



## **GRUPPO IGD**

Relazione trimestrale consolidata  
al 31 dicembre 2005

## **INDICE**

<b>Organi societari</b>	<b>pag. 3</b>
<b>Informazioni sulla gestione</b>	<b>pag. 4</b>
<b>Principali eventi del 4° 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 31 dicembre 2005</b>	<b>pag. 17</b>
<b>Commento alle principali poste del Conto Economico al 31 dicembre 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

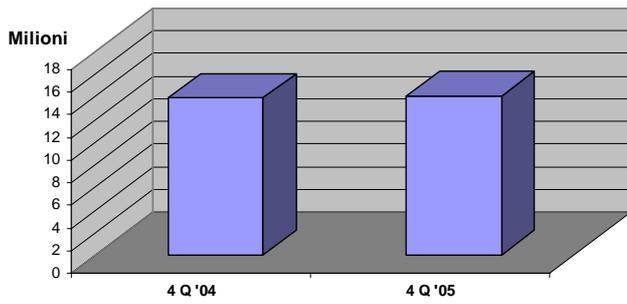
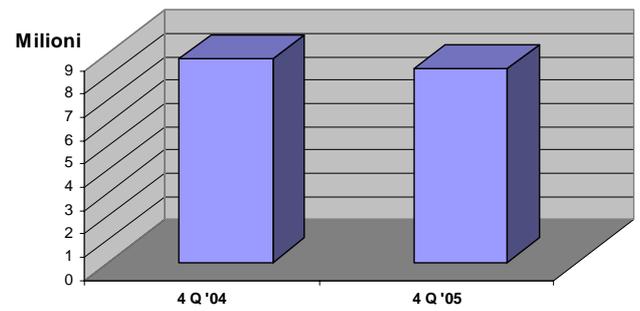
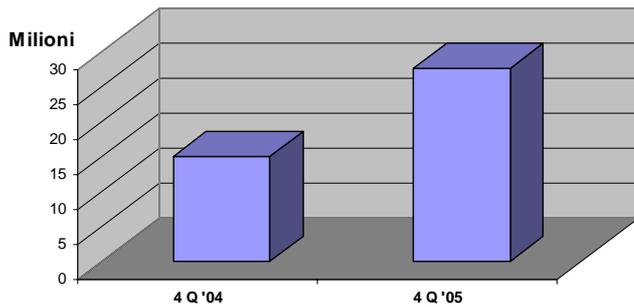
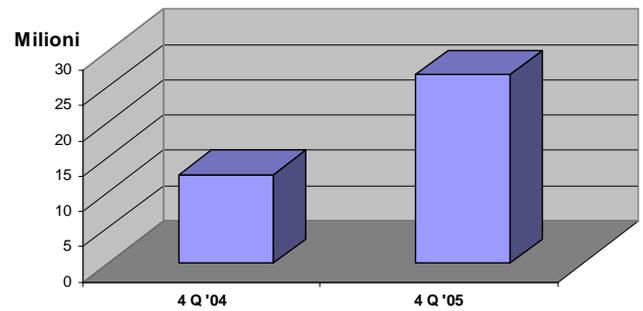
La relazione trimestrale del gruppo IGD del quarto trimestre 2005 e dei periodi posti a confronto è stata predisposta sulla base degli International Financial Reporting Standards (IFRS).

### Analisi principali dati economici

Di seguito viene riportata una sintesi dei risultati economici al 31 dicembre 2005:

#### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	4 Q '04	4 Q '05	1 Y '04	1 Y '05
Ricavi	12.768.115	13.064.347	48.690.345	51.242.144
Altri proventi	1.090.106	955.410	2.497.880	1.919.040
<b>TOTAL REVENUES</b>	<b>13.858.221</b>	<b>14.019.757</b>	<b>51.188.225</b>	<b>53.161.184</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	4.298.986	9.170.006	15.288.858	25.076.278
Costi del personale	365.213	749.891	1.236.023	1.870.786
Altri costi operativi	728.281	936.570	2.297.316	2.409.465
Variazione delle rimanenze	-266.862	-5.142.406	-266.862	-9.538.883
<b>EBITDA</b>	<b>8.732.603</b>	<b>8.305.696</b>	<b>32.632.890</b>	<b>33.343.538</b>
Ammortamenti	91.060	-62.593	368.097	321.061
Plus/minus da realizzo di attività non correnti	0	0	0	0
Variazione Fair Value	6.334.360	19.247.310	16.439.556	33.429.418
<b>EBIT</b>	<b>14.975.903</b>	<b>27.615.599</b>	<b>48.704.349</b>	<b>66.451.895</b>
<b>Gestione finanziaria:</b>	<b>-2.316.700</b>	<b>-865.295</b>	<b>-6.280.081</b>	<b>-3.685.254</b>
Proventi finanziari	766.824	1.587.830	1.907.737	5.470.248
Oneri finanziari	3.083.524	2.453.125	8.187.818	9.155.502
<b>PROFIT BEFORE TAX</b>	<b>12.659.203</b>	<b>26.750.304</b>	<b>42.424.268</b>	<b>62.766.641</b>

