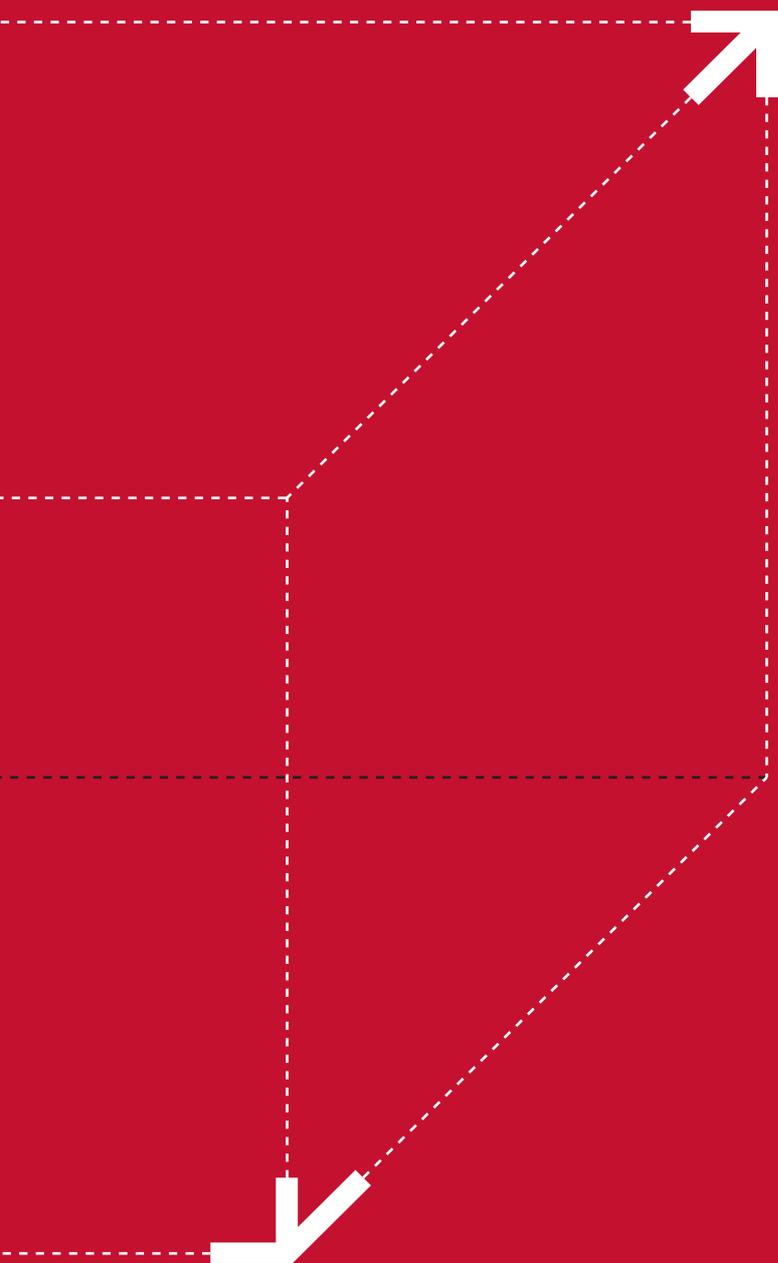


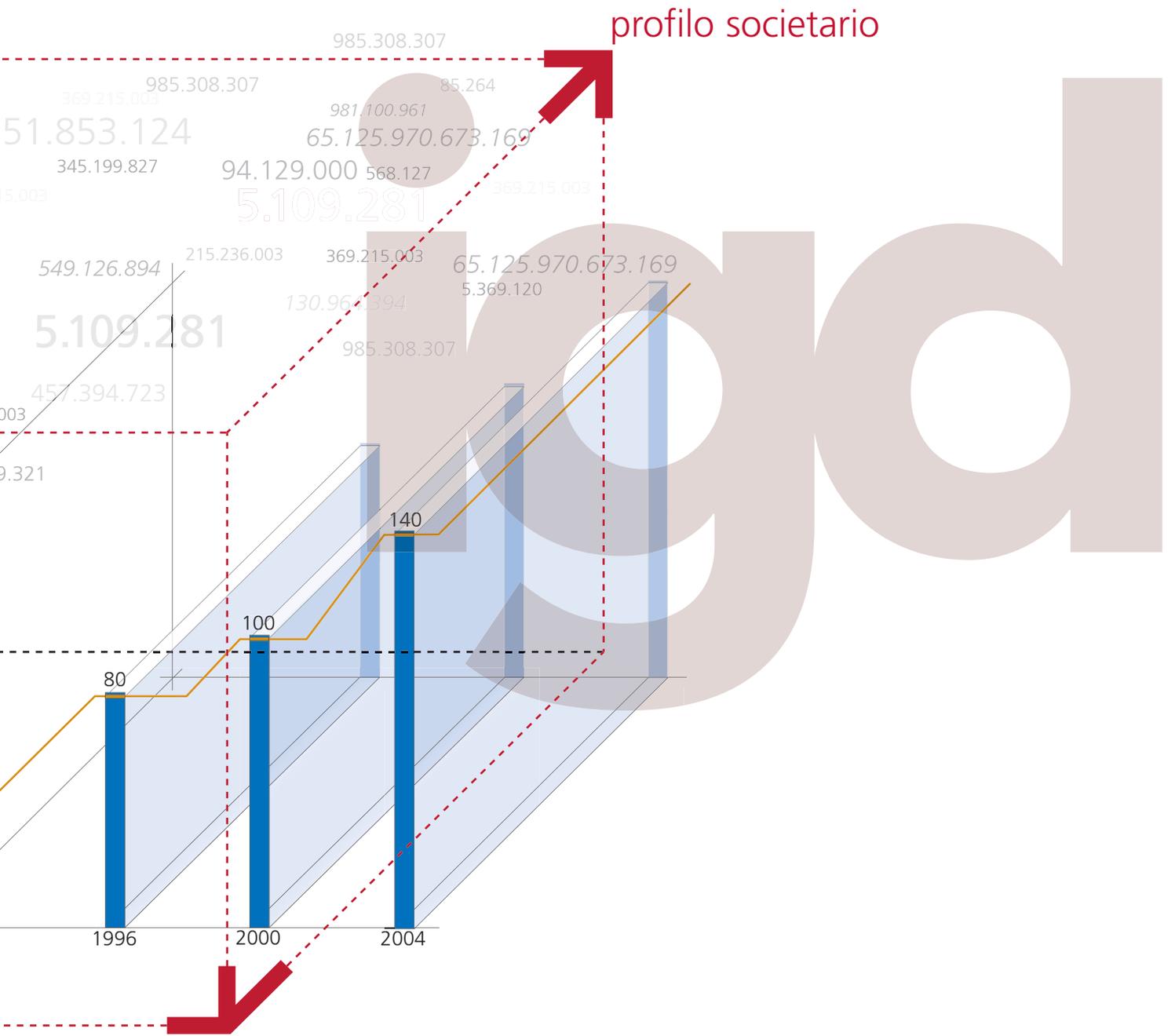
indice

➤ profilo societario	3
Il portafoglio	4
Patrimonio di proprietà	4
Patrimonio di proprietà di terzi	5
Il NAV	6
I servizi	6
Facility	7
Agency e pilotage	8
L'azionariato	9
Il titolo	9
Valutazione CBRE	10
Convocazione Assemblea	14
<hr/>	
➤ bilancio consolidato al 31 dicembre 2005	17
relazione sulla gestione	18
Il mercato immobiliare	21
Analisi economica	23
Analisi patrimoniale-finanziaria	26
Segment information	29
Situazione economica IGD	30
Evoluzione prevedibile della gestione	31
Operazioni infragruppo e con parti correlate	31
Corporate governance	31
Azioni proprie	36
Attività di ricerca e sviluppo	36
Proposta di ripartizione dell'utile	36
<hr/>	
Conto economico	38
Stato patrimoniale	39
Prospetto delle variazioni del patrimonio netto	40
Rendiconto finanziario	41
Politiche contabili	42
Note al bilancio	49
Direzione e coordinamento	64
<hr/>	
Prospetti di riconciliazione agli international financial reporting standards (IFRS) al 1° gennaio 2004, al 1° gennaio 2004, al 31 dicembre 2004	66
Relazione della società di revisione	76
<hr/>	
➤ bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2005	79
Stato patrimoniale (ex art. 2424 C.C.)	80
Conto economico (ex art. 2425 C.C.)	82
Nota Integrativa	84
Relazione della società di revisione	114
Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei Soci	116

bilancio
al 31 dicembre 2005



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



Il portafoglio

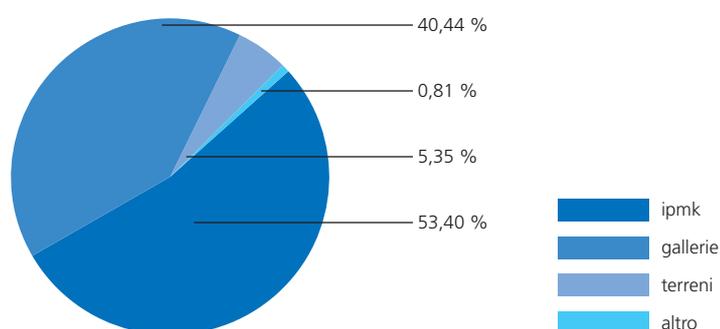
Patrimonio di proprietà

Il patrimonio immobiliare di IGD in linea con la strategia del gruppo è composto principalmente da immobili con destinazione d'uso commerciale (retail) che alla data del 31 dicembre 2005 avevano un valore di mercato, stimato da un perito indipendente, CB Richard Ellis, di 646,6 milioni di €.

Le unità immobiliari sono:

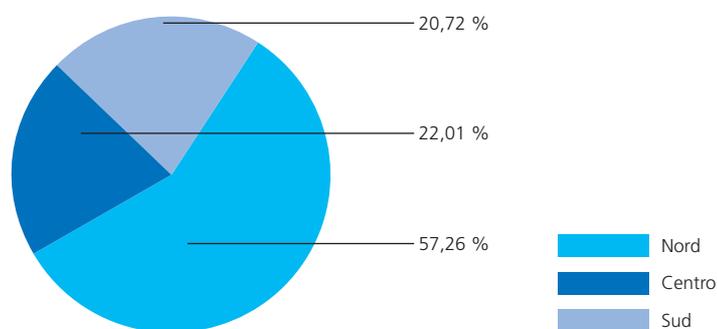
- 7 gallerie
- 14 ipermercati e supermercati
- 3 terreni
- altro

patrimonio



dislocate esclusivamente in Italia, principalmente al nord.

area geografica



Ipermercati e supermercati

Gli ipermercati e supermercati sono la parte stabile per patrimonio immobiliare, sono locati a Coop Adriatica ed Unicoop Tirreno con contratti di lunga durata. I canoni sono indicizzati al 75% dell'indice ISTAT. A carico dei conduttori sono inoltre tutte le manutenzioni di carattere ordinario e le straordinarie legate agli impianti e alla parte edilizia interna.

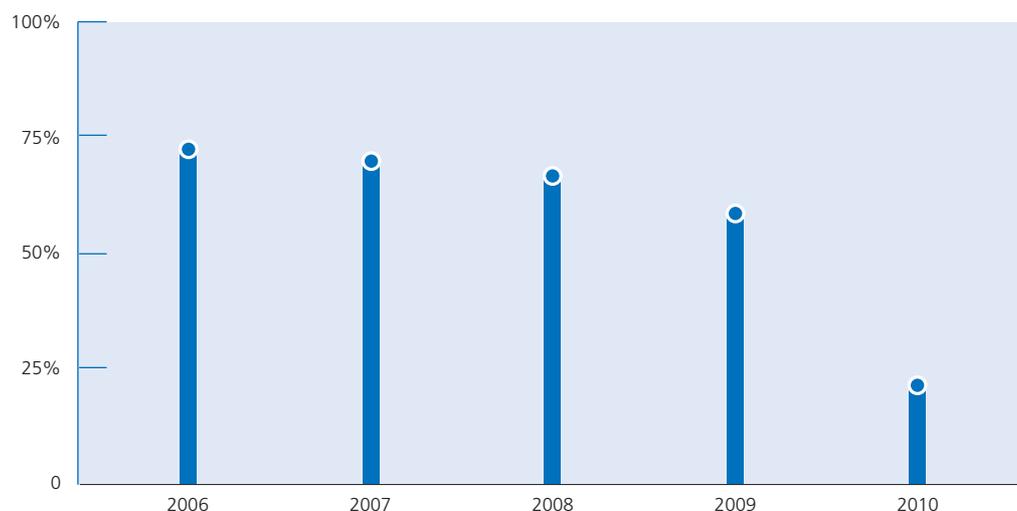
L'occupancy rate è pari al 100%, lo yield medio del 6,8% calcolato sul valore di mercato a rete omogenea (escludendo Rimini il cui ricavo è contabilizzato solo per 7 giorni nel 2005 mentre nel market value degli ipermercati è preso in considerazione). Il market value di questa categoria di immobili, a rete omogenea, è aumentato del 4,59%.

Nel dicembre 2005 è stato acquistato un nuovo ipermercato a Rimini con 2 medie superfici annesse, il tutto è stato locato a Coop Adriatica con un contratto di locazione di durata di 18 anni. Il canone di affitto garantisce al gruppo IGD un rendimento lordo del 7%.

Gallerie commerciali

Le gallerie commerciali sono la parte dinamica del portafolio di IGD. Al 31 dicembre 2005 avevano un occupancy rate 99,6% ed un yield a rete omogenea (senza considerare l'investimento di Borgo oggetto di ampliamento nel corso del 2005) del 5,8%, calcolato sul market value al 31 dicembre. I contratti con gli operatori, principalmente affitti di azienda, in quanto IGD oltre a possedere la proprietà immobiliare possiede anche le autorizzazioni amministrative, hanno una durata di 5 anni. Questo termine permette una rinegoziazione dei contratti, generalmente con un upside significativo e una modifica del merchandising mix che si adatta alla "trasformazione" del centro commerciale rendendo l'offerta sempre rispondente alla funzione del centro (di vicinato/servizio, o di attrazione). Di seguito si riporta il grafico della maturity dei contratti delle gallerie di proprietà, calcolata sul fatturato totale al 2005:

maturity dei contratti delle gallerie di proprietà



Nel corso del 2005 il valore di mercato delle gallerie è cresciuto del 6,23%.

Terreni

IGD è inoltre proprietaria di 3 terreni su cui saranno sviluppati ampliamenti o costruzione di centri commerciali. Su uno di questi, sono in corso, dalla prima metà del 2005, i lavori di costruzione di un parcheggio multipiano e dell'ampliamento della galleria esistente. Nel presente bilancio tali terreni sono valutati al costo. Il terreno adiacente al centro commerciale "Centro Leonardo", oggetto di ampliamento della galleria esistente (vedi sopra) è iscritto in bilancio tra la voce rimanenze per il 90% in quanto oggetto di futura vendita già contrattualizzata, per il restante 10% è iscritto tra le immobilizzazioni in corso in quanto parte del parcheggio multipiano rimarrà di proprietà di IGD, essendo il parcheggio una parte comune.

Altro

Nella categoria altro è compresa la proprietà di piccole unità immobiliari (negozi-uffici-palazzina) vicine a proprietà di centri commerciali. I 2 negozi sono affittati uno interno alla galleria commerciale del centro "il Miralfiore" a Pesaro è locato a Robintur (società del gruppo Coop Adriatica), l'altro vicino al supermercato di Ravenna Aquileia è locato con un contratto di lunga durata ad un operatore privato. La palazzina, vicina al centro commerciale "Porto Grande" è concessa in comodato d'uso gratuito ad associazioni.

Patrimonio di proprietà di terzi

Il gruppo IGD, inoltre, è proprietario di rami d'azienda in gallerie di cui non possiede la proprietà dell'immobile. Ha stipulato con i proprietari di questi immobili contratti di locazione e concede in affitto di azienda gli spazi ai singoli tenants. Questa attività ha dei margini interessanti (Margine lordo divisionale 12,5%), ma con una maggior volatilità rispetto alla gestione di gallerie di proprietà. Tale attività non è considerata strategica dal gruppo, e non è un modello replicabile in quanto con la legge Bersani (l.n.114/98), la proprietà dei muri e delle licenze non può più essere separata. Il gruppo IGD, pertanto, gestirà i contratti in essere, senza ulteriormente incrementare questa area di business. Nel 2005 il gruppo ha gestito n.7 gallerie non di proprietà e un ipermercato, locato a Coop Adriatica. L'occupancy rate al 31 dicembre 2005 relativo a queste gallerie è stato del 99,0%.

Il NAV

Al 31 dicembre 2005 è stato valutato da un perito indipendente, CB Richard Ellis, il patrimonio immobiliare del gruppo. Il metodo utilizzato, per tutte le unità immobiliari, è quello del discount cash flow basato sull'attualizzazione, per un periodo di 10 anni di futuri redditi netti derivanti dall'affitto. Al termine dei 10 anni si ipotizza che la proprietà sia venduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi. Solo le unità appartenenti alla categoria altro, quindi uffici, negozi sono stati valutati con il metodo comparativo basato sul confronto del bene in oggetto e altri simili. Per i terreni sono stati attualizzati i redditi derivanti dai futuri affitti o da eventuali vendite a lavori ultimati. I terreni sono iscritti in bilancio al valore di libro nel calcolo del NAV si prende in considerazione il capital gain potenziale generato da tali unità immobiliari. Le gallerie dell'area tirreno e quella di "Centro Borgo" sono iscritte ad un valore head lease, più basso del market value in quanto IGD ha acquistato solo a fine dicembre i rami di azienda relativi.

NET ASSET VALUE	31 DIC 2004	31 DIC 2005
Market value immobili di proprietà	568,32	646,60
Investimenti Immobiliari e terreni	533,59	609,57
Plusvalenza potenziale	34,73	37,02
Patrimonio netto	304,03	527,23
NAV	338,76	564,26
numero azioni	177,25	282,25
NAV per share	1,91	2,00
tax rate	37,25%	37,25%
Plus netta	21,80	23,23
NNAV	360,56	550,47
numero azioni	177,25	282,25
NNAV per share	2,03	1,95

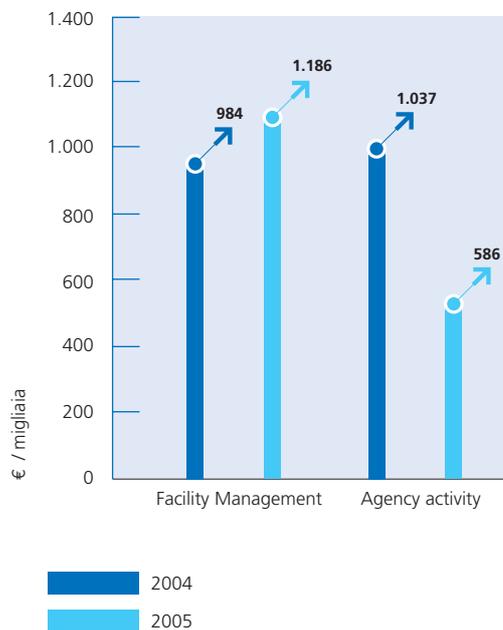
Nel calcolo del NAV la plusvalenza potenziale è riferita ai terreni, iscritti in bilancio al valore di libro, e alla differenza tra market value ed head lease relativo alle 4 gallerie la cui proprietà delle licenze fino a fine dicembre non era del gruppo IGD. Il NAV ha avuto una crescita del 53% rispetto al dicembre 2004, il NNAV si è incrementato del 50,2%. Si noti che nel 2005 il numero di azioni è passato da 177.249.261 a 282.249.261, in seguito all'aumento di capitale a servizio della quotazione. Il NAV da noi calcolato è già netto dei costi, poiché nella valutazione del market value sono già considerati quali elementi in diminuzione dei flussi di cassa generati dagli assets. Occorre inoltre precisare che il NAV così calcolato è statico non prende in considerazione i contratti preliminari firmati nel 2005, iscritti in bilancio come immobilizzazioni in corso.

