



## **GRUPPO IGD**

Relazione trimestrale consolidata  
al 30 settembre 2005

## INDICE

<b>Organi societari</b>	<b>pag. 3</b>
<b>Informazioni sulla gestione</b>	<b>pag. 4</b>
<b>Principali eventi del 3° trimestre 2005</b>	<b>pag. 11</b>
<b>Fatti salienti verificatisi dopo la chiusura del trimestre ed evoluzione delle attività</b>	<b>pag. 11</b>
<b>Prospetti contabili consolidati Gruppo IGD</b>	<b>pag. 12</b>
<b>Note di commento ai prospetti contabili consolidati</b>	<b>pag. 15</b>
<b>Commento alle principali poste dello Stato Patrimoniale al 30 settembre 2005</b>	<b>pag. 17</b>
<b>Commento alle principali poste del Conto Economico al 30 settembre 2005</b>	<b>pag. 18</b>

## Organi societari

### **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- **PRESIDENTE**  
COFFARI GILBERTO
- **VICEPRESIDENTE**  
COSTALLI SERGIO
- **AMMINISTRATORE DELEGATI**  
CARBONARI FILIPPO-MARIA
- **CONSIGLIERI**  
BINI MAURO  
CANOSANI ARISTIDE (\*)  
CARPANELLI FABIO  
FILIPPINI MAURIZIO (\*)  
FRANZONI MASSIMO (\*)  
GENTILI FRANCESCO  
PELLEGRINI FERNANDO  
POZZOLI STEFANO  
ROFFINELLA LORENZO  
SABADINI RICCARDO  
SANTI FRANCESCO

(\*) MEMBRI DEL COMITATO DI CONTROLLO

### **COLLEGIO SINDACALE**

- **PRESIDENTE**  
CONTI ROMANO
- **SINDACI EFFETTIVI**  
GARGANI FRANCO  
LAZZARI MASSIMO

#### **Società di Revisione**

Reconta Ernst&Young S.p.A.

## INFORMAZIONI SULLA GESTIONE

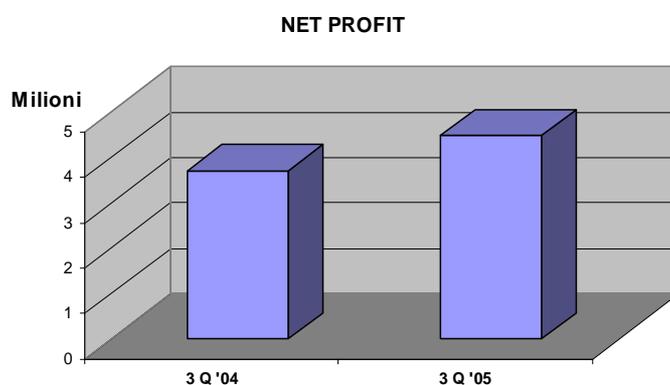
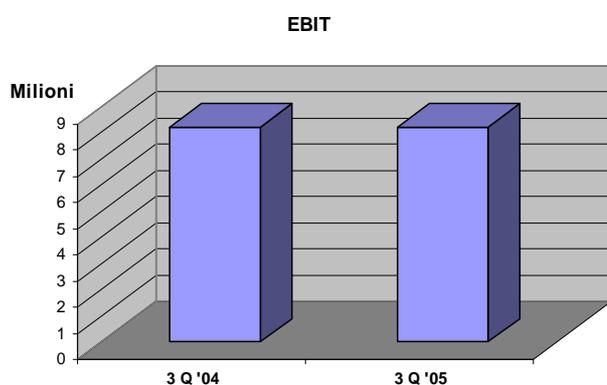
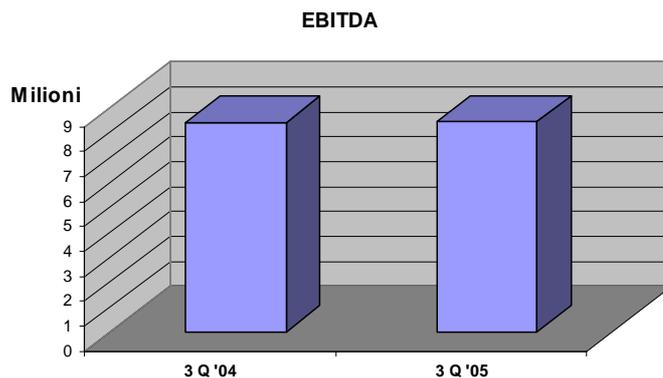
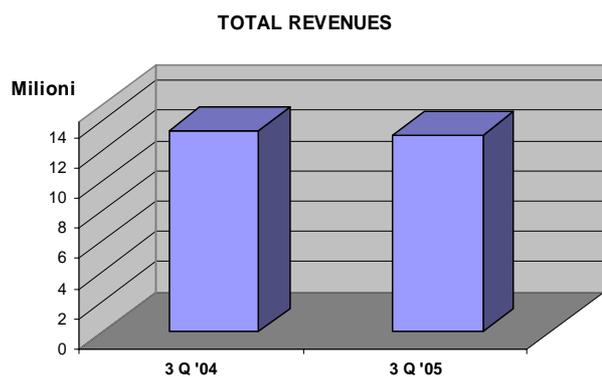
La relazione trimestrale del gruppo IGD del terzo trimestre 2005 e dei periodi posti a confronto è stata predisposta sulla base degli International Financial Reporting Standards (IFRS).