**TOTAL REVENUES****EBITDA****EBIT****PROFIT BEFORE TAX**

Il 2005 si chiude con un utile consolidato prima delle imposte di € 62.766.641 (+ 20.342.373 €, +47,95 % rispetto al dicembre 2004). L'utile consolidato prima delle imposte del quarto trimestre dell'esercizio 2005 ammonta invece ad € 26.750.304 in incremento di 14.091.101 milioni di € rispetto al risultato del quarto trimestre dell'esercizio 2004.

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

### CONTO ECONOMICO

	4 Q '05	4 Q '04	Δ	%
Ricavi	13.064.347	12.768.115	296.232	2,32%
Altri proventi	955.410	1.090.106	-134.696	-12,36%
<b>TOTAL REVENUES</b>	<b>14.019.757</b>	<b>13.858.221</b>	<b>161.536</b>	<b>1,17%</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	9.170.006	4.298.986	4.871.020	113,31%
Costi del personale	749.891	365.213	384.678	105,33%
Altri costi operativi	936.570	728.281	208.289	28,60%
Variazione delle rimanenze	-5.142.406	-266.862	-4.875.544	1826,99%
<b>EBITDA</b>	<b>8.305.696</b>	<b>8.732.603</b>	<b>-426.907</b>	<b>-4,89%</b>
Ammortamenti	-62.593	91.060	-153.653	-168,74%
Plus/minus da realizzo di attività non correnti	0	0	0	0,00%
Variazione Fair Value	19.247.310	6.334.360	12.912.950	203,86%
<b>EBIT</b>	<b>27.615.599</b>	<b>14.975.903</b>	<b>12.639.696</b>	<b>84,40%</b>
<b>Gestione finanziaria:</b>	<b>-865.295</b>	<b>-2.316.700</b>	<b>1.451.405</b>	<b>-62,65%</b>
Proventi finanziari	1.587.830	766.824	821.006	107,07%
Oneri finanziari	2.453.125	3.083.524	-630.399	-20,44%
<b>PROFIT BEFORE TAX</b>	<b>26.750.304</b>	<b>12.659.203</b>	<b>14.091.101</b>	<b>111,31%</b>

La crescita della redditività, dipende dai seguenti fattori:

1. I **RICAVI** hanno avuto una variazione positiva di € 1.972.959, + 3,85%, l'incremento ai ricavi relativi al centro commerciale "Le Fonti del Corallo" di Livorno che nel 2004 contribuisce per soli 9 mesi, oltre a la rinegoziazione dei contratti relativi alla galleria del centro commerciale ESP di Ravenna e al completamento dei lavori relativi all'ampliamento della galleria del centro commerciale Centro Borgo. Confrontando i ricavi del quarto trimestre 2005 con lo stesso periodo del 2004 si registra una variazione positiva del +1,17%.
2. L'**EBITDA** nell'anno 2005 è stato pari a € 33.343.538, in aumento del +2,18% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, è determinato dall'effetto combinato della crescita dei ricavi (+3,85%), dei costi del personale + 51,36% sono stati inserite nel corso del 2005 11 risorse. 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 9.787.420 €. L'**EBITDA MARGIN** è stato pari a 62,7%. Dal confronto dell' EBITDA del quarto trimestre del 2005 con lo stesso periodo del 2004 si registra una piccola flessione dovuta al raddoppio dei costi del personale (nel trimestre + 105,33%) e all'aumento degli altri costi operativi (+28,60%) principalmente dovuto all'accantonamento a fondo rischi su crediti.