I servizi

La business unit dei servizi nell'anno 2005 ha presentato ricavi per € 1.772.033, pari ad 3,36% dei ricavi totali consolidati di gruppo. Tale attività si articola in 2 sotto-aree:

- Facility management
- Agency activity

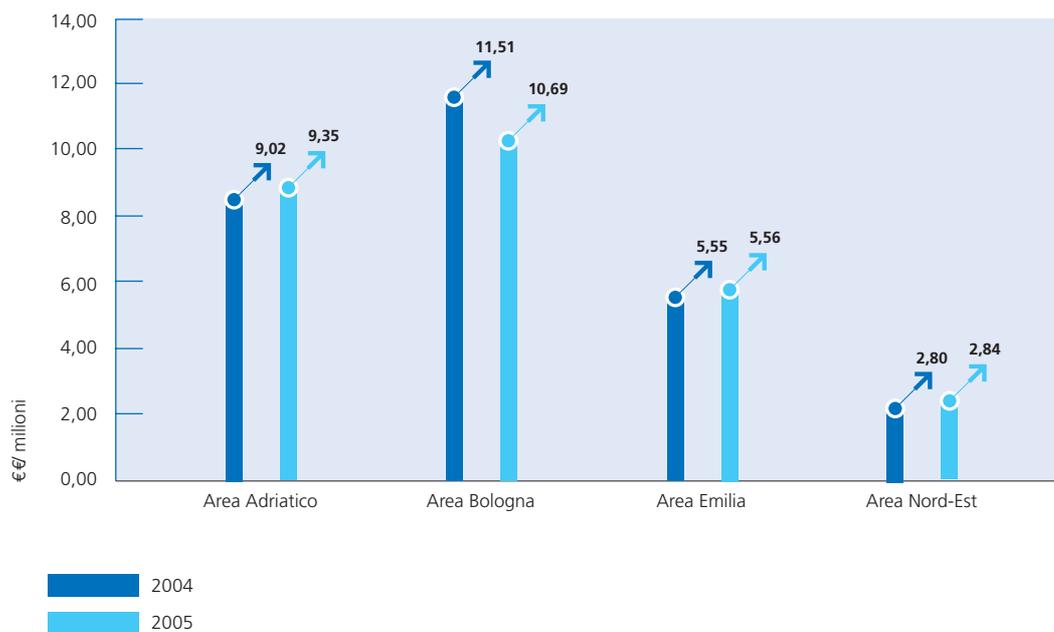
ricavi da servizi



Facility

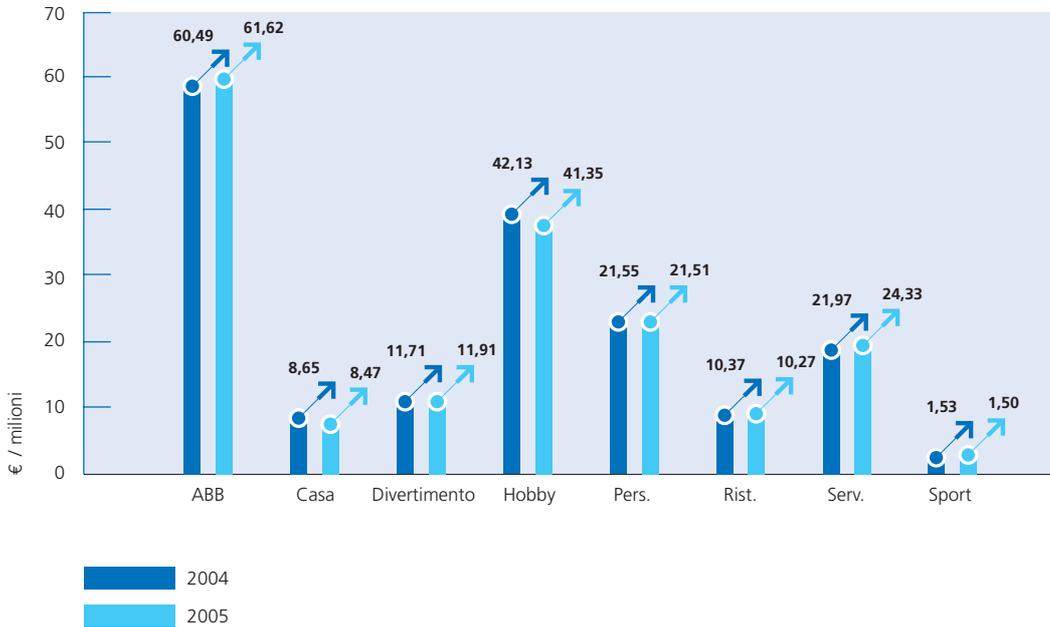
Consiste nella gestione dei centri commerciali (predisposizione dei budget e dei consuntivi di condominio), preparazione ed implementazione di un piano di marketing, organizzazione della sicurezza, pulizie, e servizi di manutenzione. Nonostante il 2005 sia stato un anno di crisi dei consumi, i nostri centri commerciali hanno avuto un modesto incremento degli ingressi in quasi tutte le zone d'Italia, ad eccezione dei centri dell'area Bologna in cui sono in corso lavori di ristrutturazione, come si può notare dalla tabella seguente:

ingressi



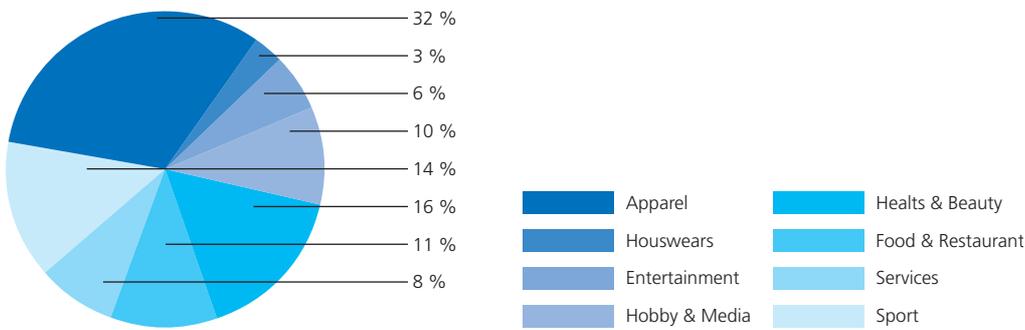
Anche le vendite dei singoli operatori hanno avuto un leggero incremento nel 2005 in quasi tutti i settori, tale dato si riferisce alla rete omogenea dei centri commerciali in gestione.

vendite operatori



Per questo motivo la definizione del merchandising mix non è variata sostanzialmente nel 2005, in quanto il peso dei vari settori rispetto alla funzione che ogni singolo centro commerciale svolge (vicinato-attrazione) risulta congrua. La tabella sottostante rappresenta il merchandising mix suddiviso per settori in base ai mq.

merchandising mix suddiviso per settori in base ai mq.



Anche il dato relativo allo scontrino medio degli operatori dei centri commerciali gestiti da Gescom nel 2005 presenta dati in miglioramento rispetto al 2004 in quasi tutti i settori.

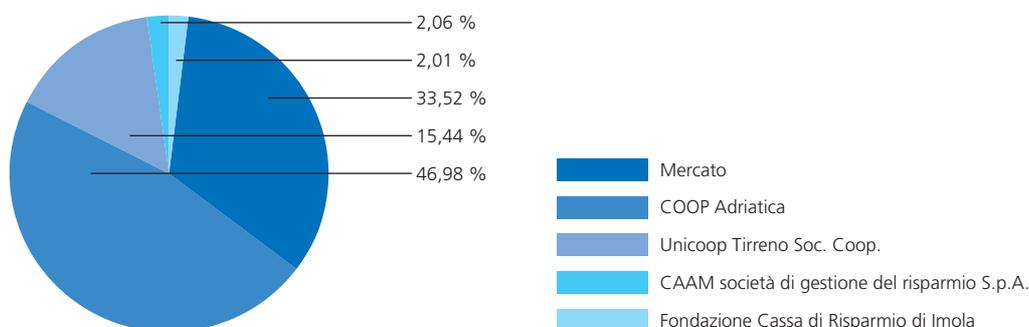
Agency e pilotage

L'attività di agency, è l'attività di marketing e promozione di centri di nuova costruzione, o in fase di ampliamento. Tale attività non è ricorrente, richiede dei mesi prima di essere completata. Nel corso del 2005 sono state commercializzate 3 gallerie di proprietà di terzi (Rimini, Spoltore e Lugo), con un marginalità del 44%; tale margine tiene conto dei costi, principalmente personale, che il gruppo sta sostenendo per le commercializzazioni che si concluderanno nel 2006 (es. Centro Commerciale "Officine Minganti" di Bologna). Sono inoltre stati rinegoziati gran parte dei contratti della galleria di "Esp" di Ravenna.

L'azionariato

A seguito dell'IPO avvenuta in febbraio l'azionariato di IGD è radicalmente cambiato; infatti Coop Adriatica è scesa dal 74,81% al 46,98%, ed Unicoop Tirreno dal 24,58% al 15,44%. Secondo quanto pubblicato sul sito di Consob, l'azionariato al 31 dicembre 2005 risultava il seguente:

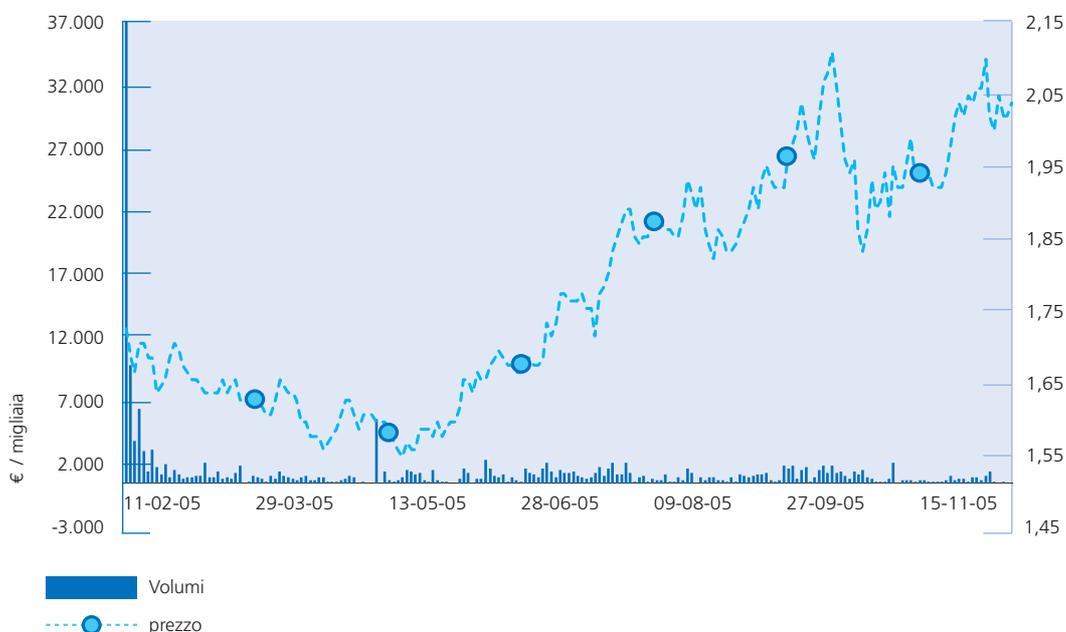
Azionariato



Il titolo

Il titolo IGD è stato collocato con un prezzo di vendita di €1,45. Il collocamento ha avuto un enorme successo tanto che il prezzo di apertura nel primo giorno di quotazione è stato di € 1,66. La performance è stata sempre positiva rispetto al prezzo di collocamento. Dopo il primo periodo in cui si è registrata un leggera flessione rispetto al primo prezzo, il titolo ha iniziato un corso positivo ancora in atto. Nonostante la media capitalizzazione della società i volumi scambiati giornalmente sono interessanti. Il grafico sottostante risulta di difficile lettura in quanto i volumi scambiati il primo giorno (circa 38 milioni di pezzi) modificano la scala:

Performance titolo IGD



Valutazione CBRE

CBRE
CB RICHARD ELLIS
PROFESSIONAL SERVICES
CB Richard Ellis
Professional Services SpA
Via dei Giardini 4
20121 Milano
Tel. 02.655670.1
Fax 02.655670.50
milan@cbre.com
www.cbre.com

Milano, 28 Marzo 2006

Spettabile
Igd
Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A.
Via Villanova, 29/7
40055 – Villanova di Castenaso (BO)

CONTRATTO N. 3079

CERTIFICATO DI PERIZIA RELATIVO ALLA VALUTAZIONE, ALLA DATA DEL 31/12/2005, DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL GRUPPO IGD.

PREMESSA

In conformità alle Vostre disposizioni, abbiamo determinato quanto segue:

- Valore di Mercato delle Gallerie Commerciali di proprietà attualmente operative;
- 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 ad uso negozi e uffici di proprietà;
- Valore di Mercato dei terreni di proprietà.

Abbiamo svolto indagini al fine di informarvi circa i suddetti Valori di Mercato, alla data del 31 dicembre 2005, sulla base dei criteri più oltre esposti.

Scopo del lavoro è definire il valore di mercato dei beni identificati di seguito al fine di operazioni societarie.

Sulla base delle indicazioni ricevute dalla committenza, nella presente valutazione non sono stati considerati i contratti in essere con altre società controllate da IGD né con Vignale Immobiliare.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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.

CRITERI DI VALUTAZIONE

In sede di stima ci siamo attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione; in particolare i criteri di valutazione applicati alle diverse tipologie di beni sono stati i seguenti.

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.

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 Reddittuale* 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.

Per i terreni edificabili destinati all'ampliamento di strutture esistenti o alla costruzione di edifici ad uso commerciale, è stato applicato il metodo seguente:

- *metodo della trasformazione* basato sull'attualizzazione (per un periodo di tempo necessario al completamento della struttura e alla sua messa a regime) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà a lavori ultimati. 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 e deducendo i costi necessari, alla data della stima, alla costruzione dell'ampliamento.

Per il terreno in Imola, è stato applicato il metodo seguente:

- *metodo della trasformazione* basato sull'attualizzazione (per un periodo di tempo necessario al completamento della struttura e alla sua dismissione) dei futuri introiti netti derivanti dalla vendita della proprietà a lavori ultimati, sulla base dell'Accordo quadro stipulato tra la Proprietà e la società acquirente, deducendo i costi necessari, alla data della stima, alla costruzione dell'ampliamento e le spese di commercializzazione calcolate nel 2,00% del prezzo di vendita.

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La nostra valutazione è basata sui dati fornitici direttamente dalla Committente. Non abbiamo effettuato verifiche strutturali di alcun immobile, né effettuato verifiche sugli impianti, non sono state effettuate verifiche per determinare la eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto od altri materiali nocivi, né è stata effettuata alcuna verifica di rispondenza urbanistica ed amministrativa. Abbiamo pertanto effettuato la valutazione sull'assunto che tutti gli immobili siano perfettamente rispondenti ed in linea con le normative vigenti per l'uso cui gli immobili stessi sono adibiti alla data della valutazione, e sul presupposto che nessuna passività ambientale esista.

VALUTAZIONE

Nell'ipotesi che non esista restrizione o limitazione alcuna né costi straordinari di cui non siamo a conoscenza, e fatte salve tutte le osservazioni, sia generali che specifiche, dettagliate poc'anzi, siamo dell'opinione che il Valore di libero Mercato, alla data del 31 dicembre 2005, del portafoglio in oggetto, di proprietà IGD, costituito sia espresso come segue:

Valore di mercato Euro 646.610.000,00
(Seicentoquarantaseimilioneicentodiecimila Euro/00)

In fede.

CB RICHARD ELLIS
PROFESSIONAL SERVICES S.p.A.

P. Angelo Castelnuovo
(Presidente)



Milano, 28 Marzo 2006

Spettabile
Igd
Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A.
Via Villanova, 29/7
40055 – Villanova di Castenaso (BO)

CONTRATTO N. 3079

CERTIFICATO DI PERIZIA RELATIVO ALLA VALUTAZIONE, ALLA DATA DEL 31/12/2005, DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL GRUPPO IGD.

PREMESSA

In conformità alle Vostre disposizioni, abbiamo determinato quanto segue:

- Valore di Mercato di quattro Gallerie Commerciali di proprietà IGD sulla base dei contratti in essere stipulati con società terze (Head Leases);
- Valore di Mercato di tre Gallerie Commerciali di proprietà attualmente operative;
- 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 ad uso negozi e uffici di proprietà.

Sulla base delle indicazioni ricevute dalla committenza, nella presente valutazione sono stati considerati i contratti in essere con altre società controllate da IGD e con Vignale Immobiliare.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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.

CRITERI DI VALUTAZIONE

In sede di stima ci siamo attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione; in particolare i criteri di valutazione applicati alle diverse tipologie di beni sono stati i seguenti.

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.

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 Reddittuale* 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.

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La nostra valutazione è basata sui dati fornitici direttamente dalla Committente. Non abbiamo effettuato verifiche strutturali di alcun immobile, né effettuato verifiche sugli impianti, non sono state effettuate verifiche per determinare la eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto od altri materiali nocivi, né è stata effettuata alcuna verifica di rispondenza urbanistica ed amministrativa. Abbiamo pertanto effettuato la valutazione sull'assunto che tutti gli immobili siano perfettamente rispondenti ed in linea con le normative vigenti per l'uso cui gli immobili stessi sono adibiti alla data della valutazione, e sul presupposto che nessuna passività ambientale esista.

VALUTAZIONE

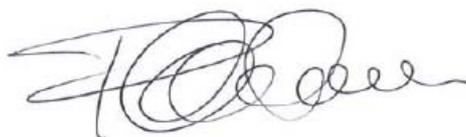
Nell'ipotesi che non esista restrizione o limitazione alcuna né costi straordinari di cui non siamo a conoscenza, e fatte salve tutte le osservazioni, sia generali che specifiche, dettagliate poc'anzi, siamo dell'opinione che il Valore di libero Mercato, alla data del 31 dicembre 2005, del portafoglio in oggetto, di proprietà IGD sia espresso come segue:

Valore di mercato Euro 603.110.000,00
(Seicentotremilionicentodiecimila Euro/00)

In fede.

CB RICHARD ELLIS
PROFESSIONAL SERVICES S.p.A.

P. Angelo Castelnuovo
(Presidente)



Convocazione Assemblea



Barabino & Partners

Convocazione di Assemblea

Gli Azionisti sono convocati in Assemblea in prima convocazione il giorno 28 aprile 2006 alle ore 09.00 in Ravenna, 48100, presso Jolly Hotel, Piazza Mameli 1 e, occorrendo, in seconda convocazione il giorno 29 aprile 2006, ora e luogo medesimi, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

Parte Ordinaria

1. Bilancio di esercizio al 31.12.2005; relazione degli Amministratori sulla gestione; relazione della società di revisione; relazione del Collegio Sindacale; deliberazioni conseguenti; presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2005;
2. Nomina degli Amministratori, previa determinazione del numero, e determinazione del compenso;
3. Nomina dei Sindaci, del Presidente del Collegio Sindacale e determinazione del compenso
4. Autorizzazione all'acquisto e all'alienazione di azioni proprie.

Parte straordinaria

1. Esame ed approvazione del progetto di fusione per incorporazione nella società IGD s.p.a. della società Gescom s.r.l. e deliberazioni conseguenti.
2. Modifica dell'art. 11.2 dello Statuto (quotidiano indicato per la pubblicazione dell'avviso di convocazione).

Ai sensi dell'art. 12 dello Statuto, sono legittimati ad intervenire in Assemblea tutti gli Azionisti cui spetta il diritto di voto e che, almeno due giorni prima della data fissata per la prima convocazione dell'Assemblea, abbiano depositato presso la sede sociale la certificazione prevista dall'art. 34 della deliberazione Consob n. 11768 del 23 dicembre 1998, rilasciata, in base alle disposizioni vigenti, da intermediario aderente al sistema di gestione accentrata Monte Titoli S.p.A. Gli Azionisti possono farsi rappresentare in Assemblea ai sensi delle norme in vigore.

Il progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2005, il bilancio consolidato al 31 dicembre 2005 e l'ulteriore documentazione indicata al relativo punto all'ordine del giorno saranno messi a disposizione del pubblico - anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 82, comma 2, lett. b) del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 - presso la sede sociale e Borsa Italiana S.p.A., nonché sul sito Internet www.gruppoigd.it entro il 31 marzo 2006. L'ulteriore documentazione prevista dall'art. 2429, comma 3, cod. civ. verrà depositata, con le medesime modalità, nei termini di legge.

La documentazione relativa agli ulteriori argomenti in discussione, sia nella parte ordinaria che nella parte straordinaria, sarà messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale e Borsa Italiana S.p.A. entro i termini stabiliti dalle norme vigenti.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 16 dello Statuto sociale, le liste per la nomina del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale potranno essere depositate dagli azionisti titolari di azioni rappresentanti almeno l'1% del capitale con diritto di voto nell'assemblea ordinaria, presso la sede della società, almeno 20 giorni prima della data fissata per la prima convocazione, unitamente alla certificazione attestante la quantità delle azioni possedute.

Per quanto concerne il Presidente del Collegio Sindacale, l'art. 148, comma 2 bis, del D.Lgs. n. 58/1998, quale modificato dalla legge n. 262/2005, prevede che lo stesso sia nominato dall'Assemblea tra i sindaci eletti dalla minoranza, ossia tra i sindaci effettivi tratti dalle liste di minoranza. Non troveranno pertanto applicazione gli artt. 26.4 e 26.5 dello Statuto, laddove prevedono che il Presidente del Collegio Sindacale spetti al primo candidato della lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti.

Bologna, 29 marzo 2006

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Gilberto Coffari

sede legale
via Agro Pontino 13
48100 Ravenna

sede operativa
via Villanova 29/7
40055 Villanova
di Castenaso
Bologna
www.gruppoigd.it

pagina lasciata intenzionalmente bianca

bilancio consolidato al 31 dicembre 2005



g d

Relazione sulla gestione

Signori azionisti,

con la relazione degli amministratori di seguito esposta si sono volute unificare le relazioni sulla gestione al Bilancio consolidato e al Bilancio della capo gruppo Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. al fine di evitare le ripetizioni che i due documenti separati avrebbero comportato. Il Bilancio consolidato del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. (IGD S.p.A o IGD per brevità) al 31.12.2005, corredato della presente relazione e della nota integrativa, consolida sia le risultanze patrimoniali che quelle economiche di IGD S.p.A e Gescom S.r.l., il cui controllo è corrispondente ad una quota di partecipazione pari al 100% del relativo capitale sociale.



100% →



Il Gruppo IGD è uno dei principali players del segmento retail del mercato immobiliare italiano, la cui mission è offrire agli operatori della Grande Distribuzione Organizzata uno strumento per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare attraverso una struttura specializzata.

