avranno luogo con cadenza almeno trimestrale al fine di approvare la relazione trimestrale di cui all'art. 82 del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999.

Per il rispetto del disposto dell'art. 1.1 del Codice ed in conformità alla comune prassi in materia di corporate governance, l'art. 18 dello Statuto prevede che il Consiglio di Amministrazione venga convocato dal Presidente, ovvero da chi ne fa le veci, ogniqualvolta lo ritenga opportuno.

Il Consiglio di Amministrazione deve essere altresì convocato quando ne è fatta richiesta dalla maggioranza dei consiglieri o su richiesta del comitato esecutivo, ove istituito. In aggiunta, il Consiglio di Amministrazione può essere convocato dal Collegio sindacale, o da almeno due componenti dello stesso, nei casi previsti dalla legge.

In conformità all'art. 22 dello Statuto, la gestione della Società spetta esclusivamente al Consiglio di Amministrazione, il quale è investito dei più ampi poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società.

L'art. 23 dello Statuto prevede che il Consiglio di Amministrazione possa delegare, nei limiti di cui all'art. 2381 c.c. e determinando i limiti della delega, proprie attribuzioni ad un comitato esecutivo composto di alcuni dei suoi membri e/o ad uno o più dei suoi componenti che assumeranno la carica di Amministratore Delegato o di Amministratori Delegati. Ai sensi dell'art. 24 dello Statuto, la rappresentanza legale della Società e la firma sociale spettano al Presidente ovvero, in caso di impedimento, assenza o mancanza al vice presidente, se nominato.

Salvo diversa disposizione della delibera di delega, la rappresentanza legale della Società spetta altresì a ciascun Amministratore Delegato.

La rappresentanza della Società per singoli atti o categorie di atti può essere conferita dalle persone legittimate all'esercizio della rappresentanza legale a dipendenti della Società ed anche a terzi.

In considerazione della tipologia del business e del ruolo svolto dal Consiglio di Amministrazione, la Società non ha nominato il comitato esecutivo.

In data 30 agosto 2004, il Consiglio di Amministrazione ha nominato Amministratore Delegato il consigliere Dott. Filippo-Maria Carbonari attribuendo al medesimo tra l'altro i seguenti poteri:

- elaborare e proporre le strategie e le politiche finanziarie della Società e del Gruppo in relazione agli obiettivi di sviluppo, di redditività e di rischio fissati dal Consiglio di Amministrazione con attribuzione di responsabilità per la loro attuazione; controllare che l'attuazione degli obiettivi avvenga nel rispetto degli indirizzi fissati dal Consiglio di Amministrazione in materia;
- ottimizzare strumenti e procedure della gestione finanziaria, curare e mantenere le relazioni con il sistema finanziario;
- elaborare e proporre le strategie inerenti lo sviluppo organizzativo e le politiche di assunzione, gestione e formazione delle risorse umane;
- proporre al Consiglio di Amministrazione i principi contabili e gestionali per il Gruppo, curare la corretta formulazione del Bilancio (Civilistico-Gestionale-Consolidato); verificare il rispetto delle direttive di Gruppo così come delle norme e leggi amministrative, fiscali e legali;
- coordinare la predisposizione e la rendicontazione del preventivo annuale;

- assicurare e coordinare le attività inerenti: servizi generali, problematiche legali e fiscali della Società;
- assumersi la responsabilità della corretta e tempestiva realizzazione degli interventi immobiliari eseguiti direttamente dalla Società nel rispetto dei progetti, dei budget di spesa e dei tempi di realizzazione approvati dal Consiglio di Amministrazione;
- assumersi la responsabilità del controllo esecutivo dell'avanzamento delle commesse acquisite da terzi chiavi in mano;
- assumersi la responsabilità della corretta manutenzione del patrimonio immobiliare, nell'ambito dei contratti di affitto sottoscritti da IGD con terzi, dei budget di spesa approvati dal Consiglio di Amministrazione e nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- assumersi la responsabilità della predisposizione del piano annuale degli interventi nonché dei relativi budget preventivi di spesa sia per quanto riguarda le nuove realizzazioni che per le manutenzioni da sottoporre alla approvazione del Consiglio di Amministrazione.

Il Dott. Filippo-Maria Carbonari ricopre altresì la carica di Direttore Generale, la cui remunerazione è in parte legata al raggiungimento di determinati obiettivi da parte della Società.

Composizione del Consiglio di Amministrazione

Come sopra illustrato il Consiglio di Amministrazione è attualmente composto da quindici amministratori.

La maggioranza degli amministratori sono non esecutivi (in quanto sprovvisti di deleghe operative e/o di funzioni direttive in ambito aziendale). Fatta eccezione per l'amministratore delegato, infatti, gli altri 14 membri del consiglio di amministrazione devono ritenersi non esecutivi.

Amministratori indipendenti

In data 25 ottobre 2004, il Consiglio di Amministrazione, in conformità con quanto suggerito dall'art. 3.2 del Codice, ha proceduto alla valutazione dell'indipendenza degli amministratori. In base all'accertamento compiuto sono indipendenti gli amministratori Massimo Franzoni, Aristide Canosani, Riccardo Sabadini, Fabio Carpanelli, Mauro Bini, Lorenzo Roffinella, Francesco Gentili e Stefano Pozzoli. Nella riunione del 12 maggio 2005 il Sig. Sergio Santi ha sostituito per cooptazione il dimissionario Cosigliere Grazia-Margherita Piolanti. Il Consiglio di Amministrazione, nella stessa seduta, ha accertato che il sig. Santi è indipendente, portando a 9 il numero di amministratori indipendenti.

In conformità con quanto previsto dall'art. 3.1 del Codice, gli Amministratori indipendenti:

- (a) non intrattengono (direttamente, indirettamente o per conto di terzi) né hanno di recente intrattenuto relazioni economiche con la Società, con la controllata Gescom S.r.l., con gli amministratori esecutivi o con l'azionista di controllo di rilevanza tale da condizionarne l'autonomia di giudizio;
- (b) non sono titolari, direttamente o indirettamente o per conto di terzi, di partecipazioni azionarie di entità tale da consentire loro di esercitare il controllo ovvero un'influenza notevole sulla Società, neanche attraverso la partecipazione a patti parasociali;

(c) non sono stretti familiari di amministratori esecutivi della Società o di soggetti che si trovino nelle situazioni sopra indicate ai punti (a) e (b).

Presidente del Consiglio di Amministrazione

Le attività del Consiglio di Amministrazione vengono coordinate dal Presidente. Ai sensi dell'art. 17 dello Statuto, quest'ultimo convoca e presiede le riunioni consiliari e il comitato esecutivo, ove istituito; ne dirige, coordina e modera la discussione e le relative attività e proclama i risultati delle rispettive deliberazioni. Ai sensi dell'art. 18 dello Statuto, di regola la convocazione del Consiglio di Amministrazione è effettuata almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione. Nei casi di urgenza il termine è ridotto a due giorni.

Informazioni al Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'art. 23 dello Statuto, gli organi delegati riferiscono al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale con periodicità almeno trimestrale sul generale andamento della gestione e sulla prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o dalle sue controllate.

Ciascun amministratore può chiedere agli organi delegati che in consiglio siano fornite informazioni relative alla gestione della Società.

Informazioni al Collegio Sindacale

I membri del Collegio Sindacale assistono alle assemblee e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione. La presenza di almeno un membro del Collegio Sindacale alle sedute del Consiglio di Amministrazione assicura l'informativa al Collegio Sindacale sull'attività svolta dalla Società e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società stessa o dalle società controllate, ed in particolare sulle operazioni nelle quali gli amministratori abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, che siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, che abbiano costituito oggetto di deliberazione, discussione o comunque comunicazione nel corso delle sedute medesime.

Qualora nessuno dei membri del collegio sindacale sia presente alle adunanze del consiglio di amministrazione, o laddove le modalità sopra indicate non garantiscano un'informativa a carattere almeno trimestrale, il Presidente e/o l'Amministratore Delegato provvedono a riferire per iscritto sulle attività di rispettiva competenza al Presidente del collegio sindacale, entro il termine massimo di tre mesi. Di tale comunicazione dovrà farsi menzione nel verbale della prima adunanza utile del collegio sindacale.

Trattamento delle informazioni riservate

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato in data 30 agosto 2004 il Regolamento interno per la comunicazione all'esterno di documenti ed informazioni *price sensitive*, in conformità a quanto previsto dall'art. 6 del Codice. Tale regolamento disciplina la gestione ed il trattamento di documenti ed informazioni riservate riguardanti IGD e la società controllata Gescom

S.r.l., nonché le procedure da osservare per la comunicazione all'esterno di tali documenti ed informazioni.

Nomina degli Amministratori

Ai sensi dell'art. 16 dello Statuto, gli amministratori sono nominati dall'Assemblea sulla base del meccanismo del voto di lista. Le liste sono presentate da soci che rappresentano, da soli od insieme ad altri, almeno l'1% delle azioni aventi diritto di voto nell'assemblea ordinaria.

Lo Statuto prevede che unitamente alle liste dovranno essere depositate, a cura degli azionisti presentatori, le accettazioni irrevocabili dell'incarico da parte dei candidati (condizionate alle loro nomine) e l'attestazione dell'insussistenza di cause di ineleggibilità e/o di decadenza nonché un curriculum vitae di ciascuno dei candidati.

Non prevedendosi situazioni di difficoltà da parte degli azionisti nel predisporre adeguate candidature per la copertura delle cariche sociali, si ritiene di non procedere, al momento, alla costituzione di un apposito comitato per le proposte di nomina.

Remunerazione degli Amministratori

Ai sensi dell'art. 25 dello Statuto, ai membri del consiglio di amministrazione e del comitato esecutivo, ove istituito, spetta un compenso da determinarsi dall'assemblea ordinaria. Tale deliberazione, una volta presa sarà valida anche per gli esercizi successivi fino a diversa determinazione dell'Assemblea.

Il Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale, stabilisce il compenso degli amministratori investiti di particolari cariche compreso il Presidente.

Non prevedendosi situazioni di difficoltà nel determinare i predetti compensi si ritiene, al momento, di non procedere alla istituzione di un apposito comitato per la remunerazione.

Comitato per il controllo interno

Il Consiglio di Amministrazione, con delibera del 13 novembre 2003, ha istituito un Comitato per il Controllo interno composto di 3 amministratori non esecutivi, di cui 2 indipendenti.

Successivamente, in data 22 gennaio 2004, il Consiglio di Amministrazione ha nominato membri di tale comitato i consiglieri non esecutivi e indipendenti Massimo Franzoni e Aristide Canosani e il consigliere non esecutivo Maurizio Filippini. Il Comitato per il controllo interno in particolare:

1. valuta l'adeguatezza del sistema del Controllo interno;
2. valuta la proposta formulata dalla società di revisione per ottenere l'affidamento dell'incarico, nonché il piano di lavoro predisposto per la revisione e i risultati esposti nella lettera di suggerimenti;
3. riferisce al consiglio di amministrazione, almeno semestralmente in occasione dell'approvazione del progetto di bilancio e della relazione semestrale, sull'attività svolta e sull'adeguatezza del sistema di Controllo interno;

4. predispone due note - da pubblicarsi l'una nell'ambito del comunicato emesso dal Consiglio di Amministrazione in occasione dell'approvazione del progetto di bilancio e l'altra in quello relativo all'approvazione della relazione semestrale – relative alle operazioni concluse dalla Società con parti correlate nel periodo di riferimento, contenenti considerazioni del Comitato in merito alla rispondenza di tali operazioni all'interesse della Società, alle modalità di determinazione dei relativi prezzi e alla congruità di tali prezzi rispetto ai valori di mercato di operazioni similari;
5. esamina preventivamente e formula al Consiglio di Amministrazione pareri non vincolanti riguardanti le operazioni con parti correlate di competenza del Consiglio di Amministrazione medesimo;
6. esamina l'adeguatezza dei principi contabili utilizzati e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
7. svolge ulteriori compiti che gli vengono attribuiti dal consiglio di amministrazione, particolarmente in relazione ai rapporti con la società di revisione.

Alle riunioni del comitato può prendere parte il Presidente del Collegio Sindacale nonché, ove lo si ritenesse opportuno, gli altri sindaci effettivi. Possono inoltre prendervi parte gli Amministratori Delegati in quanto titolati ad intervenire sulle questioni in esame e ad individuare gli interventi adeguati per affrontare situazioni anche potenzialmente critiche.

Rapporti con gli investitori istituzionali e con gli altri soci

Con delibera del Consiglio di Amministrazione del 30 agosto 2004 è stato nominato un responsabile dei rapporti con gli investitori istituzionali e con gli altri soci ("*Investor Relator*") nella persona del Dott. Filippo-Maria Carbonari.

Assemblee

Il richiamo contenuto nel Codice a considerare l'assemblea quale momento privilegiato per l'instaurazione di un proficuo dialogo tra azionisti e Consiglio di Amministrazione (pur in presenza di un'ampia diversificazione delle modalità di comunicazione delle società quotate con i propri soci, gli investitori istituzionali ed il mercato) è pienamente condiviso dalla Società, che ritiene opportuno – oltre ad assicurare la regolare partecipazione dei propri amministratori ai lavori assembleari – adottare specifiche misure intese a valorizzare adeguatamente l'istituto assembleare.

Con deliberazione assembleare del 26 marzo 2003, la Società si è dotata di un apposito regolamento assembleare finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle assemblee attraverso dettagliata disciplina delle diverse fasi in cui esse si articolano, nel rispetto del fondamentale diritto di ciascun socio di richiedere chiarimenti su diversi argomenti in discussione, di esprimere la propria opinione e di formulare proposte.

Sindaci

Il Collegio Sindacale, composto da tre sindaci effettivi e da due supplenti, rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2005.

Ai sensi dell'articolo 26 dello Statuto, la nomina dei componenti il Collegio Sindacale avviene mediante voto di lista.

Per la presentazione, il deposito e la pubblicazione delle liste si applicano le procedure di cui all'art. 16 dello Statuto che disciplina le modalità di nomina del consiglio di amministrazione.

All'elezione dei sindaci si procede come segue:

1. dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti espressi dagli azionisti saranno tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due sindaci effettivi ed un sindaco supplente;
2. il terzo sindaco effettivo ed il secondo sindaco supplente sono tratti dalla lista seconda classificata, nell'ordine progressivo con il quale sono indicati nella lista stessa.
3. Nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procederà ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti gli azionisti presenti in assemblea, risultando eletti i candidati della lista che otterrà la maggioranza semplice dei voti.
4. La presidenza del collegio sindacale spetta al primo candidato della lista che ha ottenuto il maggior numero di voti.

I candidati alla carica di sindaco dovranno possedere i requisiti stabiliti dalla legge. Ai fini della definizione del requisito di professionalità di coloro che abbiano maturato un'esperienza complessiva di almeno un triennio nell'esercizio di:

(a) attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche, finanziarie e tecnico-scientifiche strettamente attinenti all'attività d'impresa della Società;

(b) funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti in settori strettamente attinenti a quello di attività della Società,

è stabilito quanto segue:

- hanno stretta attinenza all'attività della Società tutte le materie di cui alla precedente lettera a) connesse all'attività immobiliare e alle attività inerenti a settori economici attinenti a quello immobiliare;
- sono settori economici attinenti a quello immobiliare quelli in cui operano le imprese controllanti, ovvero che possono essere assoggettate al controllo o collegate ad imprese operanti nel settore immobiliare.

Non possono essere nominati sindaci e, se eletti decadono dall'incarico, coloro che si trovano in situazioni di incompatibilità previste dalla legge e coloro che non posseggono i requisiti di onorabilità e professionalità dalla medesima stabiliti, nonché coloro che ricoprono la carica di sindaco effettivo in più di cinque società italiane quotate nei mercati regolamentati italiani. Nel computo non vanno considerate le cariche ricoperte in società controllanti, controllate ovvero assoggettate al controllo della medesima controllante.

I sindaci restano in carica tre anni e sono rieleggibili.

Internal Dealing

In data 30 agosto 2004 il Consiglio di Amministrazione ha adottato il codice di comportamento sull'*Internal Dealing*, come previsto dagli articoli 2.6.3 e 2.6.4

del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A. Tale codice di comportamento disciplina gli obblighi informativi e di comportamento inerenti le operazioni effettuate per conto proprio, di importo e con scadenze coincidenti con quanto previsto dal Regolamento, da parte degli Amministratori, i Sindaci, il Direttore Generale e tutte le persone che, in virtù dell'incarico ricoperto in IGD o nelle società controllate dalla stessa, hanno accesso ad informazioni su fatti tali da determinare variazioni significative nelle prospettive economiche, finanziarie e patrimoniali di IGD e delle società del gruppo che fa capo alla stessa e idonee, se rese pubbliche, ad influenzare sensibilmente il prezzo degli strumenti finanziari quotati emessi dalla Società.

Società di Revisione

L'Assemblea della società, in data 16 settembre 2004, ha conferito l'incarico di Revisione a Reconta Ernst&Young S.p.A.. Tale incarico

AZIONI PROPRIE

Alla data del 30 giugno 2005 la Società non detiene azioni proprie.

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

In considerazione del tipo di attività svolta, le società del gruppo non realizzano attività di ricerca e sviluppo in senso stretto.

Per quanto riguarda l'attività di Gescom S.r.l. nel corso del semestre hanno continuato ad operare i gruppi di lavoro interni tesi a studiare progetti di innovazione e miglioramento degli standard qualitativi dei Centri Commerciali e dei servizi offerti.

Nel novembre 2004 la società ha partecipato per il secondo anno consecutivo alla più importante manifestazione fieristica specializzata nella promozione dei centri commerciali: il MAPIC svoltosi a Cannes (Francia). Grazie a questa presenza con uno spazio espositivo apposito, si è reso possibile l'incremento dei contatti con importanti società promotrici di Centri Commerciali e di retailers di livello europeo.

Tali contatti si sono trasformati in trattative per la conclusione di accordi per attività di Agency verso promotori, sia interni che esterni al mondo cooperative azioniste, volti alla commercializzazione ed alla gestione di nuovi centri commerciali. Anche nell'edizione del novembre 2005, il Gruppo Igd sarà presente a con apposito spazio espositivo al Mapic.

Relazione semestrale in forma consolidata al 30 giugno 2005

1) Stato Patrimoniale

Prospetto di Stato Patrimoniale consolidato al 30 giugno 2005 comparato con i prospetti di stato patrimoniale al 31 dicembre 2004 e al 30 giugno 2004.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

	note	30-giu-05 (a)	31-dic-04 (b)	30-giu-04	Variazioni (a-b)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				0	0
Attività immateriali					
- Attività immateriali a vita definita	2)	9.444	9.999	10.554	(555)
- Avviamento	2)	2.896.391	2.896.391	1.637.266	0
		<u>2.905.835</u>	<u>2.906.390</u>	<u>1.647.820</u>	<u>(555)</u>
Attività materiali					
- Investimenti immobiliari	3)	543.567.000	529.343.500	516.220.000	14.223.500
- Impianti e Macchinari	4)	438.115	474.062	531.116	(35.947)
- Attrezzatura	4)	161.582	189.077	219.717	(27.495)
- Migliorie su beni di terzi	4)	382.085	437.027	208.731	(54.942)
- Immobilizzazioni in corso	4)	41.655.393	12.740.358	15.888.612	28.915.035
		<u>586.204.175</u>	<u>543.184.024</u>	<u>533.068.176</u>	<u>43.020.151</u>
Altre attività non correnti					
- Attività per imposte anticipate	5)	3.656.088	916.558	851.756	2.739.530
- Crediti vari e altre attività non correnti	6)	4.033.138	25.406	25.218	4.007.732
		<u>7.689.226</u>	<u>941.964</u>	<u>876.974</u>	<u>6.747.262</u>
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		596.799.236	547.032.378	535.592.970	49.766.858
ATTIVITA' CORRENTI:					
Rimanenze	7)	7.170.258	4.479.757	4.361.285	2.690.501
Crediti commerciali e altri crediti	8)	7.201.752	12.688.493	17.885.050	(5.486.741)
Altre attività correnti	9)	760.486	581.144	722.181	179.342
Attività per imposte anticipate correnti	5)	1.199.692	960.670	926.980	239.022
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	10)	49.981.047	8.955	7.095	49.972.092
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	11)	53.691.571	848.591	3.980.668	52.842.980
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		120.004.806	19.567.610	27.883.259	100.437.196
TOTALE ATTIVITA' (A + B+C)		716.804.042	566.599.988	563.476.229	150.204.054
PATRIMONIO NETTO:					
quota di pertinenza della Capogruppo	12)	461.010.909	304.030.868	301.402.025	156.980.041
quota di pertinenza di terzi	12)	0	0	1.822.792	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)		461.010.909	304.030.868	303.224.817	156.980.041
PASSIVITA' NON CORRENTI:					
Passività finanziarie non correnti	13)	134.551.767	139.408.938	146.404.379	(4.857.171)
Fondo TFR	14)	174.826	195.845	169.023	(21.019)
Passività per imposte differite	5)	59.947.892	51.877.375	42.699.475	8.070.517
Fondi per rischi ed oneri futuri	15)	276.839	338.223	328.977	(61.384)
Debiti vari e altre passività non correnti	16)	19.623.404	13.725.659	13.433.162	5.897.745
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)		214.574.728	205.546.040	203.035.016	9.028.688
PASSIVITA' CORRENTI:					
Passività finanziarie correnti	17)	31.806.711	53.146.738	50.851.106	(21.340.027)
Debiti commerciali e altri debiti	18)	3.891.567	2.055.032	1.936.463	1.836.535
Passività per imposte correnti	19)	4.190.548	205.241	0	3.985.307
Passività per imposte differite	5)	11.768	0	2.432.816	11.768
Altre passività correnti	20)	1.317.811	1.616.069	1.996.011	(298.258)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)		41.218.405	57.023.080	57.216.396	(15.804.675)
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)		255.793.133	262.569.120	260.251.412	(6.775.987)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)		716.804.042	566.599.988	563.476.229	150.204.054