### Analisi principali dati economici

Di seguito viene riportata una sintesi dei risultati economici al 30 settembre 2005:

#### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	3 Q '04	3 Q '05	SEPT.'04	SEPT.'05
Ricavi	12.928.530	12.771.404	35.922.230	38.177.797
Altri proventi	414.211	281.610	1.407.774	963.630
<b>TOTAL REVENUES</b>	<b>13.342.741</b>	<b>13.053.014</b>	<b>37.330.004</b>	<b>39.141.427</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	3.995.666	5.547.270	10.989.872	15.906.272
Costi del personale	286.519	329.108	870.810	1.120.895
Altri costi operativi	507.987	436.676	1.569.035	1.472.895
Variazione delle rimanenze	148.390	-1.705.976	0	-4.396.477
<b>EBITDA</b>	<b>8.404.179</b>	<b>8.445.936</b>	<b>23.900.287</b>	<b>25.037.842</b>
Ammortamenti	176.924	233.435	277.037	383.654
Plus/minus da realizzo di attività non correnti	0	0	0	0
Variazione Fair Value	0	0	10.105.196	14.182.108
<b>EBIT</b>	<b>8.227.255</b>	<b>8.212.501</b>	<b>33.728.446</b>	<b>38.836.296</b>
<b>Gestione finanziaria:</b>	<b>-1.674.847</b>	<b>-856.425</b>	<b>-3.963.381</b>	<b>-2.819.959</b>
Proventi finanziari	442.926	1.430.217	1.140.913	3.882.418
Oneri finanziari	2.117.773	2.286.642	5.104.294	6.702.377
<b>PROFIT BEFORE TAX</b>	<b>6.552.408</b>	<b>7.356.076</b>	<b>29.765.065</b>	<b>36.016.337</b>
Imposte sul reddito del periodo	2.836.373	2.852.294	11.827.067	13.746.597
<b>NET PROFIT</b>	<b>3.716.035</b>	<b>4.503.782</b>	<b>17.937.998</b>	<b>22.269.740</b>
<b>Attribuibile a:</b>				
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	3.622.751		17.704.493	
Utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	93.284		233.505	



I primi nove mesi del 2005 si chiudono con un utile netto consolidato di 22.269.740 (+ 4.331.742 , + 24,15% rispetto ai primi nove mesi del 2004). L'utile netto del terzo trimestre dell'esercizio 2005 ammonta invece ad 4.503.782. Il risultato ante imposte, pari a 7.356.076 milioni di Euro risulta in incremento di 803.668 milioni di rispetto al risultato del terzo trimestre dell'esercizio 2004.

Di seguito si riporta una sintesi dei risultati economici al 30 settembre 2005, comparati con i corrispondenti valori del terzo trimestre dell'esercizio 2004.