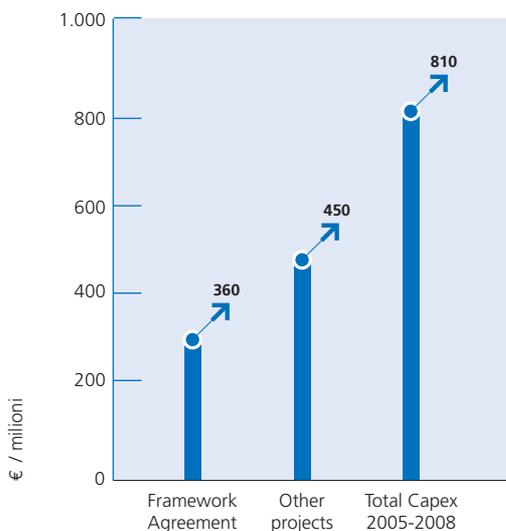
Il Gruppo IGD svolge un'attività di gestione immobiliare e locativa che ha come obiettivo la valorizzazione del portafoglio immobiliare da realizzarsi attraverso l'acquisizione, la realizzazione e la locazione di immobili a destinazione commerciale, e dall'altro mediante l'ottimizzazione del rendimento degli immobili appartenenti al proprio patrimonio immobiliare. Inoltre il gruppo IGD fornisce, attraverso la controllata Gescom servizi di agency e facility management negli immobili appartenenti al gruppo e in immobili di proprietà di terzi.

L'anno 2005 è stato particolarmente significativo per il Gruppo IGD:

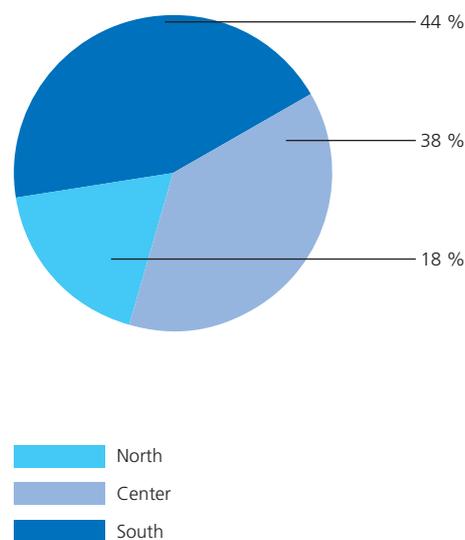
- Eventi societari e strategie

- In **febbraio** si è concluso il progetto che ha portato alla quotazione delle azioni di IGD S.p.A. presso il mercato telematico azionario (MTA) della Borsa Italiana S.p.A.. Il progetto, di importante contenuto strategico, ha permesso, da una parte, l'afflusso di mezzi finanziari che consentiranno di realizzare un importante programma di sviluppo, peraltro già brillantemente avviato nel corso del 2005, e dall'altra ha dato al gruppo IGD un'elevata visibilità 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 attraverso l'emissione di 105 milioni di nuove azioni del valore nominale di 1€ cadauna. L'aumento di capitale è stato intermente collocato determinando un flottante di circa il 37%. Il progetto di collocamento ha riscontrato un notevole successo, segno del forte apprezzamento dell'equity story della società, del modello di business e del potenziale di sviluppo del gruppo. Le azioni sono state collocate al valore di € 1,45, a metà della forchetta di prezzo (1,30-1,55) indicata dalle banche collocatrici (Banca Caboto, JP Morgan, Unipol Merchant). La domanda degli investitori istituzionali e retail, copriva completamente l'offerta anche al prezzo massimo; le domande sono state pari a, rispettivamente 9 e 5 volte l'offerta. Il giorno del debutto il titolo si è apprezzato del 18%.
- In **agosto** le azioni di IGD S.p.A. sono state ammesse alla negoziazione nel segmento STAR di Borsa Italiana, dedicato alle imprese di media capitalizzazione. Tale segmento di mercato richiede alti requisiti di appartenenza. Dopo l'ammissione si è riscontrata una maggiore liquidità sul titolo.
- in **ottobre** è stato approvato e presentato alla comunità finanziaria un nuovo piano strategico 2005-2008 in seguito alla quotazione. Il piano prevede 810 milioni di € di investimenti sia con parti correlate, con le quali è stato siglato nell'ottobre 2004 un accordo quadro, sia con investitori immobiliari. In termini geografici circa il 18% degli investimenti sarà destinato ad aree del nord, il 38% circa al centro e il rimanente 44% alla realizzazione di centri commerciali al sud, area caratterizzata da maggiore crescita. Il processo di penetrazione del mercato dei centri commerciali nell'area del sud è iniziato nel 2004 ed proseguito nel 2005, ci aspettiamo in queste aree un forte sviluppo. Le regioni che presentano un rapporto più elevato di GLA per 1000 abitanti sono la Lombardia e l'Emilia Romagna, le regioni in cui tale rapporto è più basso sono la Calabria e la Basilicata. La densità riscontrata al nord è vicina alla media europea (180 mq), al sud è di soli 61 mq quindi molto lontana dai paesi Europei. Questo porta a credere che le migliori occasioni si trovano nel centro sud Italia nonostante le minore capacità economiche.

investimenti

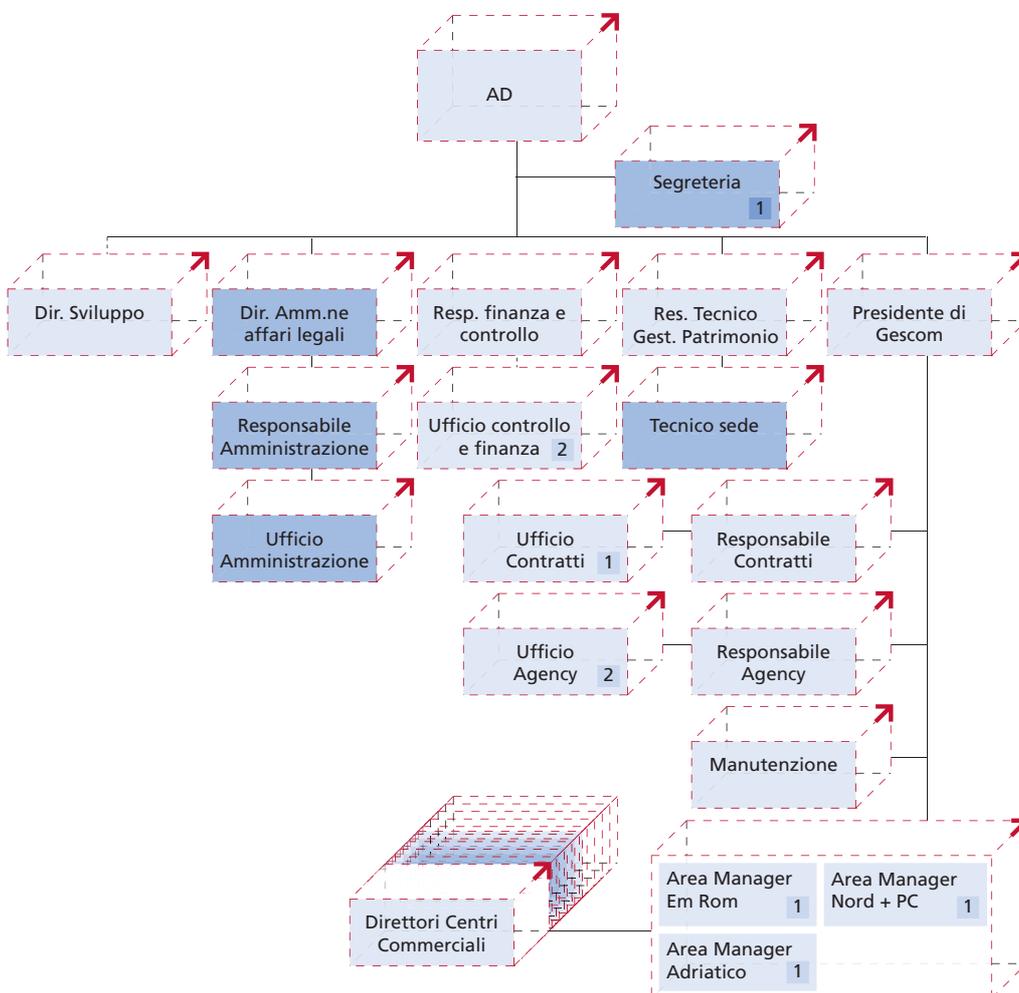


ripartizione geografica



- **Struttura organizzativa:** in seguito alla quotazione si è reso necessario un riassetto della struttura organizzativa del gruppo. Nel 2005 sono state inserite 11 nuove risorse all'interno del gruppo, sono state internalizzate alcune funzioni, prima in outsourcing alla controllante Coop Adriatica. L'implementazione della struttura organizzativa prosegue nel 2006. Al 31 dicembre 2005 l'organico del gruppo era composto da 38 persone l'organigramma risultava il seguente (in azzurro le funzioni/risorse inserite nel corso dell'anno):

organico del gruppo al 31 dicembre 2005



- Impatti contabili e fiscali:

- **IAS:** dal giugno 2005 le situazioni infrannuali e il presente bilancio sono stati predisposti sulla base degli International Financial Reporting Standard.
- **Rivalutazione fiscale:** la società IGD ha inoltre deciso di avvalersi della facoltà prevista dalla legge 266/2005, ha rivalutato i fabbricati ed i terreni esistenti al 31 dicembre 2004 per un ammontare complessivo di € 170,92 milioni, a tal proposito, gli amministratori attestano che, a seguito degli incrementi patrimoniali contabilizzati i valori netti iscritti in bilancio non eccedono il limite economico stabilito dal 2° comma dell'art. 11 L. 342/2000.

- Vendite

- **Leonardo:** nel mese di gennaio è stato sottoscritto un contratto preliminare con Eurocommercial Properties, per la realizzazione da parte di IGD del raddoppio della superficie della galleria del centro commerciale Centro Leonardo di Imola; tale contratto prevede la realizzazione di un parcheggio multipiano, la ristrutturazione e l'ampliamento della galleria esistente per un totale di mq 15.300 di GLA totale. I lavori sono già iniziati e si concluderanno nella seconda metà del 2006, con la cessione ad Eurocommercial Properties (già proprietaria della galleria esistente) della nuova realizzazione.

- Acquisizioni, ristrutturazioni ed ampliamenti:

Coerentemente con il disegno strategico presentato alla comunità finanziaria, nel 2005 sono stati siglati i seguenti contratti/accordi preliminari:

- **Mondovì:** nell'aprile 2005 è stato sottoscritto un contratto preliminare di acquisto della galleria commerciale e retail park annessi al parco commerciale di Mondovicino, sito in Mondovì, provincia di Cuneo, per un totale di GLA di mq 18.000 circa. La costruzione è iniziata nei primi mesi del 2006 ed il termine dei lavori è previsto per la fine del 2007 e gli inizi del 2008.
- **Guidonia:** nel mese di maggio è stato sottoscritto un contratto preliminare di acquisto di un centro commerciale di dimensione significativa (circa 53.000 mq di GLA), che sorgerà nel Comune di Guidonia, vicino Roma su una strada di grande traffico. La costruzione terminerà alla fine del 2007/inizi 2008.
- **Conegliano:** nell'ottobre è stato siglato un contratto di acquisto di un'area urbanizzata a Conegliano in Veneto di mq 82.000 dove sorgerà un centro commerciale di medie dimensioni. L'operazione è condizionata all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e permessi.
- **Palermo:** nel dicembre è stato firmato un contratto preliminare di acquisto di una galleria commerciale che sorgerà nell'area urbana di Palermo. La galleria inserita in un centro commerciale in cui sorgerà un ipermercato di Ipercoop Sicilia si estenderà per mq 14.000 di GLA.
- **Rimini:** in data 23 dicembre è stato sottoscritto con parte correlata inoltre il contratto di acquisto di un ipermercato, due medie superfici, un'area ingrosso e un'area fitness all'interno del centro commerciale "I Malatesta" di Rimini. L'ipermercato, che si estende per mq 19.398, e le 2 medie superfici sono locati a Coop Adriatica.
- **Borgo:** si sono conclusi i lavori di ampliamento della galleria commerciale Centro Borgo a Bologna, la superficie ampliata è pari a mq 2.500 circa di GLA.
- **Rami di azienda:** ai sensi dell'accordo quadro nel dicembre 2005 è stato firmato il contratto di acquisto dei rami di azienda relativi alle gallerie commerciali di Livorno, Afragola, Casilino, Bologna (Borgo). Tali contratti hanno effetto dal 1 gennaio 2006.
- **Leonardo:** prosegue l'attività di ristrutturazione, ampliamento e costruzione del parcheggio multipiano nel centro commerciale Leonardo di Imola oggetto di vendita ad Eurocommercial Properties (vedi rif. vendite).

- Servizi

- **Rimini:** si è conclusa l'attività di agency e pilotage relativa alla galleria commerciale "I Malatesta" di Rimini, galleria di proprietà di terzi. In questo stesso centro commerciale Gescom svolge l'attività di facility management.
- **Esp:** sono stati rinegoziati la maggior parte dei contratti (23 su 44) della galleria commerciale ESP di Ravenna.
- **Arca:** è stata completata la commercializzazione del centro commerciale "Arca" di Spoltore (Pescara) di proprietà di terzi, in questo centro commerciale Gescom svolge l'attività di facility management.
- **Minganti:** prosegue l'attività di commercializzazione della galleria di Minganti a Bologna la conclusione dei lavori e l'apertura è prevista per fine marzo 2006.

I risultati ottenuti nel corso del 2005 confermano il raggiungimento degli obiettivi pluriennali che il gruppo si è dato, soprattutto per la redditività, e la crescita dimensionale, sia in termini di patri-

monio gestito che di aree di business innovative come quelle dei servizi connessi alla gestione dei centri commerciali.

Il bilancio consolidato del Gruppo IGD presenta un utile di € 81,67 milioni, con un incremento rispetto al 2004 di € 55,67 milioni; tale variazione è motivata dall'aumento dei ricavi, dalla rivalutazione del patrimonio immobiliare, dal miglioramento della gestione finanziaria in seguito alla variazione della posizione finanziaria netta che ha beneficiato dell'ingresso di risorse derivanti dall'aumento di capitale in seguito alla quotazione, e non da ultimo dall'effetto positivo delle imposte (vedi nota integrativa per il dettaglio).

Il mercato immobiliare

Nonostante le tante voci sulla cosiddetta "bolla immobiliare", il mercato immobiliare europeo ed in particolare italiano, continua la sua crescita. L'anno 2005 si conclude con uno scenario di cauto ottimismo, con il reiterarsi di significativi tassi di crescita dei valori patrimoniali e con rendimenti in leggero calo, ma sempre superiori ai tassi di interesse.

Ulteriore segnale che il mercato immobiliare non accenna a perdere colpi è il dato sul numero di compravendite sia di case che di altre tipologie di immobili, che risulta in crescita, a conferma di una domanda sempre viva e contrapposta ad una carenza di offerta di qualità.

NUMERO TRANSAZIONI NEL 2005		VARIAZIONE % 2005-2004
Residenziale	835.353	3,90%
Terziario, Retail, Produttivo, Logistica	215.753	3%
Totale	1.051.106	3,70%

In questo contesto generale il total return dell'investimento immobiliare ha segnato anche nel 2005 un significativo risultato, pari ad una media del 13%, con punte anche superiori (14,7% per i capannoni industriali e 15,6% per i garage ed i box)¹.

Ovviamente il maggior contributo a questo trend nasce dal perdurare di una situazione economica caratterizzata da bassi tassi di interesse. Nel mese di dicembre 2005 si è registrato il primo rialzo dei tassi ufficiali di sconto da parte della BCE, seguito da un secondo rialzo nel mese di marzo 2006. Tali variazioni, che rappresentano indubbiamente un'importante novità rispetto al lungo periodo di stabilità, sono il sintomo della forte attenzione da parte della BCE ai temi dell'inflazione. Questi aumenti, tuttavia, non sono stati inaspettati, in quanto ampiamente anticipati dai mercati finanziari e comunque in linea con le curve IRS, che contengono una previsione implicita di graduale rialzo del costo del denaro. Parallelamente la nuova politica monetaria non potrà prescindere dal fatto che la congiuntura economica generale rimane molto debole e l'inflazione, pur appena superiore all'obiettivo BCE del 2%, è da ritenersi sotto controllo.

In questo contesto ed in seguito ai recenti incrementi, il costo del denaro rimane in termini reali prossimo allo zero, mantenendo interessanti gli spread con i rendimenti immobiliari.

In linea con questo trend, anche il 2005 ha registrato una forte crescita delle operazioni di finanza immobiliare, con una crescita del 44% dei leasing immobiliari stipulati e dell'11,4% in termini di nuovi mutui erogati².

In relazione allo specifico settore dei centri commerciali si registra in Italia un costante tasso di crescita in termini di Mq per 1.000 abitanti. Il dato medio italiano di quest'ultimo indicatore è passato da 136 nel 2003 a 141 nel 2005. Si tratta di un dato in crescita, frutto del forte differenziale che tuttora persiste con gli altri paesi europei (media europea 180) ed in particolare con paesi come Francia e Regno Unito, con valori prossimi a 250 Mq. Si conferma il forte differenziale che esiste fra Italia del Nord e Centro-Sud. Questo aspetto viene confermato dal numero elevato di investitori interessati al mercato del sud Italia e soprattutto dal fatto che il 36% dei nuovi spazi previsti entro il 2006 sono localizzati proprio al sud (Calabria, Campania, Puglia e Sicilia) con la tendenza ad aumentare per il prossimi anni.

In termini previsionali gli studi di settore rilevano una tendenza al mantenimento del trend di crescita in Italia in termini di mq di GLA (gross leaseable area) che ha caratterizzato il mercato degli ultimi 10 anni. Questo fenomeno passa non solo attraverso la realizzazione di nuove strutture, ma anche attraverso l'ampliamento di strutture esistenti, per adeguare i centri commerciali più vecchi alle esigenze del mercato dei consumi e alle richieste degli investitori. Per il 2006 si prevede un incremento di GLA di circa 2 milioni di mq con la realizzazione di 70 nuove strutture³, con dimensione prevalentemente superiori ai 12.000 mq di GLA e quindi più in linea con il contesto generale europeo. In termini di aperture si rileva una prevalenza del nord Italia. Ma in considerazione dei tempi

¹ Fonte: Nomisma

² Fonte: Nomisma

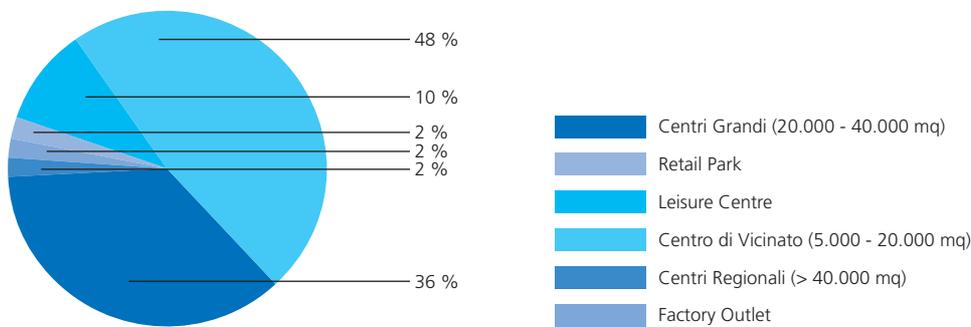
³ Fonte: CBRE

medi di sviluppo di un nuovo centro commerciale, le aperture del 2006 sono il frutto dei progetti nati fra il 2002 ed il 2004. Il baricentro dello sviluppo delle nuove aperture si sposterà verso il sud Italia, in considerazione del numero di nuovi progetti che nel bienni 2005-2006 entreranno nella fase attuativa.

In termini di rendimenti il perdurare del differenziale fra capitali disponibili e stock d'offerta ha generato una tendenza alla riduzione dei rendimenti e di conseguenza alla rivalutazione consistente dei fair value degli assets esistenti. Come sopra indicato il rendimento netto rimane comunque molto interessante in Italia se confrontato con l'attuale trend del costo del denaro. Da sottolineare, inoltre, che il differenziale fra costo di affitto al mq degli spazi commerciali in Italia e negli altri paesi europei rimane alto, lasciando dunque spazi di recupero qualora il ciclo economico generale entri in una fase positiva.