2) Conto Economico

Il Gruppo presenta i prospetti consolidati di conto economico comparati per i periodi 30 giugno 2005, 30 giugno 2004 e 31 dicembre 2004, con una classificazione dei costi per natura.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	note	30-giu-05 (a)	30-giu-04 (b)	Anno 2004	Variazioni (a-b)
Ricavi	21)	25.406.393	22.993.700	48.599.689	2.412.693
Altri proventi	22)	682.020	993.563	2.588.536	(311.543)
Totale ricavi e proventi operativi		26.088.413	23.987.263	51.188.225	2.101.150
Acquisti di materiali e servizi esterni	23)	10.359.002	6.994.206	15.288.858	3.364.796
Costi del personale	24)	791.787	584.291	1.236.023	207.496
Altri costi operativi	25)	1.036.219	1.061.048	2.297.316	(24.829)
Variazione delle rimanenze		2.690.501	148.390	266.862	2.542.111
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)		16.591.906	15.496.108	32.632.890	1.095.798
Ammortamenti		150.219	100.113	368.097	50.106
Variazione del fair value	26)	14.182.108	10.105.196	16.439.556	4.076.912
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		30.623.795	25.501.191	48.704.349	5.122.604
Proventi finanziari	27)	2.452.201	697.987	1.907.737	1.754.214
Oneri finanziari	27)	4.415.735	2.986.521	8.187.818	1.429.214
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		28.660.261	23.212.657	42.424.268	5.447.604
Imposte sul reddito del periodo	28)	10.894.303	8.990.694	16.426.426	1.903.609
UTILE DEL PERIODO		17.765.958	14.221.963	25.997.842	3.543.995
<i>Attribuibile a:</i>					
* Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo		17.765.958	14.082.712	25.765.307	
* Utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi		0	139.251	232.535	
<i>Utile per azione:</i>					
- base per utile dell'esercizio	29)	0,07	0,05	0,00	
- diluito per utile dell'esercizio	29)	0,07	0,05	0,00	

3) Prospetto delle Variazioni del Patrimonio Netto

PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO DEL 1° SEMESTRE 2004

	Capitale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso risultato di periodo	Totale	Patrimonio netto di pertinenza dei terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2003 secondo principi italiani	177.249.261	28.930.288	252.072	13.758.723	9.133.282	229.323.626	1.692.953	231.016.579
Adozione dei principi IAS/IFRS				57.995.687		57.995.687	(9.412)	57.986.275
Saldo al 31 dicembre 2003 - IAS/IFRS	177.249.261	28.930.288	252.072	71.754.410	9.133.282	287.319.313	1.683.541	289.002.854
Destinazione utile esercizio 2003			444.088	6.207.744	(6.651.832)	0		0
Utili (perdite) del periodo					14.082.712	14.082.712	139.251	14.221.963
Saldo al 30 giugno 2004 - IAS/IFRS	177.249.261	28.930.288	696.160	77.962.154	16.564.162	301.402.025	1.822.792	303.224.817

PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO DEL 1° SEMESTRE 2005

	Capitale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve Nota 12	Utili (perdite) accumulati, incluso risultato di periodo	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2004 secondo principi italiani	177.249.261	28.930.288	696.160	13.758.723	5.950.282	226.584.714
Adozione dei principi IAS/IFRS				57.986.275	19.459.879	77.446.154
Saldo al 31 dicembre 2004 - IAS/IFRS	177.249.261	28.930.288	696.160	71.744.998	25.410.161	304.030.868
Destinazione utile esercizio 2004 a riserva legale			302.560		(302.560)	0
Dividendi corrisposti					(5.644.986)	(5.644.986)
Aumento capitale	105.000.000	47.250.000				152.250.000
Spese di aumento capitale				(7.591.095)		
Utili (perdite) non realizzati da adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura				(3.827.211)		
Imposte sul reddito				4.027.375		
Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patr. Netto				(7.390.931)		(7.390.931)
Utili (perdite) del periodo					17.765.958	17.765.958
Saldo al 30 giugno 2005 - IAS/IFRS	282.249.261	76.180.288	998.720	64.354.067	37.228.573	461.010.909

4) Rendiconto Finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO PER I PERIODI CHIUSI AL	30/06/2005	31/12/2004	30/06/2004
<i>(In unità di Euro)</i>			
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:			
Utile del periodo / esercizio	17.765.958	25.765.307	14.221.963
<i>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</i>			
Ammortamenti	150.219	368.097	100.113
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	8.803.525	15.297.199	8.634.924
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	(14.182.108)	(16.439.556)	(10.105.196)
Adeguamento al fair value dei crediti finanziari e delle altre attività finanziarie correnti	(35.660)	0	0
(Plusvalenze)/minusvalenze da realizzo di attività non correnti	0	(274.980)	0
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	6.795.212	(4.970.160)	(10.139.980)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	1.807.610	2.960.863	2.426.332
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (a)	21.104.756	22.706.770	5.138.156
Investimenti in immobilizzazioni materiali	27.633.482	71.980.432	68.231.397
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	0	1.844.125	156.399
Corrispettivo incassato dalla vendita di attività materiali e immateriali	0	(347.503)	(72.456)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	27.633.482	73.477.054	68.315.340
Versamento dei soci ad incremento del patrimonio netto	152.250.000	0	0
Distribuzione di riserve	(5.644.986)	(9.012.499)	0
Variazione del capitale di terzi	0	(1.692.953)	0
Sostenimento di oneri imputati a riduzione delle riserve	(7.591.095)	0	0
Variazione indebitamento finanziario corrente	(71.285.414)	16.256.245	13.958.526
Variazione indebitamento finanziario non corrente	(8.356.799)	43.361.822	50.493.066
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	59.371.706	48.912.615	64.451.592
FLUSSO DI CASSA NETTO DI PERIODO (a) - (b) + (c)	52.842.980	(1.857.669)	1.274.408
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI ALL'INIZIO DEL PERIODO	848.591	2.706.260	2.706.260
FLUSSO DI CASSA NETTO COMPLESSIVO DEL PERIODO	52.842.980	(1.857.669)	1.274.408
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI ALLA FINE DEL PERIODO	53.691.571	848.591	3.980.668
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:			
Imposte sul reddito pagate	574.996	270.703	258.536
Interessi pagati	2.096.041	6.305.134	1.911.931
Interessi incassati	794.240	223.180	1.452

5) Politiche Contabili

Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. (IGD S.p.A.) è una società con personalità giuridica organizzata secondo l'ordinamento giuridico della Repubblica Italiana. La IGD S.p.A. e la sua controllata operano esclusivamente in Italia.

Il Gruppo IGD (costituito dalla capogruppo IGD S.p.A. e dalla società controllata al 100% Gescom S.r.l.) svolge 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 appartenenti al proprio patrimonio immobiliare ovvero mediante l'eventuale cessione delle Gallerie. Inoltre il gruppo IGD fornisce un'ampia gamma di servizi, che si sostanziano in un'attività di agency e di facility management rivolti agli immobili appartenenti al gruppo e di terzi.

La capogruppo IGD S.p.A. appartiene al Gruppo Coop Adriatica Società Cooperativa a.r.l.

- ***I Principi contabili internazionali utilizzati***

Di seguito sono indicati i principi utilizzati nella redazione della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2005 e dei dati comparativi presentati:

Principio Contabile	Titolo
las 1 Revised 2003	Presentazione del Bilancio
las 2 Revised 2003	Rimanenze
las 7 Revised 2003	Rendiconto Finanziario
las 8 Revised 2003	Principi contabili, cambiamenti nelle stime ed errori
las 10 Revised 2003	Fatti intervenuti dopo la data di riferimento del bilancio
las 12 Revised 2003	Imposte sul reddito
las 14 Revised 2003	Informativa di settore
las 16 Revised 2003	Immobili, impianti e macchinari
las 18 Revised 2003	Ricavi
las 19 Revised 2003	Benefici ai dipendenti
las 24	Informativa di bilancio per le parti correlate
las 27 Revised 2003	Bilancio consolidato e separato
las 32 Revised 2003	Strumenti finanziari: esposizione in bilancio e informazioni integrative
las 33 Revised 2003	Utile per azioni
las 36 Revised 2004	Riduzione durevole di valore delle attività
las 37 Revised 2003	Accantonamento, passività e attività potenziali
las 38 Revised 2004	Attività immateriali
las 39 Revised 2003	Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione
las 40 Revised 2003	Investimenti immobiliari
lfrs 1	Prima adozione dei principi contabili internazionali
lfrs 3	Aggregazioni Aziendali

Nessuna deroga all'applicazione dei Principi contabili internazionali è stata applicata nella redazione della presente situazione semestrale consolidata.

- **Criteri di Valutazione**

Il bilancio consolidato è stato redatto in base al principio del costo, a eccezione degli investimenti immobiliari, degli strumenti finanziari derivati e delle attività finanziarie possedute ai fini della negoziazione la cui valutazione è stata effettuata in base al principio del “valore di mercato”. I valori contabili delle attività e passività iscritte, che sono oggetto di operazioni di copertura, sono rettificati per tener conto delle variazioni del valore di mercato soprattutto con riferimento ai rischi che sono stati coperti. Il bilancio consolidato è presentato in euro. Nessuna riclassifica rispetto ai bilanci dei periodi precedenti è stata posta in essere.

- **Espressione di Conformità agli IFRS**

Il bilancio consolidato annuale per l'esercizio 2005 sarà predisposto nel rispetto degli IFRS emessi dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea. Per IFRS s'intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti (“IAS”), tutte le interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (“SIC”). Il bilancio consolidato semestrale chiuso è stato predisposto nella forma e nel contenuto secondo l'informativa prevista dall'International Accounting Standard n.1 “Presentazione del bilancio” (IAS 1) e, per quanto riguarda i criteri di iscrizione e di valutazione, secondo gli IAS/IFRS emessi dallo IASB e omologati dall'Unione Europea così come richiesto dall'art.81 del Regolamento Emittenti n.11971, emesso dalla Consob in data 14 maggio. Si assume che tali principi siano quelli che saranno in vigore al momento della predisposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2005; tuttavia essi potrebbero anche non coincidere con quelli in vigore a fine 2005 per effetto sia di nuovi orientamenti della Commissione Europea in merito alla loro omologazione, sia dell'emissione di nuovi principi o interpretazioni da parte degli organismi competenti che potrebbero avere effetto retroattivo.

- **Variazione dei Principi Contabili, delle stime e errori.**

I Principi Contabili adottati sono omogenei a quelli utilizzati l'anno precedente, inoltre nel periodo di riferimento non si sono verificati cambiamenti nelle stime contabili o la necessità di correggere errori.

- **Principi di consolidamento**

Il bilancio consolidato comprende i bilanci della IGD S.p.A e della società controllata Gescom S.r.l. redatti al 30 giugno 2005. Il bilancio della controllata è redatto adottando per ciascuna chiusura contabile i medesimi principi contabili della controllante. I principali criteri di consolidamento adottati nella stesura della situazione semestrale consolidata sono i seguenti:

- il consolidamento della controllata Gescom S.r.l è avvenuto con il metodo dell'integrazione lineare, la tecnica consiste nel recepire tutte le poste di bilancio nel loro importo globale, prescindendo cioè dalla percentuale di possesso azionario di Gruppo. Solo in sede di determinazione del Patrimonio Netto e del risultato d'esercizio di Gruppo l'eventuale quota di competenza di terzi viene evidenziata in apposita linea dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico;

- il valore di carico della partecipazione Gescom S.r.l. è stato eliminato a fronte dell'assunzione delle attività e delle passività della partecipazione stessa. La differenza positiva tra il valore di carico ed il corrispondente patrimonio netto è stata allocata, nell'attivo patrimoniale, alla voce "avviamento".

- tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti tra le società del Gruppo, sono completamente eliminati.

- **Attività immateriali a vita definita**

Le attività immateriali acquisite separatamente sono capitalizzate al costo, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono capitalizzate al valore equo definito dalla data di acquisizione. Successivamente alla prima rilevazione alla categoria si applica il criterio del costo. La vita utile delle immateriali può essere qualificata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita indefinita non sono ammortizzate ma sottoposte annualmente e, più frequentemente, ogni qualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. Le attività immateriali sono sottoposte annualmente a una analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore. Se il valore recuperabile di un'attività immateriale è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto economico. Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). Le immobilizzazioni immateriali non soggette ad ammortamento, nonché quelle non ancora disponibili per l'utilizzo, devono essere soggette annualmente alla verifica di perdita di valore. In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata. Le perdite di valore di avviamenti non possono essere ripristinate.

Altre Attività Immateriali

Le altre attività immateriali acquistate o prodotte internamente sono iscritte all'attivo, secondo quanto disposto dallo IAS 38, quando è probabile che l'uso delle attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile.

- **Avviamenti**

Alla data di acquisizione, l'eventuale avviamento emergente viene allocato a ciascuna delle unità generatrici di flussi finanziari (in base allo IAS 36) che ci

si attende beneficeranno degli effetti sinergici derivanti dall'acquisizione. La voce, generatasi dall'eccedenza del costo di acquisto rispetto alla quota parte del patrimonio contabile della società controllata, non imputabile a specifiche voci dell'attivo della società a cui si riferisce, è soggetta annualmente, o più frequentemente se specifici eventi o modificate circostanze indicano la possibilità che abbia subito una perdita di valore, a verifiche per identificare eventuali riduzioni di valore, secondo quanto previsto dallo IAS 36 (riduzione di valore di attività).

- **Investimenti Immobiliari**

Al 30/6/05 il Gruppo IGD è proprietario di sette Centri Commerciali (ciascuno composto da un Ipermercato e da una Galleria), cinque Ipermercati, un Supermercato, due negozi, due terreni e due Immobili ad uso ufficio. La locazione degli ipermercati di proprietà viene effettuata da IGD alle società Coop Adriatica ed Unicoop Tirreno. L'attività di gestione della locazione a terzi delle gallerie dei centri commerciali e di agency e facility management delle stesse viene svolta dalla società controllata Gescom S.r.l. (le gallerie sono date in locazione da IGD a Gescom che a sua volta riaffitta a terzi gli spazi commerciali o i rami d'azienda). Gescom è titolare delle autorizzazioni amministrative per la gestione degli affitti d'azienda all'interno delle gallerie commerciali. Le autorizzazioni amministrative, all'atto del rilascio, sono concesse dalle amministrazioni competenti a titolo gratuito e non possono essere oggetto di compravendita. Pertanto nel bilancio di Gescom non vi sono valori espressi per tali autorizzazioni in quanto non pagate. Inoltre, per tali licenze/autorizzazioni, rappresentando nella sostanza rami d'azienda, non esiste un mercato attivo di riferimento.

In sede di conversione agli IFRS, gli amministratori del Gruppo IGD hanno scelto di valutare gli investimenti immobiliari di proprietà del Gruppo utilizzando il metodo del valore equo (fair value) previsto dallo IAS 40; in particolare il *fair value* (valore equo) di un investimento immobiliare è il prezzo al quale la proprietà può essere scambiata in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili e deve riflettere le condizioni di mercato alla data di riferimento del bilancio. In particolare, il fair value (valore equo) degli investimenti immobiliari di IGD riflette, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da ragionevoli e sostenibili ipotesi che rappresentano quanto contraenti consapevoli e disponibili ipotizzerebbero in merito al flusso di canoni da locazioni future alla luce delle condizioni correnti. Inoltre, esso riflette, su basi simili, gli eventuali flussi finanziari in uscita (inclusi i pagamenti di canoni di affitto e altri pagamenti) che potrebbero essere previsti in riferimento all'immobile. Il fair value (valore equo) differisce dal valore d'uso, così come definito dallo IAS 36 Riduzione di valore delle attività. Il fair value (valore equo) riflette la conoscenza e le stime dei venditori e acquirenti consapevoli e disponibili. Al contrario, il valore d'uso riflette le stime dell'entità, inclusi gli effetti dei fattori che possono essere specifici dell'entità e non applicabili a qualunque entità.

A tal fine, la IGD S.p.A ha dato incarico a CB Richard Ellis Professional Services S.p.A., che offre attività specialistica di valutazione degli investimenti immobiliari, di redigere una perizia tramite la quale determinare il valore di

mercato alla data di transizione agli IAS/IFRS delle seguenti porzioni di proprietà e attualmente operative: centri commerciali, gallerie, ipermercati, supermercati, negozi, uffici e terreni.

Per valore di mercato si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- che ci sia un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita per portare a termine la vendita;
- che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipulazione del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

I criteri di valutazione applicati alle diverse tipologie di beni sono stati i seguenti:

- Valore di Mercato delle Gallerie Commerciali di proprietà attualmente operative comprensive di eventuali ampliamenti in corso;
- Valore di Mercato delle porzioni a destinazione Ipermercato di proprietà, attualmente operative;
- Valore di Mercato delle porzioni a destinazione Supermercato di proprietà, attualmente operative;
- Valore di Mercato delle porzioni di proprietà ad uso negozio, ufficio e palazzina uffici.

Per le **Gallerie Commerciali**, è stato applicato il metodo seguente:

- metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di dieci anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima, deducendo le spese di commercializzazione calcolate nel 2,00% del prezzo di vendita.

Nel caso di ampliamenti in corso, sono stati altresì dedotti i costi necessari, alla data della stima, a completare la costruzione della Galleria.

Per gli **Ipermercati ed i Supermercati**, è stato applicato il metodo seguente:

- metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di dieci anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di

stima, deducendo le spese di commercializzazione calcolate nel 2,00% del prezzo di vendita.

Per le **porzioni di proprietà ad uso negozio o ufficio e la palazzina uffici**, sono stati applicati i metodi seguenti:

- metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- metodo Reddituale basato sul valore attuale dei redditi potenziali di mercato di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito ad un tasso di mercato.

I valori riscontrati con le metodologie sopra descritte vengono poi opportunamente mediati tra loro.

Il bilancio consolidato al 30 giugno 2005 recepisce le valutazioni degli investimenti immobiliari come segue:

- i Centri Commerciali dei quali il Gruppo possiede sia la proprietà dell'immobile (ipermercato e gallerie), sia le autorizzazioni amministrative ed i permessi costituenti i rami d'azienda relativi alla gestione delle gallerie dei centri commerciali, sono valutati secondo quanto previsto dallo IAS 40, utilizzando cioè il metodo del valore equo (fair value).
- i Centri Commerciali dei quali il Gruppo possiede solo la proprietà dell'immobile (ipermercato e gallerie), mentre le autorizzazioni amministrative ed i permessi costituenti i rami d'azienda relativi alla gestione delle gallerie dei centri commerciali sono di proprietà di terzi, sono valutati secondo quanto previsto dallo IAS 40, utilizzando il metodo del valore equo (fair value); in tal caso la perizia ha tenuto in considerazione che i suddetti diritti, qualificanti il valore di mercato dell'immobile, non risultano, alla data di riferimento della situazione semestrale, ancora di proprietà del Gruppo IGD.
- gli Ipermercati, i supermercati e i negozi di proprietà, sono iscritti come investimenti immobiliari e valutati secondo il metodo del fair value;
- il valore di mercato degli immobili comprende il valore degli impianti e dei macchinari afferenti gli immobili stessi.

- ***Immobilizzazioni in corso***

Le immobilizzazioni in corso di costruzione sono valutate al costo; i terreni sui quali sono in corso lavori di realizzazione dei progetti per la costruzione di centri commerciali sono valutati al costo; terminata la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare, quest'ultimo è riclassificato alla voce "investimenti immobiliari" e valutato al fair value; la differenza tra il fair value alla data di riclassifica ed il suo precedente valore contabile è imputata al conto economico dell'esercizio in cui avviene la riclassifica.

- ***Impianti e macchinari***

Gli impianti, i macchinari e le attrezzature di proprietà, non attribuibili agli investimenti immobiliari, sono iscritti al costo di acquisto, dedotti gli sconti commerciali e gli abbuoni, e considerando i costi direttamente attribuibili, nonché una stima iniziale dei costi di smantellamento e di rimozione del bene e di bonifica del sito in cui insiste. I costi sostenuti successivamente all'acquisto sono capitalizzati solo se determinano un incremento dei benefici economici futuri insiti nel bene a cui si riferiscono. Tutti gli altri costi (inclusi gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione del bene stesso) sono rilevati a conto economico quando sostenuti. L'imputazione a conto economico dell'onere capitalizzato avviene lungo la vita utile delle relative attività materiali attraverso il processo di ammortamento delle stesse. L'ammortamento è calcolato in base ad un criterio a quote costanti sulla vita utile stimata delle attività, come segue:

Categoria	Aliquota	
<i>Impianto elettrico, antincendio, aria compressa</i>	10,00	%
<i>Impianto condizionamento/riscaldamento</i>	15,00	%
<i>Ambientazione</i>	20,00	%
<i>Computer per gestione impianti</i>	20,00	%
<i>Impianti speciali di comunicazione – telefonico</i>	25,00	%
<i>Pc stampanti e accessori di rete</i>	20,00	%
<i>Impianto speciale</i>	25,00	%
<i>Impianto di allarme / antintrusione</i>	30,00	%
<i>Attrezzatura varie e minuta</i>	15,00	%
<i>Arredi e mobili ufficio</i>	12,00	%
<i>Misuratori fiscali, macchine elettroniche</i>	20,00	%
<i>Personal computer, accessori di rete</i>	40,00	%
<i>Personal computer, accessori di rete – usato</i>	42,00	%

- **Rimanenze**

Le rimanenze sono costituite da lavori di costruzione e ampliamento della galleria e del parcheggio del Centro Leonardo per la quota parte destinata alla vendita. Le rimanenze sono valutate al minore tra costo e il valore netto di realizzo. Il costo delle rimanenze comprende tutti i costi di acquisto, di trasformazione e gli altri costi sostenuti per portare le rimanenze nel luogo e nelle condizioni attuali. Il metodo di costo adottato è quello dei costi specifici.

- **Crediti commerciali e altri crediti**

I crediti commerciali sono rilevati in base all'importo nominale riportato in fattura al netto del fondo svalutazione crediti. Una stima dei crediti a rischio di inesigibilità viene effettuata quando l'incasso dell'intero ammontare non è più probabile. I crediti inesigibili vengono svalutati al momento della loro individuazione.

- **Disponibilità liquide e mezzi equivalenti**

La cassa e le altre disponibilità liquide equivalenti sono iscritte, a seconda della loro natura, al valore nominale.

- **Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti**

Includono principalmente le attività finanziarie possedute ai fini della negoziazione con lo scopo di trarre un profitto dalle fluttuazioni a breve termine del prezzo o del margine. Tali attività sono valutate al fair value, senza alcuna deduzione per i costi di transazione che possono essere sostenuti nella vendita.

- **Finanziamenti**

I finanziamenti sono rilevati inizialmente al costo, corrispondente al valore equo del corrispettivo ricevuto al netto degli oneri accessori di acquisizione del finanziamento. Dopo l'iniziale rilevazione, i finanziamenti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. Il costo ammortizzato è calcolato tenendo conto dei costi di emissione e di ogni eventuale sconto o premio previsti al momento della regolazione. Ogni utile o perdita è contabilizzato a conto economico quando la passività è estinta (o in caso di perdita di valore), nell'arco del periodo di ammortamento.

- **Fondi per rischi e oneri**

I fondi per rischi e oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali (legali o implicite) quali risultati di un evento passato, per l'adempimento delle quali è probabile che si renderà necessario un impiego di risorse, il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile. Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico del periodo in cui la variazione avviene.

- **Benefici ai dipendenti**

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto, obbligatorio per le società italiane, ai sensi della legge n.297/1982, è considerato un piano a benefici definiti e si basa, tra l'altro, sulla vita lavorativa dei dipendenti e sulla remunerazione percepita dal dipendente nel corso di un predeterminato periodo di servizio. Il calcolo è effettuato in base alla legislazione vigente ed ai contratti di lavoro per tutto il personale dipendente. Il Gruppo non ha previsto forme di remunerazione sottoforma di liquidazioni basate su azioni, in quanto i dipendenti non prestano servizi in cambio di azioni o di diritti su azioni. Inoltre il Gruppo non ha previsto piani di incentivi per il personale sotto forma di strumenti partecipativi del capitale.