3. L' **EBIT** del 2005 è stato pari ad € 66.451.895 in aumento del +36,44%. L'incremento è ascrivibile quasi esclusivamente all'incremento della variazione relativa al fair value degli immobili (+103,35%).
4. La gestione finanziaria presenta un saldo negativo di € -3.685.254, in diminuzione del -41,32%, per effetto dell'aumento dei proventi finanziari (+3.562.511 €, +186,74%) dovuti alla riduzione della posizione finanziaria netta in seguito all'aumento di capitale, e l'aumento degli oneri (967.684 €, +11,82%). Ad oggi il debito a medio-lungo termine risulta interamente coperto da interest rate swaps.
5. Il risultato prima delle imposte è pari a € 62.766.641 in aumento del +47,95%

## Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale al 31 dicembre 2005, può essere così sintetizzata:

	SEPT.'05	1 Y '05	1 Y '04	1 Y '05
Attività immateriali	2.905.969	2.906.193	2.906.390	2.906.193
Attività materiali	586.502.217	661.463.380	543.184.024	661.463.380
Altre attività non correnti	7.777.668	4.997.479	941.964	4.997.479
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>597.185.854</b>	<b>669.367.052</b>	<b>547.032.378</b>	<b>669.367.052</b>
<b>Attività correnti:</b>				
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>121.531.060</b>	<b>96.558.780</b>	<b>19.567.610</b>	<b>96.558.780</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>718.716.914</b>	<b>765.925.832</b>	<b>566.599.988</b>	<b>765.925.832</b>
<b>STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO: PASSIVO</b>				
	SEPT.'05	1 Y '05 *	1 Y '04	1 Y '05
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>465.466.005</b>	<b>506.630.271</b>	<b>304.030.868</b>	<b>506.630.271</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>216.284.954</b>	<b>191.654.081</b>	<b>205.546.040</b>	<b>191.654.081</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>36.965.955</b>	<b>67.641.480</b>	<b>57.023.080</b>	<b>67.641.480</b>
<b>Totale Passività (F=D + E)</b>	<b>253.250.909</b>	<b>259.295.561</b>	<b>262.569.120</b>	<b>259.295.561</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>	<b>718.716.914</b>	<b>765.925.832</b>	<b>566.599.988</b>	<b>765.925.832</b>

\*Si ricorda che il patrimonio netto al 31 dicembre 2005 tiene conto di un utile pre tasse.

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. I finanziamenti a M/L termine (compresa la valutazione mark to market degli IRS) alla data del 30 dicembre 2005 ammontano a Euro 138.636.563 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.

<b>NET FINANCIAL POSITION</b>				
	<b>SEPT.'05</b>	<b>1 Y '05</b>	<b>1 Y '04</b>	<b>1 Y '05</b>
Passività finanziarie non correnti	134.989.402	121.961.031	139.408.938	121.961.031
Passività finanziarie correnti	30.501.922	54.687.740	53.146.738	54.687.740
<b>TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>165.491.324</b>	<b>176.648.771</b>	<b>192.555.676</b>	<b>176.648.771</b>
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	51.215.777	35.581.021	8.955	35.581.021
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	51.749.993	25.434.444	848.591	25.434.444
di natura finanziaria	0	0	0	0
<b>TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>102.965.770</b>	<b>61.015.465</b>	<b>857.546</b>	<b>61.015.465</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>62.525.554</b>	<b>115.633.306</b>	<b>191.698.130</b>	<b>115.633.306</b>

Il patrimonio netto del gruppo al 31 dicembre 2005 ammonta a € 506.630.271 comprende un utile pre tasse.

#### SEGMENT INFORMATION

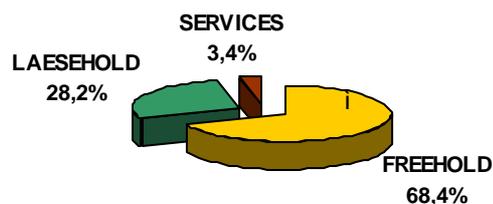
L'attività del gruppo IGD è suddivisa in due aree strategiche di business:

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

<b>CONTO ECONOMICO</b>			
	<b>ATTIVITA' LOCATIVA</b>	<b>SERVIZI</b>	<b>TOTALE</b>
<b>RICAVI</b>	<b>51.389.150</b>	<b>1.772.034</b>	<b>53.161.184</b>
<i>COSTI DIRETTI</i>	15.398.667	1.063.671	16.462.339
<b>MARGINE LORDO DIVISIONALE</b>	<b>35.990.483</b>	<b>708.362</b>	<b>36.698.845</b>
<i>COSTI INDIVISI</i>			3.355.307
<b>EBITDA</b>	<b>35.990.483</b>	<b>708.362</b>	<b>33.343.538</b>
<i>AMMORTAMENTI</i>	-321.061		-321.061
<i>RIVALUTAZIONE</i>	33.429.418		33.429.418
<b>EBIT</b>	<b>69.098.840</b>	<b>708.362</b>	<b>66.451.895</b>
<b>UTILE NETTO</b>			<b>62.766.641</b>