Il 2005 ha confermato una maggior appetibilità dei rendimenti di settori complementari a quello dei centri commerciali come Retail Parks, Factory Outlet e Centri Leisure. Trattasi infatti di settori ancora in una fase di start-up in Italia e pertanto il maggior rischio ed il minor differenziale fra domanda e offerta consentono di mantenere un rendimento superiore a quello dei centri commerciali classici. Per completezza di analisi l'attuale ripartizione per tipologia di centro è la seguente⁴:

ripartizione (mq GLA) per tipologia di Centro



4 Fonte: CBRE

Analisi economica

Il risultato economico del Gruppo IGD dell'anno 2005 e del periodo posto 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

	2004	2005	Δ	%
Ricavi	48.690.345	51.246.782	2.556.437	5,25%
Altri proventi	2.497.880	1.917.771	-580.109	-23,22%
Total revenues	51.188.225	53.164.553	1.976.328	3,86%
Acquisti di materiali e servizi esterni	15.288.858	25.154.575	9.865.717	64,53%
Costi del personale	1.236.023	1.870.786	634.763	51,36%
Altri costi operativi	2.297.316	2.411.153	113.837	4,96%
Variazione delle rimanenze	-266.862	-9.517.641	-9.250.779	3466,50%
EBITDA	32.632.890	33.245.680	612.790	1,88%
Ammortamenti	368.097	321.061	-47.036	-12,78%
Plus/minus da realizzo di attività non correnti	0	0	0	0,00%
Variazione Fair Value	16.439.556	33.429.418	16.989.862	103,35%
EBIT	48.704.349	66.354.037	17.649.688	36,24%
Gestione finanziaria:	-6.280.081	-3.883.912	2.396.169	-38,16%
Proventi finanziari	1.907.737	5.263.062	3.355.325	175,88%
Oneri finanziari	8.187.818	9.146.974	959.156	11,71%
Profit before tax	42.424.268	62.470.125	20.045.857	47,25%
Imposte sul reddito del periodo	16.426.426	-19.195.722	-35.622.148	-216,86%
Net profit	25.997.842	81.665.847	55.668.005	214,13%

Attribuibile a:

Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo 25.765.307

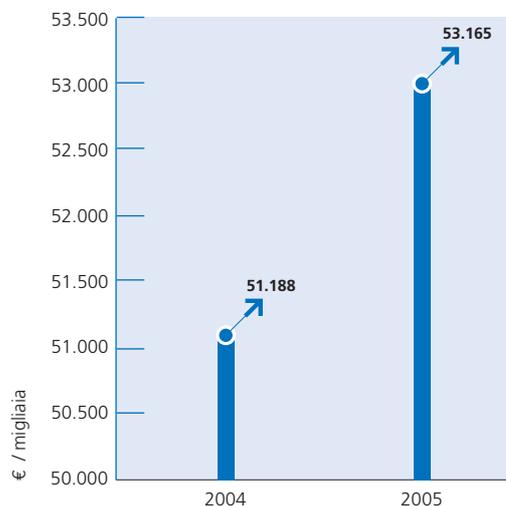
Utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi 232.535

Il risultato netto al 31 dicembre 2005 è pari a 81,67 milioni di €, in incremento rispetto allo stesso periodo del 2004 del 214,13%.

Diversi sono stati i fattori che hanno contribuito a questo risultato:

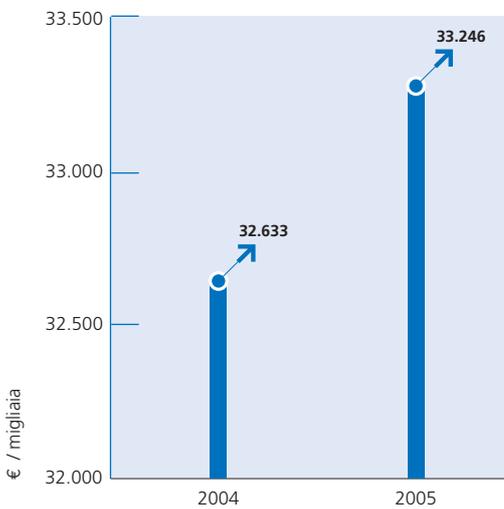
- **Ricavi:** sono incrementati del 3,86%; l'aumento è attribuibile principalmente all'immobile di Livorno che nel 2005 è contabilizzato per l'intero anno mentre nel 2004 soltanto per 9 mesi. Non sono state contabilizzate nel 2005 plusvalenze da cessioni né di rami di azienda (come è avvenuto nel 2004, per circa € 274.000) né di immobili. Nonostante questo i ricavi totali hanno registrato un incremento di circa 1,98 milioni di euro.

ricavi



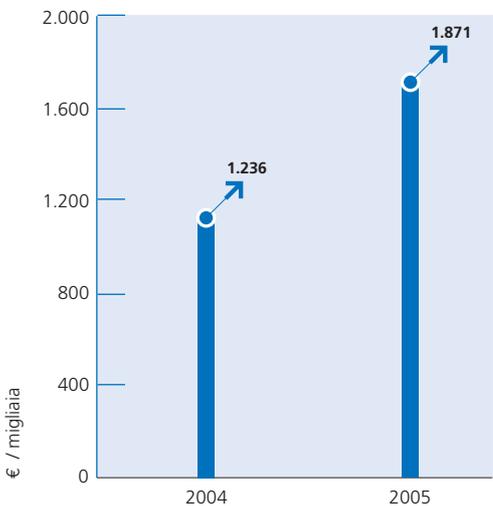
- Ricavi da locazione hanno avuto un incremento del 5,33% a rete totale, a rete omogenea la crescita è stata pari al 3,36% ed è principalmente imputabile a:
 - Incremento di affitto dell'ipermercato di Borgo in seguito al completamento di una parte dei lavori del parcheggio multipiano.
 - Crescita dei canoni nella galleria di Esp in seguito alla rinegoziazione, incremento medio 23%.
 - Incremento dei canoni di alcuni operatori nel Centro Nova.
 - Riduzione del vacancy rate nella galleria di Città delle Stelle.
- Per quanto attiene ai ricavi da servizi, questi sono diminuiti nel 2005 perché nel 2004 è stato contabilizzato un fee di ingresso, la diminuzione si è infatti verificata nell'agency activity (-47,74%), attività tipicamente one-off e non nel facility management che è caratterizzato da stabili contratti (+17,02%).
- **EBITDA:**
Una variazione più modesta si è avuta a livello di Ebitda, che ha comunque registrato un incremento di € 612.790, pari all'1,88%. Nel 2005 il gruppo IGD ha avuto un incremento dei costi, coerentemente con la nuova operatività.

EBITDA



L'incremento maggiore si è registrato a livello di **costi del personale**, infatti nel 2005 sono state inserite 11 nuove risorse per supportare il ricco piano di investimenti. E' stata internalizzata la funzione amministrativa alla fine del 2005, fino ad ottobre in service con Coop Adriatica.

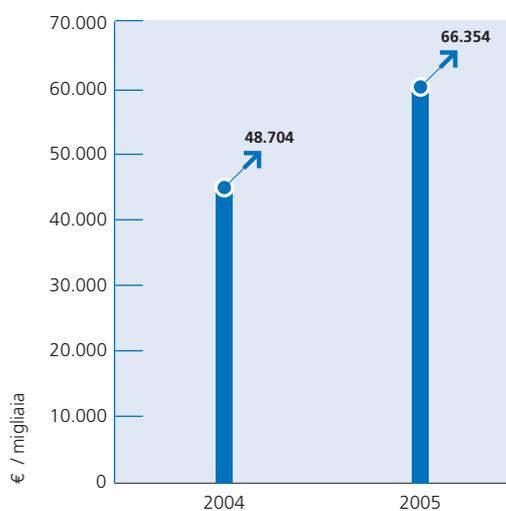
costo del personale



Nell'acquisto di materiali e servizi esterni sono compresi i costi del cantiere di Centro Leonardo ad Imola, compensati dalla variazione delle rimanenze. Negli altri costi operativi è incluso l'accantonamento a fondo rischi su crediti per un valore di € 335.898 (+ 31,95% rispetto all'anno precedente) che giustifica l'incremento del 4,96%. In leggera diminuzione l'**EBITDA MARGIN**, pari al 62,53% giustificato dalla natura del business e dalla tipologia di immobili: per ogni nuovo investimento, la struttura organizzativa inizia ad operare 18-24 mesi prima dell'apertura, momento in cui l'investimento inizia a generare ricavi; nel 2005-2006 il gruppo anticipa i costi del futuro sviluppo.

- **EBIT**: in aumento di € 17,65 milioni pari al 36,24%.
Tale incremento è generata dalla crescita di valore del portafoglio immobiliare, determinato da perito indipendente CB Richard Ellis. La variazione del fair value degli immobili nel corso del 2005 è stata pari a € 33,43 milioni.

EBIT



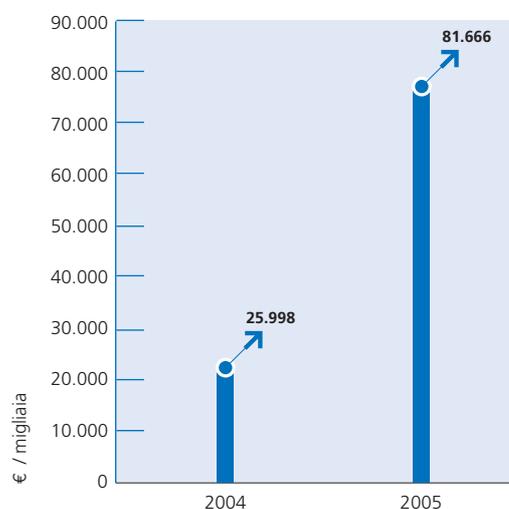
La variazione dell'Ebit dal 2004 al 2005 è ben rappresentata dalla slide sottostante.

andamento EBIT (2004-2005)



- **Gestione finanziaria:** il saldo negativo della gestione finanziaria ha avuto un miglioramento significativo in seguito alla riduzione della posizione finanziaria netta, dopo l'aumento di capitale a servizio della quotazione. La gestione finanziaria è passata da un saldo negativo 2004 di € 6,28 milioni ad un saldo sempre negativo di € 3,88 milioni. I proventi sono aumentati di € 3,35 milioni, gli oneri sono aumentati di € 0,96 milioni per il mutuo ipotecario legato all'acquisto del centro commerciale "Le Fonti del Corallo" avvenuto nei primi mesi del 2004, nel corso del 2005 ha generato interessi passivi per l'intero anno. In incremento i differenziali negativi degli interest rate swap per la copertura totale fisso contro variabile di tutto il debito a lungo termine avvenuta nei primi mesi del 2005. Non da ultimo la variazione positiva del saldo della gestione finanziaria di -38,16% è dovuto al miglioramento della gestione della tesoreria del gruppo.
- **Risultato netto** consolidato del gruppo al 31 dicembre 2005 è stato pari ad € 81,67 milioni in incremento rispetto al 2004 di € 55,67 milioni pari al 214,13%.

risultato netto



Le imposte sul reddito del 2005 sono state pari a -€ 19,19 milioni, essendosi avvalsi dei benefici fiscali derivanti dalla legge 266/2005, sono così dettagliate:

- Imposte correnti per € 22,93 milioni
- Imposte differite/anticipate per € -42,129 milioni

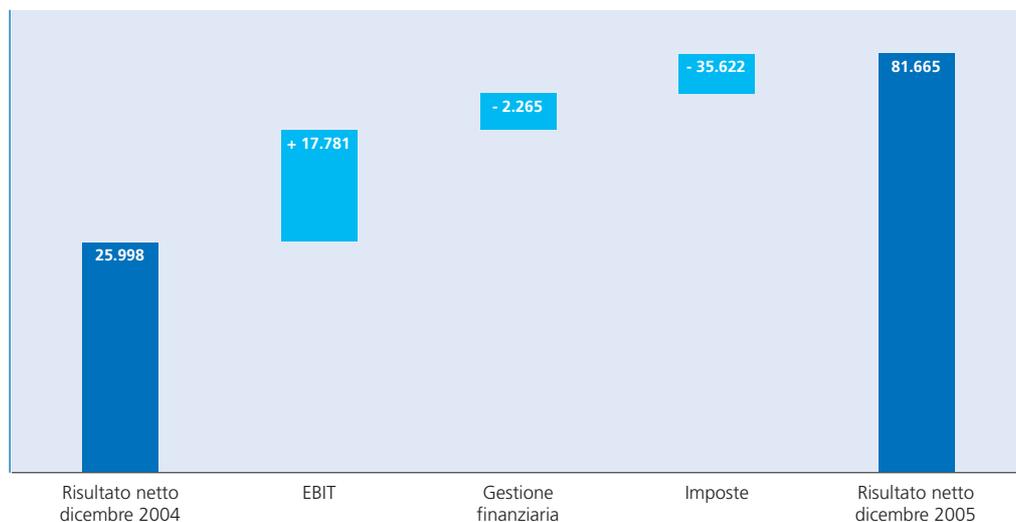
Analisi patrimoniale-finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del gruppo IGD alla data del 31 dicembre 2005, confrontata con i dati al 31 dicembre 2004, può essere così sintetizzata:

Fonti-Impieghi

	2004	2005	Δ	%
Attivo immobilizzato	546.090.414	664.371.380	118.280.966	21,66%
CCN	14.833.722	-1.724.715	-16.558.437	-111,63%
- Altre attività e passività a lungo	-65.195.138	-18.778.074	46.417.064	-71,20%
Totale impieghi	495.728.998	643.868.591	148.139.593	29,88%
Patrimonio netto	304.030.868	527.234.035	223.203.167	73,41%
PFN	191.698.130	116.634.556	-75.063.574	-39,16%
Totale fonti	495.728.998	643.868.591	148.139.593	29,88%

andamento Rn (2004-2005)

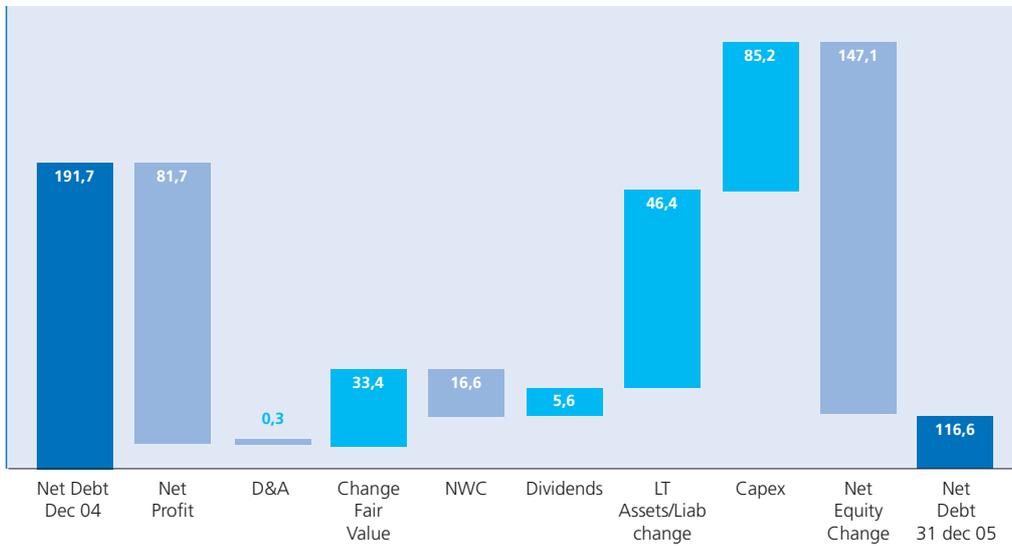


Le principali variazioni possono essere così sintetizzate:

- **Attivo immobilizzato** è passato da € 546,09 milioni del 2004 a € 664,37 milioni del 2005, l'incremento di € 118,28 milioni può essere così giustificato:
 - **Investimenti immobiliari** l'incremento è stato di € 73,77 milioni ed imputabile principalmente 2 fattori:
 - Incremento del fair value degli immobili
 - Acquisto dell'ipermercato e 2 medie superfici a Rimini
 - **Immobilizzazioni in corso** l'incremento di € 44,72 milioni è relativo a:
 - Le caparre relative ai contratti preliminari firmati nel corso del 2005
 - Investimenti non ancora completati sul patrimonio esistente
- **CCN:** la variazione del capitale circolante netto è stata di € -16,56 milioni di € ed è relativa a:
 - **Attività:** sono aumentate per € 16,12 milioni:
 - Rimanenze, relative al cantiere in corso in Centro Leonardo, hanno avuto un aumento di € 9,54 per l'avanzamento dei lavori che si concluderanno alla fine del 2006.
 - La diminuzione dei crediti commerciali è stata significativa € 5,02 milioni principalmente per l'estinzione del credito IVA che il gruppo vantava verso la controllante (per un maggior dettaglio si rimanda alla nota integrativa).
 - Importante anche l'incremento delle altre attività correnti di € 12,57 milioni dovuto principalmente al credito IVA verso l'erario e al deposito vincolato per una proposta irrevocabile di acquisto che è formalizzata nel gennaio 2006 (per un maggior dettaglio si rimanda alla nota integrativa).
 - **Passività:** sono aumentate di € 12,20 milioni:
 - Debiti commerciali hanno subito una variazione positiva di € 7,9 milioni in quanto legati a lavori di cantieri quali Leonardo (in corso) e Borgo (concluso in dicembre); (per un maggior dettaglio si rimanda alla nota integrativa).
 - Le passività per imposte correnti hanno subito una variazione positiva di € 21,43 milioni relativa alle maggiori imposte che saranno pagate nel corso del 2006 da IGD, per maggiori dettagli si rimanda alla nota integrativa.
 - La variazione delle altre passività correnti, in aumento di € 3,33, è relativa al deposito cauzionale legato ai contratti di affitto con Vignale Immobiliare che è stato resituito nei primi giorni del 2006.
- **Altre attività e passività a lungo:** sono passate da € 65,19 milioni del 2004 ad € 18,78 milioni del 2005, la variazione di € 46,42 è dovuta a:
 - **Attività** la variazione di € 6,27 milioni è imputabile a:
 - Nelle attività per imposte anticipate l'incremento di € 2,21 milioni è dovuto al calcolo delle imposte relative alle rettifiche IAS per il dettaglio si rimanda alla nota integrativa.
 - Crediti vari per attività non correnti in aumento di € 4,06 milioni per la caparra di acquisto della partecipazione della società proprietaria della costruenda galleria di Mondovì. Il retail park sarà un acquisto di immobile, la caparra relativa è inclusa nelle immobilizzazioni in corso.
 - **Passività** la diminuzione delle passività a lungo è stata di € 39,52 è imputabile principalmente a:

- Imposte differite calcolate sul fair value degli immobili per il dettaglio si rimanda alla nota integrativa.
 - Debiti vari la cui variazione è principalmente dovuta alla caparra che Eurocommercial ci ha rilasciato per l'acquisto dell'ampliamento della galleria di Centro Leonardo.
- **Patrimonio netto** al 31 dicembre 2005 è pari a € 527,23 milioni; la variazione, per il cui dettaglio si rimanda alla nota integrativa, è imputabile principalmente all'aumento di capitale sociale, avvenuto in febbraio 2005 in seguito alla quotazione.
- **PFN:** significativa la variazione che si è avuta nel corso del 2005 nella posizione finanziaria netta, infatti in seguito all'aumento di capitale sono affluite in IGD nuove risorse finanziarie circa € 145,92 milioni destinate al programma di sviluppo, in parte già utilizzate nel corso del 2005 per la sottoscrizione di contratti preliminari.

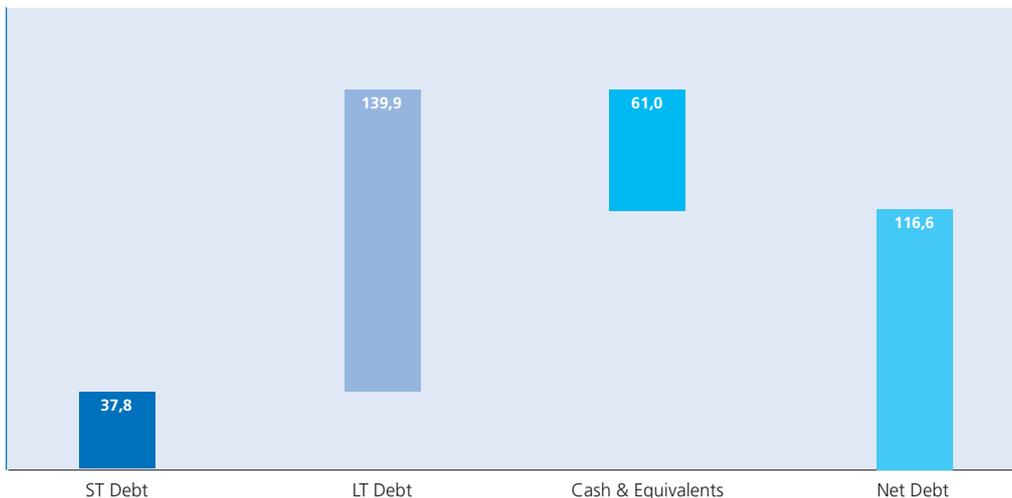
andamento PFN



Per effetto combinato delle nuove risorse finanziarie, e il rimborso dei mutui in essere, il gearing ratio passa da 0,63x del 2004 a 0,22x del 2005. In miglioramento anche l'interest cover che passa da 5,14x del 2004 a 8,16x del 2005, gli oneri finanziari sulla posizione finanziaria netta media scendono dal 3,96% del 2004 al 2,66% del 2005 che al netto dell'effetto fiscale (OF*(i-t)/PFN media) sono pari a 1,78%.

Il grafico seguente riporta la composizione della PFN al 31 dicembre 2005:

PFN - 31 dicembre 2005



I finanziamenti a M/L termine (comprensivi della quota a breve dei mutui e del cash flow hedge) ammontano a € 139,9 milioni. Tali finanziamenti, stipulati a tasso variabile, sono interamente coperti da operazioni di Interest Rate Swap aventi lo scopo di immunizzare la società dal rischio di futuri rialzi dei tassi di interesse. Per maggiori dettagli si rimanda alla nota integrativa.