- **Ricavi**

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dal Gruppo e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile. I seguenti criteri specifici di riconoscimento dei ricavi devono essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico.

- *Prestazione di servizi*

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione e solo quando il risultato della prestazione può essere attendibilmente stimato.

- *Interessi*

Sono rilevati come proventi finanziari a seguito dell'accertamento di interessi attivi di competenza (effettuato utilizzando il metodo dell'interesse effettivo che è il tasso che esattamente attualizza i flussi finanziari futuri attesi in base alla vita attesa dello strumento finanziario), che vanno ad incrementare il valore netto delle relative attività finanziarie riportato in bilancio.

- *Dividendi*

I dividendi sono rilevati quando sorge il diritto degli azionisti a riceverne il pagamento.

- ***Imposte sul reddito***

Le imposte sul reddito includono tutte le imposte calcolate sul reddito imponibile delle società del Gruppo. Le imposte sul reddito sono rilevate nel conto economico, ad eccezione di quelle relative a voci direttamente addebitate o accreditate ad una riserva di patrimonio netto, nei cui casi l'effetto fiscale è riconosciuto direttamente alla riserva di patrimonio netto. Gli accantonamenti per imposte che potrebbero generarsi dal trasferimento di utili non distribuiti delle società controllate sono effettuati solo dove vi sia la reale intenzione di trasferire tali utili. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi. Le imposte differite/anticipate sono stanziare secondo il metodo dello stanziamento globale della passività (balance sheet liability method). Esse sono calcolate su tutte le differenze temporanee che emergono tra la base imponibile delle attività e delle passività ed i relativi valori contabili nel bilancio consolidato. Le imposte differite attive sulle perdite fiscali e i crediti di imposta non utilizzati riportabili a nuovo sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro a fronte del quale possano essere recuperati. Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale e quando vi è un diritto legale di compensazione. Le attività e le passività fiscali differite sono determinate adottando le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili negli esercizi nei quali le differenze temporanee si annulleranno. In sede di bilancio semestrale le imposte sul reddito del periodo delle singole imprese consolidate sono classificate nella voce "Passività per imposte correnti", mentre le imposte differite/anticipate vengono classificate convenzionalmente nelle "Passività per imposte differite". Qualora detto saldo sia rappresentato da un'attività esso viene iscritto tra le "Attività per imposte anticipate". Le imposte sul reddito del semestre delle singole imprese consolidate sono determinate sulla base della miglior stima possibile in relazione alle informazioni disponibili e sulla ragionevole previsione dell'andamento dell'esercizio fino alla fine del periodo d'imposta.

- ***Utile per Azione***

Come richiesto dallo IAS 33 (par. 66) si espone nel conto economico l'utile base e l'utile diluito per azione relativamente al risultato economico da ordinarie attività attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo. Le informazioni sono presentate solo sulla base dei dati consolidati come previsto dallo IAS sopra richiamato.

L'utile base per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo, per il

numero ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio. Il numero delle azioni ordinarie è incrementato, nel corso del semestre, a seguito dell'aumento del capitale in occasione della quotazione. La media ponderata delle azioni è stata applicata con effetto retroattivo per tutti i periodi precedenti.

- ***Cancellazione degli strumenti finanziari***

La cancellazione degli strumenti finanziari avviene quando il Gruppo non detiene più il controllo dei diritti contrattuali degli strumenti finanziari, questo normalmente avviene quando lo strumento è venduto, o quando i flussi finanziari generati dallo strumento passano attraverso una terza parte indipendente.

- ***Strumenti finanziari derivati***

I derivati in essere al 30 giugno 2005 sono rilevati al fair value e sono designati come strumenti di copertura in quanto la relazione tra il derivato e l'oggetto della copertura è formalmente documentata e l'efficacia della copertura, verificata periodicamente, è elevata. Quando i derivati di copertura coprono il rischio di variazione del fair value degli strumenti oggetto di copertura (fair value hedge), essi sono rilevati al fair value con imputazione degli effetti a conto economico; coerentemente, gli strumenti oggetto di copertura sono adeguati per riflettere le variazioni del fair value associate al rischio coperto. Quando i derivati coprono il rischio di variazione dei flussi di cassa degli strumenti oggetto di copertura (cash flow hedge), le variazioni del fair value sono inizialmente rilevate a patrimonio netto e successivamente imputate a conto economico coerentemente agli effetti economici prodotti dall'operazione coperta. Le variazioni del fair value dei derivati che non soddisfano le condizioni per essere qualificati come di copertura sono rilevate a conto economico.

- ***Uso di stime***

La redazione del bilancio consolidato e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della Direzione l'effettuazione di stime e di ipotesi che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data di bilancio. I risultati che si consutiveranno potrebbero differire da tali stime. Le stime sono utilizzate per rilevare gli accantonamenti per rischi su crediti, gli ammortamenti, le imposte, nonché altri accantonamenti e fondi. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico.

6) NOTE AL BILANCIO

Nota 1) Informativa per settori Per le informazioni richieste dallo IAS 14, si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

Nota 2) Attività immateriali a vita definita e avviamento

	31/12/2004	incrementi	decrementi	rivalutazioni	30/06/05
Attività immateriali a vita definita	9.999		(555)		9.444
Avviamento	2.896.391	0	0	0	2.896.391
Totale	2.906.390	0	(555)	0	2.905.835

Le attività immateriali a vita definita sono rappresentate dagli oneri sostenuti per la progettazione e la registrazione di marchi aziendali utilizzati dal Gruppo, il periodo di ammortamento è evidenziato nella tabella sotto riportata; il decremento è attribuibile all'ammortamento del periodo.

Nel corso dell'esercizio non sono state registrate perdite o ripristini di valore delle attività immateriali né a conto economico né a patrimonio.

	Vita Utile	Metodo utilizzato per l'ammortamento	Prodotto in economia o acquisito
Concessioni Licenze e Marchi	Definita	10%	Prodotto

L'avviamento, generatosi per effetto del consolidamento della controllata Gescom s.r.l., è stato attribuito alle singole unità generatrici di flussi (Cash Generating Units o CGU); queste ultime consistono nell'attività di gestione effettuata dalla controllata Gescom nelle gallerie commerciali non di proprietà del Gruppo, nonché nell'attività di service (direzione centri e commercializzazione spazi) svolta dalla stessa Gescom all'interno dei centri commerciali di proprietà e non.

Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 30 giugno 2005.

Avviamento	
Centro Leonardo	147.030
Centro Nova	545.625
Città delle Stelle	270.005
Lungo Savio	416.625
San Donà	448.444
San Ruffillo	62.636
Gescom Service	1.006.026
Totale	2.896.391

L'ammontare attribuito ad ogni Cash Generating Units è stato determinato in base al valore d'uso. Per il calcolo si è utilizzata la proiezione dei flussi di cassa da piano finanziario approvato dall'alta direzione, che copre un arco temporale di tre anni. Il tasso di attualizzazione applicato ai flussi di cassa prospettici all'ultimo anno di valutazione è pari a 0,85263.

Nota 3) Investimenti immobiliari

Come richiesto dallo IAS 40 si fornisce una riconciliazione fra il valore ad inizio e fine periodo con separata indicazione degli incrementi e decrementi per vendita e quelli per valutazione al fair value.

	31/12/2004	incrementi	decrementi	adeguamento al fair value	30/06/05
Investimenti immobiliari	529.343.500	41.392		14.182.108	543.567.000
Totale	529.343.500	41.392	0	14.182.108	543.567.000

L'incremento è principalmente dovuto all'adeguamento, del valore degli Investimenti Immobiliari, al fair value al 30 giugno 2005.

Nota 4) Impianti e macchinari, attrezzatura, migliorie su beni di terzi e immobilizzazioni in corso

	30/06/05	31/12/2004	variazione
Impianti e macchinari	438.115	474.062	31.280
Attrezzatura	161.582	189.077	0
Migliorie su beni di terzi	382.085	437.027	0
Immobilizzazioni in corso	41.655.393	12.740.358	28.915.035
Totale	42.637.175	13.840.524	28.946.315

L'incremento è dovuto principalmente al pagamento di caparre per l'acquisto di nuovi centri commerciali (vedi nota 35 impegni) e per lavori su centri commerciali già di proprietà.

Le migliorie su beni di terzi sono costituite da opere murarie su immobili non di proprietà e sono ammortizzate sulla base della durata dei contratti di locazione passiva.

Nota 5) Attività per imposte anticipate e Passività per imposte differite

	30/06/2005	31/12/2004	Variazione
Attività per imposte anticipate correnti	3.656.088	916.558	2.739.530
Attività per imposte anticipate non correnti	1.199.692	960.670	239.022
Totale Attività per imposte anticipate	4.855.780	1.877.228	2.978.552
Passività per imposte differite correnti	(59.947.892)	(51.877.375)	(8.070.517)
Passività per imposte differite non correnti	(11.768)	0	(11.768)
Totale Passività per imposte differite	(59.959.660)	(51.877.375)	(8.082.285)

Di seguito si forniscono i dettagli delle voci sopra riportate:

	30/06/2005	31/12/2004	Variazione
<i>Imposte Differite Passive</i>			
Ammortamenti Anticipati per fini fiscali	2.715.034	2.715.034	0
Ammortamenti dei Terreni per fini fiscali	2.203.938	2.203.938	0
Plusvalenze rateizzate	54.446	72.595	(18.149)
Effetto imposte sul fair value degli immobili dell'1/1/04	35.291.425	35.291.425	0
Effetto imposte sul fair value degli immobili dell'31/12/04	6.123.735	6.123.735	0
Effetto imposte storno ammort. invest.immob. 31/12/04	5.145.178	5.145.178	0
Effetto imposte su altre voci	168.098	134.744	33.355
Effetto imposte sul fair value degli immobili dell'30/6/05	5.282.837	0	5.282.837
Effetto imposte storno ammort. invest.immob. 30/6/05	2.662.219	0	2.662.219
Effetto sullo storno ammort. delle Immob Immat 31/12/04	190.727	190.727	0
Effetto sullo storno ammort. delle Immob Immat 30/6/05	115.687	0	115.687
Storno di Imposte Differite	(5.431)	0	(5.431)
Effetto sulla valutaz. al fair value della gestione patrim	11.768	0	11.768
Totale Imposte Differite	59.959.660	51.877.375	8.082.286

Il Fondo Imposte Differite contiene sia l'effetto imposte delle scritture di adeguamento dei principi contabili italiani (con i quali è determinato l'imponibile fiscale assoggettato ad imposta) a quelli internazionali (IAS), sia le imposte calcolate sugli ammortamenti anticipati determinati solo in sede di dichiarazione dei redditi, sia le imposte calcolate solo in sede di dichiarazione dei redditi sugli ammortamenti dei terreni. L'incremento del semestre è dovuto esclusivamente all'effetto imposte sulle scritture IAS. La quota corrente dell'importo dettagliato, pari a **11.768 Euro**, si riferisce all'effetto imposte sul plusvalore potenziale della gestione patrimoniale.

	30/06/2005	31/12/2004	Variazione
<i>Imposte Differite Attive</i>			
Fondi tassati	220.072	214.969	5.103
Perdite disponibili per la compensazione con utili futuri tassabili	0	745.701	(745.701)
Effetto sullo storno delle Immob Immateriali	834.182	834.182	0
Effetto imposte su altre voci	56.919	37.561	19.358
Effetto sulla valutazione degli IRS di copertura 31/12/04	44.815	44.815	0
Effetto sulla valutazione degli IRS di copertura 30/6/05	1.154.877	0	1.154.877
Effetto sulla messa Patrimonio dei costi IPO	2.827.683	0	2.827.683
Storno Imposte Anticipate	(282.768)	0	(282.768)
Totale Imposte Anticipate	4.855.780	1.877.228	2.978.552

I Crediti per Imposte Anticipate contengono principalmente l'effetto imposte delle scritture IAS. Nel corso del semestre il Gruppo ha utilizzato circa 746 mila Euro a titolo di Imposte anticipate sulle perdite fiscali pregresse. Le suddette imposte sono state classificate per euro 1.199.692 nella voce "Attività per imposte anticipate correnti" e per il residuo nella voce "Attività per imposte anticipate non correnti", in relazione al loro riversamento nei prossimi esercizi.

Nota 6) Crediti vari e altre attività non correnti

	30/06/05	31/12/04	Variazioni
caparre per acquisti di quote	4.000.000	0	4.000.000
crediti tributari	22.594	25.406	(2.812)
verso altri	3.000	0	3.000
depositi cauzionali	7.544	0	7.544
	4.033.138	25.406	4.007.732

L'importo è principalmente relativo alla caparra versata per l'acquisto della MV S.r.l. rientrante nella promessa di acquisto del Centro commerciale di Mondovì di cui alla Nota 35.

Nota 7) Rimanenze

	30/06/2005	31/12/2004	Variazione
Rimanenze	7.170.258	4.479.757	2.690.501

L'incremento delle rimanenze è dovuto al prosieguo dei lavori su Centro Leonardo per l'ampliamento del parcheggio e della galleria per la quota parte destinata alla vendita (vedi nota 35).

Durante l'esercizio non si sono verificate circostanze che hanno portato alla svalutazione delle rimanenze, né allo storno di una svalutazione precedentemente effettuata.

Nota 8) Crediti commerciali e altri crediti

I crediti commerciali sono infruttiferi e hanno generalmente scadenza entro il mese successivo. Per i termini e le condizioni relativi ai crediti verso parti correlate si rimanda alla nota 31.

	30/06/05	31/12/04	Variazioni
Verso clienti	5.749.283	5.834.918	(85.635)
f.do svalutazione crediti	(1.800.671)	(1.748.726)	(51.945)
Totale clienti	3.948.612	4.086.192	(137.580)
Verso controllante	3.241.443	7.426.972	(4.185.529)
Totale controllante	3.241.443	7.426.972	(4.185.529)
<i>Verso consociate</i>			0
Robintur spa	11.697	11.694	3
Totale consociate	11.697	11.694	3
<i>Verso altri</i>			
Anticipi a fornitori	0	1.163.635	(1.163.635)
Totale crediti verso altri	0	1.163.635	(1.163.635)
	7.201.752	12.688.493	(5.486.741)

Il decremento dei crediti verso controllante è dovuto principalmente alla diminuzione del credito Iva verso Coop Adriatica Società Cooperativa a.r.l.

Il decremento dei crediti verso altri è relativo alla regolarizzazione di anticipi verso fornitori.

Di seguito si riporta il dettaglio delle movimentazioni del Fondo Svalutazione Crediti:

	Valore al 31/12/04	Utilizzi	Accantonamenti	Valore al 30/06/05
FONDO SVAL. CREDITI	1.748.726	91.931	143.876	1.800.671

Nota 9) Altre attività correnti

	30/06/05	31/12/04	Variazioni
<i>Crediti tributari</i>			
Erario c/lres		1.223	(1.223)
Erario c/lrap	3.031	74.384	(71.353)
Totale crediti tributari	3.031	75.607	(72.576)
<i>Verso altri</i>			
Anticipi mensili	10.129	13.858	(3.729)
Crediti v/ assicurazioni	9.405	11.090	(1.685)
Gester		340.660	(340.660)
Ratei e risconti	682.567	130.743	551.824
Altri	55.354	9.186	46.168
Totale altri	757.455	505.537	251.918
Totale	760.486	581.144	179.342

L'importo si riferisce principalmente alla quota di competenza dei differenziali maturati sui contratti derivati di copertura e agli interessi di competenza maturati sulla gestione patrimoniale.

*Nota 10) Crediti finanziari e **altre attività finanziarie correnti***

Al 30 giugno 2005 sono prevalentemente composte dalla gestione patrimoniale:

	30/06/05	31/12/04	Variazioni
Attività finanziarie possedute ai fini della negoziazione	49.981.047	0	49.981.047
	49.981.047	0	49.981.047

Le attività finanziarie possedute ai fini della negoziazione consistono in liquidità e assimilati, in investimenti a tasso fisso e in investimenti alternativi, formati prevalentemente da obbligazioni e titoli a tasso fisso. Tutte le attività sono emesse in Euro e appartengono a paesi della zona Euro. Le principali agenzie di rating hanno valutato il portafoglio in possesso del Gruppo al 30 giugno 2005 con indici non inferiori a A.

Nota 11) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	30/06/2005	31/12/2004	Variazione
Disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali	53.688.968	848.439	52.840.529
Cassa	2.603	152	2.451
Totale	53.691.571	848.591	52.842.980

L'incremento significativo rispetto al 31 dicembre 2004 è dovuto alla liquidità affluita alla capogruppo a seguito della quotazione avvenuta l'11 febbraio 2005. Parte di questa liquidità è stata utilizzata per l'investimento nella gestione patrimoniale di cui si è detto nella Nota 10.

Nota 12) Patrimonio Netto

Il Capitale Sociale al 30 giugno 2005 è formato da 282.249.261 azioni del valore di euro 1 cadauna. L'incremento di 105 milioni di Euro è dovuto alla delibera del Consiglio di Amministrazione del 27 dicembre 2004 di aumento del capitale sociale finalizzato all'ammissione a quotazione della Società. Le azioni sono interamente versate e sulle stesse non esistono diritti, privilegi e vincoli nella distribuzione dei dividendi e nel rimborso del capitale. Il Gruppo non detiene azioni proprie alla data della situazione semestrale consolidata.

DETTAGLIO ALTRE RISERVE

	Riserva prima adozione IAS/IFRS	Riserva conversione Euro	Riserva avanzi di fusione	Utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Totale altre riserve
Saldo al 31 dicembre 2004	57.986.275	23.113	13.735.610	0	71.744.998
Spese di aumento capitale				(7.591.095)	(7.591.095)
Utili (perdite) non realizzati da adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura				(3.827.211)	(3.827.211)
Imposte sul reddito				4.027.375	4.027.375
Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patr. Netto				(7.390.931)	(7.390.931)
Saldo al 30 giugno 2005	57.986.275	23.113	13.735.610	(7.390.931)	64.354.067

La Riserva "Utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto" si alimenta con gli utili e le perdite non realizzate (al netto delle imposte) che derivano dalla rivalutazione di uno strumento finanziario designato come strumento di copertura dei flussi finanziari (cash flow hedge), nonché con i costi legati alla quotazione (al netto delle relative imposte). Lo IAS 38 prevede infatti che i costi di una operazione sul capitale siano imputati direttamente a patrimonio netto.

La "Riserva prima adozione IAS/IFRS" rappresenta la contropartita delle scritture effettuate per la conversione del bilancio civilistico a quello previsto dai principi contabili internazionali IAS/IFRS, al 1 gennaio 2004,

Nota 13) Passività finanziarie non correnti

La voce comprende il fair value al 30 giugno 2005 dei contratti derivati di copertura per euro 3.635.431 e la quota a lungo dei finanziamenti a tasso

variabile contratti col sistema bancario per euro 130.916.336, di cui si fornisce il dettaglio:

	Tasso d'interesse	Scadenza	saldo 30/06/05	saldo 31/12/04	Variazione
Medio / Lungo					
<i>Debiti verso Banche per Mutui</i>					
Banca Pop.di Verona scarl	Euribor 6 mesi + 0,49	31/5/2001 - 31/5/2011	13.957.754	15.254.587	(1.296.833)
Intesa BCI spa	Euribor 6 mesi + 0,43	31/5/2001 - 31/5/2011	14.491.871	15.754.481	(1.262.610)
Unicredit Banca Impresa spa/Mediocredito	Euribor 6 mesi + 0,50	5/4/2001 - 5/4/2011	12.911.422	14.202.565	(1.291.143)
Banca Toscana spa Casalino 1	Euribor + 0,30	31/12/01 - 31/12/2015	26.796.912	27.888.673	(1.091.761)
Banca Toscana spa Casalino 2	Euribor + 0,30	31/12/01 - 31/12/2013	13.125.935	13.840.069	(714.134)
Banca Toscana spa Livorno 1	Euribor 6 mesi + 0,43	5/4/2001 - 5/4/2011	26.662.056	28.112.640	(1.450.584)
Banca Toscana spa Livorno 2	Euribor 6 mesi + 0,43	5/4/2001 - 5/4/2011	22.970.386	24.220.120	(1.249.734)
Totale			130.916.336	139.273.135	(8.356.799)

Il decremento del Debito a Medio/Lungo rispetto al 31 dicembre 2004 è dovuto al pagamento delle rate in scadenza nel primo semestre 2005.

I mutui sono coperti da ipoteche gravanti sugli immobili a garanzia dei finanziamenti stessi assoggettati ai tassi sopra evidenziati.

Nota 14) Fondo Trattamento di fine rapporto

DESCRIZIONE	SALDO AL 31/12/04	TOTALE AL 30/06/05	Variazione
TFR	195.845	174.826	(21.019)

Il fondo si decrementa di circa 21 mila Euro essenzialmente per il saldo tra gli accantonamenti a conto economico, pari a circa 52 mila Euro e gli utilizzi per l'indennità corrisposta principalmente ad un dirigente che nel mese di gennaio 2005 è passato dalla controllata Gescom S.r.l. a IGD S.p.A..

Nota 15) Fondi per rischi e oneri

CATEGORIA	Valore al 31/12/04	Utilizzi	Accantonamenti	Valore al 30/06/05
ALTRI FONDI				
F.do per rischi cause legali ex Laterizi	64.721	0	0	64.721
F.do imposte e tasse	151.146	14.889	0	136.257
F.do salario variabile	46.495	46.495	0	0
F.do rischi ed oneri	75.861	0	0	75.861
TOTALE ALTRI FONDI	338.223	61.384	0	276.839

Fondo Cause ex Laterizi

Il fondo rischi cause legali ex Laterizi è relativo ad accantonamenti effettuati in esercizi passati per rischi connessi a controversie legali con clienti di Centro Leonardo S.p.A., società incorporata in IGD nel 2001. L'importo è stato accantonato per fronteggiare eventuali passività derivanti dai giudizi tuttora pendenti.

Fondo Imposte e Tasse

Il Fondo è stato stanziato a copertura dei rischi derivanti dagli accertamenti fiscali riguardanti Invim e Invim straordinaria in essere alla data di chiusura del semestre. L'utilizzo del semestre è in parte dovuto ad un pagamento su un accertamento ICI del 2001-2002 ed in parte ad un pagamento su accertamento redditi 2002.