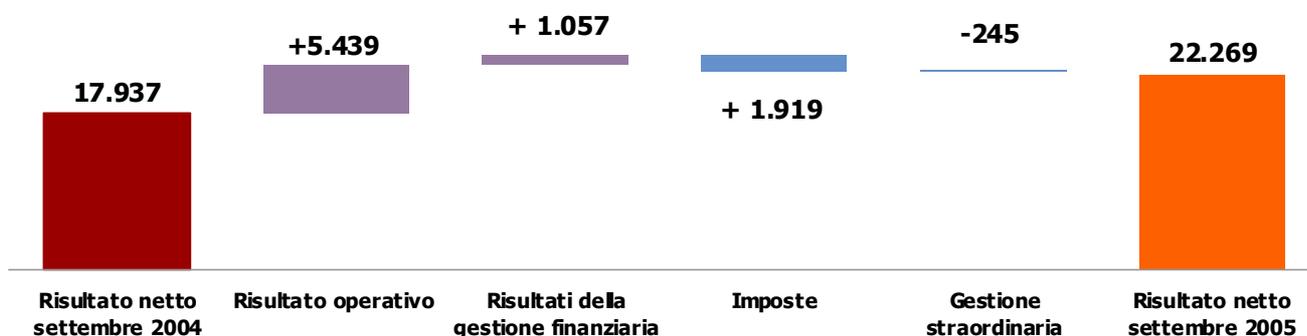
	3 Q '04	3 Q '05	Δ	%
Ricavi	12.928.530	12.771.404	-157.126	-1,22%
Altri proventi	414.211	281.610	-132.601	-32,01%
<b>TOTAL REVENUES</b>	<b>13.342.741</b>	<b>13.053.014</b>	<b>-289.727</b>	<b>-2,17%</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	3.995.666	5.547.270	1.551.604	38,83%
Costi del personale	286.519	329.108	42.589	14,86%
Altri costi operativi	507.987	436.676	-71.311	-14,04%
Variazione delle rimanenze	148.390	-1.705.976	-1.854.366	-1249,66%
<b>EBITDA</b>	<b>8.404.179</b>	<b>8.445.936</b>	<b>41.757</b>	<b>0,50%</b>
Ammortamenti	176.924	233.435	56.511	31,94%
Plus/minus da realizzo di attività non correnti	0	0	0	0,00%
Variazione Fair Value	0	0	0	0,00%
<b>EBIT</b>	<b>8.227.255</b>	<b>8.212.501</b>	<b>-14.754</b>	<b>-0,18%</b>
<b>Gestione finanziaria:</b>	<b>-1.674.847</b>	<b>-856.425</b>	<b>818.422</b>	<b>-48,87%</b>
Proventi finanziari	442.926	1.430.217	987.291	222,90%
Oneri finanziari	2.117.773	2.286.642	168.869	7,97%
<b>PROFIT BEFORE TAX</b>	<b>6.552.408</b>	<b>7.356.076</b>	<b>803.668</b>	<b>12,27%</b>
Imposte sul reddito del periodo	2.836.373	2.852.294	15.921	0,56%
<b>NET PROFIT</b>	<b>3.716.035</b>	<b>4.503.782</b>	<b>787.747</b>	<b>21,20%</b>

La crescita della redditività, dipende dai seguenti fattori:

1. I **RICAVI** hanno avuto una variazione positiva di 1.811.423, + 4,85%, l'incremento è imputabile alla crescita organica dei canoni di locazione e ai ricavi relativi al centro commerciale "Le Fonti del Corallo" di Livorno che nel 2004 contribuisce per soli 6 mesi. Confrontando i ricavi del terzo trimestre 2005 con lo stesso periodo del 2004 si registra una leggera flessione pari a 289.727 con una variazione del -2,17%, imputabile principalmente ai lavori di ampliamento della galleria di Borgo, Nova, Leonardo che hanno comportato una chiusura temporanea di alcuni negozi e al fatto che nel 2004 è stato incassato un fee di ingresso da un operatore in seguito alla rinegoziazione di uno spazio ad Esp.
2. L'**EBITDA** nel settembre 2005 è stato pari a 25.037.832, in aumento del +4,76% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, è determinato dall'effetto combinato della crescita dei ricavi (+4,85%), dei costi del personale + 28,72%, e la diminuzione dei costi operativi -6,13%. La crescita dei costi del personale è coerente con la crescita dimensionale del business, è stata potenziata la struttura organizzativa di sede internalizzando alcuni servizi che nel corso del 2004 erano stati affidati in outsourcing. I costi di

acquisto di materiali e servizi esterni sono relativi esclusivamente all'ampliamento della galleria del centro commerciale Centro Leonardo (Imola) risultano incrementati complessivamente di circa 4.916.400 . L'**EBITDA MARGIN** è stato pari a 63,97%. Dal confronto dell' EBITDA del terzo trimestre del 2005 con lo stesso periodo del 2004 non si registrano significativi scostamenti.

3. L' **EBIT** dei primi nove mesi del 2005 è stato pari ad 38.836.236 in aumento del +15,14%. L'incremento è ascrivibile quasi esclusivamente all'incremento della variazione relativa al fair value degli immobili (+40,34%)..
4. La gestione finanziaria presenta un saldo negativo di -2.819.959, in diminuzione del -28,85%, per effetto dell'aumento dei proventi finanziari (2.741.505 , +240,29%) dovuti alla riduzione della posizione finanziaria netta in seguito all'aumento di capitale, e l'aumento degli oneri (1.598.083 , +31,31%). Ad oggi il debito a medio-lungo termine risulta interamente coperto da interest rate swaps.
5. L'incidenza delle imposte di competenza dei primi nove mesi del 2005 sul risultato ante imposte è pari a 38,17% in diminuzione rispetto allo stesso periodo del 2004, 39,73%. Il tax rate del terzo trimestre del 2005 è stato pari a 38,77%.
6. Il risultato al netto delle imposte è pari a 22.269.740 in aumento del +24,15% come risulta nel dettaglio del grafico di seguito :



## Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale al 30 settembre 2005, può essere così sintetizzata:

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO: ATTIVO	1 H '05	SEPT.'05	DEC.'04	SEPT.'05
Attività immateriali	2.905.835	2.905.969	2.906.390	2.905.969
Attività materiali	586.204.175	586.502.217	543.184.024	586.502.217
Altre attività non correnti	7.689.226	7.777.668	941.964	7.777.668
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>596.799.236</b>	<b>597.185.854</b>	<b>547.032.378</b>	<b>597.185.854</b>
<b>Attività correnti:</b>				
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>120.004.806</b>	<b>121.531.060</b>	<b>19.567.610</b>	<b>121.531.060</b>
<b>Attività cessate/destinate ad essere cedute:</b>				
di natura finanziaria	0	0	0	0
<b>TOT ATTIVITA' cessate/destinate ad esser cedute (C)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B+C)</b>	<b>716.804.042</b>	<b>718.716.914</b>	<b>566.599.988</b>	<b>718.716.914</b>
STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO: PASSIVO	1 H '05	SEPT.'05	DEC.'04	SEPT.'05
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>461.010.909</b>	<b>465.466.005</b>	<b>304.030.868</b>	<b>465.466.005</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>214.574.728</b>	<b>216.284.954</b>	<b>205.546.040</b>	<b>216.284.954</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>41.218.405</b>	<b>36.965.955</b>	<b>57.023.080</b>	<b>36.965.955</b>
<b>Totale Passività (F=D + E)</b>	<b>255.793.133</b>	<b>253.250.909</b>	<b>262.569.120</b>	<b>253.250.909</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>	<b>716.804.042</b>	<b>718.716.914</b>	<b>566.599.988</b>	<b>718.716.914</b>

La variazione più significativa è riscontrabile nella posizione finanziaria netta, per effetto delle risorse finanziarie affluite in IGD in seguito alla quotazione presso il Mercato Telematico Azionario gestito da Borsa Spa, avvenuta in data 11 febbraio 2005. Tali risorse, che ammontano, al netto delle commissioni di collocamento e di sponsor, ad Euro 145.921.250 saranno utilizzate per la realizzazione degli investimenti programmati da piano industriale e per cogliere tutte le nuove opportunità che nei prossimi anni il gruppo potrà cogliere dal mercato.

Per effetto delle nuove risorse, confluite nel patrimonio netto, il gearing ratio passa dal 0,63x (dicembre 2004) al 0,14x restando invariata rispetto a giugno 2005. Il rapporto tra mezzi propri e mezzi di terzi è passato da 61,33% (dicembre 2004) a 88,07% in settembre. I finanziamenti a M/L termine (compresa la valutazione mark to market degli IRS) alla data del 30 settembre 2005 ammontano a Euro

<b>NET FINANCIAL POSITION</b>				
	<b>1 H '05</b>	<b>SEPT.'05</b>	<b>DEC.'04</b>	<b>SEPT.'05</b>
Passività finanziarie non correnti	134.551.767	134.989.402	139.408.938	134.989.402
Passività finanziarie correnti	31.806.711	30.501.922	53.146.738	30.501.922
<b>TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>166.358.478</b>	<b>165.491.324</b>	<b>192.555.676</b>	<b>165.491.324</b>
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	49.981.047	51.215.777	8.955	51.215.777
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti di natura finanziaria	53.691.571	51.749.993	848.591	51.749.993
	0	0	0	0
<b>TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>103.672.618</b>	<b>102.965.770</b>	<b>857.546</b>	<b>102.965.770</b>

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>62.685.860</b>	<b>62.525.554</b>	<b>191.698.130</b>	<b>62.525.554</b>
------------------------------------	-------------------	-------------------	--------------------	-------------------

150.480.644 milioni di . Tali finanziamenti, stipulati a tasso variabile, sono interamente coperti da operazioni di Interest Rate Swap, aventi lo scopo di immunizzare IGD dal rischio di futuri rialzi dei tassi di interesse. Per maggiori dettagli sulla struttura finanziaria e sui costi relativi si rimanda alle note di commento.