Segment information

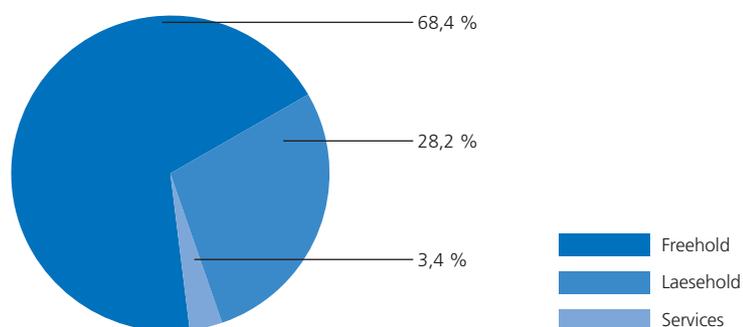
L'attività del gruppo IGD è suddivisa in due aree strategiche di business:

- Attività immobiliare locativa
- Servizi

CONTO ECONOMICO	ATTIVITÀ LOCATIVA		SERVIZI		TOTALE	
	31 DIC 05	31 DIC 04	31 DIC 05	31 DIC 04	31 DIC 05	31 DIC 04
Ricavi	51.392.519	49.166.707	1.772.034	2.021.518	53.164.553	51.188.225
Costi diretti	15.302.456	14.614.467	1.106.809	639.471	16.409.265	15.253.938
Margine lordo divisionale	36.090.063	34.552.240	665.225	1.382.047	36.755.288	35.934.287
Costi indivisi					3.509.608	3.301.397
EBITDA	36.090.063	34.552.240	665.225	1.382.047	33.245.680	32.632.890
Rivalutaz. ed amm.ti	33.108.357	16.071.459			33.108.357	16.071.459
EBIT	69.198.420	50.623.699	665.225	1.382.047	66.354.037	48.704.349
Utile netto					81.665.847	25.997.842

Analizzando il contributo di ciascuna area di business, si può rilevare che i ricavi per servizi incidono per 3,4% del totale dei ricavi come rappresentato nel grafico di seguito, l'attività locativa è scomposta in due sotto-aree, una parte, la più rilevante generata da immobili di proprietà (freehold), l'altra generata da immobili di proprietà di terzi (leasehold).

ricavi



L'attività locativa ha avuto un incremento del 36,7% circa, dovuto all'effetto combinato dell'incremento dei ricavi e soprattutto alla variazione positiva del fair value degli immobili.

L'attività dei servizi ha avuto una flessione del 51,9% giustificata dai minori ricavi perchè nel 2004 abbiamo incassato una one-fee relativa all'affitto di una grande superficie e l'aumento dei costi, anticipati di 18-24 rispetto ai ricavi, si pensi all'attività di agency che viene svolta 12-18 mesi prima dell'apertura di un centro commerciale. Nel 2005 Gescom sta lavorando a progetti che si concluderanno in piccola parte nel 2006, in parte nel 2007.

STATO PATRIMONIALE	31 DIC 05		31 DIC 04		31 DIC 05		31 DIC 04	
	ATTIVITÀ LOCATIVA		SERVIZI		INDIVISO		TOTALE	
Attività non correnti	604.006.646	530.443.666	0	0	10.747.043	3.848.354	614.753.689	534.292.020
Investimenti	57.458.899	12.740.358	0	0	0	0	57.458.899	12.740.358
CCN	19.439.565	15.193.270	475.548	501.092	-21.639.828	960.670	-1.724.715	16.655.032
- Altre passività a lungo	-26.527.196	-66.074.722	-92.086	-62.380	0	0	-26.619.282	-66.137.102
Totale impieghi	654.377.914	492.302.572	383.462	438.712	10.892.785	- 4.809.024	643.868.591	497.550.308
PFN	129.780.049	184.374.772	-2.252.708	-473.380	-10.892.785	4.809.024	116.634.556	188.710.416
Patrimonio	524.597.865	307.927.799	2.636.170	912.093	0	0	527.234.035	308.839.892
Totale fonti	654.377.914	492.302.571	383.462	438.712	10.892.785	- 4.809.024	643.868.591	497.550.308

Dall'analisi patrimoniale-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.

Situazione economica IGD

Per quanto riguarda il bilancio individuale di IGD S.p.A., l'esercizio chiude con un utile di 7,184 milioni di euro. Da un quadro sintetico del conto economico, di seguito riportato, si evidenziano le componenti che hanno determinato il risultato dell'esercizio 2005.

	31.12.2005	31.12.2004
Ricavi di vendita	36.820.357	34.996.637
Altri ricavi	123.794	134.719
Valore della produzione	36.944.151	35.131.356
Costo dei servizi esterni	3.253.956	3.313.944
Altri costi operativi	1.847.552	1.649.836
	5.101.508	4.963.780
Valore aggiunto	31.842.643	30.167.576
Costo del lavoro	726.296	193.664
Margine operativo lordo	31.116.347	29.973.912
Totale ammortamenti	16.202.567	14.096.730
Utile operativo	14.913.780	15.877.182
Oneri finanziari netti	(2.790.524)	(5.586.756)
Utile (perdita) prima dei componenti straordinari e delle imposte	12.123.256	10.290.426
Oneri straordinari netti	0	0
Utile (perdita) prima delle imposte	12.123.256	10.290.426
Imposte sul reddito dell'esercizio	4.939.331	4.239.231
Utile (perdita) dell'esercizio	7.183.925	6.051.195

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Con il 1° gennaio 2006 sono diventati effettivi gli acquisti dei rami di azienda della gallerie di "Le Fonti del Corallo" (Livorno), "Casilino" (Roma), "Le Porte di Napoli" (Afragola), "Centro Borgo" (Bologna). In questo modo è stata riunita la proprietà delle autorizzazioni amministrative e dell'immobile. Gescom ha iniziato, sempre con il 1° gennaio, l'attività di facility management cioè la gestione dei centri commerciali di Livorno e Afragola.

In data 12 gennaio 2006 è stato siglato il contratto preliminare per l'acquisto di una galleria commerciale a Catania, località Gravina. La galleria si estenderà per 14.919 mq di GLA ed ospiterà 57 negozi di media dimensione e 6 medie superfici, oltre ad un ipermercato di mq 13.591 di proprietà di Ipercoop Sicilia. I lavori inizieranno nel 2006 per concludersi nel 2008.

In marzo si conclude l'attività di agency relativa al centro commerciale "Minganti" che aprirà il 26 marzo.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2006 si prevede di proseguire il piano di sviluppo dichiarato alla comunità finanziaria. Per il 2006 erano previsti circa € 210 milioni di investimenti, uno è stato anticipato al 2005, galleria di Palermo per un valore di € 45 milioni, uno è già stato siglato, Catania per € 53 milioni.

Proseguirà l'attività di sviluppo sia nell'area investimenti immobiliari, numerose iniziative sono in fase di valutazione sia nell'attività di servizi.

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 società cooperativa, 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, predispose 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 corso dell'anno 2005 con parti correlate, si veda l'apposito paragrafo della nota integrativa.

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 E COME	SOCIETÀ	N° AZIONI			N° AZIONI 31/12/2005
		31/03/05	ACQUISTI	VENDITE	
Bini Mauro	IGD	0	0	0	0
Canosani Aristide	IGD	0	0	0	0
Carbonari Filippo-Maria	IGD	0	0	0	0
Carpanelli Fabio	IGD	0	0	0	0
Coffari Gilberto	IGD	10.000	0	9.000	1.000
Costalli Sergio	IGD	0		0	0
Filippini Maurizio	IGD	2.000	5.000	0	7.000
Franzoni Massimo	IGD	0	0	0	0
Gentili Francesco	IGD	0	0	0	0
Pellegrini Fernando	IGD	0	0	0	0
Pozzoli Stefano	IGD	0	0	0	0
Roffinella Lorenzo	IGD	0	0	0	0
Sabadini Riccardo	IGD	5.000	0	0	5.000
Santi Sergio	IGD	0	0	0	0
Zamboni Roberto	IGD	3.000	0	0	3.000
Campo Mariella					
Coniuge: Gargani Franco	IGD	12.000	0	0	12.000
Conti Romano	IGD	0	0	0	0
Lazzari Massimo	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

CARICHE	NOME E COGNOME	
Consiglio di Amministrazione		
Presidente	Coffari Gilberto	Non esecutivo
Vice Presidente	Costalli Sergio	Non esecutivo
Amministratore Delegato	Carbonari Filippo-Maria	Esecutivo
	Bini Mauro	Indipendente
	Canosani Aristide	Indipendente
	Carpanelli Fabio	Indipendente
	Filippini Maurizio	
	Franzoni Massimo	Indipendente
	Gentili Francesco	Indipendente
	Pellegrini Fernando	
	Pozzoli Stefano	Indipendente
	Roffinella Lorenzo	Indipendente
	Sabadini Riccardo	Indipendente
	Santi Sergio	Indipendente
	Zamboni Roberto	
Collegio sindacale		
Presidente	Conti Romano	
Sindaco Effettivo	Gargani Franco	
Sindaco Effettivo	Lazzari Massimo	

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 14 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 che 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 relazio-

ne 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 (Civiltico-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 Consigliere 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 intrattenuo 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 qualunque 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. Secondo le previsioni statutarie la presidenza del collegio sindacale spetta al primo candidato della lista che ha ottenuto il maggior numero di voti; la legge 262/2005 prevede che lo stesso sia nominato dall'assemblea tra i sindaci eletti dalle minoranze. A tale normativa la società si è adeguata.

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.

Azioni proprie

La società alla data del 31 dicembre 2005 non possedeva azioni proprie.

Attività di ricerca e sviluppo

In considerazione della tipologia del business, 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 dell'esercizio, la società ha ottenuto la certificazione di qualità ISO 9001, nel corso dei primi mesi del 2006 la società ha avuto la seconda visita ispettiva che ha rilasciato esito positivo.

Nel novembre 2005 la società ha partecipato per il terzo anno consecutivo alla più importante manifestazione fieristica specializzata nella promozione dei centri commerciali: il MAPIC svoltasi 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.

Proposta di ripartizione dell'utile

Signori Azionisti,

sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio d'esercizio di IGD S.p.A. al 31 dicembre 2004, che chiude con un utile civilistico di € 7.183.925. Il Consiglio di Amministrazione propone, infine, di destinare l'utile civilistico di IGD S.p.A. come segue:

- quanto a € 359.197 a riserva legale,
- quanto a € 6.209.484 dividendo agli Azionisti, corrispondenti a € 0,022 per azione,
- quanto a € 615.244 portato a nuovo.

pagina lasciata intenzionalmente bianca

Conto economico

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

Conto economico consolidato

	NOTE	31 DIC 05 (A)	31 DIC 04 (B)	VARIAZIONI (A + B)
Ricavi	21)	51.246.782	48.599.689	2.647.093
Altri proventi	22)	1.917.771	2.588.536	(670.765)
Totale ricavi e proventi operativi		53.164.553	51.188.225	1.976.328
Acquisti di materiali e servizi esterni	23)	25.154.575	15.288.858	9.865.717
Costi del personale	24)	1.870.786	1.236.023	634.763
Altri costi operativi	25)	2.411.153	2.297.316	113.837
Variazione delle rimanenze		9.517.641	266.862	9.250.779
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minusvalenze e ripristini/svalutazioni di attività non correnti		33.245.680	32.632.890	612.790
Ammortamenti		321.061	368.097	(47.036)
Variazione del fair value	26)	33.429.418	16.439.556	16.989.862
Risultato operativo		66.354.037	48.704.349	17.649.688
Proventi finanziari	27)	5.263.062	1.907.737	3.355.325
Oneri finanziari	27)	9.146.974	8.187.818	959.156
Risultato prima delle imposte		62.470.125	42.424.268	20.045.857
Imposte sul reddito del periodo	28)	-19.195.722	16.426.426	(35.622.148)
Utile del periodo		81.665.847	25.997.842	55.668.005
Attribuibile a:				
* Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo		81.665.847	25.765.307	
* Utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi		0	232.535	
Utile per azione:				
- base per utile dell'esercizio	29)	0,328	0,145	
- diluito per utile dell'esercizio	29)	0,328	0,145	

Stato patrimoniale

Prospetto di Stato Patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2005 comparato con il prospetto di stato patrimoniale al 31 dicembre 2004

Stato patrimoniale consolidato

	NOTE	31 DIC 05 (A)	31 DIC 04 (B)	VARIAZIONI (A + B)
Attività non correnti:				0
Attività immateriali				
- Attività immateriali a vita definita	2)	9.444	9.999	(555)
- Avviamento	2)	2.896.391	2.896.391	0
		2.905.835	2.906.390	(555)
Attività materiali				
- Investimenti immobiliari	3)	603.110.000	529.343.500	73.766.500
- Impianti e Macchinari	4)	405.481	474.062	(68.581)
- Attrezzatura	4)	144.724	189.077	(44.353)
- Migliorie su beni di terzi	4)	346.441	437.027	(90.586)
- Immobilizzazioni in corso	4)	57.458.899	12.740.358	44.718.541
		661.465.545	543.184.024	118.281.521
Altre attività non correnti				
- Attività per imposte anticipate	5)	3.760.287	1.877.228	1.883.059
- Crediti vari e altre attività non correnti	6)	4.080.921	25.406	4.055.515
		7.841.208	1.902.634	5.938.574
Totale attività non correnti (A)		672.212.588	547.993.048	124.219.540
Attività correnti:				
Rimanenze	7)	14.018.640	4.479.757	9.538.883
Crediti commerciali e altri crediti	8)	7.663.904	12.688.493	(5.024.589)
Altre attività correnti	9)	13.148.209	581.144	12.567.065
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	10)	35.605.659	8.955	35.596.704
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	11)	25.434.209	848.591	24.585.618
Totale attività correnti (B)		95.870.621	18.606.940	77.263.681
Totale attività (A + B+C)		768.083.209	566.599.988	201.483.221
Patrimonio netto:				
quota di pertinenza della Capogruppo	12)	527.234.035	304.030.868	223.203.167
quota di pertinenza di terzi	12)	0	0	0
Totale patrimonio netto (C)		527.234.035	304.030.868	223.203.167
Passività non correnti:				
Passività finanziarie non correnti	13)	123.046.189	139.408.938	(16.362.749)
Fondo TFR	14)	209.145	195.845	13.300
Passività per imposte differite	5)	8.803.607	51.877.375	(43.073.768)
Fondi per rischi ed oneri futuri	15)	431.467	338.223	93.244
Debiti vari e altre passività non correnti	16)	17.175.063	13.725.659	3.449.404
Totale passività non correnti (D)		149.665.471	205.546.040	(55.880.569)
Passività correnti:				
Passività finanziarie correnti	17)	54.628.235	53.146.738	1.481.497
Debiti commerciali e altri debiti	18)	9.963.443	2.055.032	7.908.411
Passività per imposte correnti	19)	21.639.828	205.241	21.434.587
Altre passività correnti	20)	4.952.197	1.616.069	3.336.128
Totale passività correnti (E)		91.183.703	57.023.080	34.160.623
Totale passività (F = D + E)		240.849.174	262.569.120	(21.719.946)
Totale patrimonio netto e passività (C + F)		768.083.209	566.599.988	201.483.221

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto del 2004

	CAPITALE SOCIALE	RISERVA DA SOVRAPPREZZO AZIONI	RISERVA LEGALE	ALTRE RISERVE	UTILI (PERDITE) ACCUMULATI, ESCLUSO RISULTATO DI PERIODO	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	574.833	8.558.449	229.323.626	1.692.953	231.016.579
Adozione dei principi IAS/IFRS				57.995.687	0	0	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	574.833	8.558.449	287.319.313	1.683.541	289.002.854
Destinazione utile esercizio 2003			444.088	6.531.049	1.583.312	(8.558.449)	0		0
Distribuzione riserve di utili				(6.531.049)	(2.481.450)		(9.012.499)		(9.012.499)
Utili (perdite) del periodo					(41.253)	25.765.307	25.724.054	(1.683.541)	24.040.513
Arrotondamenti							0		0
Saldo al 31 dicembre 2004									
- IAS/IFRS	177.249.261	28.930.288	696.160	71.754.410	(364.558)	25.765.307	304.030.868	0	304.030.868

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto del 2005

	CAPITALE	RISERVA DA SOVRAPPREZZO AZIONI	RISERVA LEGALE	ALTRE RISERVE NOTA 12	UTILI (PERDITE) ACCUMULATI	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	(323.305)	6.273.587	226.584.714	
Adozione dei principi IAS/IFRS				57.995.687	(41.253)	19.491.720	77.446.154	
Saldo al 31 dicembre 2004 - IAS/IFRS	177.249.261	28.930.288	696.160	71.754.410	(364.558)	25.765.307	304.030.868	
Destinazione utile esercizio 2004				302.560	16.439.556	3.378.205	(20.120.321)	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)			(7.591.095)
Utili (perdite) non realizzati da adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura				(390.352)	86.070			(304.282)
Imposte sul reddito				2.827.683				2.827.683
Utili (perdite) del periodo						0	81.665.847	81.665.847
Saldo al 31 dicembre 2005 - IAS/IFRS	282.249.261	76.180.288	998.720	83.040.202	3.099.717	81.665.847	527.234.035	

Rendiconto finanziario

Rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso al (In unità di Euro)	31-12-2005	31-12-2004
Flusso di cassa da attività di esercizio:		
Utile dell'esercizio	81.665.847	25.765.307
<i>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</i>		
Ammortamenti	321.061	368.097
Variatione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	(42.129.144)	15.297.199
Variatione del fair value degli investimenti immobiliari	(33.429.418)	(16.439.556)
(Plusvalenze)/minusvalenze da realizzo di attività non correnti	0	(274.980)
Variatione delle rimanenze	(9.538.883)	0
Variatione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	25.136.650	(4.970.160)
Variatione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(499.567)	2.960.863
Flusso di cassa generato da attività d'esercizio (A)	21.526.546	22.706.770
Investimenti in immobilizzazioni materiali	85.172.391	71.980.432
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	218	1.844.125
Corrispettivo incassato dalla vendita di attività materiali e immateriali	0	(347.503)
Flusso di cassa utilizzato in attività di investimento (B)	85.172.609	73.477.054
Acquisto di attività finanziaria di negoziazione	(35.630.319)	0
Versamento dei soci ad incremento del patrimonio netto	152.250.000	0
Variatione del capitale di terzi	0	(1.692.953)
Variatione patrimonio per spese quotazione	(7.591.095)	0
Distribuzione di dividendi	(5.644.986)	(9.012.499)
Adeguamento al fair value dei crediti finanziari e delle altre attività finanziarie correnti	33.615	0
Variatione indebitamento finanziario corrente	370.944	5.432.085
Variatione indebitamento finanziario non corrente	(16.667.031)	43.361.822
Flusso di cassa generato da attività di finanziamento (C)	87.121.128	38.088.455
Flusso di cassa netto di periodo A - B + C	23.475.065	(12.681.829)
Saldo disponibilità liquide (investimento corrente) all'inizio dell'esercizio	(38.160.620)	(25.478.791)
Flusso di cassa netto complessivo del periodo	23.475.065	(12.681.829)
Saldo disponibilità liquide (indebitamento corrente) alla fine dell'esercizio	(14.685.555)	(38.160.620)
Informazioni aggiuntive del rendiconto finanziario:		
Imposte sul reddito pagate	1.259.060	270.703
Interessi pagati	8.339.327	6.305.134
Interessi incassati	5.305.424	223.180

SALDO DISPONIBILITÀ LIQUIDE (INDEBITAMENTO CORRENTE) ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	31-12-2005	31-12-2004	VARIAZIONE
Cassa e disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali	848.591	2.706.260	(1.857.669)
Debiti verso banche (c/c e hot money)	(39.009.211)	0	(39.009.211)
Debito finanziario netto c/c improprio	0	(28.185.051)	28.185.051
Totale saldo disponibilità liquide (indebitamento corrente) all'inizio dell'esercizio	(38.160.620)	(25.478.791)	(12.681.829)
SALDO DISPONIBILITÀ LIQUIDE (INDEBITAMENTO CORRENTE) ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	31-12-2005	31-12-2004	VARIAZIONE
Cassa e disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali	25.434.209	848.591	24.585.618
Debiti verso banche (c/c e hot money)	(33.152.808)	(39.009.211)	5.856.403
Debito finanziario netto c/c improprio	(6.966.956)	0	(6.966.956)
Totale saldo disponibilità liquide (indebitamento corrente) alla fine dell'esercizio	(14.685.555)	(38.160.620)	23.475.065

Politiche contabili

Il presente bilancio consolidato al 31 dicembre 2005 è stato autorizzato alla pubblicazione con delibera del Consiglio di Amministrazione della Capogruppo del 23 marzo 2006.

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.

- Espressione di Conformità agli IFRS

Il bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31 dicembre 2005 è stato redatto secondo gli International Financial Reporting Standards (nel seguito "IFRS" o "principi contabili internazionali") emanati dall'International Accounting Standards Board ("IASB") 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.

Di seguito sono indicati i principi utilizzati nella redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2005 e dei dati comparativi presentati:

PRINCIPIO CONTABILE	TITOLO
las 1	Presentazione del Bilancio
las 2	Rimanenze
las 7	Rendiconto Finanziario
las 8	Principi contabili, cambiamenti nelle stime ed errori
las 10	Fatti intervenuti dopo la data di riferimento del bilancio
las 12	Imposte sul reddito
las 14	Informativa di settore
las 16	Immobili, impianti e macchinari
las 18	Ricavi
las 19	Benefici ai dipendenti
las 23	Oneri finanziari
las 24	Informativa di bilancio per le parti correlate
las 27	Bilancio consolidato e separato
las 32	Strumenti finanziari: esposizione in bilancio e informazioni integrative
las 33	Utile per azioni
las 36	Riduzione durevole di valore delle attività
las 37	Accantonamento, passività e attività potenziali
las 38	Attività immateriali
las 39	Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione
las 40	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 del presente bilancio consolidato.

- 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 "fair value" (valore equo, 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.

- 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 è verificata la necessità di correggere errori; i cambiamenti di stima sono rilevati in modo prospettico.