Si segnala che in data 25 luglio 2002 è stato notificato alla Capogruppo un Processo Verbale di Constatazione da parte della Guardia di Finanza – Comando Nucleo Regionale Polizia Tributaria Abruzzo. I rilievi desumibili dal PVC riguardano la Società incorporata Did Immobiliare srl per le annualità 1999 – 2000 – 2001. Il Gruppo ritiene che i presupposti dei rilievi siano infondati, sia dal punto di vista giuridico che fiscale, e al riguardo sono state predisposte e depositate memorie affinché gli uffici interessati non diano seguito al PVC stesso. Gli Amministratori hanno ritenuto di non stanziare alcun accantonamento in quanto è ragionevole ritenere, anche sulla base delle valutazioni effettuate dai consulenti fiscali della Capogruppo, che non scaturiranno conseguenze dal PVC e si ritengono remote le eventuali passività.

Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante ai dipendenti nel 2004 sulla base della stima del risultato di Gruppo, l'utilizzo è a fronte dell'erogazione avvenuta nell'esercizio 2005.

Fondo rischi ed oneri

L'importo è stato accantonato in esercizi precedenti per fronteggiare eventuali passività derivanti da giudizi tuttora pendenti con fornitori del Gruppo.

Nota 16) Debiti vari e altre passività non correnti

	30/06/05	31/12/04	Variazioni
Depositi cauzionali v/Coop Adriatica	7.058.275	7.058.275	0
Ratei e risconti	227.700	236.027	(8.327)
Depositi cauzionali v/parti correlate	6.621.903	6.415.605	206.298
Caparra	5.700.000	0	5.700.000
Altre passività	15.526	15.752	(226)
Totale altre passività	19.623.404	13.725.659	5.897.745

I depositi cauzionali sono formati dalle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie.

Nota 17) Passività finanziarie correnti

La voce comprende, al 30 giugno 2005, il saldo del conto corrente improprio verso TCA S.r.l., società che gestisce a partire dal primo gennaio 2005 la tesoreria del gruppo Coop Adriatica, per 1.034.895 euro e la quota a breve

dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario di cui si fornisce un dettaglio:

	Tasso d'interesse	Scadenza	saldo 30/06/05	saldo 31/12/04	Variazione
Breve					
<i>Debiti verso Banche</i>					
Unicredit Banca d'impresa - Hot Money		Entro l'esercizio	0	5.000.000	(5.000.000)
Intesa BCI - Ag. Fiera Bologna		Entro l'esercizio	0	122.130	(122.130)
Banca Toscana - Hot money		Entro l'esercizio	15.000.000	-	15.000.000
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money		Entro l'esercizio		10.000.000	(10.000.000)
Banca Pop. Emilia Romagna - Sede Bologna		Entro l'esercizio		3.018.595	(3.018.595)
Banca Toscana		Entro l'esercizio		13.744.983	(13.744.983)
Carisbo - Ag. di Castenaso		Entro l'esercizio	280.538	7.122.564	(6.842.026)
Totale			15.280.538	39.008.272	(23.727.734)
<i>Debiti verso Banche per Mutui</i>					
Banca Pop. di Verona scarl	Euribor 6 mesi + 0,49	31/5/2001 - 31/5/2011	2.577.077	2.540.244	36.833
Intesa BCI spa	Euribor 6 mesi + 0,43	31/5/2001 - 31/5/2011	2.494.533	2.433.903	60.630
Unicredit Banca Impresa spa/Mediocredito	Euribor 6 mesi + 0,50	5/4/2001 - 5/4/2011	2.582.284	2.582.285	(1)
Banca Toscana spa Casilino 1	Euribor + 0,30	31/12/01 - 31/12/2015	1.091.761	-	1.091.761
Banca Toscana spa Casilino 2	Euribor + 0,30	31/12/01 - 31/12/2013	1.410.849	1.376.438	34.411
Banca Toscana spa Livorno 1	Euribor 6 mesi + 0,43	5/4/2001 - 5/4/2011	2.865.788	2.795.890	69.898
Banca Toscana spa Livorno 2	Euribor 6 mesi + 0,43	5/4/2001 - 5/4/2011	2.468.986	2.408.767	60.219
Totale			15.491.278	14.137.527	1.353.751

Il decremento dei debiti a breve è dovuto alla chiusura dei finanziamenti di Hot Money.

Nota 18) Debiti commerciali e altri debiti

	30/06/05	31/12/04	Variazioni
Verso fornitori	2.407.393	713.890	1.693.503
Totale fornitori	2.407.393	713.890	1.693.503
Verso controllante	1.463.939	1.335.370	128.569
Totale controllante	1.463.939	1.335.370	128.569
<i>Verso consociate</i>			0
Robintur spa	20.235	5.772	14.463
Totale consociate	20.235	5.772	14.463
<i>di cui finanziari</i>		0	0
	3.891.567	2.055.032	1.836.535

I debiti commerciali non producono interessi e sono normalmente regolati entro il bimestre successivo. I "debiti verso controllante" sono relativi in prevalenza alla normale attività di fatturazione degli affitti.

Nota 19) Passività per imposte correnti

	30/06/05	31/12/04	Variazioni
Irpef	88.019	71.963	16.056
Addizionale regionale e comunale	4.827	10.209	(5.382)
Irap	200.568	118.952	81.616
Ires	1.294.157	0	1.294.157
Iva	2.588.336	0	2.588.336
Consorzio di Bonifica	3.204	0	3.204
Concessione Comune di Bologna	11.437	4.117	7.320
Totale passività per imposte correnti	4.190.548	205.241	3.985.307

La voce si riferisce principalmente a debiti per Ires, dedotto l'acconto versato e al debito per Iva di gruppo.

Nota 20) Altre passività correnti

	30/06/05	31/12/04	Variazioni
Previdenziali e assicurativi	58.716	56.248	2.468
Ratei e risconti	428.769	499.452	(70.683)
Assicurativi	104.716	92.638	12.078
Verso personale dipendente	147.109	120.732	26.377
Depositi a garanzia	471.358	842.442	(371.084)
Altre passività	107.143	4.557	102.586
Totale altre passività	1.317.811	1.616.069	(298.258)

L'importo si riferisce prevalentemente a depositi a garanzia versati dagli operatori a garanzia dei contratti di affitto e alla quota di competenza degli interessi su mutui e dei differenziali sui contratti derivati di copertura.

Nota 21) Ricavi

Di seguito si forniscono i dettagli dei ricavi per Ipermercato, Supermercato e Gallerie.

IMMOBILE	DURATA DEL CONTRATTO	DATA DI SCADENZA	VALORE AL 30/06/05	VALORE AL 30/06/04	Variazione
Ipermercati di proprietà					
Ipermercato del Centro Commerciale Lama	15	30/06/2018	1.316.721	1.264.186	52.535
Ipermercato del Centro Commerciale Borgo	8	30/06/2011	1.046.764	976.386	70.378
Ipermercato del Centro Commerciale Esp	16	30/06/2019	1.029.084	1.057.752	(28.668)
Ipermercato del Centro Commerciale d'Abruzzo	9	30/06/2012	580.720	571.716	9.004
Ipermercato del Centro Commerciale Porto Grande	8	30/06/2011	573.060	564.174	8.886
Ipermercato del Centro Commerciale Leonardo	14	30/06/2017	888.586	874.808	13.778
Ipermercato di Lugo	18	30/06/2021	440.784	433.949	6.835
Ipermercato del Centro Commerciale Miralfiore	18	30/06/2021	868.751	855.280	13.471
Ipermercato del Centro Commerciale Maestrale	6	30/06/2009	594.313	585.098	9.215
Ipermercato del Centro Commerciale Casilino di Roma	18	30/06/2021	958.051	942.500	15.551
Ipermercato del Centro Commerciale Le Porte di Napoli	18	25/03/2021	953.819	941.528	12.291
Ipermercato del Centro Commerciale Fonti del Corallo	18	28/02/2022	993.425	661.250	332.175
Ipermercati di proprietà di terzi					
Ipermercato del Centro Commerciale Centronova	6	11/05/2007	1.660.841	1.476.461	184.380
Ipermercato del Centro Commerciale S. Donà	9	30/04/2013	48.741	16.247	32.494
Supermercato di proprietà					
Supermercato Aquileia	6	22/07/2008	170.245	167.604	2.641
TOTALE IPERMERCATI			12.123.905	11.388.939	734.966
Gallerie di proprietà					
Galleria del Centro Commerciale Esp	6	06/11/2006	1.457.298	1.210.403	246.895
Galleria del Centro Commerciale Centro d'Abruzzo	6	28/02/2007	992.762	875.190	117.572
Galleria del Centro Commerciale Porto Grande	6	31/12/2010	751.921	678.466	73.455
Galleria del Centro Commerciale Borgo	6	06/11/2006	1.115.767	1.022.731	93.036
Galleria del Centro Commerciale Casilino	6	30/06/2009	785.246	772.500	12.746
Galleria del Centro Commerciale Le Porte di Napoli	6	25/03/2009	1.600.927	1.580.296	20.631
Galleria del Centro Commerciale Fonti del Corallo	6	28/03/2010	1.330.435	455.000	875.435
Negoziio Miralfiore	6	31/12/2006	16.237	16.045	192
Negoziio Aquileia	6	31/12/2007	13.575	13.414	161
Gallerie di proprietà di terzi					
Galleria del Centro Commerciale Centropiave	6	30/06/2010	1.231.054	1.143.198	87.856
Galleria del Centro Commerciale Centronova	12	11/05/2007	1.458.110	1.383.146	74.964
Galleria del Centro Commerciale Centrolame	2	31/12/2005	15.025	36.940	(21.915)
Galleria del Centro Commerciale Centroleonardo	6	31/12/2006	779.742	787.400	(7.658)
Galleria del Centro Commerciale S. Ruffillo	6	28/02/2008	197.477	190.665	6.812
Galleria del Centro Commerciale Lungo Savio	6	30/09/2008	526.359	500.532	25.827
Galleria del Centro Commerciale Città delle Stelle	6	31/12/2010	987.746	938.835	48.911
Galleria del Centro Commerciale Mediterraneo	3	31/12/2007	22.808	0	22.808
TOTALE GALLERIE			13.282.488	11.604.761	1.677.727
TOTALE GENERALE			25.406.393	22.993.700	2.412.693

Gli incrementi più significativi sono relativi ai ricavi del Centro Commerciale le Fonti del Corallo in quanto essendo stato acquisito nel corso del 2° trimestre 2004 ha partecipato ai ricavi per un periodo inferiore. Gli altri incrementi si riferiscono principalmente alla normale attività di rinegoziazione dei contratti.

Nota 22) Altri proventi

	30/06/05	30/06/04	Variazioni
Rimborso spese condominiali e diversi	29.830	27.577	2.253
Risarcimenti da assicurazioni	1.015	2.600	(1.585)
Sopravvenienze attive	12.293	56.982	(44.689)
Plusvalenze	0	274.980	(274.980)
Utilizzo fondo serrande Esp	14.461	14.461	0
Ricavi per direzione Centri	598.715	468.393	130.322
Ricavi per pre-apertura e promozione	14.015	142.042	(128.027)
Altri ricavi diversi	11.691	6.528	5.163
	682.020	993.563	(311.543)

La voce è costituita prevalentemente dai ricavi per la gestione amministrativa e commerciale dei Centri commerciali di terzi e del Gruppo.

Nota 23) Acquisti di materiali e servizi esterni

	30/06/05	30/06/04	Variazioni
Affitti passivi	6.560.709	6.092.721	467.988
Lavori in corso Imola	2.690.501	148.390	2.542.111
Utenze	34.198	34.344	(146)
Pubblicità	4.000	0	4.000
Servizio amministrativo	136.548	86.377	50.171
Spese condominiali	17.994	41.133	(23.139)
Assicurazioni	147.822	131.765	16.057
Onorari e compensi	269.098	168.403	100.695
Manutenzioni e riparazioni	4.130	49.144	(45.014)
Altri	494.002	241.929	252.073
	10.359.002	6.994.206	3.364.796

La voce comprende principalmente i costi di affitto per immobili gestiti dal Gruppo e i costi per i lavori di ampliamento della galleria e del parcheggio del Centro Leonardo di Imola.

Nota 24) Costo del Personale

Di seguito si fornisce il dettaglio del costo del personale:

COSTO DEL LAVORO			
DESCRIZIONE	SALDO AL 30/06/05	SALDO AL 30/06/04	VARIAZIONE
SALARI E STIPENDI	541.464	394.923	146.541
ONERI SOCIALI	172.315	121.240	51.075
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	33.623	29.105	4.518
ALTRI ONERI	44.385	39.023	5.362
TOTALE	791.787	584.291	207.496

L'incremento è legato delle voci "salari e stipendi" e "oneri sociali" è dovuto all'aumento del personale medio retribuito.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

	30/06/2005	31/12/2004
Dirigenti	2,00	2,00
Quadri	5,00	4,00
Impiegati	20,67	21,00
TOTALE	27,67	27,00

Di seguito si forniscono i dettagli della retribuzione degli Amministratori e dei Sindaci per le attività prestate alla Capogruppo e alla sua Controllata.

Nome e Cognome	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti per la carica nella società che redige il bilancio
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/05-30/06/05	Appr.bil. 2005	25.000
Sergio Costalli	Vice Presidente	01/01/05-30/06/05	Appr.bil. 2005	25.000
Filippo Maria Carbonari	Amministratore Delegato	01/01/05-30/06/05	Appr.bil. 2005	25.000
	Consigliere GESCOM SRL	01/01/05-30/06/05	Appr.bil 2007	5.165
Roberto Zamboni	Consigliere	01/01/05-30/06/05	Appr.bil. 2005	20.000
Grazia Margherita Piolanti	Consigliere	01/01/05-12/05/05	Appr.bil. 2005	10.000
	Consigliere GESCOM SRL	01/01/04-31/12/04	Appr.bil 2007	5.165
Maurizio Filippini	Consigliere	01/01/05-30/06/05	Appr.bil. 2005	10.000
Fernando Pellegrini	Consigliere	01/01/05-30/06/05	Appr.bil. 2005	10.000
Massimo Franzoni	Consigliere	01/01/05-30/06/05	Appr.bil. 2005	10.000
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/05-30/06/05	Appr.bil. 2005	10.000
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/05-30/06/05	Appr.bil. 2005	10.000
Fabio Carpanelli	Consigliere	01/01/05-30/06/05	Appr.bil. 2005	10.000
Mauro Bini	Consigliere	01/01/05-30/06/05	Appr.bil. 2005	10.000
Lorenzo Roffinella	Consigliere	01/01/05-30/06/05	Appr.bil. 2005	10.000
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/05-30/06/05	Appr.bil. 2005	10.000
Stefano Pozzoli	Consigliere	01/01/05-30/06/05	Appr.bil. 2005	10.000
Sergio Santi	Consigliere	12/05/05-30/06/05	Appr.bil. 2005	10.000
COLLEGIO SINDACALE				
Romano Conti	Pres.Collegio Sindacale	01/01/05-30/06/05	Appr.bil. 2005	12.000
Franco Gargani	Sindaco Effettivo	01/01/05-30/06/05	Appr.bil. 2005	8.000
Massimo Lazzari	Sindaco Effettivo	01/01/05-30/06/05	Appr.bil. 2005	8.000
COMITATO CONTROLLO INTERNO				
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/05-30/06/05	Appr.bil. 2005	8.000
Massimo Franzoni	Consigliere	01/01/05-30/06/05	Appr.bil. 2005	8.000
Maurizio Filippini	Consigliere	01/01/05-30/06/05	Appr.bil. 2005	8.000

Nota 25) Altri costi operativi

	30/06/05	30/06/04	Variazioni
Imposte e tasse	827.636	783.321	44.315
Registrazione contratti	14.865	33.579	(18.714)
Sopravvenienze passive ordinarie	33.543	132.995	(99.452)
Accantonamento fondo rischi su crediti	112.340	59.704	52.636
Altri costi operativi	47.835	51.449	(3.614)
	1.036.219	1.061.048	(24.829)

La voce è corrisposta principalmente dalle imposta comunale sugli immobili di proprietà.

Nota 26) Variazione del fair value

La voce comprende l'adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari commentati in nota 3).

Nota 27) Proventi e oneri finanziari

	30/06/05	30/06/04	Variazioni
Interessi attivi bancari	545.198	1.957	543.241
Interessi attivi diversi	39.956	209	39.747
Differenziali positivi IRS	1.366.937	695.821	671.116
Interessi attivi TCA	20.609	0	20.609
Interessi e scarti titoli	343.112	0	343.112
Interessi attivi pct	100.729	0	100.729
Valutazione fair value gestione patrimoniale	35.660	0	35.660
			0
	2.452.201	697.987	1.754.214

La voce comprende principalmente i differenziali IRS, il cui incremento è dovuto alla sottoscrizione di nuovi contratti derivati di copertura nel semestre di riferimento, e la valutazione al fair value al 30 giugno 2005 della gestione patrimoniale commentata in Nota 10).

	30/06/05	30/06/04	Variazioni
Interessi passivi dep.cauzionali	88.228	181.540	(93.312)
Interessi passivi c/c Finad / Tca	3.813	299.964	(296.151)
Interessi passivi bancari	108.768	0	108.768
Interessi mutuo	2.041.055	1.747.986	293.069
Svalutazione Titoli	166.732	0	166.732
Differenziali negativi IRS	2.007.136	757.053	1.250.083
	4.415.732	2.986.543	1.429.189

La voce comprende principalmente gli interessi passivi sui mutui commentati alle Note 13 e 17 e i differenziali passivi sui contratti derivati di copertura.

Nota 28) Imposte sul reddito

I principali componenti delle imposte sul reddito dei periodi chiusi al 30 giugno 2005 e 30 giugno 2004 sono:

	30/06/2005	30/06/2004	Variazione
Imposte Correnti	2.090.778	355.770	1.735.008
Imposte Differite Civilistiche	722.449	1.215.316 -	492.867
Imposte Differite IAS	8.081.076	7.419.608	661.468
	10.894.303	8.990.694	1.903.609

Fra i due periodi non si sono registrati cambiamenti delle aliquote fiscali applicabili.

Di seguito si fornisce la riconciliazione delle imposte sul reddito applicabili all'utile ante imposte del Gruppo, utilizzando l'aliquota in vigore, rispetto all'aliquota effettiva per i periodi chiusi al 30 giugno 2005 e 30 giugno 2004:

	30/06/05	30/06/04
Risultato prima delle imposte	6.358.714	3.375.371
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 33%)</i>	2.098.376	1.113.872
Utile risultante da Conto Economico	5.671.765	2.160.055
<i>Variazioni in aumento:</i>		
<i>variazioni temporanee:</i>		
spese certificazione bilancio 2005	17.720	26.091
spese pre quotazione	0	21.746
svalutazioni crediti	47.000	91.335
salario variabile	0	23.227
plusvalenze rateizzate	54.996	0
imposte anticipate	756.108	1.215.316
<i>variazioni permanenti:</i>		
ICI	797.369	772.741
ammortamenti indeducibili	0	17.411
sopravvenienze passive varie	44.965	99.451
altre variazioni varie	116.457	7.520
<i>Variazioni in diminuzione:</i>		
<i>variazioni temporanee:</i>		
spese certificazione bilancio 2004	(33.090)	(31.910)
salario variabile	0	(56.053)
altre	(31.539)	(693)
<i>variazioni permanenti:</i>		
utilizzo fondo rischi tassato	(14.461)	(14.461)
imposte anticipate	(33.659)	0
altre variazioni varie	(877)	(1.781)
<i>utilizzo perdite pregresse</i>	(2.259.702)	(4.071.979)
Imponibile fiscale	5.133.052	258.016
<i>Imposte correnti sull'esercizio</i>	1.693.907	85.145
Differenza tra valore e costi della produzione	8.289.975	5.479.654
<i>IRAP teorica (4,25%)</i>	352.925	232.885
Differenza tra valore e costi della produzione	8.289.975	5.479.654
Costi non rilevanti ai fini Irap	970.162	675.626
Ricavi tassati	0	0
Ricavi non tassati	-22.208	-16.242
Costi deducibili	-66.648	-34.564
Costi indeducibili	138.655	263.156
Imponibile IRAP	9.309.936	6.367.630
<i>IRAP corrente per l'esercizio</i>	396.871	270.624

Nota 29) Utile per azione

Come richiesto dallo IAS 33 si forniscono le informazioni sui dati utilizzati per il calcolo dell'utile per azione e diluito.

Ai fini del calcolo dell'*utile base per azione* si precisa che al numeratore è stato utilizzato il risultato economico del periodo dedotto della quota attribuibile a terzi. Inoltre si rileva che non esistono dividendi privilegiati, conversione di azioni privilegiate e altri effetti simili, che debbano rettificare il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale. Al denominatore è stata utilizzata la media ponderata delle azioni ordinarie in circolazione che tiene conto dell'aumento di capitale di 105 milioni di Euro (pari a 105.000.000 di azioni del valore nominale di 1 euro) incassato in data 11 febbraio 2005.

L'*utile diluito per azione* risulta essere pari a quello per azione in quanto non esistono azioni ordinarie che potrebbero avere effetto diluitivo e non verranno esercitate azioni o warrant che potrebbero avere il medesimo effetto.

	30/06/2005	30/06/2004
Utile netto attribuibile agli azionisti della capogruppo.	17.765.958	14.082.716
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione.	258.332.594	258.332.594
Utile base per Azione	0,07	0,05
Utile diluito per Azione	0,07	0,05

Non vi sono state altre operazioni sulle azioni ordinarie tra la data del bilancio e la redazione dello stesso.

Nota 30) Dividendi pagati e proposti

La Società non proporrà la distribuzione di dividendi sulla base della situazione semestrale consolidata. Nel corso del semestre la capogruppo, come da assemblea di approvazione del bilancio del 31 dicembre 2004 tenutasi il 28 aprile 2005 ha provveduto alla distribuzione di un dividendo di 0,02 € per ognuna delle 282.249.261 azioni in circolazione, per un valore totale Euro 5.644.986.

Nota 31) Informativa sulle parti correlate

La IGD S.p.A., società capogruppo, controlla al 100% la Gescom S.r.l. Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par.17.

	Coop Adriatica	Fin.Ad	Robintur spa	Sageco spa	Tca srl	Unicoop Tirr.	Vignale	Ipk Tirr.	totale
CREDITI	3.241.443	0	11.697	0	304.827	0	0	0	3.557.967
DEBITI	8.522.213	0	20.235	0	1.034.895	26.500	3.492.169	3.000.911	16.096.923
RICAVI	9.693.854	5.165	122.962	170.245	20.609	0	3.716.608	2.905.296	16.634.738
COSTI	2.264.735	0	23.331	0	14.993	31.665	41.669	35.806	2.412.199

Il Gruppo intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Adriatica, con altre società del gruppo Coop Adriatica (Fin.Ad. Bologna S.p.A., Sageco S.p.A., Robintur S.p.A. e TCA S.r.l.) e con alcune società del Gruppo Unicoop Tirreno (Vignale Immobiliare e Ipercoop Tirreno). Le operazioni

intercorse con parti correlate sono poste in essere alle normali condizioni di mercato e valutate al valore nominale.