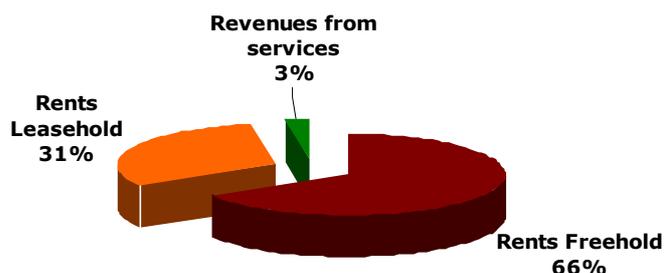
Il patrimonio netto del gruppo al 30 settembre 2005 ammonta a 465.466.005.

#### SEGMENT INFORMATION

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

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

CONTO ECONOMICO	30-set-05	30-set-04	30-set-05	30-set-04	30-set-05	30-set-04
	ATTIVITA' LOCATIVA		SERVIZI		TOTALE	
<b>RICAVI</b>	<b>38.161.401</b>	<b>36.308.937</b>	<b>980.026</b>	<b>1.021.067</b>	<b>39.141.427</b>	<b>37.330.004</b>
<i>COSTI DIRETTI</i>	11.434.216	10.951.198	670.022	499.065	12.104.238	11.450.263
<b>MARGINE LORDO DIVISIONALE</b>	<b>26.727.185</b>	<b>25.357.739</b>	<b>310.004</b>	<b>522.002</b>	<b>27.037.189</b>	<b>25.879.741</b>
<i>COSTI INDIVISI</i>					1.999.347	1.979.454
<b>EBITDA</b>	<b>26.727.185</b>	<b>25.357.739</b>	<b>310.004</b>	<b>522.002</b>	<b>25.037.842</b>	<b>23.900.287</b>
<i>RIVALUTAZ. ED AMM.TI</i>	13.798.454	9.828.159			13.798.454	9.828.159
<b>EBIT</b>	<b>40.525.639</b>	<b>35.185.898</b>	<b>310.004</b>	<b>522.002</b>	<b>38.836.296</b>	<b>33.728.446</b>
<b>UTILE NETTO</b>					<b>22.269.740</b>	<b>17.937.998</b>



Analizzando il contributo di ciascuna area di business, si può rilevare che i ricavi per servizi incidono per circa il 3% 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. La variazione dei ricavi da servizi al 30 settembre 2005 sullo stesso periodo del 2004 è pari a -4,02%, la flessione è dovuta all'incasso nel 2004 del fee di ingresso di un operatore. Per quanto il valore assoluto di questi ultimi ricavi non siano paragonabili all'attività locativa, si tratta di un'area di sviluppo importante per il gruppo anche in considerazione dell'elevata marginalità. I ricavi dell'attività locativa ammontano al 97% del totale ( il 66% è relativo agli immobili di proprietà, il 31% è relativo ad immobili di proprietà di terzi), la variazione + 5,10%, come già indicato, è dovuta all'entrata a regime dell'investimento nel centro commerciale di Livorno (avvenuto a fine marzo 2004).

STATO PATRIMONIALE	30-set-05	31-dic-04	30-set-05	31-dic-04	30-set-05	31-dic-04
	ATTIVITA' LOCATIVA		SERVIZI		TOTALE	
ATTIVITA' NON CORRENTI	544.372.486	530.443.666	0	0	544.372.486	530.443.666
INVESTIMENTI	42.129.731	12.740.358	0	0	42.129.731	12.740.358
CCN	13.805.096	15.193.270	435.578	501.092	14.240.674	15.694.362
- ALTRE PASSIVITA' A LUNGO	-81.232.899	-66.074.722	-62.653	-62.380	-81.295.552	-66.137.102
ATTIVITA' INDIVISE					8.583.234	4.809.024
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>519.074.414</b>	<b>492.302.572</b>	<b>372.925</b>	<b>438.712</b>	<b>528.030.573</b>	<b>497.550.308</b>
PFN	55.004.807	189.183.796	-1.023.473	-473.380	53.981.334	188.710.416
PATRIMONIO	464.069.607	303.118.775	1.396.398	912.093	465.466.005	304.030.868
PASSIVITA' INDIVISE					8.583.234	4.809.024
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>519.074.414</b>	<b>492.302.571</b>	<b>372.925</b>	<b>438.712</b>	<b>528.030.573</b>	<b>497.550.308</b>

## PRINCIPALI EVENTI DEL TERZO TRIMESTRE 2005

Proseguono i lavori di ampliamento della galleria del centro commerciale "Centro Borgo" in Bologna e "Centro Leonardo" ad Imola .

Non si segnalano nuovi investimenti immobiliari nel terzo trimestre del 2005.

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

In data 13 ottobre 2005 è stato sottoscritto il preliminare per l'acquisto di un'area urbanizzata a Conegliano in Veneto. L'investimento è relativo ad un terreno di mq 82.000, per la realizzazione di futuri progetti di sviluppo.