- Principi di consolidamento

Il bilancio consolidato comprende i bilanci della IGD S.p.A e della società controllata Gescom S.r.l. redatti al 31 dicembre 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 del bilancio consolidato sono i seguenti:

- le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il controllo è stato effettivamente trasferito al Gruppo e cessano di essere consolidate dalla data in cui il controllo è trasferito al di fuori del Gruppo.
- 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.
- per quanto concerne l'operazione di aggregazione del 40% di Gescom srl, avvenuta a fine dell'esercizio 2004, l'IFRS 3 non specifica il trattamento contabile da seguire dopo la data di transizione in relazione all'acquisto di quote di minoranza residue della partecipazione controllata; pertanto è stato adottato il criterio della "Parent entity extension method", tale metodo consiste nell'attribuzione della differenza fra il costo di acquisto delle quote di minoranza nella Società controllata ed il valore delle attività e delle passività della partecipazione stessa alla voce "avviamento".

- Attività immateriali

Le attività immateriali sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore equo definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile.

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.

- Avviamenti

L'avviamento derivante dall'acquisizione di società controllate è inizialmente iscritto al costo, e rappresenta l'eccedenza del costo d'acquisto rispetto alla quota di pertinenza dell'acquirente del fair value netto riferito ai valori identificabili delle attività, delle passività e delle passività potenziali delle società acquisite. L'eventuale differenza negativa ("avviamento negativo") è invece rilevata a conto economico al momento dell'acquisizione.

Dopo l'iniziale iscrizione, l'avviamento viene decrementato delle eventuali perdite di valore accumulate, determinate con le modalità descritte nel seguito.

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verificano eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. Alla data di acquisizione l'eventuale avviamento emergente viene allocato a ciascuna delle unità generatrici di flussi finanziari che ci si attende beneficeranno degli effetti sinergici derivanti dall'acquisizione. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali. Nel caso in cui il valore recuperabile da parte dell'unità generatrice di flussi sia inferiore al valore di carico attribuito, si rileva la relativa perdita di valore. Tale perdita di valore non è ripristinata nel caso in cui vengano meno i motivi che l'hanno generata.

Al momento della cessione di una parte o dell'intera impresa precedentemente acquisita, e dalla cui acquisizione era emerso un avviamento, nella determinazione della plusvalenza o della minusvalenza da cessione si tiene conto del corrispondente valore residuo dell'avviamento.

In sede di prima adozione degli IFRS il Gruppo ha scelto di non applicare l'IFRS 3 - Aggregazioni di imprese - in modo retroattivo alle acquisizioni avvenute antecedentemente il 1° gennaio 2004; di conseguenza, l'avviamento generato su acquisizioni antecedenti la data di transizione agli IFRS è stato mantenuto al precedente valore determinato secondo i principi contabili italiani, previa verifica e rilevazione di eventuali perdite di valore.

- Investimenti Immobiliari

Al 31/12/2005 il Gruppo IGD è proprietario di sette Centri Commerciali (ciascuno composto da un Ipermercato e da una Galleria), sei Ipermercati, un Supermercato, due negozi, due terreni, un'area ingrosso, un'area fitness 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, aree ingrosso e fitness, 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;

Il fair value dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.

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

- Valore di Mercato delle Gallerie Commerciali di proprietà attualmente operative;
- 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, area ingrosso, area fitness 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.

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, area ingrosso, area fitness 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 Reddittuale 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 31 dicembre 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 del bilancio, 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, macchinari e attrezzature

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

Il valore contabile delle attività materiali è sottoposto a verifica per rilevarne eventuali perdite di valore qualora eventi o cambiamenti di situazione indichino che il valore di carico non possa essere recuperato. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore di carico ecceda il suo valore recuperabile, le attività sono svalutate fino a riflettere tale minor valore. Il valore recuperabile delle attività materiali è rappresentato dal maggiore tra il prezzo netto di vendita e il valore d'uso.

Nel definire il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette la stima corrente del mercato riferito al costo del denaro rapportato al tempo e ai rischi specifici dell'attività. Per un'attività che non genera flussi finanziari ampiamente indipendenti, il valore di realizzo è determinato in relazione all'unità generatrice di flussi finanziari cui tale attività appartiene. Le perdite di valore sono contabilizzate nel conto economico fra i costi per ammortamenti e svalutazioni. Tali perdite di valore sono ripristinate nel caso in cui vengano meno i motivi che le hanno generate.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un bene, esso viene eliminato dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il valore di carico) viene rilevata a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

- 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.

- Strumenti finanziari

In sede di prima applicazione degli IAS/IFRS il Gruppo IGD ha scelto di applicare (così come consentito) in via anticipata lo IAS 32 e lo IAS 39 a partire dal 1° gennaio 2004. Inoltre, 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" ovvero una passività finanziaria valutata al "fair value attraverso il conto economico" è stata effettuata al 1° gennaio 2004, data di transizione, anziché alla data di rilevazione iniziale.

- 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. I crediti con scadenza superiore ad un anno, infruttiferi o che maturano interessi inferiori al mercato, sono attualizzati utilizzando i tassi di mercato.

- Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

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

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 soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore la cui scadenza originaria ovvero al momento dell'acquisto non è superiore a 3 mesi.

- **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.
- **Passività finanziarie**
Le passività finanziarie sono costituite dai debiti finanziari, dalle passività finanziarie relative agli strumenti derivati, e dai debiti commerciali.
Le passività finanziarie, diverse dagli strumenti finanziari derivati, sono inizialmente iscritte al valore di mercato (fair value) incrementato dei costi dell'operazione; successivamente vengono valutate al costo ammortizzato e cioè al valore iniziale, al netto dei rimborsi in linea capitale già effettuati, rettificato (in aumento o in diminuzione) in base all'ammortamento (utilizzando il metodo dell'interesse effettivo) di eventuali differenze fra il valore iniziale e il valore alla scadenza.
- **Fondi per rischi e oneri**
I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo di riferimento sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando si è in presenza di una obbligazione attuale (legale o implicita) che deriva da un evento passato, qualora sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l'obbligazione e possa essere effettuata una stima attendibile sull'ammontare dell'obbligazione.

Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'impresa pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono determinati attualizzando i flussi finanziari futuri attesi ad un tasso di sconto ante imposte che riflette la valutazione corrente del mercato del costo del denaro in relazione al tempo. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

- **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 sotto forma 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 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 dell'esercizio 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 dell'esercizio, a seguito dell'aumento del capitale in occasione della quotazione.

- 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 31 dicembre 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 consuntiveranno potrebbero differire da tali stime. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico.

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	31-12-05
Attività immateriali a vita definita	9.999	218	(773)		9.444
Avviamento	2.896.391	0	0	0	2.896.391
Totale	2.906.390	218	(773)	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 definito in 10 anni; 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.

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 31 dicembre 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 al 13,01%.

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	31-12-05
Investimenti immobiliari	529.343.500	40.337.082	0	33.429.418	603.110.000
Totale	529.343.500	40.337.082	0	33.429.418	603.110.000

Gli incrementi sono dovuti principalmente all'acquisto dell'ipermercato e due medie superfici presso il Centro Commerciale "I Malatesta" di Rimini, da investimenti relativi al Centro Commerciale Borgo (Bologna) e altri investimenti minori. Non si segnalano vendite nell'esercizio.

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

	31/12/2005	31/12/2004	VARIAZIONE
Impianti e macchinari	405.481	474.062	-68.581
Attrezzatura	144.724	189.077	-44.353
Migliorie su beni di terzi	346.441	437.027	-90.586
Immobilizzazioni in corso	57.458.899	12.740.358	44.718.541
Totale	58.355.545	13.840.524	44.515.021

L'incremento della voce Immobilizzazioni in corso è dovuto principalmente al pagamento di caparre e acconti versati per la realizzazione di nuovi investimenti (vedi nota 35 impegni) e per lavori su centri commerciali già di proprietà.

Il decremento delle altre voci è costituito esclusivamente dall'ammortamento dell'esercizio.

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

IMPOSTE ANTICIPATE / DIFFERITE	31/12/2005	31/12/2004	VARIAZIONE
Attività per imposte anticipate	3.760.287	1.877.228	1.883.059
Passività per imposte differite	(8.803.607)	(51.877.375)	43.073.768

Di seguito si forniscono i dettagli delle voci sopra riportate

	31/12/2005	31/12/2004	VARIAZIONE
Effetto sullo storno delle Immob Immateriali	846.724	834.182	12.542
Effetto imposte su altre voci	67.448	37.561	29.887
Effetto sulla valutazione degli IRS di copertura	210.526	44.815	165.711
Effetto sulla messa Patrimonio dei costi IPO	1.696.609	0	1.696.609
Effetto sull'ammortamento fiscale avviamento	47.496	0	47.496
Fondi tassati	260.386	214.969	45.417
Perdite disponibili per la compensazione con utili futuri tassabili	0	745.701	(745.701)
Effetto su accantonamento salario variabile	65.561	0	65.561
Effetto sulla messa Patrimonio dei costi IPO	565.537	0	565.537
Totale Imposte Anticipate	3.760.287	1.877.228	1.883.059

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

IMPOSTE DIFFERITE	31/12/2005	31/12/2004	VARIAZIONE
Ammortamenti Anticipati per fini fiscali	2.836.199	2.715.034	121.165
Ammortamenti dei Terreni per fini fiscali	4.742.225	2.203.938	2.538.287
Plusvalenze rateizzate	36.297	72.595	(36.298)
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 del 31/12/04	6.123.735	6.123.735	0
Effetto imposte sul fair value degli immobili del 31/12/05	12.452.458	0	12.452.458
Effetto imposte storno ammort. invest.immob. 31/12/04	5.145.178	5.145.178	0
Effetto imposte storno ammort. invest.immob. 31/12/05	5.333.099	0	5.333.099
Effetto imposte su altre voci	0	134.743	(134.743)
Effetto sullo storno ammort. delle Immob. Immat.	482.305	190.727	291.578
Effetto sulla valutaz. al fair value della gestione patrim.	11.093	0	11.093
Effetto imposte su rivalutazione civilistica L. 266/2005	(63.668.556)	0	(63.668.556)
Plusvalenze rateizzate	18.149	0	18.149
Totale Imposte Differite	8.803.607	51.877.375	(43.073.768)

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 e sugli ammortamenti dei

terreni determinati solo in sede di dichiarazione dei redditi: gli incrementi dell'esercizio sono originati dai summenzionati effetti. Il consistente decremento è relativo allo storno dell'effetto imposte sulla rivalutazione che la Capogruppo, avvalendosi della facoltà prevista dalla Legge n. 266/2005, ha effettuato nel bilancio civilistico redatto secondo Principi Contabili Italiani relativamente alle voci fabbricati e terreni (vedi anche quanto riportato nella nota 28).

Nota 6) Crediti vari e altre attività non correnti

	31/12/2005	31/12/2004	VARIAZIONE
Caparra per acquisto di quote	4.000.000	0	4.000.000
Crediti tributari	22.438	25.406	(2.968)
Verso altri	55.483	0	55.483
Depositi cauzionali	3.000	0	3.000
Totale	4.080.921	25.406	4.055.515

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

	31/12/2005	31/12/2004	VARIAZIONE
Rimanenze	14.018.640	4.479.757	9.538.883

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.

	31/12/2005	31/12/2004	VARIAZIONE
Verso clienti	5.542.511	5.834.918	(292.407)
F.do svalutazione crediti	(2.043.085)	(1.748.726)	(294.359)
Totale clienti	3.499.426	4.086.192	(586.766)
Verso controllante	2.225.874	7.426.972	(5.201.098)
Totale controllante	2.225.874	7.426.972	(5.201.098)
<i>Verso consociate</i>			
Robintur spa	68.458	11.694	56.764
Totale consociate	68.458	11.694	56.764
<i>Verso altri</i>			
Altri crediti	8.330	0	8.330
Anticipi a fornitori	1.861.816	1.163.635	698.181
Totale crediti verso altri	1.870.146	1.163.635	706.511
	7.663.904	12.688.493	(5.024.589)

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

L'incremento dei crediti verso altri è relativo alle fatture già saldate relative al canone del primo trimestre 2006.

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

CATEGORIA	VALORE AL	UTILIZZI	ACCANTONAMENTI	VALORE AL
	31/12/2004			31/12/2005
Fondo Rischi su crediti Art. 71 T.U.I.R.	21.883	(19.937)	0	1.946
Fondo Rischi Crediti in sofferenza	25.949	0	0	25.949
Fondo Rischi Interessi di Mora	89.994	(41.539)	0	48.455
Fondo Rischi su crediti	1.610.900	(31.538)	387.373	1.966.735
Totale fondo svalutazione crediti	1.748.726	(93.014)	387.373	2.043.085

Nota 9) Altre attività correnti

	31/12/2005	31/12/2004	VARIAZIONE
<i>Crediti tributari</i>			
Erario c/lva	7.571.066	0	7.571.066
Erario c/res	0	1.223	(1.223)
Erario c/rap	203	74.384	(74.181)
Totale crediti tributari	7.571.269	75.607	7.495.662
<i>Verso altri</i>			
Anticipi mensili	0	13.858	(13.858)
Crediti w/ assicurazioni	4.950	11.090	(6.140)
Gester	0	340.660	(340.660)
Ratei e risconti	19.270	130.743	(111.473)
Altri	5.552.719	9.186	5.543.533
Totale altri	5.576.939	505.537	5.071.402
Totale altre attività correnti	13.148.208	581.144	12.567.064

I crediti tributari correnti si riferiscono essenzialmente al credito Iva generatosi dalla liquidazione Iva di gruppo, mentre i crediti verso altri sono sostanzialmente dovuti al versamento di un deposito cauzionale a fronte di una proposta irrevocabile di acquisto (vedi Nota 35).

Nota 10) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Al 31 dicembre 2005 sono prevalentemente composte come da tabella sottostante.

	31/12/2005	31/12/2004	VARIAZIONE
Attività finanziarie che non costituiscono imm.	35.380.194	0	35.380.194
Verso consociate	2.980	0	2.980
Ratei attivi su attività finanziarie	222.485	0	222.485
Altre attività finanziarie	0	8.955	(8.955)
Totale attività finanziarie	35.605.659	8.955	35.596.704

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 31 dicembre 2005 con indici non inferiori a A.

Nota 11) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	31/12/2005	31/12/2004	VARIAZIONE
Disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali	25.430.267	848.439	24.581.828
Cassa	3.942	152	3.790
Totale disponibilità liquide	25.434.209	848.591	24.585.618

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.

Si evidenzia, infine, che a fine esercizio è presente un contratto di Time Deposit con scadenza entro i tre mesi.

Nota 12) Patrimonio Netto

Il Capitale Sociale al 31 dicembre 2005 è formato da 282.249.261 azioni del valore di euro 1 ciascuna. 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 del bilancio consolidato.

	RISERVA PRIMA ADOZIONE IAS/IFRS	RISERVA DA CONVERSIONE EURO	RISERVA AVANZI DA FUSIONE	UTILI (PERDITE) RILEVATI DIRETTAMENTE A PATRIMONIO NETTO	RISERVA FAIR VALUE	TOTALE ALTRE RISERVE
DETTAGLIO ALTRE RISERVE						
Saldo al 31 dicembre 2004	(36.696.658)	23.113	13.735.610	(49.735)	94.742.080	71.754.410
Spese di aumento capitale				(7.591.095)		(7.591.095)
Valutazione al fair value degli investimenti immobiliari					16.439.556	16.439.556
Utili (perdite) non realizzati da adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura				(390.352)		(390.352)
Scritture direttamente rilevate a patrimonio netto						0
Imposte sul reddito				2.827.683		2.827.683
Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patr. netto	0	0	0	(5.153.764)	16.439.556	11.285.792
Utile (perdite) del periodo						
Saldo al 31 dicembre 2005	(36.696.658)	23.113	13.735.610	(5.203.499)	111.181.636	83.040.202

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.

La "Riserva Fair Value" è costituita dalla valutazione fair value degli investimenti immobiliari.

Nota 13) Passività finanziarie non correnti

La voce comprende il fair value al 31 dicembre 2005 dei contratti derivati di copertura per euro 637.957 e la quota a lungo dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario per euro 122.408.233, di cui si fornisce il dettaglio:

PASSIVITÀ FINANZIARIE NON CORRENTI	TASSO D'INTERESSE	SCADENZA	SALDO 31/12/05	SALDO 31/12/04	VARIAZIONE
<i>Debiti verso Banche per Mutui</i>					
Banca Pop.di Verona scarl	Euribor 6 mesi + 0,49	31/5/2001 - 31/5/2011	12.653.720	15.254.587	(2.600.867)
Intesa BCI spa	Euribor 6 mesi + 0,43	31/5/2001 - 31/5/2011	13.197.811	15.754.481	(2.556.670)
Unicredit Banca Impresa spa/Mediocredito	Euribor 6 mesi + 0,50	5/4/2001 - 5/4/2011	11.620.280	14.202.565	(2.582.285)
Banca Toscana spa Casilino	Euribor + 0,30	31/12/01 - 31/12/2015	25.677.856	27.888.673	(2.210.817)
Banca Toscana spa Casilino	Euribor + 0,30	31/12/01 - 31/12/2013	12.393.948	13.840.069	(1.446.121)
Banca Toscana spa Livorno	Euribor 6 mesi + 0,43	5/4/2001 - 5/4/2011	25.175.208	28.112.640	(2.937.432)
Banca Toscana spa Livorno	Euribor 6 mesi + 0,43	5/4/2001 - 5/4/2011	21.689.410	24.220.120	(2.530.710)
Totale			122.408.233	139.273.135	(16.864.902)

Il decremento del Debito non corrente rispetto al 31 dicembre 2004 è dovuto al pagamento delle rate in scadenza nell'anno 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 31/12/2004	UTILIZZI	ACCANTONAMENTI	SALDO AL 31/12/2005
TFR	195.845	-66.767	80.067	209.145

Il fondo si incrementa di circa 13 mila Euro essenzialmente per il saldo tra gli accantonamenti a conto economico, pari a circa 80 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 31/12/05
Fondi per rischi ed oneri futuri				
F.do per rischi cause legali ex Laterizi	64.721	0	0	64.721
F.do imposte e tasse	151.146	(58.930)	0	92.216
F.do salario variabile	46.495	(46.495)	198.669	198.669
F.do rischi ed oneri diversi	75.861	0	0	75.861
Totale	338.223	(105.425)	198.669	431.467

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 da accertamenti fiscali. L'utilizzo è 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 2005 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

	31/12/2005	31/12/2004	VARIAZIONE
Debiti vari e altre passività non correnti			
Depositi cauzionali v/Coop Adriatica	8.207.241	7.058.275	1.148.966
Ratei e risconti	216.083	236.027	(19.944)
Depositi cauzionali v/parti correlate	3.036.717	6.415.605	(3.378.888)
Caparra	5.700.000	0	5.700.000
Altre passività	15.022	15.752	(730)
Totale	17.175.063	13.725.659	3.449.404

I depositi cauzionali sono formati dalle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. La caparra si riferisce all'accordo preliminare di vendita, da parte non correlata, del nuovo ampliamento in corso di costruzione della galleria del Centro Commerciale Leonardo (vedi nota 35).

Nota 17) Passività finanziarie correnti

La voce comprende, al 31 dicembre 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 6.966.956 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 31/12/05	SALDO 31/12/04	VARIAZIONE
Debiti verso consociata					
TCA c/c improprio	3,188		6.966.956	0	6.966.956
Totale			6.966.956	-	6.966.956
Debiti verso Banche					
Unicredit Banca d'impresa - Hot Money				5.000.000	(5.000.000)
Intesa BCI - Ag. Fiera Bologna				122.130	(122.130)
Banca Toscana - Hot money	2,434 base 360	9/12/05 - 9/01/06	15.022.312	-	15.022.312
Cassa Risparmio PD RO - Hot Money	2,49 base 365	23/12/05 - 23/01/06	10.005.458	-	10.005.458
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money				10.000.000	(10.000.000)
Banca Pop. Emilia Romagna - Sede BO	Euribor 3 mesi + 1,10	a revoca	4.124.543	3.018.595	1.105.948
Banca Toscana				13.744.983	(13.744.983)
Carisbo - Ag. di Castenaso	Euribor 1 mese + 0,925 base 365	a revoca	4.000.295	7.123.503	(3.123.208)
Totale			33.152.608	39.009.211	(5.856.603)
Debiti verso Banche per Mutui					
Banca Pop.di Verona scarl	Euribor 6 mesi + 0,49	31/5/2001 - 31/5/11	2.640.747	2.540.244	100.503
Intesa BCI spa	Euribor 6 mesi + 0,43	31/5/2001 - 31/5/11	2.597.627	2.433.903	163.724
Unicredit Banca Impresa/Mediocredito	Euribor 6 mesi + 0,50	5/4/2001 - 5/4/11	2.675.928	2.582.285	93.643
Banca Toscana spa Casilino 2	Euribor 6 mesi + 0,30	31/12/01 - 31/12/13	2.210.817	1.376.438	834.379
Banca Toscana spa Livorno 1	Euribor 6 mesi + 0,43	5/4/2001 - 5/4/11	1.446.120	2.795.890	-1.349.770
Banca Toscana spa Livorno 2	Euribor 6 mesi + 0,43	5/4/2001 - 5/4/11	2.937.432	2.408.767	528.665
Totale			14.508.671	14.137.527	371.144
Totale pass. fin. correnti			54.628.235	53.146.738	1.481.497

Il decremento dei debiti a breve è dovuto alla chiusura di alcuni finanziamenti di Hot Money, mentre l'incremento dei debiti verso banche per mutui è dovuto alla presenza dei mutui Banca Toscana Livorno 1 e 2 per l'intero esercizio 2005, contrariamente a quanto avvenuto nell'esercizio 2004, anno di acquisizione dell'immobile e del relativo mutuo.