Le operazioni poste in essere con la controllante Coop Adriatica sono relative a:

- rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad Ipermercato e di cui 1 anche con destinazione ad uso Galleria;
- rapporti finanziari ed economici passivi relativi a locazioni passive di immobili con destinazione ad uso Galleria fatturate dalla società controllante;
- rapporti finanziari ed economici passivi relativi alla fornitura da parte della società controllante di servizi nelle seguenti aree: Contabilità e bilancio, Legale-fiscale-assicurativa, Patrimonio, Paghe, EDP.

Le operazioni poste in essere con TCA s.r.l. riguardano esclusivamente operazioni finanziarie di incasso e pagamento. TCA s.r.l. svolge il ruolo di tesoreria del gruppo Coop Adriatica.

Le operazioni poste in essere con Sageco S.p.A. sono relative a rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di un immobile con destinazione a Supermercato.

Le operazioni poste in essere con Robintur S.p.A. sono relative alla locazione di un Negozio di proprietà nella Galleria nel Centro Commerciale Miralfiore.

Le operazioni poste in essere con Vignale Immobiliare si riferiscono a:

- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;
- rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Galleria.

Le operazioni poste in essere con Ipercoop Tirreno si riferiscono a:

- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;
- rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato;
- costi capitalizzati per l'acquisizione del Centro Commerciale "Casilino".

Nota 32) Gestione del rischio finanziario

Gli strumenti finanziari del Gruppo diversi dai derivati comprendono i finanziamenti bancari, depositi bancari a vista e a breve termine. Simili strumenti sono destinati a finanziare le attività operative del Gruppo. Il Gruppo ha diversi altri strumenti finanziari, come debiti e crediti commerciali, derivanti dall'attività operativa. Il Gruppo ha anche effettuato operazioni in derivati sui tassi di interesse. Lo scopo è di gestire il rischio di tasso di interesse generato dalle operazioni del Gruppo e dalle sue fonti di finanziamento. I rischi principali generati dagli strumenti finanziari del Gruppo sono il rischio di tasso di interesse, il rischio di liquidità e il rischio di credito. Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi, come riassunto di seguito. Il Gruppo controlla anche il rischio del prezzo di

mercato generato dagli strumenti finanziari. I criteri contabili di Gruppo in relazione ai derivati di copertura sono indicati nella Nota successiva.

Rischio di tasso d'interesse

L'esposizione del Gruppo al rischio di mercato per le variazioni del tasso d'interesse riguarda i finanziamenti a lungo termine contratti col sistema bancario, le cui condizioni e scadenze sono riportate nella Nota 17. Per gestire questo rischio in modo efficiente, il Gruppo acquista IRS su tassi d'interesse, con i quali concorda di scambiare, a specifici intervalli, la differenza fra interessi a tasso fisso e interessi a tasso variabile calcolata riferendosi a un capitale nozionale predefinito. Gli swap sono designati a coprire le obbligazioni sottostanti.

Rischi di cambio

Il Gruppo utilizza come moneta di conto, per tutte le proprie attività di acquisto e vendita, l'Euro.

Rischio di prezzo

L'esposizione del Gruppo al rischio di prezzo è minima in considerazione del fatto che i ricavi e i costi sono previsti da contratti a lunga scadenza.

Rischio di credito

Il Gruppo tratta solo con clienti noti e affidabili e circa il 65% dei propri ricavi è realizzato con parti correlate

Nota 33) Strumenti derivati

Il Gruppo ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di prodotti strutturati denominati "interest rate swap"; tali contratti rientrano nell'attività aziendale di gestione del rischio di tasso e sono stati sottoscritti con finalità di ridurre i rischi di tasso di interesse esistenti sui finanziamenti in essere. In base a tali contratti le parti contraenti si impegnano a versare od a riscuotere a date prestabilite importi determinati in base al differenziale di diversi tassi di interesse.

Di seguito si forniscono i dettagli di tali contratti:

Contratto UBM 4°	
Importo Nominale	16.784.849,22
Data Accensione	05/10/2004
Data Scadenza	05/04/2011
Periodicità Irs	Semestrale
Tasso Banca	Euribor 6 Mesi
Tasso Cliente	3,35% fisso
Contratto UBM 5°	
Importo Nominale	16.986.404
Data Accensione	31-mag-05
Data Scadenza	31-mag-11
Periodicità Irs	Semestrale
Tasso Banca	Euribor 6 mesi
Tasso Cliente	3,10%
Contratto UBM 6°	
Importo Nominale	16.534.831
Data Accensione	31-mag-05
Data Scadenza	31-mag-11
Periodicità Irs	Semestrale
Tasso Banca	Euribor 6 mesi
Tasso Cliente	3,10%
Contratto Monte Paschi Finance 1	
Importo Nominale	57.537.417
Data Accensione	31/12/2004
Data Scadenza	31/12/2013
Periodicità Irs	Semestrale
Tasso Banca	Euribor 6 mesi
Tasso Cliente	3,20%
Contratto Monte Paschi Finance 3	
Importo Nominale	15.216.507
Data Accensione	31/12/2004
Data Scadenza	31/12/2013
Periodicità Irs	Semestrale
Tasso Banca	Euribor 6 mesi
Tasso Cliente	3,23%
Contratto Monte Paschi Finance 2	
Importo Nominale	27.888.673
Data Accensione	31/12/2004
Data Scadenza	31/12/2013
Periodicità Irs	Semestrale
Tasso Banca	Euribor 6 mesi
Tasso Cliente	3,39%

Nota 34) Eventi successivi alla data di bilancio

Alla data di approvazione non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio che impongano alla Società di rettificare gli importi rilevati nel bilancio, o di rilevare elementi non rilevati in precedenza.

Nota 35) Impegni e rischi

Il Gruppo al 30 giugno 2005 ha in essere i seguenti impegni di acquisto e di vendita:

- accordo preliminare di vendita, a parte non correlata, del nuovo ampliamento in corso di costruzione della galleria del Centro Commerciale Leonardo per un controvalore di circa 38 milioni di euro;
- accordo per l'acquisizione da parte non correlata del retail park del "Parco commerciale e per il tempo libero Mondovicino" situato a Mondovì, in particolare l'acquisizione, per un controvalore di 39,5 milioni di euro, si riferisce all'immobile che ospita il retail park e alla società MV S.r.l. che realizzerà la galleria annessa al retail park;
- accordo preliminare per l'acquisizione, da parte non correlata, di un centro commerciale situato a Guidonia di circa 53 mila metri quadrati di SUL. L'investimento complessivo sarà di circa 101,5 milioni di euro.

Inoltre il Gruppo ha acceso ipoteche su beni propri a garanzia dei finanziamenti erogati dal sistema bancario, per un valore di circa 322 milioni di euro e ha rilasciato fideiussioni a terzi per opere varie in corso di esecuzione e a fronte di pagamento di canoni di locazione immobiliare. Come richiesto dallo IAS 38 si evidenzia che il Gruppo non ha assunto al 30 giugno 2005 impegni per l'acquisizione di attività immateriali e non esistono limitazioni all'utilizzazione dei diritti iscritti nell'attivo immateriale. Inoltre il Gruppo non detiene beni in leasing.

7) La Capogruppo IGD S.p.A

Si precisa che i prospetti di Stato Patrimoniale e di Conto Economico per il semestre chiuso al 30 giugno 2005 sono redatti in conformità ai Principi Contabili Italiani.

7a) Stato Patrimoniale

SITUAZIONE AL 30 GIUGNO 2005

STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)

	1°SEMESTRE 2005	ESERCIZIO 2004	1°SEMESTRE 2004
ATTIVO			
A) - CREDITI V/SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI	0	0	0
B) - IMMOBILIZZAZIONI			
I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
1) Costi di impianto e di ampliamento	6.859.558	42.598	51.941
4) Concessioni licenze, marchi e diritti simili	2.685	2.864	3.043
5) Avviamento	1.542.057	1.682.244	1.822.431
7) Altre	149.392	157.897	165.954
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	8.553.692	1.885.603	2.043.369
II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
1) Terreni e Fabbricati	367.233.488	368.667.163	362.653.626
2) Impianti e macchinari	38.334.781	42.087.565	45.362.720
3) Attrezzature industriali e commerciali	64.138	76.329	88.924
5) Immobilizzazioni in corso ed acconti	39.735.321	9.987.335	13.350.017
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	445.367.728	420.818.392	421.455.287
III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE			
1) Partecipazioni in:			
a) imprese controllate	7.684.613	7.684.613	4.500.000
d) altre imprese	1.343	1.343	1.343
2) Crediti:			
d) verso altri:	4.002.303	2.300	440
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	11.688.259	7.688.256	4.501.783
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	465.609.679	430.392.251	428.000.439
C) - ATTIVO CIRCOLANTE			
I - RIMANENZE	0	0	0
TOTALE RIMANENZE	0	0	0
II - CREDITI			
1) Verso clienti entro i 12 mesi	859.765	132.395	56.363
2) Verso imprese controllate entro i 12 mesi	1.177.401	973.650	8.341
4) Verso imprese controllanti entro i 12 mesi	3.196.831	7.860.181	13.410.731
4 bis) Crediti tributari:			
- entro i 12 mesi	0	74.257	298.828
- oltre i 12 mesi	22.594	22.406	22.218
4 ter) Imposte anticipate entro i 12 mesi	0	745.701	926.980
5) Verso altri entro i 12 mesi	31.690	7.611	8.446
TOTALE CREDITI	5.288.281	9.816.201	14.731.907
III - ATTIVITA' FINANZ. CHE NON COSTIT. IMM.			
6) Altri titoli	49.639.217	0	0
TOT. ATTIVITA' FINANZ. CHE NON COSTIT. IMM.	49.639.217	0	0
IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE			
1) Depositi bancari e postali	53.684.113	19.057	461.899
3) Danaro e valori in cassa	1.063	139	129
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	53.685.176	19.196	462.028
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	108.612.674	9.835.397	15.193.935
D) - RATEI E RISCONTI			
Ratei attivi	587.409	89.564	119.114
Risconti attivi entro i 12 mesi	44.910	18.695	12.438
TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI (D)	632.319	108.259	131.552
TOTALE ATTIVO	574.854.672	440.335.907	443.325.926

SITUAZIONE AL 30 GIUGNO 2005

STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)

	1°SEMESTRE 2005	ESERCIZIO 2004	1°SEMESTRE 2004
PASSIVO			
<i>A) - PATRIMONIO NETTO</i>			
I - Capitale	282.249.261	177.249.261	177.249.261
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	76.180.288	28.930.288	28.930.288
III - Riserva di rivalutazione	0	0	0
IV - Riserva legale	998.720	696.160	696.160
V - Riserve statutarie	0	0	0
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0	0
VII - Altre riserve			
1) da conversione Euro	23.113	23.113	23.113
2) da avanzi di fusione	13.735.610	13.735.610	13.735.610
3) da ammortamenti anticipati			6.531.049
VIII - Utile/Perdite portate a nuovo	103.649	0	2.481.450
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	3.070.365	6.051.195	1.458.519
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	376.361.006	226.685.627	231.105.450
<i>B) - FONDI PER RISCHI ED ONERI</i>			
2) Per imposte, anche differite	5.055.229	5.070.118	2.590.581
3) Altri	140.582	147.864	141.401
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	5.195.811	5.217.982	2.731.982
<i>C) - TRATTAM.DI FINE RAPPORTO DI LAV.SUB.</i>			
	19.835	11.965	5.069
TOTALE T.F.R. DI LAVORO SUBORDINATO (C)	19.835	11.965	5.069
<i>D) - DEBITI</i>			
4) Debiti verso banche:			
- entro i 12 mesi	30.771.816	52.794.433	13.887.548
- oltre i 12 mesi	130.916.336	139.273.135	146.404.379
7) Debiti v/fornitori entro i 12 mesi	2.137.631	1.147.530	1.273.280
9) Debiti v/controllate:			
- entro i 12 mesi	3.340.151	0	0
- oltre i 12 mesi	10.714	10.714	0
11) Debiti v/controllante:			
- entro i 12 mesi	184.700	239.986	210.349
- oltre i 12 mesi	7.058.275	7.058.275	7.058.275
12) Debiti tributari entro i 12 mesi	4.136.892	33.267	62.738
13) Debiti v/ist.di previd. e secur.sociale entro i 12 mesi	16.872	14.931	4.764
14) Altri debiti:			
a) verso altre consociate entro i 12 mesi	1.044.729	2.080	32.916.171
b) verso altri entro i 12 mesi	42.787	20.935	13.332
c) verso altri oltre i 12 mesi	12.193.080	6.415.605	6.350.738
TOTALE DEBITI (D)	191.853.983	207.010.891	208.181.574
<i>E) - RATEI E RISCOINTI</i>			
Ratei passivi	430.007	331.077	357.807
Risconti passivi:			
- entro i 12 mesi	268.048	176.191	215.109
- oltre i 12 mesi	725.982	902.174	728.935
TOTALE RATEI E RISCOINTI PASSIVI (E)	1.424.037	1.409.442	1.301.851
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	574.854.672	440.335.907	443.325.926
CONTI D'ORDINE			
<i>GARANZIE</i>			
* Terzi per fidejussioni	11.313.542	8.235.633	2.535.633
<i>ALTRI CONTI D'ORDINE</i>			
* Contratti per Interest Rate Swap	146.407.614	74.322.266	93.960.000
* Ipoteche per mutui	322.039.813	322.039.813	322.039.813
TOTALE CONTI D'ORDINE	479.760.969	404.597.712	418.535.446

7b) Conto Economico

SITUAZIONE AL 30 GIUGNO 2005

CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)	1' SEMESTRE 2005	ESERCIZIO 2004	1' SEMESTRE 2004
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	18.286.282	34.996.637	16.823.407
5) Altri ricavi e proventi	34.850	134.719	20.970
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	18.321.132	35.131.356	16.844.377
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Per mat. prime, sussid. di cons. e merci	0	0	0
7) Per servizi	790.238	1.926.408	496.119
8) Per godimento di beni di terzi	721.146	1.387.536	687.246
9) Per il personale:	267.640	193.664	64.476
a) salari e stipendi	187.138	139.688	46.970
b) oneri sociali	56.679	39.742	13.057
c) trattamento di fine rapporto	10.165	9.770	4.216
e) altri costi	13.658	4.464	233
10) Ammortamenti e svalutazioni:	8.027.238	14.096.730	9.556.222
a) amm. ti delle immobilizzazioni immateriali	929.646	342.167	169.046
b) amm. ti delle immobilizzazioni materiali	7.097.592	13.754.563	9.387.176
d) svalutaz. dei crediti compresi nell'attivo circolante	0	0	0
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0	0
12) Accantonamenti per rischi	0	0	0
13) Altri accantonamenti	0	0	0
14) Oneri diversi di gestione	892.645	1.649.836	798.867
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	10.698.907	19.254.174	11.602.930
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	7.622.225	15.877.182	5.241.447
C) - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
15) Proventi da partecipazioni	0	950.000	0
a) da controllate	0	950.000	0
16) Altri proventi finanziari:	2.380.764	1.600.081	610.732
c) da titoli iscritti all'attivo circolante	343.112	0	0
d) proventi diversi dai precedenti	2.037.652	1.600.081	610.732
17) Interessi ed altri oneri finanziari	4.438.535	8.136.837	2.947.938
a) verso controllate	24.468		
b) verso controllanti	88.228	176.457	105.874
c) verso consociate	3.814	403.932	261.381
d) verso altri	4.322.025	7.556.448	2.580.683
17bis) Utili e perdite su cambi	3	0	0
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)	-2.057.768	-5.586.756	-2.337.206
D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIVITA' FINANZ.	0	0	0
TOT. RETTIF. DI VALORE DI ATT. FINANZ. (D)	0	0	0
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI			
20) Proventi	0	0	0
21) Oneri	0	0	0
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (E)	0	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-E)	5.564.457	10.290.426	2.904.241
22) Imposte sul reddito dell'esercizio:			
22a) imposte correnti	1.748.391	356.480	230.406
22b) imposte differite / anticipate	745.701	3.882.751	1.215.316
26) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	3.070.365	6.051.195	1.458.519

7c) Rendiconto Finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO PER IL PERIODO CHIUSO		30/06/2005
<i>(In unità di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DI ATTIVITA' OPERATIVE:		
Risultato del periodo		3.070.365
Ammortamenti		8.027.238
Accantonamento per trattamento di fine rapporto		30.834
Accantonamento al fondo svalutazione crediti		143.876
Accantonamento agli altri fondi		0
(Plusvalenze) su immobilizzazioni		0
		<hr/>
<i>Flusso di cassa generato dalla gestione corrente (a)</i>		<i>11.272.313</i>
		<hr/>
Pagamenti del fondo trattamento fine rapporto		(22.964)
(Aumento) diminuzione dei crediti commerciali		3.588.353
(Aumento) diminuzione degli altri crediti non finanziari		271.631
Aumento (diminuzione) dei debiti verso fornitori		(419.410)
Aumento (diminuzione) degli altri debiti e degli altri fondi		4.303.788
		<hr/>
<i>Variazione delle attività e passività d'esercizio (b)</i>		<i>7.721.398</i>
		<hr/>
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (a+b)		18.993.711
		<hr/>
Investimenti netti in immobilizzazioni materiali		(30.292.703)
Investimenti netti in immobilizzazioni immateriali		(7.597.735)
Investimenti netti in immobilizzazioni finanziarie		(4.000.003)
		<hr/>
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		(41.890.441)
		<hr/>
Versamento dei soci ad incremento del patrimonio netto		152.250.000
Distribuzione di riserve		(5.644.986)
Variazione delle altre passività a medio lungo termine		5.601.283
Variazione indebitamento finanziario a breve termine		(67.286.788)
Variazione indebitamento finanziario a medio lungo termine		(8.356.799)
		<hr/>
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		76.562.710
FLUSSO DI CASSA NETTO DI PERIODO		53.665.980
		<hr/>
DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI		19.196
FLUSSO DI CASSA NETTO DI PERIODO		53.665.980
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI		53.685.176

7d) Prospetti di variazione del Patrimonio Netto della capogruppo IGD S.p.A.

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto esercizio 2004

DESCRIZIONE	CAPITALE SOCIALE	RISERVA DA SOPRA-PREZZO AZIONI	RISERVA LEGALE	ALTRE RISERVE: CONVERSION E EURO	ALTRE RISERVE: AVANZI DA FUSIONE	ALTRE RISERVE: AMM. ANTICIPATI	UTILE ESERCIZI PRECEDENTI	RISULTATO ESERCIZIO	TOTALE
Saldi all' 1/1/04	177.249.261	28.930.288	252.072	23.113	13.735.610	0	574.833	8.881.754	229.646.931
Destinazione Utile 2003			444.088			6.531.049	1.906.617	(8.881.754)	0
Distribuzione dividendi						(6.531.049)	(2.481.450)		(9.012.499)
Utile esercizio								6.051.195	6.051.195
Saldi al 31/12/04	177.249.261	28.930.288	696.160	23.113	13.735.610	0	0	6.051.195	226.685.627

Prospetto delle variazioni del patrimonio 1° semestre 2005

DESCRIZIONE	CAPITALE SOCIALE	RISERVA DA SOPRA-PREZZO AZIONI	RISERVA LEGALE	ALTRE RISERVE: CONVERSION E EURO	ALTRE RISERVE: AVANZI DA FUSIONE	UTILE ESERCIZI PRECEDENTI	RISULTATO ESERCIZIO	TOTALE
Saldi all'1/1/05	177.249.261	28.930.288	696.160	23.113	13.735.610	0	6.051.195	226.685.627
Aumento cap. sociale	105.000.000	47.250.000						152.250.000
Destinazione Utile 2004			302.560			5.748.635	(6.051.195)	0
Distribuzione dividendi						(5.644.986)		(5.644.986)
Utile di periodo							3.070.365	3.070.365
Saldi al 30/06/05	282.249.261	76.180.288	998.720	23.113	13.735.610	103.649	3.070.365	376.361.006

**PROSPETTI DI RICONCILIAZIONE AGLI INTERNATIONAL
FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS) AL 1°
GENNAIO 2004, AL 31 DICEMBRE 2004 E PER L'ESERCIZIO 2004,
AL 30 GIUGNO 2004 E PER IL 1° SEMESTRE 2004**

TRANSIZIONE AI PRINCIPI IAS/IFRS

Fino al primo trimestre 2005 Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. (IGD) ha predisposto il bilancio consolidato e le altre informazioni periodiche (trimestrali e semestrali) secondo i principi contabili italiani.

A partire dalla relazione semestrale al 30 giugno 2005, IGD redige le relazioni periodiche in forma consolidata, secondo gli IAS/IFRS.

Ciò premesso, e tenuto conto della Raccomandazione del CESR (Committee of European Securities Regulators) pubblicata il 30 dicembre 2003 contenente le linee guida per le società quotate in ambito UE circa le modalità di transizione agli IAS/IFRS, nonché del Regolamento Emittenti, così come modificato dalla CONSOB con Delibera n. 14990 del 14 aprile 2005, a seguito, tra l'altro, dell'adozione dei Principi Contabili Internazionali nelle rendicontazioni periodiche, vengono qui di seguito illustrate le informazioni richieste dall'IFRS 1. In particolare, dette informazioni riguardano l'impatto che la conversione ai Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) ha determinato, con riferimento all'esercizio 2004, sulla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata, sull'andamento economico consolidato e sui flussi finanziari consolidati presentati.

A tale scopo sono state predisposte le note riguardanti le regole di prima applicazione degli IAS/IFRS (IFRS 1) e degli altri principi IAS/IFRS selezionati, incluse le assunzioni degli amministratori sui principi e sulle interpretazioni IAS/IFRS che saranno in vigore e sulle politiche contabili che saranno adottate in sede di preparazione del primo bilancio completo redatto secondo gli IAS/IFRS al 31 dicembre 2005.

Come più analiticamente illustrato nel seguito, gli stati patrimoniali consolidati IAS/IFRS ed il conto economico consolidato IAS/IFRS sono stati ottenuti apportando ai dati consuntivi consolidati, redatti secondo le norme di legge italiane, le appropriate rettifiche e riclassifiche IAS/IFRS per riflettere le modifiche nei criteri di presentazione, rilevazione e valutazione richieste dagli IAS/IFRS.

I prospetti contabili e le riconciliazioni sono stati redatti solo ai fini della predisposizione del primo bilancio consolidato completo secondo gli IAS/IFRS omologati dalla Commissione Europea; l'adozione della versione omologata dello IAS 39, non ha comportato l'applicazione di criteri non ammessi dalla versione completa dello IAS 39 pubblicato dallo IASB (International Accounting Standards Board). I suddetti prospetti, pertanto, sono privi dei dati comparativi e delle necessarie note esplicative che sarebbero richiesti per rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale-

finanziaria ed il risultato economico consolidati del Gruppo IGD in conformità ai principi IAS/IFRS.