Prosegue l'attività di agency nei confronti di terze parti per la galleria di Spoltore (PE), Centro Commerciale "i Malatesta" a Rimini, Centro Commerciale "Minganti" a Bologna, e l'attività di valutazione di nuove opportunità di investimento.

I risultati già conseguiti nei primi nove mesi e i progetti in corso di valutazione, ivi comprese anche iniziative non previste a budget, fanno prevedere un andamento positivo della gestione anche nell'ultimo trimestre dell'anno.



**PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI  
GRUPPO IGD**

**STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO**

	30-set-05 (a)	30-giu-05 (b)	31-dic-04	Variazioni (a-b)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>				
<b>Attività immateriali</b>				
- Attività immateriali a vita definita	9.578	9.444	9.999	134
- Avviamento	2.896.391	2.896.391	2.896.391	0
	<b>2.905.969</b>	<b>2.905.835</b>	<b>2.906.390</b>	<b>134</b>
<b>Attività materiali</b>				
- Investimenti immobiliari	543.567.000	543.567.000	529.343.500	0
- Impianti e Macchinari	277.599	438.115	474.062	(160.516)
- Attrezzatura	147.835	161.582	189.077	(13.747)
- Migliorie su beni di terzi	380.052	382.085	437.027	(2.033)
- Immobilizzazioni in corso	42.129.731	41.655.393	12.740.358	474.338
	<b>586.502.217</b>	<b>586.204.175</b>	<b>543.184.024</b>	<b>298.042</b>
<b>Altre attività non correnti</b>				
- Attività per imposte anticipate	3.744.530	3.656.088	916.558	88.442
- Crediti vari e altre attività non correnti	4.033.138	4.033.138	25.406	0
	<b>7.777.668</b>	<b>7.689.226</b>	<b>941.964</b>	<b>88.442</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>597.185.854</b>	<b>596.799.236</b>	<b>547.032.378</b>	<b>386.618</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>				
Rimanenze	8.876.234	7.170.258	4.479.757	1.705.976
Crediti commerciali e altri crediti	7.800.141	7.201.752	12.688.493	598.389
Altre attività correnti	1.027.493	760.486	581.144	267.007
Attività per imposte anticipate correnti	861.422	1.199.692	960.670	(338.270)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	51.215.777	49.981.047	8.955	1.234.730
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	51.749.993	53.691.571	848.591	(1.941.578)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>121.531.060</b>	<b>120.004.806</b>	<b>19.567.610</b>	<b>1.526.254</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B+C)</b>	<b>718.716.914</b>	<b>716.804.042</b>	<b>566.599.988</b>	<b>1.912.872</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>				
quota di pertinenza della Capogruppo	465.466.005	461.010.909	304.030.868	4.455.096
quota di pertinenza di terzi	0	0	0	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>465.466.005</b>	<b>461.010.909</b>	<b>304.030.868</b>	<b>4.455.096</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>				
Passività finanziarie non correnti	134.989.402	134.551.767	139.408.938	437.635
Fondo TFR	196.703	174.826	195.845	21.877
Passività per imposte differite	61.652.648	59.947.892	51.877.375	1.704.756
Fondi per rischi ed oneri futuri	140.582	276.839	338.223	(136.257)
Debiti vari e altre passività non correnti	19.305.619	19.623.404	13.725.659	(317.785)
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>216.284.954</b>	<b>214.574.728</b>	<b>205.546.040</b>	<b>1.710.226</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>				
Passività finanziarie correnti	30.501.922	31.806.711	53.146.738	(1.304.789)
Debiti commerciali e altri debiti	1.588.680	3.891.567	2.055.032	(2.302.887)
Passività per imposte correnti	2.981.332	4.190.548	205.241	(1.209.216)
Passività per imposte differite	19.507	11.768	0	7.739
Altre passività correnti	1.874.514	1.317.811	1.616.069	556.703
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>36.965.955</b>	<b>41.218.405</b>	<b>57.023.080</b>	<b>(4.252.450)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)</b>	<b>253.250.909</b>	<b>255.793.133</b>	<b>262.569.120</b>	<b>(2.542.224)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>	<b>718.716.914</b>	<b>716.804.042</b>	<b>566.599.988</b>	<b>1.912.872</b>

**CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO**

	30-set-05	30-set-04	Variazioni	3° trimestre		
	(a)	(b)	(a-b)	2005	2004	variazioni
Ricavi	38.177.797	35.922.230	2.255.567	12.771.404	12.928.530	(157.126)
Altri proventi	963.630	1.407.774	(444.144)	281.610	414.211	(132.601)
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>39.141.427</b>	<b>37.330.004</b>	<b>1.811.423</b>	<b>13.053.014</b>	<b>13.342.741</b>	<b>(289.727)</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	15.906.272	10.989.872	4.916.400	5.547.270	3.995.666	1.551.604
Costi del personale	1.120.895	870.810	250.085	329.108	286.519	42.589
Altri costi operativi	1.472.895	1.569.035	(96.140)	436.676	507.987	(71.311)
Variazione delle rimanenze	4.396.477	0	4.396.477	1.705.976	(148.390)	1.854.366
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)</b>	<b>25.037.842</b>	<b>23.900.287</b>	<b>1.137.555</b>	<b>8.445.936</b>	<b>8.404.179</b>	<b>41.757</b>
Ammortamenti	383.654	277.037	106.617	233.435	176.924	56.511
Variazione del fair value	14.182.108	10.105.196	4.076.912	0	0	0
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>38.836.296</b>	<b>33.728.446</b>	<b>5.107.850</b>	<b>8.212.501</b>	<b>8.227.255</b>	<b>(14.754)</b>
Proventi finanziari	3.882.418	1.140.913	2.741.505	1.430.217	442.926	987.291
Oneri finanziari	6.702.377	5.104.294	1.598.083	2.286.642	2.117.773	168.869
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>36.016.337</b>	<b>29.765.065</b>	<b>6.251.272</b>	<b>7.356.076</b>	<b>6.552.408</b>	<b>803.668</b>
Imposte sul reddito del periodo	13.746.597	11.827.067	1.919.530	2.852.294	2.836.373	15.921
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>22.269.740</b>	<b>17.937.998</b>	<b>4.331.742</b>	<b>4.503.782</b>	<b>3.716.035</b>	<b>787.747</b>
<i>Attribuibile a:</i>						
* Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	22.269.740	17.704.493	4.233.889	4.503.782	3.622.751	881.031
* Utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	233.505	(97.853)	0	93.284	(93.284)

# **NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI**

## **CRITERI DI REDAZIONE E AREA DI CONSOLIDAMENTO**

### **PREMESSA**

La Relazione trimestrale ed i prospetti contabili consolidati al 30 settembre 2005, non sottoposti a revisione contabile, sono stati redatti conformemente ai criteri di valutazione e di misurazione stabiliti dagli IFRS e adottati dalla Commissione europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 relativo all'applicazione dei principi contabili internazionali nonché in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 82 del "Regolamento recante norme di attuazione del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n° 58 in materia di Emittenti", della delibera Consob n° 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni/integrazioni.

Si segnala in particolare che la Relazione trimestrale al 30 settembre 2005 è stata presentata sulla base dei criteri indicati nell'allegato 3D del predetto "Regolamento".

### **CRITERI DI REDAZIONE**

I prospetti contabili consolidati sono stati preparati sulla base delle situazioni contabili al 30 settembre 2005 predisposte dalle società incluse nell'area di consolidamento e rettificata, ove necessario, ai fini di allinearle ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del gruppo conformi agli IFRS.

I criteri contabili e di valutazione ed i principi di consolidamento adottati per la redazione della Relazione trimestrale sono omogenei a quelli utilizzati per la redazione del documento di transizione agli IFRS in appendice alla Relazione semestrale al 30.06.05, al quale si fa espresso ed integrale rinvio.

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

Per consentire omogeneità di confronto i valori relativi al 2004 sono stati ricalcolati in accordo con gli IFRS.

In aderenza a quanto previsto dalla CONSOB, i dati del Conto Economico sono forniti con riguardo al trimestre di riferimento e al periodo intercorrente tra l'inizio dell'esercizio e la data di chiusura del trimestre (progressivo); essi sono confrontati con i dati relativi agli analoghi periodi dell'esercizio precedente. I dati dello Stato Patrimoniale, relativi alla data di chiusura del trimestre, sono confrontati con i dati di chiusura del trimestre precedente e dell'ultimo esercizio. Pertanto, il commento

delle voci di Conto Economico è effettuato con il raffronto al medesimo periodo dell'anno precedente (30 settembre 2004), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto al trimestre precedente (30 giugno 2005).

Non sono stati utilizzati dati di natura stimata in misura significativamente diversa da quanto effettuato in sede di predisposizione dei conti annuali. Si precisa inoltre che i dati consolidati includono la situazione della capogruppo Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. e la situazione al 30 settembre 2005 di Gescom s.r.l., partecipata al 100%.

#### **AREA DI CONSOLIDAMENTO**

L'area di consolidamento al 30 settembre 2005 non ha subito modifiche rispetto al 30 giugno 2005.