Nota 18) Debiti commerciali e altri debiti

	31/12/2005	31/12/2004	VARIAZIONE
Verso fornitori	7.867.500	713.890	7.153.610
Totale fornitori	7.867.500	713.890	7.153.610
Verso controllante	2.089.992	1.335.370	754.622
Totale controllante	2.089.992	1.335.370	754.622
<i>Verso consociate</i>			
Robintur spa	5.951	5.772	179
Totale consociate	5.951	5.772	179
<i>di cui finanziari</i>		0	0
Totale	9.963.443	2.055.032	7.908.411

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

PASSIVITÀ PER IMPOSTE CORRENTI	31/12/2005	31/12/2004	VARIAZIONE
Irpef	134.957	71.963	62.994
Addizionale regionale e comunale	14.837	10.209	4.628
Irap	26.490	118.952	(92.462)
Ires	923.859	0	923.859
Imposta sostitutiva per rivalutazione Legge 266/2005	20.510.676		20.510.676
Concessione Comune di Bologna	29.009	4.117	24.892
Totale passività per imposte correnti	21.639.828	205.241	21.434.587

La voce si riferisce principalmente all'imposta sostitutiva per rivalutazione Legge 266/2005 (vedi anche quanto riportato nella successiva nota 28) e al debito per Ires, dedotto l'acconto versato.

Nota 20) Altre passività correnti

ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI	31/12/2005	31/12/2004	VARIAZIONE
Previdenziali e assicurativi	91.659	56.248	35.411
Ratei e risconti	52.863	499.452	(446.589)
Assicurativi	57.446	92.638	(35.192)
Verso personale dipendente	185.244	120.732	64.512
Depositi a garanzia	709.998	842.442	(132.444)
Depositi cauzionali	3.533.838	0	3.533.838
Altre passività	321.149	4.557	316.592
Totale altre passività	4.952.197	1.616.069	3.336.128

L'importo si riferisce prevalentemente a depositi cauzionali e depositi a garanzia versati dagli operatori a garanzia dei contratti di affitto.

Si precisa che i depositi cauzionali sia attivi che passivi sono produttivi di interessi a tassi in linea con il mercato.

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 31/12/2005	VALORE AL 31/12/2004	VARIAZIONE
Ipermercati di proprietà					
Ipermercato del Centro Commerciale Lame	15	30-06-2018	2.651.218	2.580.907	70.311
Ipermercato del Centro Commerciale Borgo	8	30-06-2011	2.107.659	2.013.983	93.676
Ipermercato del Centro Commerciale Esp	16	30-06-2019	2.163.326	2.132.162	31.164
Ipermercato del Centro Commerciale d'Abruzzo	9	30-06-2012	1.169.280	1.152.436	16.844
Ipermercato del Centro Commerciale Porto Grande	8	30-06-2011	1.153.856	1.137.234	16.622
Ipermercato del Centro Commerciale Leonardo	14	30-06-2017	1.789.168	1.763.394	25.774
Ipermercato di Lugo	18	30-06-2021	887.518	874.733	12.785
Ipermercato del Centro Commerciale Miralfiore	18	30-06-2021	1.749.230	1.724.032	25.198
Ipermercato del Centro Commerciale Maestrale	6	30-06-2009	1.196.650	1.179.411	17.239
Ipermercato del Centro Commerciale Casilino di Roma	18	30-06-2021	1.927.599	1.900.551	27.048
Ipermercato del Centro Commerciale Le Porte di Napoli	18	25-03-2021	1.913.010	1.889.345	23.665
Ipermercato del Centro Commerciale Fonti del Corallo	18	28-02-2022	1.992.775	1.365.000	627.775
Ipermercato del Centro Commerciale I Malatesta	18	22-12-2023	48.162	0	48.162
Ipermercati di proprietà di terzi				0	
Ipermercato del Centro Commerciale Centronova	6	11-05-2007	3.102.432	3.029.155	73.277
Ipermercato del Centro Commerciale S. Donà	9	30-04-2013	98.586	64.987	33.599
Supermercato di proprietà				0	
Supermercato Aquileia	6	22-07-2008	342.506	337.527	4.979
Totale ipermercati			24.292.975	23.144.857	1.148.118
Gallerie di proprietà					
Galleria del Centro Commerciale Esp	6	6-11-2006	2.895.658	2.593.573	302.085
Galleria del Centro Commerciale Centro d'Abruzzo	6	28-02-2007	2.014.053	1.991.638	22.415
Galleria del Centro Commerciale Porto Grande	6	31-12-2010	1.457.847	1.424.734	33.113
Galleria del Centro Commerciale Borgo	6	6-11-2006	2.327.115	2.249.179	77.936
Galleria del Centro Commerciale Casilino	6	30-06-2009	1.579.915	1.557.746	22.169
Galleria del Centro Commerciale Le Porte di Napoli	6	25-03-2009	3.210.868	3.171.148	39.720
Galleria del Centro Commerciale Fonti del Corallo	6	28-03-2010	2.668.805	1.983.750	685.055
Negozi Miralfiore	6	31-12-2006	32.474	32.089	385
Negozi Aquileia	6	31-12-2007	27.150	26.828	322
Gallerie di proprietà di terzi					
Galleria del Centro Commerciale Centropiave	6	30-06-2010	2.506.719	2.378.343	128.376
Galleria del Centro Commerciale Centronova	12	11-05-2007	3.171.490	3.056.669	114.821
Galleria del Centro Commerciale Centrolame	2	31-12-2005	29.099	52.105	(23.006)
Galleria del Centro Commerciale Centroleonardo	6	31-12-2006	1.543.567	1.589.066	(45.499)
Galleria del Centro Commerciale S. Ruffillo	6	28-02-2008	389.027	381.143	7.884
Galleria del Centro Commerciale Lungo Savio	6	30-09-2008	1.061.255	1.006.709	54.546
Galleria del Centro Commerciale Città delle Stelle	6	31-12-2010	2.008.385	1.910.199	98.186
Galleria del Centro Le Torri Rodigine			0	24.980	(24.980)
Galleria del Centro Occhiobello			0	24.933	(24.933)
Galleria del Centro Commerciale Mediterraneo	3	31-12-2007	30.380	0	30.380
Totale gallerie			26.953.807	25.454.832	1.498.975
Totale generale			51.246.782	48.599.689	2.647.093

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

ALTRI PROVENTI	31/12/2005	31/12/2004	VARIAZIONE
Rimborso spese condominiali e diversi	93.986	178.774	(84.788)
Risarcimenti da assicurazioni	0	7.058	(7.058)
Sopravvenienze attive	57.215	67.291	(10.076)
Plusvalenze	0	274.980	(274.980)
Utilizzo fondo serrande Esp	18.936	32.537	(13.601)
Ricavi per direzione Centri	1.152.586	970.586	182.000
Ricavi per pre-apertura e promozione	538.599	980.289	(441.690)
Altri ricavi diversi	56.449	65.410	(8.961)
Totale	1.917.771	2.576.925	(659.154)

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

ACQUISTO MATERIALI E SERVIZI ESTERNI	31/12/2005	31/12/2004	VARIAZIONE
Affitti passivi	13.136.924	12.537.848	599.076
Lavori in corso Imola	9.517.645	266.862	9.250.783
Utenze	94.082	144.708	(50.626)
Pubblicità	19.178	0	19.178
Servizio amministrativo	267.626	172.755	94.871
Spese condominiali	79.113	57.624	21.489
Assicurazioni	294.912	294.562	350
Onorari e compensi	1.077.500	599.995	477.505
Manutenzioni e riparazioni	59.771	70.229	(10.458)
Altri	607.824	1.144.275	(536.451)
Totale	25.154.575	15.288.858	9.865.717

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 PERSONALE	SALDO AL 31/12/2005	SALDO AL 31/12/2004	VARIAZIONE
Salari e stipendi	1.361.053	866.853	494.200
Oneri sociali	361.386	257.913	103.473
Trattamento di fine rapporto	80.577	62.226	18.351
Altri costi	67.770	49.031	18.739
Totale	1.870.786	1.236.023	634.763

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:

COSTO DEL PERSONALE	31/12/2005	31/12/2004
Dirigenti	4	2
Quadri	4	4
Impiegati	29	21
Totale	37	27

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	01/01/05-31/12/05	Appr.bil. 2005	25.000
Sergio Costalli	Vice Presidente	01/01/05-31/12/05	Appr.bil. 2005	25.000
Filippo Maria Carbonari	Amministratore Delegato	01/01/05-31/12/05	Appr.bil. 2005	25.000
	Direttore Generale	01/01/05-31/12/05		81.218
	Consigliere GESCOM SRL	01/01/05-31/12/05	Appr.bil. 2007	5.165
Roberto Zamboni	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil. 2005	20.000
Grazia Margherita Piolanti	Consigliere	01/01/05-12/05/05	Appr.bil. 2005	10.000
	Consigliere GESCOM SRL	01/01/05-31/12/05	Appr.bil. 2007	5.165
Maurizio Filippini	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil. 2005	10.000
Fernando Pellegrini	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil. 2005	10.000
Massimo Franzoni	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil. 2005	10.000
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil. 2005	10.000
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil. 2005	10.000
Fabio Carpanelli	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil. 2005	10.000
Mauro Bini	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil. 2005	10.000
Lorenzo Roffinella	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil. 2005	10.000
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil. 2005	10.000
Stefano Pozzoli	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil. 2005	10.000
Sergio Santi	Consigliere	12/05/05-31/12/05	Appr.bil. 2005	10.000
Collegio sindacale				
Romano Conti	Pres.Collegio Sindacale	01/01/05-31/12/05	Appr.bil. 2005	12.000
Franco Gargani	Sindaco Effettivo	01/01/05-31/12/05	Appr.bil. 2005	8.000
Massimo Lazzari	Sindaco Effettivo	01/01/05-31/12/05	Appr.bil. 2005	8.000
Comitato controllo interno				
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil. 2005	8.000
Massimo Franzoni	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil. 2005	8.000
Maurizio Filippini	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil. 2005	8.000

Nota 25) Altri costi operativi

ALTRI COSTI OPERATIVI	31/12/2005	31/12/2004	VARIAZIONE
Imposte e tasse	1.709.705	1.613.117	96.588
Registrazione contratti	44.286	38.858	5.428
Minusvalenze	0	37.436	(37.436)
Soppravvenienze passive ordinarie	93.378	110.241	(16.863)
Accantonamento fondo rischi su crediti	335.898	254.570	81.328
Altri costi operativi	227.886	243.093	(15.207)
Totale	2.411.153	2.297.315	113.838

La voce è corrisposta principalmente dalle imposta comunale sugli immobili di proprietà e dall'accantonamento al fondo rischi su crediti.

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

PROVENTI FINANZIARI	31/12/2005	31/12/2004	VARIAZIONE
Interessi attivi bancari	1.256.232	4.526	1.251.706
Interessi attivi diversi	58.628	98.987	(40.359)
Differenziali positivi IRS	2.810.601	1.804.224	1.006.377
Interessi attivi TCA	8.573	0	8.573
Proventi da titoli circolanti	994.684	0	994.684
Interessi attivi pct	100.729	0	100.729
Valutazione fair value gestione patrimoniale	33.615	0	33.615
Totale	5.263.062	1.907.737	3.355.325

La voce comprende principalmente i differenziali IRS, il cui incremento è dovuto alla sottoscrizione di nuovi contratti derivati di copertura nell'esercizio di riferimento, e la valutazione al fair value al 31 dicembre 2005 della gestione patrimoniale commentata in Nota 10).

ONERI FINANZIARI	31/12/2005	31/12/2004	VARIAZIONE
Interessi passivi dep.cauzionali	332.115	317.249	14.866
Interessi passivi c/c Finad / Tca	11.025	50.524	(39.499)
Interessi passivi bancari	314.519	564.158	(249.639)
Interessi diversi	293	0	293
Interessi mutuo	3.833.173	3.770.935	62.238
Oneri su titoli azioni circolante	245.241	0	245.241
Differenziali negativi IRS	4.410.608	3.484.952	925.656
Totale	9.146.974	8.187.818	959.156

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 31 dicembre 2005 sono:

IMPOSTE SUL REDDITO	31/12/2005	31/12/2004	VARIAZIONE
Imposte Correnti	22.933.421	1.129.227	21.804.194
Imposte Differite/Anticipate	(42.129.143)	15.297.199	(57.426.342)
Totale	(19.195.722)	16.426.426	(35.622.148)

La Capogruppo ha scelto di avvalersi della facoltà prevista dalla Legge n. 266/2005 di rivalutare nel bilancio civilistico redatto secondo Principi Contabili Italiani le voci fabbricati e terreni.

La rivalutazione ha comportato nel bilancio di esercizio della Capogruppo redatto secondo i Principi Contabili italiani, il riallineamento del valore dei terreni e fabbricati a quello di fair value, in particolare i terreni ed i fabbricati sono stati rivalutati per un importo pari ad Euro 170.922.298. Sull'importo della rivalutazione è stato stanziato il relativo debito per l'imposta sostitutiva prevista dalla legge (12%) pari ad Euro 20.510.676 con contropartita la voce imposte di conto economico e contestualmente sono state riversate a conto economico, sempre alla voce imposte, le imposte differite, pari ad Euro 63.668.556, stanziate a fronte della valutazione a fair value degli investimenti immobiliari.

Per la determinazione delle imposte differite ed anticipate si rimanda alla nota 5)

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 31 dicembre 2005 e 31 dicembre 2004:

	31/12/2005	31/12/2004
Risultato prima delle imposte da bilanci individuali	13.994.974	12.515.924
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 33%)</i>	<i>4.618.341</i>	<i>4.130.255</i>
Utile risultante da Conto Economico	13.994.974	12.515.924
Variazioni in aumento:		
Spese certificazione bilancio 2005	29.840	33.090
Ammortamenti avviamento	162.328	0
Svalutazioni crediti	179.577	261.884
Salario variabile	198.669	39.213
Plusvalenze rateizzate	54.996	54.996
Reversal imposte anticipate	160.351	0
ICI	1.688.189	1.598.393
Sopravvenienze passive varie	74.212	49.889
Altre variazioni varie	40.977	19.180
Variazioni in diminuzione:		
Variazioni temporanee:		
Spese certificazione bilancio 2004	(33.090)	(31.910)
Salario variabile	(46.495)	(56.053)
Plusvalenze rateizzate	0	(274.980)
Ammortamenti anticipati	(485.625)	(1.160.201)
Dividendo Gescom	(1.007.286)	(950.000)
Maggiori ammortamenti	(461.612)	(757.633)
Ammortamenti terreni di pertinenza	(6.352.584)	(5.916.612)
Utilizzo imposte differite su plusvalenza rateizzata	(18.149)	0
Utilizzo fondo rischi tassato	(50.474)	(44.355)
Utilizzo perdite pregresse	(2.259.702)	(3.439.364)
Altre variazioni varie	(2.501)	(21.716)
Variazioni permanenti:		
Imposte anticipate	(91.732)	0
Imponibile fiscale	5.774.863	1.919.745
Imposte correnti sull'esercizio	1.905.704	633.516
Differenza tra valore e costi della produzione da bilanci individuali	18.082.106	17.763.792
<i>IRAP teorica (4,25%)</i>	<i>768.490</i>	<i>756.655</i>
Differenza tra valore e costi della produzione	18.082.106	17.763.792
Ricavi tassati	0	0
Ricavi non tassati	(61.198)	(43.106)
Ammortamenti fiscali	(7.299.821)	(6.674.245)
Costi deducibili	(35.591)	(1.193.175)
Deduzioni	(22.058)	(74.966)
Costi non rilevanti ai fini Irap	726.296	1.536.754
Costi indeducibili	713.184	284.258
Imponibile IRAP	12.102.918	11.599.312
IRAP corrente per l'esercizio	517.041	495.711

La riconciliazione tra l'aliquota fiscale nominale prevista dalla legislazione italiana e quella effettiva risultante dal bilancio consolidato è la seguente:

	2005
Aliquota fiscale nominale prevista dalla legislazione italiana	37,25%
Spese non deducibili ai fini IRES	1,01%
Spese non deducibili ai fini IRAP	0,10%
Effetto imposte su rivalutazione L. 266/2005	-69,09%
Aliquota fiscale consolidata effettiva	-30,73%

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.

	31/12/2005	31/12/2004
Utile netto attribuibile agli azionisti della capogruppo	81.665.847	25.765.307
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione	249.224.603	177.249.261
Utile base per Azione	0,328	0,145
Utile diluito per Azione	0,328	0,145

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 proporrà la distribuzione di dividendi sulla base del bilancio civilistico della controllante chiuso al 31 dicembre 2005. Nel corso dell'esercizio 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 BOLOGNA	ROBINTUR	SAGECO	TCA	UNICOOP TIRRENO	VIGNALE IMM	IPERCOOP TIRRENO	TOTALE
Crediti	9.542.347	0	68.458	0	2.980	0	0	0	9.613.785
Debiti	10.297.233	0	5.884	0	6.967.022	0	3.533.838	3.036.717	23.840.694
Ricavi	19.635.718	15.495	258.743	342.506	25.827	0	7.459.588	5.833.384	33.571.261
Costi	4.503.022	0	45.936	0	33.968	53.000	83.338	81.943	4.801.206
Immobilizzazioni	35.500.400	0	0	0	0	0	0	0	35.500.400

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 (per i primi nove mesi), legale – fiscale - assicurativa, Patrimonio, Paghe, EDP.
- costi capitalizzati per l'acquisizione dell'Ipermercato e delle medie superfici del Centro Commerciale "I Malatesta".

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;

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 pre-stabilite 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	14.202.565,00
Data Accensione	5-10-2004
Data Scadenza	5-04-2011
Periodicità Irs	Semestrale
Tasso Banca	Euribor 6 Mesi
Tasso Cliente	3,35% fisso
Contratto UBM 5°	
Importo Nominale	15.754.482
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	15.254.587
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	52.332.760
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	13.840.069
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 31 dicembre 2005 ha in essere i seguenti impegni di acquisto e di vendita:

- in data 23.12.2005 sono stati sottoscritti due contratti di acquisto di ramo d'azienda, da parti correlate, costituiti dall'attività aziendale delle gallerie dei Centri Commerciali: Le Porte di Napoli, Casilino, Le Fonti del Corallo e Borgo. Il trasferimento della proprietà e del possesso dei rami d'azienda dal venditore all'acquirente è stato fissato a partire dal 1° gennaio 2006. Il costo di acquisto dei rami di azienda in oggetto è stato complessivamente pari a 4,4 milioni di euro.
- 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 situa-

- to a Guidonia di circa 53 mila metri quadrati di SUL. L'investimento complessivo sarà di circa 101,5 milioni di euro;
- accordo preliminare per l'acquisto da parte non correlata di un'area di mq. 82.000 in Conegliano (Treviso) per la realizzazione di futuri progetti di sviluppo per un controvalore di 43 milioni di Euro;
 - accordo preliminare per l'acquisto, da parte non correlata, di una Galleria Commerciale di circa 14.000 mq. di GLA a Palermo per un controvalore di circa 45,5 milioni di Euro.
 - proposta irrevocabile per l'acquisto di una Galleria Commerciale di circa 14,919 mq di GLA sita in Catania (località Gravina) per un investimento di circa 53 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 fidejussioni 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 non esistono limitazioni all'utilizzazione dei diritti iscritti nell'attivo immateriale. Inoltre il Gruppo non detiene beni in leasing.

Direzione e coordinamento

Si rende noto che la Società è controllata da Coop Adriatica scarl di Villanova di Castenaso (Bologna) ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2497 bis del Codice Civile, di seguito viene presentato un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato da Coop Adriatica scarl:

	ESERCIZIO 2004	ESERCIZIO 2003
Stato patrimoniale (ex art. 2424 C.C.)		
Attivo		
A) - Crediti v/soci per vers. ancora dovuti	0	0
B) - Immobilizzazioni	803.687.264	737.180.287
C) - Attivo circolante	1.986.948.213	1.918.205.009
D) - Rari e risconti	9.410.582	12.680.663
Totale attivo	2.800.046.059	2.668.065.959
Passivo		
A) - Patrimonio netto	604.373.379	580.938.555
B) - Fondi per rischi ed oneri	20.158.261	22.777.121
C) - Trattam. di fine rapporto di lav. sub.	68.914.350	65.456.748
D) - Debiti	2.099.038.289	1.992.677.190
E) - Ratei e risconti	7.561.780	6.216.345
Totale passivo e patrimonio netto	2.800.046.059	2.668.065.959
Conti d'ordine	227.111.622	281.944.401
Conto economico (ex art. 2425 C.C.)		
A) - Valore della produzione	1.655.628.249	1.577.435.166
B) - Costi della produzione	-1.650.418.235	-1.577.023.490
C) - Proventi ed oneri finanziari	29.430.121	23.255.739
D) Rettifiche di val. di attività finanz.	-1.421.507	-3.039.500
E) Proventi ed oneri straordinari	-2.703.331	-1.002.391
Imposte sul reddito dell'esercizio	-9.572.853	-9.224.243
Utile (perdite) dell'esercizio	20.942.444	10.401.281

pagina lasciata intenzionalmente bianca

Prospetti di riconciliazione agli international financial reporting standards (IFRS) al 1° gennaio 2004, al 31 dicembre 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 utilizzati nella redazione della situazione patrimoniale consolidata di apertura al 1° gennaio 2004 e dei prospetti contabili del bilancio consolidato al 31 dicembre 2004 sono quelli utilizzati per la predisposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2005 al quale si rinvia.