Analizzando il contributo di ciascuna area di business, si può rilevare che i ricavi per servizi incidono per circa il 3,4% del totale dei ricavi. La variazione dei ricavi da servizi al 31 dicembre 2005 sullo stesso periodo del 2004 è pari a -18,16%, la flessione è dovuta all'incasso nel 2004 del fee di ingresso di un operatore.

### RICAVI



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 96,6% del totale ( il 68,36% è relativo agli immobili di proprietà, il 28,25% è relativo ad immobili di proprietà di terzi).

STATO PATRIMONIALE			TOTALE
	ATTIVITA' LOCATIVA	SERVIZI	
ATTIVITA' NON CORRENTI	604.688.650	0	604.688.650
INVESTIMENTI	56.774.730		56.774.730
CCN	21.312.167	494.013	21.806.180
- ALTRE PASSIVITA' A LUNGO	-69.601.989	-91.061	-69.693.050
ATTIVITA' INDIVISE			8.687.067
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>613.173.558</b>	<b>402.952</b>	<b>622.263.577</b>
PFN	109.076.438	-2.130.199	106.946.239
PATRIMONIO	504.097.120	2.533.151	506.630.271
PASSIVITA' INDIVISE			8.687.067
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>613.173.558</b>	<b>402.952</b>	<b>622.263.577</b>

## **PRINCIPALI EVENTI DEL QUARTO TRIMESTRE 2005**

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

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.

In data 12 dicembre è stato sottoscritto un contratto preliminare per l'acquisto di una galleria commerciale a Palermo, la galleria si estenderà per 14.000 mq di GLA.

Il 23 dicembre è stato acquistato un ipermercato e due medie superfici all'interno del Centro Commerciale "I Malatesta" a Rimini, l'ipermercato, dove è insediata Coop Adriatica, si estende su una superficie di 31.781 mq di GLA.

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

In data 11 gennaio è stato sottoscritto un contratto preliminare per l'acquisto di una galleria commerciale a Catania, in località Gravina, la galleria si estenderà per 14.919 mq all'interno della quale troveranno posto circa 57 negozi e 6 medie superfici.

Prosegue l'attività di agency nei confronti di terze parti per la galleria del Centro Commerciale "Minganti" a Bologna, e l'attività di valutazione di nuove opportunità di investimento.

***PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI***  
**GRUPPO IGD**

**STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO**

	31-dic-05 (a)	30-set-05 (b)	31-dic-04	Variazioni (a-b)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>				
<b>Attività immateriali</b>				
- Attività immateriali a vita definita	9.802	9.578	9.999	224
- Avviamento	2.896.391	2.896.391	2.896.391	0
	<u>2.906.193</u>	<u>2.905.969</u>	<u>2.906.390</u>	<u>224</u>
<b>Attività materiali</b>				
- Investimenti immobiliari	603.792.000	543.567.000	529.343.500	60.225.000
- Impianti e Macchinari	405.485	277.599	474.062	127.886
- Attrezzatura	144.724	147.835	189.077	(3.111)
- Migliorie su beni di terzi	346.441	380.052	437.027	(33.611)
- Immobilizzazioni in corso	56.774.730	42.129.731	12.740.358	14.644.999
	<u>661.463.380</u>	<u>586.502.217</u>	<u>543.184.024</u>	<u>74.961.163</u>
<b>Altre attività non correnti</b>				
- Attività per imposte anticipate	916.558	3.744.530	916.558	(2.827.972)
- Crediti vari e altre attività non correnti	4.080.921	4.033.138	25.406	47.783
	<u>4.997.479</u>	<u>7.777.668</u>	<u>941.964</u>	<u>(2.780.189)</u>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>669.367.052</b>	<b>597.185.854</b>	<b>547.032.378</b>	<b>72.181.198</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>				
Rimanenze	14.018.640	8.876.234	4.479.757	5.142.406
Crediti commerciali e altri crediti	5.953.067	7.800.141	12.688.493	(1.847.074)
Altre attività correnti	14.610.938	1.027.493	581.144	13.583.445
Attività per imposte anticipate correnti	960.670	861.422	960.670	99.248
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	35.581.021	51.215.777	8.955	(15.634.756)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	25.434.444	51.749.993	848.591	(26.315.549)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>96.558.780</b>	<b>121.531.060</b>	<b>19.567.610</b>	<b>(24.972.280)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B+C)</b>	<b>765.925.832</b>	<b>718.716.914</b>	<b>566.599.988</b>	<b>47.208.918</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>				
quota di pertinenza della Capogruppo	506.630.271	465.466.005	304.030.868	41.164.266
quota di pertinenza di terzi	0	0	0	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>506.630.271</b>	<b>465.466.005</b>	<b>304.030.868</b>	<b>41.164.266</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>				
Passività finanziarie non correnti	121.961.031	134.989.402	139.408.938	(13.028.371)
Fondo TFR	209.145	196.703	195.845	12.442
Passività per imposte differite	51.877.375	61.652.648	51.877.375	(9.775.273)
Fondi per rischi ed oneri futuri	431.467	140.582	338.223	290.885
Debiti vari e altre passività non correnti	17.175.063	19.305.619	13.725.659	(2.130.556)
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>191.654.081</b>	<b>216.284.954</b>	<b>205.546.040</b>	<b>(24.630.873)</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>				
Passività finanziarie correnti	54.687.740	30.501.922	53.146.738	24.185.818
Debiti commerciali e altri debiti	8.116.946	1.588.680	2.055.032	6.528.266
Passività per imposte correnti	177.275	2.981.332	205.241	(2.804.057)
Passività per imposte differite	0	19.507	0	(19.507)
Altre passività correnti	4.659.519	1.874.514	1.616.069	2.785.005
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>67.641.480</b>	<b>36.965.955</b>	<b>57.023.080</b>	<b>30.675.525</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)</b>	<b>259.295.561</b>	<b>253.250.909</b>	<b>262.569.120</b>	<b>6.044.652</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>	<b>765.925.832</b>	<b>718.716.914</b>	<b>566.599.988</b>	<b>47.208.918</b>

**CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO**

	31-dic-05	31-dic-04	Variazioni	4° trimestre		
	(a)	(b)	(a-b)	2005	2004	variazioni
Ricavi	51.242.144	48.599.689	2.642.455	13.064.347	12.677.459	386.888
Altri proventi	1.919.040	2.588.536	(669.496)	955.410	1.180.762	(225.352)
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>53.161.184</b>	<b>51.188.225</b>	<b>1.972.959</b>	<b>14.019.757</b>	<b>13.858.221</b>	<b>161.536</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	25.076.278	15.288.858	9.787.420	9.170.006	4.298.986	4.871.020
Costi del personale	1.870.786	1.236.023	634.763	749.891	365.213	384.678
Altri costi operativi	2.409.465	2.297.316	112.149	936.570	728.281	208.289
Variazione delle rimanenze	9.538.883	266.862	9.272.021	5.142.406	266.862	4.875.544
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)</b>	<b>33.343.538</b>	<b>32.632.890</b>	<b>710.648</b>	<b>8.305.696</b>	<b>8.732.603</b>	<b>(426.907)</b>
Ammortamenti	321.061	368.097	(47.036)	-62.593	91.060	(153.653)
Variazione del fair value	33.429.418	16.439.556	16.989.862	19.247.310	6.334.360	12.912.950
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>66.451.895</b>	<b>48.704.349</b>	<b>17.747.546</b>	<b>27.615.599</b>	<b>14.975.903</b>	<b>12.639.696</b>
Proventi finanziari	5.470.248	1.907.737	3.562.511	1.587.830	766.824	821.006
Oneri finanziari	9.155.502	8.187.818	967.684	2.453.125	3.083.524	(630.399)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>62.766.641</b>	<b>42.424.268</b>	<b>20.342.373</b>	<b>26.750.304</b>	<b>12.659.203</b>	<b>14.091.101</b>
Imposte sul reddito del periodo	0	16.426.426	-16.426.426	0	4.599.359	(4.599.359)
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>62.766.641</b>	<b>25.997.842</b>	<b>36.768.799</b>	<b>26.750.304</b>	<b>8.059.844</b>	<b>18.690.460</b>
<i>Attribuibile a:</i>						
* Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	62.766.641	25.997.842	36.670.946	26.750.304	7.966.560	18.783.744
* Utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	(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 31 dicembre 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 nonchè in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 82 del "Regolamento recante norme di attuazione del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n° 58 in materia di Emittenti", della delibera Consob n° 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni/integrazioni.