Le rettifiche sono state predisposte in conformità ai principi contabili IAS/IFRS ad oggi in vigore. Il processo di omologazione da parte della Commissione e l'attività di adeguamento ed interpretativa degli organismi ufficiali a ciò preposti è tuttora in corso. Al momento della predisposizione del primo bilancio consolidato completo IAS/IFRS al 31 dicembre 2005 potranno risultare in vigore nuovi principi IAS/IFRS ed interpretazioni IFRIC per i quali potrebbe essere consentita l'applicazione in via anticipata.

Per questi motivi, i dati presentati nei prospetti contabili e nelle riconciliazioni, potrebbero subire cambiamenti ai fini dell'utilizzo, quali dati comparativi del primo bilancio consolidato completo redatto secondo gli IAS/IFRS.

Ai fini della presentazione degli effetti di transizione agli IAS/IFRS e per soddisfare le regole di informativa dei paragrafi 39 a) e b) e 40 dell'IFRS 1 sugli effetti derivanti dalla prima adozione degli IAS/IFRS, il Gruppo IGD ha seguito l'esempio contenuto nel principio contabile internazionale IFRS 1 e, segnatamente, nel paragrafo IG 63.

Gli effetti della transizione agli IAS/IFRS derivano da cambiamenti di principi contabili e, conseguentemente, come richiesto dal principio IFRS 1 sono riflessi sul patrimonio netto iniziale alla data di transizione (1° gennaio 2004). Il passaggio agli IAS/IFRS ha comportato il mantenimento delle stime precedentemente formulate secondo i principi contabili italiani, salvo che l'adozione dei principi contabili IAS/IFRS non abbia richiesto la formulazione di stime secondo metodologie differenti.

REGOLE DI PRIMA APPLICAZIONE, OPZIONI CONTABILI ADOTTATE IN FASE DI PRIMA ADOZIONE DEGLI IAS/IFRS

La rielaborazione della Situazione Patrimoniale consolidata di apertura al 1° gennaio 2004 e dei prospetti contabili del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2004 e al 30 giugno 2004 ha tra l'altro richiesto al Gruppo IGD, in via propedeutica, di operare le seguenti scelte fra le opzioni previste dagli IAS/IFRS:

- **modalità di presentazione degli schemi di bilancio:** per lo schema di Stato Patrimoniale è stato adottato il criterio "corrente/non corrente" (che è generalmente applicato dalle realtà industriali e commerciali) mentre per lo schema di Conto Economico è stato adottato lo schema con i costi classificati per natura; ciò ha comportato la riclassifica dei bilanci storici predisposti secondo gli schemi previsti dal D.Lgs. 127/1991;
- **esenzioni facoltative previste dall'IFRS 1 in sede di prima applicazione degli IAS/IFRS (1° gennaio 2004):**
 - **valutazione degli immobili, impianti e macchinari, degli investimenti immobiliari e delle attività immateriali al fair value o, in alternativa, al costo rivalutato come valore sostitutivo del costo:** gli investimenti immobiliari sono stati valutati a fair value, mentre le attività immateriali, gli impianti e macchinari e le attrezzature sono stati rilevati al costo;

- **aggregazioni di imprese:** ai fini della prima applicazione degli IAS/IFRS a tutte le operazioni di aggregazione di imprese il metodo dell'acquisizione previsto dall'IFRS 3 è applicato a partire dal 1° gennaio 2004 secondo il metodo prospettico; ciò ha comportato, inoltre, l'interruzione del processo di ammortamento dell'avviamento e delle differenze di consolidamento iscritte al 1° gennaio 2004;
 - **classificazione e valutazione degli strumenti finanziari:** gli IAS 32 (Strumenti finanziari: esposizione nel bilancio e informazioni integrative) e 39 (Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione), vengono adottati, così come consentito, in via anticipata già al 1° gennaio 2004 (anziché a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2005);
 - **data di designazione degli strumenti finanziari come strumenti al fair value attraverso il conto economico o come disponibili per la vendita:** come consentito dall'IFRS 1, la designazione di uno strumento finanziario come un'attività finanziaria "valutata al fair value attraverso il conto economico" o "disponibile per la vendita" è stata effettuata alla data di transizione (1° gennaio 2004) anziché alla data della rilevazione iniziale prevista dallo IAS 39 per gli esercizi a regime;
 - **storno di attività e passività finanziarie:** secondo l'IFRS 1, se certe attività e/o passività finanziarie diverse dai derivati relative a transazioni occorse prima del 1° gennaio 2004 sono state stornate secondo i precedenti principi contabili, tali attività e/o passività non devono essere riconosciute (e quindi ripristinate in bilancio) secondo lo IAS 39, ad eccezione dei casi in cui le informazioni necessarie per applicare lo IAS 39 alle attività e/o passività stornate sulla base di transazioni passate fossero già disponibili alla data della contabilizzazione iniziale di quelle transazioni. Il Gruppo IGD non si è avvalso di tale facoltà ed applica pertanto "il principio dello storno di attività/passività finanziarie diverse dai derivati" secondo il metodo prospettico a partire dal 1° gennaio 2004;
- **trattamenti contabili prescelti nell'ambito delle opzioni contabili previste dagli IAS/IFRS:**
 - **valutazione delle attività materiali ed immateriali:** successivamente all'iscrizione iniziale al costo, lo IAS 16 e lo IAS 38 prevedono che tali attività possano essere valutate al costo (e ammortizzate) o al fair value. Il Gruppo IGD ha scelto di adottare il metodo del costo;
 - **valutazione degli investimenti immobiliari:** secondo lo IAS 40, un immobile detenuto come investimento deve essere inizialmente iscritto al costo, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione. Successivamente all'acquisto, è consentito valutare tali immobili al fair value ovvero al costo. Il Gruppo IGD ha scelto di adottare il criterio del fair value;
 - **oneri finanziari:** ai fini della contabilizzazione degli oneri finanziari direttamente imputabili all'acquisizione, costruzione o produzione di un bene capitalizzabile, lo IAS 23 prevede che un'impresa possa applicare il trattamento contabile di riferimento, che prevede l'addebito degli oneri

finanziari direttamente a conto economico, oppure il trattamento contabile alternativo, che prevede, in presenza di certe condizioni, l'obbligo di capitalizzazione degli oneri finanziari. Il Gruppo IGD ha scelto di contabilizzare tali oneri finanziari a conto economico;

PRINCIPI CONTABILI IAS/IFRS ADOTTATI DAL GRUPPO IGD

- I Principi contabili internazionali utilizzati

Di seguito sono indicati i principi utilizzati nella redazione della situazione patrimoniale consolidata di apertura al 1° gennaio 2004 e dei prospetti contabili del bilancio consolidato al 31 dicembre 2004 e al 30 giugno 2004 e dei dati comparativi presentati:

Principio Contabile	Titolo
las 1 Revised 2003	Presentazione del Bilancio
las 2 Revised 2003	Rimanenze
las 7 Revised 2003	Rendiconto Finanziario
las 8 Revised 2003	Principi contabili, cambiamenti nelle stime ed errori
las 10 Revised 2003	Fatti intervenuti dopo la data di riferimento del bilancio
las 12 Revised 2003	Imposte sul reddito
las 14 Revised 2003	Informativa di settore
las 16 Revised 2003	Immobili, impianti e macchinari
las 18 Revised 2003	Ricavi
las 19 Revised 2003	Benefici ai dipendenti
las 24	Informativa di bilancio per le parti correlate
las 27 Revised 2003	Bilancio consolidato e separato
las 32 Revised 2003	Strumenti finanziari: esposizione in bilancio e informazioni integrative
las 33 Revised 2003	Utile per azioni
las 36 Revised 2004	Riduzione durevole di valore delle attività
las 37 Revised 2003	Accantonamento, passività e attività potenziali
las 38 Revised 2004	Attività immateriali
las 39 Revised 2003	Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione
las 40 Revised 2003	Investimenti immobiliari
lfrs 1	Prima adozione dei principi contabili internazionali

Nessuna deroga all'applicazione dei Principi contabili internazionali è stata applicata nella redazione dei bilanci sopra indicati.

- Criteri di Valutazione

Il bilancio consolidato è stato redatto in base al principio del costo, a eccezione degli investimenti immobiliari, dei terreni e fabbricati, degli strumenti finanziari derivati e delle attività finanziarie destinate alla vendita la cui valutazione è stata effettuata in base al principio del "valore di mercato". I valori contabili delle attività e passività iscritte, che sono oggetto di operazioni

di copertura, sono rettificati per tener conto delle variazioni del valore di mercato soprattutto con riferimento ai rischi che sono stati coperti. Il bilancio consolidato è presentato in euro. Nessuna riclassifica rispetto ai bilanci dei periodi precedenti è stata posta in essere.

- **Espressione di Conformità agli IFRS**

Il bilancio consolidato annuale per l'esercizio 2005 sarà predisposto nel rispetto degli IFRS emessi dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea. Per IFRS s'intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti ("IAS"), tutte le interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee ("SIC"). Il bilancio consolidato semestrale chiuso al 30 giugno 2005 è stato predisposto nella forma e nel contenuto secondo l'informativa prevista dall'International Accounting Standard n.1 "Presentazione del bilancio" (IAS 1) e, per quanto riguarda i criteri di iscrizione e di valutazione, secondo gli IAS/IFRS emessi dallo IASB e omologati dall'Unione Europea così come richiesto dall'art.81 del Regolamento Emittenti n.11971, emesso dalla Consob in data 14 maggio.

- **Variazione dei Principi Contabili, delle stime e errori.**

I Principi Contabili adottati nei bilanci presentati nel presente prospetto sono omogenei, inoltre nel periodo di riferimento non si sono verificati cambiamenti nelle stime contabili o la necessità di correggere errori.

- **Principi di consolidamento**

Il bilancio consolidato comprende i bilanci della IGD S.p.A e della società controllata Gescom S.r.l. Il bilancio della controllata è redatto adottando per ciascuna chiusura contabile i medesimi principi contabili della controllante. I principali criteri di consolidamento adottati nella stesura dei bilanci consolidati sono i seguenti:

- il consolidamento della controllata Gescom S.r.l è avvenuto con il metodo dell'integrazione lineare, la tecnica consiste nel recepire tutte le poste di bilancio nel loro importo globale, prescindendo cioè dalla percentuale di possesso azionario di Gruppo. Solo in sede di determinazione del Patrimonio Netto e del risultato d'esercizio di Gruppo l'eventuale quota di competenza di terzi viene evidenziata in apposita linea dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico;

- il valore di carico della partecipazione Gescom S.r.l. è stato eliminato a fronte dell'assunzione delle attività e delle passività della partecipazione stessa. La differenza positiva tra il valore di carico ed il corrispondente patrimonio netto è stata allocata, nell'attivo patrimoniale, alla voce "avviamento".

- tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti tra le società del Gruppo, sono completamente eliminati.

- **Attività immateriali a vita definita**

Le attività immateriali acquisite separatamente sono capitalizzate al costo, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono capitalizzate al valore equo definito dalla data di acquisizione. Successivamente alla prima rilevazione alla categoria si applica il criterio del costo. La vita utile delle immateriali può essere qualificata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita indefinita non sono ammortizzate ma sottoposte annualmente e, più frequentemente, ogni qualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. Se il valore recuperabile di un'attività immateriale è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto economico. Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). Le immobilizzazioni immateriali non soggette ad ammortamento, nonché quelle non ancora disponibili per l'utilizzo, devono essere soggette annualmente alla verifica di perdita di valore. In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata. Le perdite di valore di avviamenti non possono essere ripristinate.

Altre Attività Immateriali

Le altre attività immateriali acquistate o prodotte internamente sono iscritte all'attivo, secondo quanto disposto dallo IAS 38, quando è probabile che l'uso delle attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile.

- **Avviamenti**

Alla data di acquisizione, l'eventuale avviamento emergente viene allocato a ciascuna delle unità generatrici di flussi finanziari (in base allo IAS 36) che ci si attende beneficeranno degli effetti sinergici derivanti dall'acquisizione. La voce, generatasi dall'eccedenza del costo di acquisto rispetto alla quota parte del patrimonio contabile della società controllata, non imputabile a specifiche voci dell'attivo della società a cui si riferisce, è soggetta annualmente, o più frequentemente se specifici eventi o modificate circostanze indicano la possibilità che abbia subito una perdita di valore, a verifiche per identificare eventuali riduzioni di valore, secondo quanto previsto dallo IAS 36 (riduzione di valore di attività).

- **Investimenti Immobiliari**

Alla data di presentazione del presente prospetto di riconciliazione il Gruppo IGD è proprietario di sette Centri Commerciali (ciascuno composto da un Ipermercato e da una Galleria), cinque Ipermercati, un Supermercato, due

negozi, tre terreni e due Immobili ad uso ufficio. La locazione degli ipermercati di proprietà viene effettuata da IGD alle società Coop Adriatica ed Unicoop Tirreno. L'attività di gestione della locazione a terzi delle gallerie dei centri commerciali e di agency e facility management delle stesse viene svolta dalla società controllata Gescom S.r.l. (le gallerie sono date in affitto da IGD a Gescom che a sua volta riaffitta a terzi gli spazi commerciali o i rami d'azienda). Gescom è titolare delle autorizzazioni amministrative per la gestione degli affitti d'azienda all'interno delle gallerie commerciali. Le autorizzazioni amministrative all'atto del rilascio, sono concesse dalle amministrazioni competenti a titolo gratuito e non possono essere oggetto di compravendita. Pertanto nel bilancio di Gescom non vi sono valori espressi per tali autorizzazioni in quanto non pagate. Inoltre, per tali licenze/autorizzazioni, rappresentando nella sostanza rami d'azienda, non esiste un mercato attivo di riferimento.

In sede di conversione agli IFRS, gli amministratori del Gruppo IGD hanno scelto di valutare gli investimenti immobiliari di proprietà del Gruppo utilizzando il metodo del valore equo (fair value) previsto dallo IAS 40; in particolare il *fair value* (valore equo) di un investimento immobiliare è il prezzo al quale la proprietà può essere scambiata in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili e deve riflettere le condizioni di mercato alla data di riferimento del bilancio. In particolare, il fair value (valore equo) degli investimenti immobiliari di IGD riflette, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da ragionevoli e sostenibili ipotesi che rappresentano quanto contraenti consapevoli e disponibili ipotizzerebbero in merito al flusso di canoni da locazioni future alla luce delle condizioni correnti. Inoltre, esso riflette, su basi simili, gli eventuali flussi finanziari in uscita (inclusi i pagamenti di canoni di affitto e altri pagamenti) che potrebbero essere previsti in riferimento all'immobile. Il fair value (valore equo) differisce dal valore d'uso, così come definito dallo IAS 36 Riduzione di valore delle attività. Il fair value (valore equo) riflette la conoscenza e le stime dei venditori e acquirenti consapevoli e disponibili. Al contrario, il valore d'uso riflette le stime dell'entità, inclusi gli effetti dei fattori che possono essere specifici dell'entità e non applicabili a qualunque entità.

A tal fine, la IGD S.p.A ha dato incarico a CB Richard Ellis Professional Services S.p.A., che offre attività specialistica di valutazione degli investimenti immobiliari, di redigere una perizia tramite la quale determinare il valore di mercato alla data di transizione agli IAS/IFRS delle seguenti porzioni di proprietà e attualmente operative: centri commerciali, gallerie, ipermercati, supermercati, negozi, uffici e terreni.

Per valore di mercato si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- che ci sia un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata

- commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita per portare a termine la vendita;
- che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipulazione del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
 - che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

I criteri di valutazione applicati alle diverse tipologie di beni sono stati i seguenti:

- Valore di Mercato delle Gallerie Commerciali di proprietà attualmente operative comprensive di eventuali ampliamenti in corso;
- Valore di Mercato delle porzioni a destinazione Ipermercato di proprietà, attualmente operative;
- Valore di Mercato delle porzioni a destinazione Supermercato di proprietà, attualmente operative;
- Valore di Mercato delle porzioni di proprietà ad uso negozio, ufficio e palazzina uffici.

Per le **Gallerie Commerciali**, è stato applicato il metodo seguente:

- metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di dieci anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima, deducendo le spese di commercializzazione calcolate nel 2,00% del prezzo di vendita.

Nel caso di ampliamenti in corso, sono stati altresì dedotti i costi necessari, alla data della stima, a completare la costruzione della Galleria.

Per gli **Ipermercati ed i Supermercati**, è stato applicato il metodo seguente:

- metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di dieci anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima, deducendo le spese di commercializzazione calcolate nel 2,00% del prezzo di vendita.

Per le **porzioni di proprietà ad uso negozio o ufficio e la palazzina uffici**, sono stati applicati i metodi seguenti:

- metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- metodo Reddituale basato sul valore attuale dei redditi potenziali di mercato di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito ad un tasso di mercato.

I valori riscontrati con le metodologie sopra descritte vengono poi opportunamente mediati tra loro.

I bilanci consolidati presentati nei prospetti di riconciliazione recepiscono le valutazioni degli investimenti immobiliari come segue:

- i centri commerciali dei quali il gruppo possiede sia la proprietà dell'immobile (ipermercato e gallerie), sia le licenze ed i permessi costituenti i rami d'azienda relativi alla gestione delle gallerie dei centri commerciali, sono valutati secondo quanto previsto dallo IAS 40, utilizzando cioè il metodo del valore equo (fair value).
- i centri commerciali dei quali il gruppo possiede solo la proprietà dell'immobile (ipermercato e gallerie), mentre le autorizzazioni amministrative costituenti i rami d'azienda relativi alla gestione delle gallerie dei centri commerciali sono di proprietà di terzi, sono valutati secondo quanto previsto dallo IAS 40, utilizzando il metodo del valore equo (fair value); in tal caso la perizia ha tenuto in considerazione che i suddetti diritti, qualificanti il valore di mercato dell'immobile, non risultano, alla data di riferimento dei bilanci, ancora di proprietà del Gruppo IGD.
- gli Ipermercati, i supermercati e i negozi di proprietà, sono iscritti come investimenti immobiliari e valutati secondo il metodo del fair value;
- il valore di mercato degli immobili comprende il valore degli impianti e dei macchinari afferenti gli immobili stessi.

- **Immobilizzazioni in corso**

Le immobilizzazioni in corso di costruzione sono valutate al costo; i terreni sui quali sono in corso lavori di realizzazione dei progetti per la costruzione di centri commerciali sono valutati al costo; terminata la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare, quest'ultimo è riclassificato alla voce "investimenti immobiliari" e valutato al fair value; la differenza tra il fair value alla data di riclassifica ed il suo precedente valore contabile è imputata al conto economico dell'esercizio in cui avviene la riclassifica.

- **Impianti e macchinari**

Gli impianti, i macchinari e le attrezzature di proprietà, non attribuibili agli investimenti immobiliari, sono iscritti al costo di acquisto, dedotti gli sconti commerciali e gli abbuoni, e considerando i costi direttamente attribuibili, nonché una stima iniziale dei costi di smantellamento e di rimozione del bene e di bonifica del sito in cui insiste. I costi sostenuti successivamente all'acquisto sono capitalizzati solo se determinano un incremento dei benefici economici futuri insiti nel bene a cui si riferiscono. Tutti gli altri costi (inclusi gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione del bene stesso) sono rilevati a conto economico quando sostenuti. L'imputazione a conto economico dell'onere capitalizzato avviene lungo la vita utile delle relative attività materiali attraverso il processo di ammortamento delle stesse. L'ammortamento è calcolato in base ad un criterio a quote costanti sulla vita utile stimata delle attività, come segue:

Categoria	Aliquota	
<i>Impianto elettrico, antincendio, aria compressa</i>	10,00	%
<i>Impianto condizionamento/riscaldamento</i>	15,00	%
<i>Ambientazione</i>	20,00	%
<i>Computer per gestione impianti</i>	20,00	%
<i>Impianti speciali di comunicazione – telefonico</i>	25,00	%
<i>Pc stampanti e accessori di rete</i>	20,00	%
<i>Impianto speciale</i>	25,00	%
<i>Impianto di allarme / antintrusione</i>	30,00	%
<i>Attrezzatura varie e minuta</i>	15,00	%
<i>Arredi e mobili ufficio</i>	12,00	%
<i>Misuratori fiscali, macchine elettroniche</i>	20,00	%
<i>Personal computer, accessori di rete</i>	40,00	%
<i>Personal computer, accessori di rete – usato</i>	42,00	%

- **Rimanenze**

Le rimanenze sono costituite da lavori di costruzione e ampliamento della galleria e del parcheggio del Centro Leonardo per la quota parte destinata alla vendita. Le rimanenze sono valutate al minore tra costo e il valore netto di realizzo. Il costo delle rimanenze comprende tutti i costi di acquisto, di trasformazione e gli altri costi sostenuti per portare le rimanenze nel luogo e nelle condizioni attuali. Il metodo di costo adottato è quello dei costi specifici.

- **Crediti commerciali e altri crediti**

I crediti commerciali sono rilevati in base all'importo nominale riportato in fattura al netto del fondo svalutazione crediti. Una stima dei crediti a rischio di inesigibilità viene effettuata quando l'incasso dell'intero ammontare non è più probabile. I crediti inesigibili vengono svalutati al momento della loro individuazione.

- **Disponibilità liquide e mezzi equivalenti**

La cassa e le altre disponibilità liquide equivalenti sono iscritte, a seconda della loro natura, al valore nominale.

- **Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti**

Includono principalmente le attività finanziarie possedute ai fini della negoziazione con lo scopo di trarre un profitto dalle fluttuazioni a breve termine del prezzo o del margine. Tali attività sono valutate al fair value, senza alcuna deduzione per i costi di transazione che possono essere sostenuti nella vendita.

- **Finanziamenti**

I finanziamenti sono rilevati inizialmente al costo, corrispondente al valore equo del corrispettivo ricevuto al netto degli oneri accessori di acquisizione del finanziamento. Dopo l'iniziale rilevazione, i finanziamenti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. Il costo ammortizzato è calcolato tenendo conto dei costi di

emissione e di ogni eventuale sconto o premio previsti al momento della regolazione. Ogni utile o perdita è contabilizzato a conto economico quando la passività è estinta (o in caso di perdita di valore), nell'arco del periodo di ammortamento.

- **Fondi per rischi e oneri**

I fondi per rischi e oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali (legali o implicite) quali risultati di un evento passato, per l'adempimento delle quali è probabile che si renderà necessario un impiego di risorse, il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile. Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico del periodo in cui la variazione avviene.

- **Benefici ai dipendenti**

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto, obbligatorio per le società italiane, ai sensi della legge n.297/1982, è considerato un piano a benefici definiti e si basa, tra l'altro, sulla vita lavorativa dei dipendenti e sulla remunerazione percepita dal dipendente nel corso di un predeterminato periodo di servizio. Il calcolo è effettuato in base alla legislazione vigente ed ai contratti di lavoro per tutto il personale dipendente. Il Gruppo non ha previsto forme di remunerazione sottoforma di liquidazioni basate su azioni, in quanto i dipendenti non prestano servizi in cambio di azioni o di diritti su azioni. Inoltre il Gruppo non ha previsto piani di incentivi per il personale sotto forma di strumenti partecipativi del capitale.