## **COMMENTO ALLE PRINCIPALI POSTE DELLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2005**

### **ATTIVITA' NON CORRENTI**

La variazione delle attività non correnti tra il 30 giugno 2005 ed il 30 settembre 2005 è dovuta principalmente ad incrementi delle immobilizzazioni in corso, per Euro 474.338, relative all'ampliamento del Centro Commerciale Leonardo per la parte che rimarrà di proprietà della IGD spa e decremento per Euro 176.296 per gli ammortamenti del trimestre.

L'incremento dei crediti per imposte anticipate, pari ad Euro 88.442 è dovuto all'effetto IAS per le relative scritture.

### **ATTIVITA' CORRENTI**

La variazione netta rispetto al 30 giugno 2005, pari ad Euro 1.526.254, è dovuta principalmente all'incremento delle rimanenze relative al prosieguo dei lavori sul Centro Commerciale Leonardo per l'ampliamento del parcheggio e della galleria per la quota destinata alla vendita pari ad Euro 1.705.976 e all'incremento dei crediti commerciali per Euro 598.389 e altre attività correnti per Euro 267.007 dovuto alla normale attività.

Si segnala l'incremento dei Crediti Finanziari ed Altre Attività Finanziarie Correnti possedute ai fini della negoziazione pari ad Euro 1.234.730 per effetto di un maggiore impiego della liquidità.

### **PATRIMONIO NETTO**

La variazione del Patrimonio Netto è determinata principalmente dall'utile di pertinenza del 3° trimestre pari ad Euro 4.503.782 e dalla variazione negativa della riserva Cash Flow Hedge per effetto delle scritture IAS.

### **PASSIVITA' NON CORRENTI**

La variazione netta delle Passività Finanziarie non correnti pari ad Euro 437.635 è dovuta principalmente al trasferimento da non correnti a correnti delle rate dei mutui in scadenza entro i 12 mesi e dalle scritture IAS relative alla valutazione degli strumenti finanziari di copertura.

L'incremento delle Passività per Imposte Differite, pari ad Euro 1.704.756, è dovuto all'effetto imposte sulle scritture IAS.

Non si segnalano altre variazioni significative.

## **PASSIVITA' CORRENTI**

Le variazioni più significative delle passività correnti sono dovute ad una diminuzione:

- per Euro 1.304.789 delle Passività finanziarie correnti per effetto dell'azzeramento del saldo passivo del conto corrente improprio verso TCA srl
- per Euro 2.302.887 dei Debiti commerciali per effetto della regolarizzazione delle fatture fornitori in scadenza
- per Euro 1.209.216 delle Passività per Imposte per effetto della liquidazione del debito Iva.

## **COMMENTO ALLE PRINCIPALI POSTE DEL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2005**

### **RICAVI E PROVENTI OPERATIVI**

Il fatturato consolidato e altri proventi al 30 settembre 2005 sono pari ad Euro 39.141.427, rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente si registra un incremento di 1.811.423 (+4,85%) dovuto principalmente ai ricavi per affitti del Centro Commerciale Le Fonti del Corallo in quanto essendo stato acquistato nel corso del secondo trimestre 2004 ha partecipato ai ricavi per un periodo inferiore.

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

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

Gli incrementi, sia rispetto al 30 settembre 2004, pari ad Euro 4.916.400, che ai singoli trimestri, sono dovuti in particolare ai costi sostenuti per la costruzione di cui sopra.

### **COSTI DEL PERSONALE**

Il costo del personale incrementa rispetto al precedente periodo del 2004 di Euro 250.085 per effetto dell'incremento del numero dei dipendenti.

### **ALTRI COSTI OPERATIVI**

Non si segnalano variazioni significative.

## PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I proventi finanziari evidenziano un incremento rispetto al medesimo periodo del 2004 di Euro 2.741.505 sia per effetto delle nuove risorse finanziarie affluite in conseguenza della quotazione che per l'incremento dei differenziali positivi IRS.

L'incremento degli oneri finanziari pari ad Euro 1.598.083 è dovuto all'incremento degli interessi passivi su nuovi mutui (Livorno) e all'incremento dei differenziali negativi IRS.

## IMPOSTE DEL PERIODO

La voce ricomprende lo stanziamento delle imposte al 30 settembre 2005, le imposte differite / anticipate civilistiche e l'effetto imposte delle scritture IAS come di seguito dettagliato:

	30/09/2005	30/09/2004	Variazione
Imposte Correnti	3.576.853	1.832.756	1.744.097
Imposte Differite/Anticipate Civilistiche	712.549	2.072.996 -	1.360.447
Imposte Differite IAS	9.457.195	7.921.315	1.535.880
	<b>13.746.597</b>	<b>11.827.067</b>	<b>1.919.530</b>