Si segnala in particolare che la Relazione trimestrale al 31 dicembre 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 31 dicembre 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 (31 dicembre 2004), mentre per quanto riguarda le grandezze patrimoniali viene effettuato rispetto al trimestre precedente (30 settembre 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 31 dicembre 2005 di Gescom s.r.l., partecipata al 100%.

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

#### **AREA DI CONSOLIDAMENTO**

L'area di consolidamento al 31 dicembre 2005 non ha subito modifiche rispetto al 30 settembre 2005: si precisa che non risulta consolidato il Consorzio Forte di Brontolo data la sua non significatività rispetto alla rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica consolidata al 31 dicembre 2005.

## **COMMENTO ALLE PRINCIPALI POSTE DELLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2005**

### **ATTIVITA' NON CORRENTI**

La variazione delle attività non correnti tra il 30 settembre 2005 ed il 31 dicembre 2005 è dovuta principalmente al decremento della voce Imposte anticipate dovuto al mancato stanziamento dell'effetto imposte nella Quarta Trimestrale 2005.

### **ATTIVITA' CORRENTI**

La variazione netta delle rimanenze rispetto al 30 settembre 2005 è dovuta esclusivamente all'incremento delle rimanenze relative al prosieguo dei lavori sul Centro Commerciale Leonardo per l'ampliamento del parcheggio e della galleria per la quota destinata alla vendita.

Il decremento dei crediti commerciali è dovuto ad un miglioramento degli incassi dei crediti per affitti e locazioni; mentre l'incremento delle altre attività correnti è dovuto al versamento di un deposito cauzionale e al credito Iva generatosi in prevalenza con l'acquisto dell'Iper, Area Fitness e area Ingrosso facenti parte del Centro Commerciale Malatesta di Rimini.

Si segnala infine che il decremento delle voci "Crediti Finanziari ed Altre Attività Finanziarie Correnti" e "Cassa e Altre Disponibilità Liquide" è dovuto alla dismissione di parte dei titoli ed all'impiego delle risorse finanziarie per l'acquisizione di nuovi investimenti.

### **PATRIMONIO NETTO**

La variazione del Patrimonio Netto è determinata principalmente dall'utile, ante imposte, di pertinenza del 4° trimestre 2005 e dalla variazione della riserva Cash Flow Hedge per effetto delle scritture IAS.

### **PASSIVITA' NON CORRENTI**

La variazione netta delle Passività Finanziarie non correnti 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.

Il decremento delle Passività per Imposte Differite è dovuto unicamente al mancato stanziamento delle stesse nella Quarta Trimestrale.

Il decremento della voce Debiti vari e Altre Passività non correnti è dovuto in prevalenza dal trasferimento nella parte correnti di depositi cauzionali da rimborsare.

## **PASSIVITA' CORRENTI**

Le variazioni più significative delle passività correnti sono dovute ad un incremento:

- delle Passività finanziarie correnti per effetto del saldo passivo del conto corrente improprio verso TCA srl e per l'accensione di nuovi contratti Hot Money
- dei Debiti verso fornitori per effetto dell'avanzamento lavori per il Centro Commerciale Leonardo
- delle Altre Passività Correnti per il trasferimento di poste dalla voce Passività Finanziarie non correnti relative prevalentemente a depositi cauzionali di prossima restituzione.

## **COMMENTO ALLE PRINCIPALI POSTE DEL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2005**

### **RICAVI E PROVENTI OPERATIVI**

Il fatturato consolidato e altri proventi al 31 dicembre 2005 sono pari ad Euro 53.161.184, rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente si registra un incremento di 1.972.959 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 oltre alla rinegoziazione dei contratti di due Gallerie.

### **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 31 dicembre 2004 che ai singoli trimestri, sono dovuti in particolare ai costi sostenuti per l'ampliamento di cui sopra.

### **COSTI DEL PERSONALE**

Il costo del personale incrementa rispetto al precedente periodo del 2004 per effetto dell'incremento del numero dei dipendenti in coerenza con la crescita dimensionale della Società.

### **ALTRI COSTI OPERATIVI**

Non si segnalano variazioni significative.

### **PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**

I proventi finanziari evidenziano un incremento rispetto al medesimo periodo del 2004 sia per effetto delle nuove risorse finanziarie affluite in conseguenza della quotazione.

L'incremento degli oneri finanziari è dovuto principalmente all'incremento degli interessi passivi su nuovi mutui (Livorno).