- **Ricavi**

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dal Gruppo e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile. I seguenti criteri specifici di riconoscimento dei ricavi devono essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico.

- *Prestazione di servizi*

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione e solo quando il risultato della prestazione può essere attendibilmente stimato.

- *Interessi*

Sono rilevati come proventi finanziari a seguito dell'accertamento di interessi attivi di competenza (effettuato utilizzando il metodo dell'interesse effettivo che è il tasso che esattamente attualizza i flussi finanziari futuri attesi in base alla vita attesa dello strumento finanziario), che vanno ad incrementare il valore netto delle relative attività finanziarie riportato in bilancio.

- *Dividendi*

I dividendi sono rilevati quando sorge il diritto degli azionisti a riceverne il pagamento.

- **Imposte sul reddito**

Le imposte sul reddito includono tutte le imposte calcolate sul reddito imponibile delle società del Gruppo. Le imposte sul reddito sono rilevate nel

conto economico, ad eccezione di quelle relative a voci direttamente addebitate o accreditate ad una riserva di patrimonio netto, nei cui casi l'effetto fiscale è riconosciuto direttamente alla riserva di patrimonio netto. Gli accantonamenti per imposte che potrebbero generarsi dal trasferimento di utili non distribuiti delle società controllate sono effettuati solo dove vi sia la reale intenzione di trasferire tali utili. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi. Le imposte differite/anticipate sono stanziare secondo il metodo dello stanziamento globale della passività (balance sheet liability method). Esse sono calcolate su tutte le differenze temporanee che emergono tra la base imponibile delle attività e delle passività ed i relativi valori contabili nel bilancio consolidato. Le imposte differite attive sulle perdite fiscali e i crediti di imposta non utilizzati riportabili a nuovo sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro a fronte del quale possano essere recuperati. Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale e quando vi è un diritto legale di compensazione. Le attività e le passività fiscali differite sono determinate adottando le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili negli esercizi nei quali le differenze temporanee si annulleranno. Le imposte sul reddito del periodo delle singole imprese consolidate sono classificate nella voce "Passività per imposte correnti", mentre le imposte differite/anticipate vengono classificate convenzionalmente nelle "Passività per imposte differite". Qualora detto saldo sia rappresentato da un'attività esso viene iscritto tra le "Attività per imposte anticipate". Le imposte sul reddito dei periodi delle singole imprese consolidate sono determinate sulla base della miglior stima possibile in relazione alle informazioni disponibili e sulla ragionevole previsione dell'andamento dell'esercizio fino alla fine del periodo d'imposta.

- Cancellazione degli strumenti finanziari

La cancellazione degli strumenti finanziari avviene quando il Gruppo non detiene più il controllo dei diritti contrattuali degli strumenti finanziari, questo normalmente avviene quando lo strumento è venduto, o quando i flussi finanziari generati dallo strumento passano attraverso una terza parte indipendente

- Strumenti finanziari derivati

I derivati sono rilevati al fair value e sono designati come strumenti di copertura in quanto la relazione tra il derivato e l'oggetto della copertura è formalmente documentata e l'efficacia della copertura, verificata periodicamente, è elevata. Quando i derivati di copertura coprono il rischio di variazione del fair value degli strumenti oggetto di copertura (fair value hedge), essi sono rilevati al fair value con imputazione degli effetti a conto economico; coerentemente, gli strumenti oggetto di copertura sono adeguati per riflettere le variazioni del fair value associate al rischio coperto. Quando i derivati coprono il rischio di variazione dei flussi di cassa degli strumenti oggetto di copertura (cash flow hedge), le variazioni del fair value sono inizialmente rilevate a patrimonio netto e successivamente imputate a conto economico coerentemente agli effetti economici prodotti dall'operazione

coperta. Le variazioni del fair value dei derivati che non soddisfano le condizioni per essere qualificati come di copertura sono rilevate a conto economico.

- **Uso di stime**

La redazione del bilancio consolidato e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della Direzione l'effettuazione di stime e di ipotesi che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data di bilancio. I risultati che si consutiveranno potrebbero differire da tali stime. Le stime sono utilizzate per rilevare gli accantonamenti per rischi su crediti, gli ammortamenti, le imposte, nonché altri accantonamenti e fondi. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico.

**PRINCIPALI IMPATTI DERIVANTI DALL'APPLICAZIONE DEGLI IAS/IFRS
SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE CONSOLIDATA DI APERTURA AL
1° GENNAIO 2004 E SUL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE
2004 E AL 30 GIUGNO 2004**

Le differenze emergenti dall'applicazione degli IAS/IFRS rispetto ai principi contabili italiani, nonché le scelte effettuate da IGD nell'ambito delle opzioni contabili previste dagli IAS/IFRS sopra illustrate, comportano pertanto una rielaborazione dei dati contabili predisposti secondo la precedente normativa italiana in materia di bilanci con effetti, in taluni casi, significativi sul patrimonio netto e sull'indebitamento finanziario netto di Gruppo così riassumibili:

• **Situazione patrimoniale di apertura al 1° gennaio 2004:**

	<u>Principi italiani</u>	<u>Rettifiche</u>	<u>IAS/IFRS</u>
Patrimonio netto:			
- quota Capogruppo	229.323.626	57.995.687	287.319.313
- quota Terzi	1.692.953	(9.412)	1.683.541
Totale	<u>231.016.579</u>	<u>57.986.275</u>	<u>289.002.854</u>
Indebitamento finanziario netto	<u>130.026.375</u>	<u>88.279</u>	<u>130.114.654</u>

• **Bilancio consolidato al 31 dicembre 2004:**

	<u>Principi italiani</u>	<u>Rettifiche</u>	<u>IAS/IFRS</u>
Patrimonio netto:			
- quota Capogruppo	226.584.714	77.446.154	304.030.868
- quota Terzi	0	0	0
Totale	<u>226.584.714</u>	<u>77.446.154</u>	<u>304.030.868</u>
Indebitamento finanziario netto	<u>191.562.327</u>	<u>135.803</u>	<u>191.698.130</u>
Utile netto del periodo:			
- quota Capogruppo	6.273.587	19.491.720	25.765.307
- quota Terzi	232.535	0	232.535
Totale	<u>6.506.122</u>	<u>19.491.720</u>	<u>25.997.842</u>

• **Situazione semestrale consolidata al 30 giugno 2004:**

	<u>Principi italiani</u>	<u>Rettifiche</u>	<u>IAS/IFRS</u>
Patrimonio netto:			
- quota Capogruppo	230.898.645	70.503.380	301.402.025
- quota Terzi	1.831.259	(8.467)	1.822.792
Totale	<u>232.729.904</u>	<u>70.494.913</u>	<u>303.224.817</u>
Indebitamento finanziario netto	<u>193.265.635</u>	<u>2.087</u>	<u>193.267.722</u>
Utile netto del periodo:			
- quota Capogruppo	1.575.019	12.507.693	14.082.712
- quota Terzi	138.306	945	139.251
Totale	<u>1.713.325</u>	<u>12.508.638</u>	<u>14.221.963</u>

In particolare le principali rettifiche sul patrimonio netto al 1° gennaio 2004 ed al 31 dicembre 2004 e sull'utile netto dell'esercizio 2004 si possono così riassumere:

	<u>Patrimonio netto al 1° gennaio 2004</u>	<u>Patrimonio netto al 31 dicembre 2004</u>	<u>Utile netto esercizio 2004</u>
Importi complessivi (quota Capogruppo e quota Terzi) secondo i principi italiani	231.016.579	226.584.714	6.506.122
meno: quota dei Terzi	(1.692.953)	0	(232.535)
Quota della Capogruppo secondo i principi italiani	<u>229.323.626</u>	<u>226.584.714</u>	<u>6.273.587</u>
Rettifiche alle voci di bilancio secondo gli IAS/IFRS:			
1. storno dei costi di impianto e ampliamento	(245.497)	(220.745)	24.752
2. avviamento	(1.993.918)	(1.516.832)	477.086
3. valutazione investimenti immobiliari	94.742.080	125.082.630	30.340.550
4. strumenti derivati	(88.279)	70.351	206.154
Effetto fiscale sulle voci in riconciliazione	(34.428.111)	(45.969.250)	(11.556.822)
Quota dei Terzi sulle voci in riconciliazione	9.412	0	0
Quota della Capogruppo secondo gli IAS/IFRS	<u>287.319.313</u>	<u>304.030.868</u>	<u>25.765.307</u>

Le principali rettifiche sul patrimonio netto al 30 giugno 2004 e sull'utile netto del 1° semestre 2004 si possono così riassumere

	<u>Patrimonio netto al 30 giugno 2004</u>	<u>Utile netto 1° semestre 2004</u>
Importi complessivi (quota Capogruppo e quota Terzi) secondo i principi italiani	232.729.904	1.713.325
meno: quota dei Terzi	<u>(1.831.259)</u>	<u>(138.306)</u>
Quota della Capogruppo secondo i principi italiani	<u>230.898.645</u>	<u>1.575.019</u>
Rettifiche alle voci di bilancio secondo gli IAS/IFRS:		
1. storno dei costi di impianto e ampliamento	(229.047)	16.450
2. avviamento	(1.709.111)	284.807
3. valutazione investimenti immobiliari	114.282.877	19.540.797
4. strumenti derivati	(2.087)	86.192
Effetto fiscale sulle voci in riconciliazione	(41.847.719)	(7.419.608)
Quota dei Terzi sulle voci in riconciliazione	8.467	(945)
Quota della Capogruppo secondo gli IAS/IFRS	<u>301.402.025</u>	<u>14.082.712</u>

Le singole voci di rettifica sono riportate in tabella al lordo delle imposte e degli interessi dei Terzi mentre i relativi effetti fiscali e quelli sugli interessi dei Terzi sono esposti cumulativamente in due voci di rettifica separate.

Gli effetti delle rettifiche IAS/IFRS sull'indebitamento finanziario netto al 1° gennaio 2004, al 31 dicembre 2004 ed al 30 giugno 2004, possono essere riassunte come segue:

	<u>Al 1° gennaio 2004</u>	<u>Al 31 dicembre 2004</u>	<u>Al 30 giugno 2004</u>
Indebitamento finanziario netto secondo i principi italiani	<u>130.035.586</u>	<u>191.571.282</u>	<u>193.272.730</u>
Rettifiche alle voci di bilancio secondo gli IAS/IFRS:			
1. storno dei costi di impianto e ampliamento	0	0	0
2. avviamento	0	0	0
3. valutazione investimenti immobiliari	0	0	0
4. strumenti derivati	88.279	135.803	2.087
Indebitamento finanziario netto secondo gli IAS/IFRS	<u>130.123.865</u>	<u>191.707.085</u>	<u>193.274.817</u>

Si commentano qui di seguito le principali rettifiche IAS/IFRS (il cui contenuto è stato precedentemente delineato) apportate ai valori secondo i principi contabili italiani:

- 1. storno dei costi d'impianto e ampliamento:** secondo gli IAS/IFRS i costi d'impianto e d'ampliamento sostenuti in relazione ad operazioni sul capitale sono portati in diretta diminuzione delle riserve di patrimonio netto alla data dell'operazione; gli altri costi di impianto e di ampliamento, non presentando i requisiti per l'iscrizione nelle immobilizzazioni immateriali, sono addebitati al conto economico. Tali diversi trattamenti contabili determinano i seguenti impatti:

- al 1° gennaio 2004: una diminuzione del patrimonio netto totale di Euro 245.497 (Euro 236.085 di pertinenza della Capogruppo), al lordo di un effetto fiscale positivo di Euro 91.448 (per l'iscrizione di attività per imposte anticipate), determinata dalla riduzione delle attività non più capitalizzabili;
- al 31 dicembre 2004: una diminuzione del patrimonio netto totale di Euro 220.745, al lordo di un effetto fiscale positivo di Euro 82.228 (per l'iscrizione di attività per imposte anticipate) determinata dalla riduzione delle attività non più capitalizzabili; l'utile totale ante imposte dell'esercizio registra un aumento di Euro 24.752 per effetto dei minori ammortamenti (al netto dell'eliminazione degli incrementi dell'esercizio 2004), al lordo del relativo effetto fiscale negativo di Euro 9.220;
- al 30 giugno 2004: una diminuzione del patrimonio netto totale di Euro 229.047 (Euro 220.580 attribuibili alla Capogruppo), al lordo di un effetto fiscale positivo di Euro 85.320 (per l'iscrizione di attività per imposte anticipate) determinata dalla riduzione delle attività non più capitalizzabili; l'utile totale ante imposte dell'esercizio registra un aumento di Euro 16.450 (Euro 15.505 attribuibili alla Capogruppo) per effetto dei minori ammortamenti, al lordo del relativo effetto fiscale negativo di Euro 6.128.

2. **avviamento:** tale voce non viene più ammortizzata sistematicamente nel conto economico ma è soggetta ad una verifica, effettuata almeno su base annuale, ai fini dell'identificazione di un'eventuale perdita di valore (impairment test). A tal fine sono state individuate le Cash Generating Units alle quali sono stati attribuiti i relativi avviamenti e sulle quali sono stati effettuati i test.

In particolare sono state valutate separatamente le due tipologie di avviamenti iscritti nel bilancio del Gruppo IGD:

- l'avviamento (differenza di consolidamento) relativo alla partecipazione in Gescom S.r.l., per il quale è stato effettuato l'impairment test sulle singole Cash Generating Units alle quali è stato attribuito il valore della differenza di consolidamento; il test ha sostanzialmente confermato il valore iscritto secondo i Principi Contabili Italiani. L'applicazione dell'IFRS 3 su tale voce ha pertanto comportato i seguenti effetti:
 - al 31 dicembre 2004: un aumento dell'utile netto totale ante imposte dell'esercizio 2004 (e quindi del patrimonio totale al 31 dicembre 2004) di Euro 190.198 al lordo di un effetto fiscale negativo di Euro 70.849 (per l'iscrizione di passività per imposte differite);
 - al 30 giugno 2004: un aumento dell'utile totale ante imposte del 1° semestre 2004 (e quindi del patrimonio totale al 30 giugno 2004) di Euro 90.960 al lordo di un effetto fiscale positivo di Euro 33.882 (per l'iscrizione di passività per imposte differite).
- gli avviamenti relativi all'acquisto dei rami d'azienda finalizzati all'apertura dei Centri Commerciali Centro d'Abruzzo e Porto Grande,

per i quali è stato effettuato l'impairment test e il cui valore d'uso è stato valutato unitamente al valore d'uso degli immobili relativi a tali centri commerciali, iscritti alla categoria degli investimenti immobiliari, quest'ultimi valutati utilizzando il metodo del valore equo (fair value). Secondo tale valutazione, è stato stornato il valore degli avviamenti sopra menzionati che ha comportato i seguenti effetti:

- al 1° gennaio 2004: una diminuzione del patrimonio netto totale di Euro 1.993.918 al lordo di un effetto fiscale positivo di Euro 742.734 (per l'iscrizione di attività per imposte anticipate);
- al 31 dicembre 2004: una diminuzione del patrimonio netto totale di Euro 1.707.030, al lordo di un effetto fiscale positivo di Euro 635.869 (per l'iscrizione di attività per imposte anticipate) con un effetto positivo sull'utile totale ante imposte dell'esercizio 2004, attribuibile all'eliminazione dell'ammortamento, di Euro 286.888 al lordo di un effetto fiscale positivo di Euro 106.866 (per l'iscrizione di passività per imposte differite);
- al 30 giugno 2004: una diminuzione del patrimonio netto totale di Euro 1.800.071, al lordo di un effetto fiscale positivo di Euro 670.526 (per l'iscrizione di attività per imposte anticipate) con un effetto positivo sull'utile totale ante imposte del 1° semestre 2004, attribuibile all'eliminazione dell'ammortamento, di Euro 193.847, al lordo di un effetto fiscale positivo di Euro 72.208 (per l'iscrizione di passività per imposte differite).

3. **valutazione investimenti immobiliari:** gli investimenti immobiliari di proprietà del Gruppo sono stati valutati utilizzando il metodo del valore equo (fair value). Il valore di fair value (valore equo) è stato determinato sulla base delle perizie redatte da una Società esterna di valutazione, tramite le quali è stato determinato il valore di mercato alla data di transizione agli IAS/IFRS, al 31 dicembre 2004 ed al 30 giugno 2004 degli investimenti immobiliari di proprietà.

L'applicazione dello IAS 40 ha comportato i seguenti effetti:

- un aumento del patrimonio netto totale al 1° gennaio 2004 di Euro 94.742.080 totalmente attribuibile alla valutazione a fair value degli investimenti immobiliari, al lordo di un effetto fiscale negativo di Euro 35.291.425 (per l'iscrizione di passività per imposte differite);
- un aumento del patrimonio netto totale al 31 dicembre 2004 di Euro 125.082.630 attribuibile sia alla valutazione a fair value degli investimenti immobiliari che all'eliminazione degli ammortamenti contabilizzati secondo i principi italiani, al lordo di un effetto fiscale negativo di Euro 46.593.280 (per l'iscrizione di passività per imposte differite);
- un aumento dell'utile netto totale dell'esercizio 2004 di Euro 30.340.550 attribuibile in parte all'eliminazione degli ammortamenti contabilizzati secondo i principi italiani ed in parte all'adeguamento della valutazione a fair value degli investimenti immobiliari, al lordo di un effetto fiscale

negativo di Euro 11.301.855 (per l'iscrizione di passività per imposte differite);

- un aumento del patrimonio netto totale al 30 giugno 2004 di Euro 114.282.877 attribuibile sia alla valutazione a fair value degli investimenti immobiliari che all'eliminazione degli ammortamenti contabilizzati secondo i principi italiani, al lordo di un effetto fiscale negativo di Euro 42.570.372 (per l'iscrizione di passività per imposte differite);
- un aumento dell'utile netto totale del 1° semestre 2004 di Euro 19.540.797 attribuibile in parte all'eliminazione degli ammortamenti contabilizzati secondo i principi italiani ed in parte all'adeguamento della valutazione a fair value degli investimenti immobiliari, al lordo di un effetto fiscale negativo di Euro 7.278.947 (per l'iscrizione di passività per imposte differite).

4. **strumenti derivati:** secondo i principi contabili italiani gli strumenti derivati sono di norma rappresentati come poste "fuori bilancio", mentre secondo lo IAS 39 devono essere obbligatoriamente contabilizzati in bilancio ed iscritti al fair value. Le modalità di rappresentazione degli effetti contabili variano a seconda delle finalità di utilizzo dello strumento derivato:

- gli strumenti di copertura del fair value (fair value hedge) devono essere iscritti fra le attività (passività); il derivato e il relativo sottostante sono valutati al fair value e le rispettive variazioni di valore (che tendono in linea generale a controbilanciarsi) sono contabilizzate al conto economico;
- gli strumenti di copertura dei flussi finanziari (cash flow hedge) devono essere iscritti fra le attività (passività); il derivato è valutato al fair value e le variazioni di valore sono contabilizzate, per la componente di copertura efficace, direttamente in una riserva del patrimonio netto che viene rilasciata a conto economico negli esercizi nei quali si manifestano i flussi finanziari del sottostante;
- gli strumenti derivati per la gestione dei rischi di tasso e di cambio, che non presentano i requisiti formali per essere considerati di copertura ai fini IAS/IFRS, sono iscritti nello stato patrimoniale tra le attività/passività finanziarie e le variazioni di valore sono imputate a conto economico.

Gli strumenti derivati detenuti dal Gruppo IGD sono relativi a strumenti di copertura dei flussi finanziari (cash flow hedge) e sono stati iscritti fra le attività (passività) finanziarie; il derivato è stato valutato a fair value e le variazioni di valore sono contabilizzate, per la componente di copertura efficace, direttamente in una riserva del patrimonio netto che viene rilasciata a conto economico negli esercizi nei quali si manifestano i flussi finanziari del sottostante.

L'iscrizione in bilancio degli strumenti derivati al fair value determina i seguenti impatti:

- al 1° gennaio 2004: un aumento dell'indebitamento finanziario netto di Euro 88.279 (sostanzialmente attribuibile agli strumenti di copertura dei flussi finanziari – cash flow hedge) e una diminuzione del patrimonio netto totale di pari importo, al lordo di un effetto fiscale positivo pari a Euro 29.132;
- al 31 dicembre 2004: un aumento dell'indebitamento finanziario netto di Euro 135.803 (sostanzialmente attribuibile agli strumenti di copertura dei flussi finanziari - cash flow hedge) ed un aumento del patrimonio netto totale di Euro 70.351, al lordo di un effetto fiscale negativo pari a Euro 23.216, e con un impatto positivo pari a Euro 206.154 sull'utile ante imposte (al lordo di un effetto fiscale negativo di 68.031);
- al 30 giugno 2004: un aumento dell'indebitamento finanziario netto di Euro 2.087 (sostanzialmente attribuibile agli strumenti di copertura dei flussi finanziari - cash flow hedge) e una diminuzione del patrimonio netto totale di pari importo, al lordo di un effetto fiscale positivo pari a Euro 689, e con un impatto positivo pari a Euro 86.192 sull'utile ante imposte (al lordo di un effetto fiscale positivo di Euro 28.443).

PRINCIPALI VARIAZIONI APPORTATE AL RENDICONTO FINANZIARIO

Il rendiconto finanziario predisposto dal Gruppo IGD fino al bilancio chiuso al 31 dicembre 2004 aveva l'obiettivo di evidenziare il fabbisogno o l'avanzo finanziario netto del Gruppo emergente dalla variazione dell'indebitamento finanziario netto nell'esercizio, mentre il rendiconto finanziario previsto dallo IAS 7 tende ad evidenziare la capacità del Gruppo IGD a generare "cassa e altre disponibilità liquide equivalenti".

Secondo tale principio, le altre disponibilità liquide equivalenti rappresentano impieghi finanziari a breve termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa noti e che sono soggetti a un irrilevante rischio di variazione del loro valore. Pertanto, un impiego finanziario è classificato solitamente come disponibilità liquida equivalente solo quando è a breve scadenza, ovvero a tre mesi o meno dalla data d'acquisto. Gli investimenti finanziari in azioni non rientrano nella categoria delle disponibilità liquide equivalenti.

Gli scoperti di conto corrente, solitamente, rientrano nell'attività di finanziamento, salvo il caso in cui essi siano rimborsabili a vista e formino parte integrante della gestione della liquidità o delle disponibilità liquide equivalenti di un'impresa, nel qual caso essi sono classificati a riduzione delle disponibilità liquide equivalenti.

Secondo lo IAS 7, il Rendiconto finanziario deve evidenziare separatamente i flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio, di investimento e di finanziamento:

- **flusso monetario da attività di esercizio:** i flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio sono connessi principalmente all'attività di produzione del reddito e vengono rappresentati dal Gruppo IGD utilizzando il metodo indiretto; secondo tale metodo l'utile d'esercizio viene rettificato degli effetti delle poste che nell'esercizio non hanno comportato esborsi ovvero non hanno originato liquidità (operazioni di natura non monetaria) quali ad esempio ammortamenti, variazione dei crediti e debiti, ecc.;
- **flusso monetario da attività di investimento:** l'attività di investimento è indicata separatamente perché essa è, tra l'altro, indicativa di investimenti/disinvestimenti effettuati con l'obiettivo di ottenere in futuro ricavi e flussi di cassa positivi;
- **flusso monetario da attività finanziaria:** l'attività di finanziamento è costituita dai flussi che comportano la modificazione dell'entità e della composizione del patrimonio netto e dei finanziamenti ottenuti.

In allegato viene presentato il rendiconto finanziario del 2004 e del 1° semestre 2004 predisposto secondo gli IAS/IFRS.

RENDICONTO FINANZIARIO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL	31/12/2004
<i>(In unità di Euro)</i>	
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:	
Utile dell'esercizio	25.765.307
<i>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</i>	
Ammortamenti	368.097
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	15.297.199
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	(16.439.556)
Adeguamento al fair value dei crediti finanziari e delle altre attività finanziarie correnti	0
(Plusvalenze)/minusvalenze da realizzo di attività non correnti	(274.980)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(4.970.160)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	2.960.863
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (a)	<u>22.706.770</u>
Investimenti in immobilizzazioni materiali	71.980.432
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	1.844.125
Corrispettivo incassato dalla vendita di attività materiali e immateriali	(347.503)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	<u>73.477.054</u>
Variazione del capitale di terzi	(1.692.953)
Versamento dei soci ad incremento del patrimonio netto	0
Distribuzione di riserve	(9.012.499)
Variazione indebitamento finanziario corrente	16.256.245
Variazione indebitamento finanziario non corrente	43.361.822
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO ©	<u>48.912.615</u>
FLUSSO DI CASSA NETTO DI PERIODO (a) - (b) + ©	<u>(1.857.669)</u>
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI ALL'INIZIO DEL PERIODO	2.706.260
FLUSSO DI CASSA NETTO COMPLESSIVO DEL PERIODO	(1.857.669)
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI ALLA FINE DEL PERIODO	<u>848.591</u>
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:	
Imposte sul reddito pagate	270.703
Interessi pagati	6.305.134
Interessi incassati	223.180

RENDICONTO FINANZIARIO PER IL PERIODO CHIUSO AL	30/06/2004
<i>(In unità di Euro)</i>	
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:	
Utile del periodo	14.221.963
<i>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</i>	
Ammortamenti	100.113
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	8.634.924
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	(10.105.196)
Adeguamento al fair value dei crediti finanziari e delle altre attività finanziarie correnti	0
(Plusvalenze)/minusvalenze da realizzo di attività non correnti	0
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(10.139.980)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	2.426.332
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (a)	5.138.156
Investimenti in immobilizzazioni materiali	68.231.397
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	156.399
Corrispettivo incassato dalla vendita di attività materiali e immateriali	(72.456)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	68.315.340
Variazione del capitale di terzi	0
Versamento dei soci ad incremento del patrimonio netto	0
Distribuzione di riserve	0
Variazione indebitamento finanziario corrente	13.958.526
Variazione indebitamento finanziario non corrente	50.493.066
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO ©	64.451.592
FLUSSO DI CASSA NETTO DI PERIODO (a) - (b) + ©	1.274.408
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI ALL'INIZIO DEL PERIODO	2.706.260
FLUSSO DI CASSA NETTO COMPLESSIVO DEL PERIODO	1.274.408
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI ALLA FINE DEL PERIODO	3.980.668
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:	
Imposte sul reddito pagate	258.536
Interessi pagati	1.911.931
Interessi incassati	1.452

STATI PATRIMONIALI CONSOLIDATI IAS/IFRS AL 1° GENNAIO 2004, AL 31 DICEMBRE 2004 ED AL 30 GIUGNO 2004 E DEI CONTI ECONOMICI CONSOLIDATI IAS/IFRS PER GLI ESERCIZI CHIUSI AL 31 DICEMBRE 2004 ED AL 30 GIUGNO 2004

Ad integrazione dei prospetti di riconciliazione del patrimonio netto al 1° gennaio 2004, al 31 dicembre 2004 ed al 30 giugno 2004, dell'utile dell'esercizio 2004 e del 1° semestre 2004, dell'indebitamento finanziario netto al 1° gennaio 2004, al 31 dicembre 2004 ed al 30 giugno 2004 corredati dei commenti alle rettifiche apportate ai saldi predisposti secondo i principi contabili italiani, vengono allegati i prospetti degli stati patrimoniali al 1° gennaio 2004, al 31 dicembre 2004 ed al 30 giugno 2004 e del conto economico dell'esercizio 2004 e del 1° semestre 2004 che evidenziano, per ogni voce in singole colonne:

- i valori secondo i principi contabili italiani riclassificati secondo gli schemi IAS/IFRS;
- le rettifiche per l'adeguamento ai principi IAS/IFRS;
- i valori rettificati secondo gli IAS/IFRS.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 1° GENNAIO 2004 (*)

<i>(in unità di euro)</i>	Principi contabili italiani riclassificati	Effetti della conversione agli note IAS/IFRS	Principi IAS/IFRS
Attività non correnti:			
Attività immateriali			
- Attività immateriali a vita definita	256.606 (a)	(245.497)	11.109
- Avviamento	3.631.184 (b)	(1.993.918)	1.637.266
	<u>3.887.790</u>	<u>(2.239.415)</u>	<u>1.648.375</u>
Attività materiali			
- Investimenti immobiliari	344.977.920 (c)	94.742.080	439.720.000
- Impianti e Macchinari	594.843		594.843
- Attrezzatura	252.550		252.550
- Migliorie su beni di terzi	152.942		152.942
- Immobilizzazioni in corso	14.175.253		14.175.253
	<u>360.153.508</u>	<u>94.742.080</u>	<u>454.895.588</u>
Altre attività non correnti			
- Attività per imposte anticipate	0 (d)	863.314	863.314
- Crediti vari e altre attività non correnti	22.031		22.031
	<u>22.031</u>	<u>863.314</u>	<u>885.345</u>
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	364.063.329	93.365.979	457.429.308
Attività correnti:			
Rimanenze	4.212.895		4.212.895
Crediti commerciali e altri crediti	8.411.624		8.411.624
Altre attività correnti	400.560		400.560
Attività per imposte anticipate correnti	2.142.296		2.142.296
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	69.171 (*)		69.171
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	2.706.260 (*)		2.706.260
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	17.942.806	0	17.942.806
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	382.006.135	93.365.979	475.372.114
Patrimonio netto:			
quota di pertinenza della Capogruppo	229.323.626	57.995.687	287.319.313
quota di pertinenza di terzi	1.692.953	(9.412)	1.683.541
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	231.016.579	57.986.275	289.002.854
Passività non correnti:			
Passività finanziarie non correnti	95.911.313 (*)		95.911.313
Fondo TFR	166.714		166.714
Passività per imposte differite	0 (e)	35.291.425	35.291.425
Fondi per rischi ed oneri futuri	364.234		364.234
Debiti vari e altre passività non correnti	10.970.695		10.970.695
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	107.412.956	35.291.425	142.704.381
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti	36.890.493 (*)	88.279	36.978.772
Debiti commerciali e altri debiti	2.350.674		2.350.674
Passività per imposte correnti	140.185		140.185
Passività per imposte differite	2.432.816		2.432.816
Altre passività correnti	1.762.432		1.762.432
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	43.576.600	88.279	43.664.879
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	150.989.556	35.379.704	186.369.260
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	382.006.135	93.365.979	475.372.114

(*) i dati dello stato patrimoniale sono stati predisposti in conformità ai Principi Contabili IAS/IFRS ad oggi in vigore

(*) voce inclusa nell'indebitamento finanziario netto

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2004 (*)

<i>(in unità di euro)</i>	Principi contabili italiani riclassificati	Effetti della conversione agli note IAS/IFRS	Principi IAS/IFRS
Attività non correnti:			
Attività immateriali			
- Attività immateriali a vita definita	230.744 (a)	(220.745)	9.999
- Avviamento	4.413.223 (b)	(1.516.832)	2.896.391
	<u>4.643.967</u>	<u>(1.737.577)</u>	<u>2.906.390</u>
Attività materiali			
- Investimenti immobiliari	404.260.870 (c)	125.082.630	529.343.500
- Impianti e Macchinari	474.062		474.062
- Attrezzatura	189.077		189.077
- Migliorie su beni di terzi	437.027		437.027
- Immobilizzazioni in corso	12.740.358		12.740.358
	<u>418.101.394</u>	<u>125.082.630</u>	<u>543.184.024</u>
Altre attività non correnti			
- Attività per imposte anticipate	0 (d)	916.558	916.558
- Crediti vari e altre attività non correnti	25.406		25.406
	<u>25.406</u>	<u>916.558</u>	<u>941.964</u>
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	422.770.767	124.261.611	547.032.378
Attività correnti:			
Rimanenze	4.479.757		4.479.757
Crediti commerciali e altri crediti	12.688.493		12.688.493
Altre attività correnti	581.144		581.144
Attività per imposte anticipate correnti	960.670		960.670
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	8.955 (*)		8.955
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	848.591 (*)		848.591
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	19.567.610	0	19.567.610
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	442.338.377	124.261.611	566.599.988
Patrimonio netto:			
quota di pertinenza della Capogruppo	226.584.714	77.446.154	304.030.868
quota di pertinenza di terzi	0		0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	226.584.714	77.446.154	304.030.868
Passività non correnti:			
Passività finanziarie non correnti	139.273.135 (*)	135.803	139.408.938
Fondo TFR	195.845		195.845
Passività per imposte differite	4.991.567 (e)	46.885.808	51.877.375
Fondi per rischi ed oneri futuri	338.223		338.223
Debiti vari e altre passività non correnti	13.931.813	(206.154)	13.725.659
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	158.730.583	46.815.457	205.546.040
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti	53.146.738 (*)		53.146.738
Debiti commerciali e altri debiti	2.055.032		2.055.032
Passività per imposte correnti	205.241		205.241
Passività per imposte differite	0		0
Altre passività correnti	1.616.069		1.616.069
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	57.023.080	0	57.023.080
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	215.753.663	46.815.457	262.569.120
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	442.338.377	124.261.611	566.599.988

(*) I dati dello stato patrimoniale sono stati predisposti in conformità ai Principi Contabili IAS/IFRS ad oggi in vigore

(*) voce inclusa nell'indebitamento finanziario netto

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2004 (*)

<i>(in unità di euro)</i>	Principi contabili italiani riclassificati	Effetti della conversione agli IAS/IFRS	Principi IAS/IFRS
	note		
Attività non correnti:			
Attività immateriali			
- Attività immateriali a vita definita	239.601 (a)	(229.047)	10.554
- Avviamento	3.346.377 (b)	(1.709.111)	1.637.266
	<u>3.585.978</u>	<u>(1.938.158)</u>	<u>1.647.820</u>
Attività materiali			
- Investimenti immobiliari	401.937.123 (c)	114.282.877	516.220.000
- Impianti e Macchinari	531.116		531.116
- Attrezzatura	219.717		219.717
- Migliorie su beni di terzi	208.731		208.731
- Immobilizzazioni in corso	15.888.612		15.888.612
	<u>418.785.299</u>	<u>114.282.877</u>	<u>533.068.176</u>
Altre attività non correnti			
- Attività per imposte anticipate	0 (d)	851.756	851.756
- Crediti vari e altre attività non correnti	25.218		25.218
	<u>25.218</u>	<u>851.756</u>	<u>876.974</u>
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	422.396.495	113.196.475	535.592.970
Attività correnti:			
Rimanenze	4.361.285		4.361.285
Crediti commerciali e altri crediti	17.885.050		17.885.050
Altre attività correnti	722.181		722.181
Attività per imposte anticipate correnti	926.980		926.980
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	7.095 (*)		7.095
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	3.980.668 (*)		3.980.668
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	27.883.259	0	27.883.259
TOTALE ATTIVITA' (A + B)	450.279.754	113.196.475	563.476.229
Patrimonio netto:			
quota di pertinenza della Capogruppo	230.898.645	70.503.380	301.402.025
quota di pertinenza di terzi	1.831.259	(8.467)	1.822.792
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	232.729.904	70.494.913	303.224.817
Passività non correnti:			
Passività finanziarie non correnti	146.404.379 (*)		146.404.379
Fondo TFR	169.023		169.023
Passività per imposte differite	0 (e)	42.699.475	42.699.475
Fondi per rischi ed oneri futuri	328.977		328.977
Debiti vari e altre passività non correnti	13.433.162		13.433.162
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)	160.335.541	42.699.475	203.035.016
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti	50.849.019 (*)	2.087	50.851.106
Debiti commerciali e altri debiti	1.936.463		1.936.463
Passività per imposte correnti	0		0
Passività per imposte differite	2.432.816		2.432.816
Altre passività correnti	1.996.011		1.996.011
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)	57.214.309	2.087	57.216.396
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)	217.549.850	42.701.562	260.251.412
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)	450.279.754	113.196.475	563.476.229

(*) i dati dello stato patrimoniale sono stati predisposti in conformità ai Principi Contabili IAS/IFRS ad oggi in vigore

(*) voce inclusa nell'indebitamento finanziario netto

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO ESERCIZIO 2004 (*)

<i>(in unità di euro)</i>	Principi contabili italiani riclassificati	note	Effetti della conversione agli IAS/IFRS	Principi IAS/IFRS
Ricavi	48.690.345		(90.656)	48.599.689
Altri proventi	2.588.536	(a)		2.588.536
Totale ricavi e proventi operativi	51.278.881		(90.656)	51.188.225
Acquisti di materiali e servizi esterni	(15.288.858)			(15.288.858)
Costi del personale	(1.236.023)			(1.236.023)
Altri costi operativi	(2.287.136)	(b)	(10.180)	(2.297.316)
Variazione delle rimanenze	266.862			266.862
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)	32.733.726		(100.836)	32.632.890
Ammortamenti	(14.871.765)	(c)	14.503.668	(368.097)
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo di attività non correnti	0			0
Variazione del valore equo degli investimenti immobiliari	0	(d)	16.439.556	16.439.556
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	17.861.961		30.842.388	48.704.349
Proventi finanziari	1.701.583	(e)	206.154	1.907.737
Oneri finanziari	(8.187.818)			(8.187.818)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	11.375.726		31.048.542	42.424.268
Imposte sul reddito del periodo	(4.869.604)	(f)	(11.556.822)	(16.426.426)
UTILE DEL PERIODO	6.506.122		19.491.720	25.997.842
Attribuibile a:				
* Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	6.273.587		19.491.720	25.765.307
*Utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	232.535			232.535

(*) I dati dello stato patrimoniale sono stati predisposti in conformità ai Principi Contabili IAS/IFRS ad oggi in vigore

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO 1° SEMESTRE 2004 (*)

<i>(in unità di euro)</i>	Principi contabili italiani riclassificati	note	Effetti della conversione agli IAS/IFRS	Principi IAS/IFRS
Ricavi	23.039.028		(45.328)	22.993.700
Altri proventi	993.563	(a)		993.563
Totale ricavi e proventi operativi	24.032.591		(45.328)	23.987.263
Acquisti di materiali e servizi esterni	(6.994.206)			(6.994.206)
Costi del personale	(584.291)			(584.291)
Altri costi operativi	(1.061.048)			(1.061.048)
Variazione delle rimanenze	148.390			148.390
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)	15.541.436		(45.328)	15.496.108
Ammortamenti	(9.882.299)	(c)	9.782.186	(100.113)
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo di attività non correnti	0			0
Variazione del valore equo degli investimenti immobiliari	0	(d)	10.105.196	10.105.196
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	5.659.137		19.842.054	25.501.191
Proventi finanziari	611.795	(e)	86.192	697.987
Oneri finanziari	(2.986.521)			(2.986.521)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	3.284.411		19.928.246	23.212.657
Imposte sul reddito del periodo	(1.571.086)	(f)	(7.419.608)	(8.990.694)
UTILE DEL PERIODO	1.713.325		12.508.638	14.221.963
Attribuibile a:				
* Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	1.575.019		12.507.693	14.082.712
*Utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	138.306		945	139.251

(*) i dati dello stato patrimoniale sono stati predisposti in conformità ai Principi Contabili IAS/IFRS ad oggi in vigore

Commento alle principali rettifiche IAS/IFRS apportate alle voci degli stati patrimoniali al 1° gennaio 2004, al 31 dicembre 2004 ed al 30 giugno 2004 e dei conti economici dell'esercizio 2004 e del 1° semestre 2004

Per le principali rettifiche operate vengono qui di seguito fornite brevi note di commento e i riferimenti alle rettifiche incluse nei prospetti di riconciliazione dei valori di patrimonio netto e di utile netto illustrate in precedenza.

Per gli effetti delle variazioni relative alle attività e alle passività finanziarie incluse nell'indebitamento finanziario netto si rimanda al prospetto di riconciliazione precedentemente riportato.

Voci di stato patrimoniale - Attività

- a. *attività immateriali a vita definita*; tali rettifiche (– Euro 245.497 al 1° gennaio 2004, - Euro 220.745 al 31 dicembre 2004 e – Euro 229.047 al 30 giugno 2004) riguardano l’eliminazione di taluni costi di impianto e di ampliamento che non presentano ai fini IAS/IFRS i requisiti per l’iscrizione fra le attività immateriali (v. rettifica n. 1);
- b. *avviamento*; tali rettifiche riguardano:
- al 1° gennaio 2004 (- Euro 1.993.918): lo storno degli avviamenti relativi all’acquisto dei rami d’azienda finalizzati all’apertura dei Centri Commerciali: Centro d’Abruzzo e Porto Grande (v. rettifica n. 2);
 - al 31 dicembre 2004 (- Euro 1.516.832): lo storno degli avviamenti relativi all’acquisto dei rami d’azienda finalizzati all’apertura dei Centri Commerciali: Centro d’Abruzzo e Porto Grande pari a - Euro 1.707.030 e lo storno dell’ammortamento dell’avviamento relativo alla partecipazione in Gescom S.r.l. pari a + Euro 190.198 (v. rettifica n. 2);
 - al 30 giugno 2004 (- Euro 1.709.111): lo storno degli avviamenti relativi all’acquisto dei rami d’azienda finalizzati all’apertura dei Centri Commerciali: Centro d’Abruzzo e Porto Grande pari a - Euro 1.800.071 e lo storno dell’ammortamento dell’avviamento relativo alla partecipazione in Gescom S.r.l. pari a + Euro 90.960 (v. rettifica n. 2);
- c. *investimenti immobiliari*; tali rettifiche (+ Euro 94.742.080 al 1° gennaio 2004, + Euro 125.082.630 al 31 dicembre 2004 e + Euro 114.282.877 al 30 giugno 2004) riguardano la valutazione al valore equo (fair value) degli investimenti immobiliari di proprietà ed i conseguenti effetti attribuibili sia alla valutazione a fair value degli investimenti immobiliari che all’eliminazione degli ammortamenti contabilizzati secondo i principi italiani (v. rettifica n. 3);
- d. *attività per imposte anticipate*; tali rettifiche (+ Euro 863.314 al 1° gennaio 2004, + Euro 916.558 al 31 dicembre 2004 e + Euro 851.756 al 30 giugno 2004) riflettono la contropartita patrimoniale attiva degli effetti fiscali sulle voci in riconciliazione.

Voci di stato patrimoniale - Passività

- e. *passività per imposte anticipate*; tali rettifiche (+ Euro 35.291.425 al 1° gennaio 2004, + Euro 46.885.808 al 31 dicembre 2004 e + Euro 42.699.475 al 30 giugno 2004) riflettono la contropartita patrimoniale passiva degli effetti fiscali sulle voci in riconciliazione;

Rettifiche alle voci dei conti economici consolidati relativi all’esercizio 2004 ed al 1° semestre 2004

- a. *ricavi*; tali rettifiche (– Euro 90.656 per l'esercizio 2004 e - Euro 45.328 per il 1° semestre 2004) riguardano lo storno della quota di ricavi relativi ad un sconto passivo contabilizzato secondo i principi contabili italiani derivante dalla cessione di un usufrutto su tre negozi del Centro Commerciale Esp di Ravenna che non presenta ai fini IAS/IFRS i requisiti per l'iscrizione fra le attività immateriali. I valori relativi a tali cessioni sono state ricomprese nella valutazione al valore equo (fair value) degli investimenti immobiliari di proprietà (v. rettifica n. 3);
- b. *altri costi operativi*; tale rettifica (- Euro 10.180 per l'esercizio 2004) riguarda lo storno degli incrementi relativi ai costi d'impianto e ampliamento che, secondo gli IAS/IFRS, non presentando i requisiti per l'iscrizione nelle immobilizzazioni immateriali e sono quindi stati addebitati al conto economico;
- c. *ammortamenti*; tali rettifiche (– Euro 14.503.668 per l'esercizio 2004 e - Euro 9.782.186 per il 1° semestre 2004) riguardano:
- l'eliminazione dell'ammortamento dei costi di impianto e ampliamento pari a – Euro 34.932 per l'esercizio 2004 e a – Euro 16.450 per il 1° semestre 2004 (v. rettifica n. 1);
 - l'eliminazione degli ammortamenti sull'avviamento relativo alla partecipazione in Gescom S.r.l. pari a – Euro 190.198 per l'esercizio 2004 e a – Euro 90.960 per il 1° semestre 2004 (v. rettifica n. 2);
 - l'eliminazione degli ammortamenti relativi agli avviamenti derivanti dall'acquisto dei rami d'azienda finalizzati all'apertura dei Centri Commerciali: Centro d'Abruzzo e Porto Grande pari a – Euro 286.888 per l'esercizio 2004 e a – Euro 193.847 per il 1° semestre 2004 (v. rettifica n. 2);
 - l'eliminazione degli ammortamenti sugli investimenti immobiliari pari a – Euro 13.991.650 per l'esercizio 2004 e a – Euro 9.480.929 per il 1° semestre 2004 (v. rettifica n. 3);
- d. *variazione del valore equo degli investimenti immobiliari*; tali rettifiche (– Euro 16.439.556 per l'esercizio 2004 e - Euro 10.105.196 per il 1° semestre 2004) riguardano le variazioni attribuibili alla valutazione a fair value degli investimenti immobiliari (v. rettifica n. 3);
- e. *proventi finanziari*; tali rettifiche (+ Euro 206.154 per l'esercizio 2004 e + Euro 86.192 per il 1° semestre 2004) riguardano la contabilizzazione in bilancio degli strumenti di copertura dei flussi finanziari (cash flow hedge) e gli effetti derivanti dall'iscrizione degli stessi fra le attività (passività) valutati al fair value (v. rettifica n. 4);

- f. *imposte sul reddito del periodo*; tali rettifiche (+ Euro 11.556.822 per l'esercizio 2004 e + Euro 7.419.608 per il 1° semestre 2004) riguardano la contabilizzazione degli effetti fiscali netti positivi e negativi sulle rettifiche sopra illustrate.