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

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:

	PRINCIPI ITALIANI	RETTIFICHE	IAS/IFRS
Patrimonio netto:			
- quota Capogruppo	229.323.626	57.995.687	287.319.313
- quota Terzi	1.692.953	(9.412)	1.683.541
Totale	231.016.579	57.986.275	289.002.854
Indebitamento finanziario netto	130.026.375	88.279	130.114.654

- Bilancio consolidato al 31 dicembre 2004:

	PRINCIPI ITALIANI	RETTIFICHE	IAS/IFRS
Patrimonio netto:			
- quota Capogruppo	226.584.714	77.446.154	304.030.868
- quota Terzi	0	0	0
Totale	226.584.714	77.446.154	304.030.868
Indebitamento finanziario netto	191.562.327	135.803	191.698.130
Utile netto del periodo			
- quota Capogruppo	6.273.587	19.491.720	25.765.307
- quota Terzi	232.535	0	232.535
Totale	6.506.122	19.491.720	25.997.842

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:

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

	PATRIMONIO NETTO AL 1° GENNAIO 2004	PATRIMONIO NETTO AL 31 DICEMBRE 2004
Importi complessivi (quota Capogruppo e quota Terzi)		
secondo i principi italiani	231.016.579	226.584.714
meno: quota dei Terzi	(1.692.953)	0
Quota della Capogruppo secondo i principi italiani	229.323.626	226.584.714
Rettifiche alle voci di bilancio secondo gli IAS/IFRS:		
1. storno dei costi di impianto e ampliamento	(245.497)	(220.745)
2. avviamento	(1.993.918)	(1.516.832)
3. valutazione investimenti immobiliari	94.742.080	125.082.630
4. strumenti derivati	(88.279)	70.351
Effetto fiscale sulle voci in riconciliazione	(34.428.111)	(45.969.250)
Quota dei Terzi sulle voci in riconciliazione	9.412	0
Quota della Capogruppo secondo gli IAS/IFRS	287.319.313	304.030.868

	AL 1° GENNAIO 2004	AL 31 DICEMBRE 2004
Indebitamento finanziario netto secondo i principi italiani	130.035.586	191.571.282
Rettifiche alle voci di bilancio secondo gli IAS/IFRS:		
1. storno dei costi di impianto e ampliamento	0	0
2. avviamento	0	0
3. valutazione investimenti immobiliari	0	0
4. strumenti derivati	88.279	135.803
Indebitamento finanziario netto secondo gli IAS/IFRS	130.123.865	191.707.085

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;
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);
 - 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);
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 ed al 31 dicembre 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);
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 conta-

bili 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).

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 dell'esercizio 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 attività 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)
(Plusvalenze)/minusvalenze da realizzo di attività non correnti	(274.980)
Variazione delle rimanenze	0
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 attività d'esercizio - A	22.706.770
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 attività di investimento - B	73.477.054
Acquisto di attività finanziaria di negoziazione	0
Versamento dei soci ad incremento del patrimonio netto	0
Variazione del capitale di terzi	(1.692.953)
Variazione patrimonio per spese quotazione	0
Distribuzione di dividendi	(9.012.499)
Adeguamento al fair value dei crediti finanziari e delle altre attività finanziarie correnti	0
Variazione indebitamento finanziario corrente	5.432.085
Variazione indebitamento finanziario non corrente	43.361.822
Flusso di cassa generato da attività di finanziamento - C	38.088.455
Flusso di cassa netto di periodo A - B + C	(12.681.829)
Saldo disponibilità liquide (indebitamento corrente) all'inizio dell'esercizio	(25.478.791)
Flusso di cassa netto complessivo del periodo	(12.681.829)
Saldo disponibilità liquide (indebitamento corrente) alla fine dell'esercizio	(38.160.620)
<i>Informazioni aggiuntive del rendiconto finanziario:</i>	
Imposte sul reddito pagate	270.703
Interessi pagati	6.305.134
Interessi incassati	223.180

SALDO DISPONIBILITÀ LIQUIDE (INDEBITAMENTO CORRENTE) ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	31/12/2004
Cassa e disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali	2.706.260
Debito finanziario netto c/c improprio	(28.185.051)
Totale saldo disponibilità liquide (indebitamento corrente) all'inizio dell'esercizio	(25.478.791)
SALDO DISPONIBILITÀ LIQUIDE (INDEBITAMENTO CORRENTE) ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	31/12/2004
Cassa e disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali	848.591
Debiti verso Banche (c/c e Hot money)	(39.009.211)
Totale saldo disponibilità liquide (indebitamento corrente) alla fine dell'esercizio	(38.160.620)

Stati patrimoniali consolidati IAS/IFRS al 1° gennaio 2004 ed al 31 dicembre 2004 e conto economico consolidato IAS/IFRS per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2004

Ad integrazione dei prospetti di riconciliazione del patrimonio netto al 1° gennaio 2004 ed al 31 dicembre 2004, dell'utile dell'esercizio 2004, dell'indebitamento finanziario netto al 1° gennaio 2004 ed al 31 dicembre 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 ed al 31 dicembre 2004 e del conto economico dell'esercizio 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 (A)

	PRINCIPI CONTABILI ITALIANI RICLASSIFICATI	NOTE	EFFETTI DELLA CONVERSIONE AGLI IAS/IFRS	PRINCIPI IAS/IFRS
<i>(in unità di euro)</i>				
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
	3.887.790		(2.239.415)	1.648.375
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
	360.153.508		94.742.080	454.895.588
Altre attività non correnti				
- Attività per imposte anticipate	2.142.296	(d)	863.314	3.005.610
- Crediti vari e altre attività non correnti	22.031			22.031
	2.164.327		863.314	3.027.641
Totale attività non correnti (A)	366.205.625		93.365.979	459.571.604
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
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	69.171	(*)		69.171
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	2.706.260	(*)		2.706.260
Totale attività correnti (B)	15.800.510		0	15.800.510
Totale attività (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	2.432.816	(e)	35.291.425	37.724.241
Fondi per rischi ed oneri futuri	364.234			364.234
Debiti vari e altre passività non correnti	10.970.695			10.970.695
Totale passività non correnti (D)	109.845.772		35.291.425	145.137.197
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
Altre passività correnti	1.762.432			1.762.432
Totale passività correnti (E)	41.143.784		88.279	41.232.063
Totale passività (F=D + E)	150.989.556		35.379.704	186.369.260
Totale patrimonio netto e passività (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 (A)

	PRINCIPI CONTABILI ITALIANI RICLASSIFICATI	NOTE	EFFETTI DELLA CONVERSIONE AGLI IAS/IFRS	PRINCIPI IAS/IFRS
<i>(in unità di euro)</i>				
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
	4.643.967		(1.737.577)	2.906.390
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
	418.101.394		125.082.630	543.184.024
Altre attività non correnti				
- Attività per imposte anticipate	960.670	(d)	916.558	1.877.228
- Crediti vari e altre attività non correnti	25.406			25.406
	986.076		916.558	1.902.634
Totale attività non correnti (A)	423.731.437		124.261.611	547.993.048
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
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	8.955	(*)		8.955
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	848.591	(*)		848.591
Totale attività correnti (B)	18.606.940		0	18.606.940
Totale attività (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 passività 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
Altre passività correnti	1.616.069			1.616.069
Totale passività correnti (E)	57.023.080		0	57.023.080
Totale passività (F=D + E)	215.753.663		46.815.457	262.569.120
Totale patrimonio netto e passività (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

Conto economico consolidato esercizio 2004 ^(A)

	PRINCIPI CONTABILI ITALIANI RICLASSIFICATI	NOTE	EFFETTI DELLA CONVERSIONE AGLI IAS/IFRS	PRINCIPI IAS/IFRS
<i>(in unità di euro)</i>				
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 attività non correnti	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	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

(^A) 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 ed al 31 dicembre 2004 e del conto economico dell'esercizio 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 e - Euro 220.745 al 31 dicembre 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);
- c. *investimenti immobiliari*; tali rettifiche (+ Euro 94.742.080 al 1° gennaio 2004 e + Euro 125.082.630 al 31 dicembre 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 e + Euro 916.558 al 31 dicembre 2004) riflettono la contropartita patrimoniale attiva degli effetti fiscali sulle voci in riconciliazione.

Voci di stato patrimoniale - Passività

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

Rettifiche alle voci dei conti economici consolidati relativi all'esercizio 2004

- a. *ricavi*; tali rettifiche (– Euro 90.656) riguardano lo storno della quota di ricavi relativi ad un risconto 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) riguarda lo storno degli incrementi relativi ai costi d'impianto e ampliamento che, secondo gli IAS/IFRS, non presentano i requisiti per l'iscrizione nelle immobilizzazioni immateriali e sono quindi stati addebitati al conto economico;
- c. *ammortamenti*; tali rettifiche (– Euro 14.503.668) riguardano:
 - l'eliminazione dell'ammortamento dei costi di impianto e ampliamento pari a – Euro 34.932 (v. rettifica n. 1);
 - l'eliminazione degli ammortamenti sull'avviamento relativo alla partecipazione in Gescom S.r.l. pari a – Euro 190.198 (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 (v. rettifica n. 2);
 - l'eliminazione degli ammortamenti sugli investimenti immobiliari pari a – Euro 13.991.650 per l'esercizio 2004 (v. rettifica n. 3);
- d. *variazione del valore equo degli investimenti immobiliari*; tali rettifiche (– Euro 16.439.556 per l'esercizio 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) 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) riguardano la contabilizzazione degli effetti fiscali netti positivi e negativi sulle rettifiche sopra illustrate.

Relazione della società di revisione



Reconta Ernst & Young S.p.A.
Via Massimo D'Azeglio, 34
40123 Bologna

Tel. (+39) 051 278111
Fax (+39) 051 236666
www.ev.com

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE ai sensi dell'art. 156 del D. Lgs. 24.2.1998, n. 58

Agli azionisti
della Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, costituito dallo stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario, prospetto dei movimenti del patrimonio netto e dalle relative note esplicative, della Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. - e sue controllate ("Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione") - chiuso al 31 dicembre 2005. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli Amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile. Il suddetto bilancio consolidato è stato preparato per la prima volta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Il bilancio consolidato presenta ai fini comparativi i dati corrispondenti dell'esercizio precedente predisposti in conformità ai medesimi principi contabili. Inoltre, la nota esplicativa denominata "Prospetti di riconciliazione agli IFRS" illustra gli effetti della transizione agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea ed include le informazioni relative ai prospetti di riconciliazione previsti dal principio contabile internazionale IFRS 1, precedentemente approvati e pubblicati contestualmente alla rendicontazione semestrale obbligatoria, da noi assoggettati a revisione contabile, per i quali si fa riferimento alla relazione di revisione da noi emessa in data 31 ottobre 2005.

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Sede Legale: 00196 Roma - Via G.D. Romagnosi, 11/A
Capitale Sociale € 1.259.500,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma.
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584
P.I. 00891211003
Iscritto numero R.I. 6697/89 - numero R.E.A. 2509034

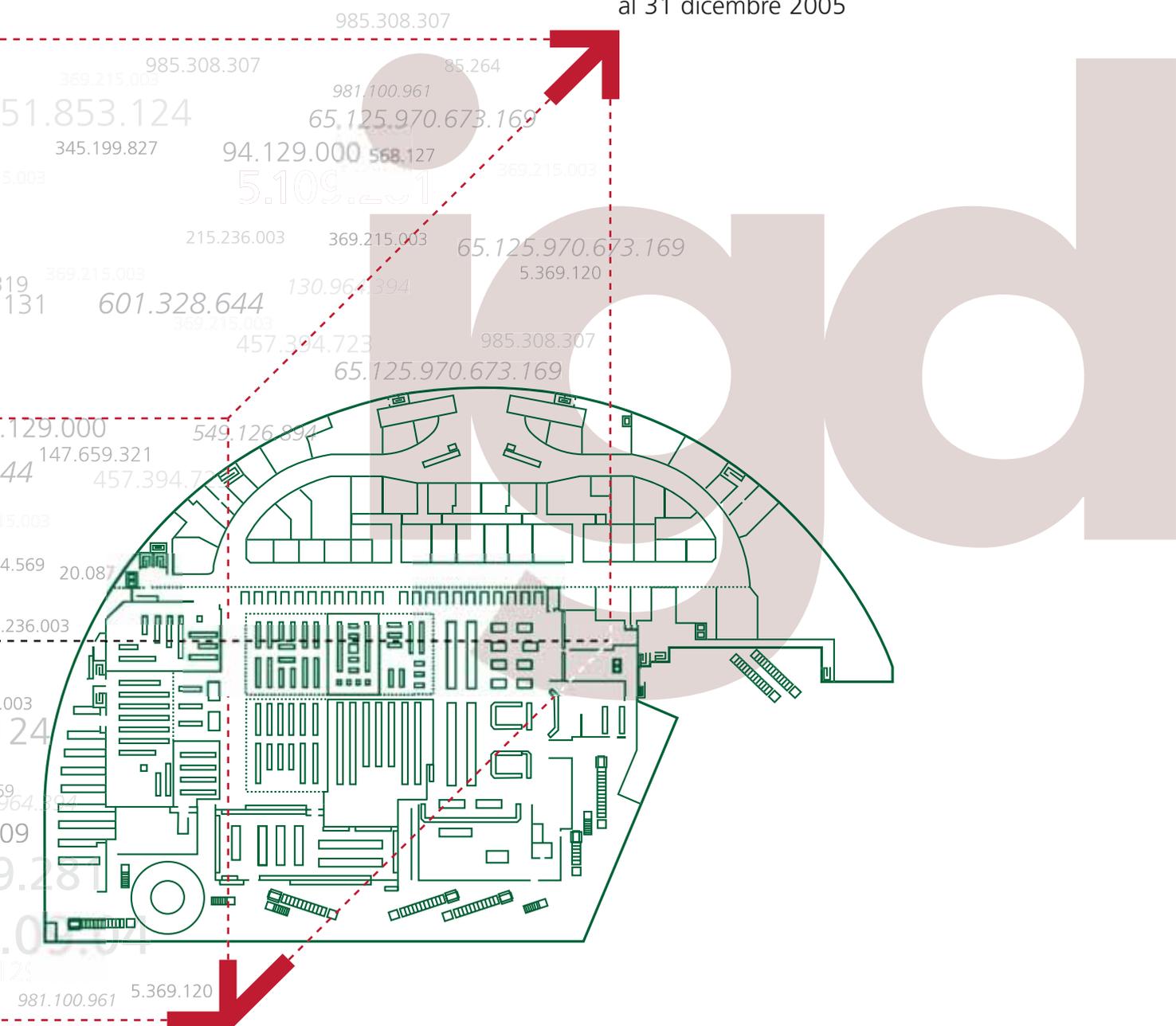
3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato della Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. al 31 dicembre 2005 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico, le variazioni del patrimonio netto ed i flussi di cassa del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.
4. Il Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. ha indicato di essere soggetto a direzione e coordinamento da parte della Coop Adriatica S.c.a r.l. e, pertanto, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio di tale Società. Il nostro giudizio sul bilancio consolidato della Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. non si estende a tali dati.

Bologna, 28 marzo 2006

RECONTA ERNST & YOUNG S.p.A.


Andrea Nobili
(Socio)

bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2005



Stato patrimoniale (ex art. 2424 C.C.)



	ESERCIZIO 2005	ESERCIZIO 2004
Attivo		
A) - Crediti v/soci per vers. ancora dovuti	0	0
B) - Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) Costi di impianto e di ampliamento	6.085.423	42.598
4) Concessioni licenze, marchi e diritti simili	2.506	2.864
5) Avviamento	1.401.870	1.682.244
7) Altre	137.547	157.897
Totale immobilizzazioni immateriali	7.627.346	1.885.603
II - Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e Fabbricati	566.093.800	368.667.163
2) Impianti e macchinari	39.674.545	42.087.565
3) Attrezzature industriali e commerciali	62.584	76.329
5) Immobilizzazioni in corso ed acconti	52.092.062	9.987.335
Totale immobilizzazioni materiali	657.922.991	420.818.392
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	7.739.932	7.684.613
d) altre imprese	1.343	1.343
2) Crediti:		
d) verso altri	4.002.516	2.300
Totale immobilizzazioni finanziarie	11.743.791	7.688.256
Totale immobilizzazioni (b)	677.294.128	430.392.251
C) - attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) Lavori in corso su ordinazione	14.018.640	0
Totale rimanenze	14.018.640	0
II - Crediti		
1) Verso clienti entro i 12 mesi	66.583	132.395
2) Verso imprese controllate entro i 12 mesi	1.045.903	973.650
4) Verso imprese controllanti entro i 12 mesi	2.471.858	7.860.181
4 bis) Crediti tributari:		
- entro i 12 mesi	7.571.066	74.257
- oltre i 12 mesi	22.602	22.406
4 ter) Imposte anticipate entro i 12 mesi	77.150	745.701
5) Verso altri:		
a) Verso altre consociate entro i 12 mesi	399	
b) Verso altri entro i 12 mesi	5.505.683	7.611
Totale crediti	16.761.244	9.816.201
III - Attività finanz. che non costit. imm.		
6) Altri titoli	35.346.579	0
Tot. Attività finanz. che non costit. imm.	35.346.579	0
IV - Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	25.388.559	19.057
3) Danaro e valori in cassa	249	139
Totale disponibilità liquide	25.388.808	19.196
Totale attivo circolante (c)	91.515.271	9.835.397
D) - Ratei e risconti		
Ratei attivi	400.885	89.564
Risconti attivi entro i 12 mesi	18.863	18.695
Totale ratei e risconti attivi (d)	419.748	108.259
Totale attivo	769.229.147	440.335.907

	ESERCIZIO 2005	ESERCIZIO 2004
Passivo		
<i>A) - Patrimonio netto</i>		
I - Capitale	282.249.261	177.249.261
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	76.180.288	28.930.288
III - Riserva di rivalutazione	150.411.622	0
IV - Riserva legale	998.720	696.160
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII - Altre riserve		
1) da conversione Euro	23.113	23.113
2) da avanzi di fusione	13.735.610	13.735.610
3) da ammortamenti anticipati		
VIII - Utile/Perdite portate a nuovo	103.649	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	7.183.925	6.051.195
Totale patrimonio netto (A)	530.886.188	226.685.627
<i>B) - Fondi per rischi ed oneri</i>		
2) Per imposte, anche differite	7.670.640	5.070.118
3) Altri	233.712	147.864
Totale fondi per rischi ed oneri (B)	7.904.352	5.217.982
<i>C) - Trattam.di fine rapporto di lav.sub.</i>		
Totale T.F.R. di lavoro subordinato (C)	35.409	11.965
<i>D) - Debiti</i>		
4) Debiti verso banche:		
- entro i 12 mesi	47.459.458	52.794.433
- oltre i 12 mesi	122.408.232	139.273.135
7) Debiti v/fornitori entro i 12 mesi	7.385.426	1.147.530
9) Debiti v/controllate:		
- entro i 12 mesi	4.733.879	0
- oltre i 12 mesi	10.714	10.714
11) Debiti v/controllante:		
- entro i 12 mesi	1.771.832	239.986
- oltre i 12 mesi	8.207.241	7.058.275
12) Debiti tributari entro i 12 mesi	21.586.823	33.267
13) Debiti v/ist.di previd. e secur.sociale entro i 12 mesi	47.750	14.931
14) Altri debiti:		
a) verso altre consociate entro i 12 mesi	3.157.195	2.080
b) verso altri entro i 12 mesi	3.615.688	20.935
c) verso altri oltre i 12 mesi	8.736.717	6.415.605
Totale debiti (D)	229.120.955	207.010.891
<i>E) - Ratei e risconti</i>		
Ratei passivi	410.391	331.077
Risconti passivi		
- entro i 12 mesi	190.390	176.191
- oltre i 12 mesi	681.462	902.174
Totale ratei e risconti passivi (E)	1.282.243	1.409.442
Totale passivo e patrimonio netto	769.229.147	440.335.907
Conti d'ordine		
<i>Rischi assunti</i>		
* Terzi per fidejussioni	11.726.137	8.235.633
<i>Impegni assunti</i>		
* Contratti per Interest Rate Swap	139.273.135	74.322.266
Totale conti d'ordine	150.999.272	82.557.899

Conto economico (ex art. 2425 C.C.)



	ESERCIZIO 2005	ESERCIZIO 2004
<i>A) - Valore della produzione</i>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	36.820.357	34.996.637
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	9.517.641	0
5) Altri ricavi e proventi	123.794	134.719
Totale valore della produzione (A)	46.461.792	35.131.356
<i>B) - Costi della produzione</i>		
6) Per mat.prima,sussid. di cons. e merci	9.517.641	0
7) Per servizi	1.805.070	1.926.408
8) Per godimento di beni di terzi	1.448.886	1.387.536
9) Per il personale:	726.296	193.664
a) salari e stipendi	532.479	139.688
b) oneri sociali	133.202	39.742
c) trattamento di fine rapporto	27.611	9.770
e) altri costi	33.004	4.464
10) Ammortamenti e svalutazioni:	16.202.567	14.096.730
a) amm.ti delle immobilizzazioni immateriali	1.860.992	342.167
b) amm.ti delle immobilizzazioni materiali	14.341.575	13.754.563
d) svalutaz.dei crediti compresi nell'attivo circolante	0	0
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) Accantonamenti per rischi	0	0
13) Altri accantonamenti	0	0
14) Oneri diversi di gestione	1.847.552	1.649.836
Totale costi della produzione (B)	31.548.012	19.254.174
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	14.913.780	15.877.182
<i>C) - Proventi ed oneri finanziari</i>		
15) Proventi da partecipazioni	1.007.286	950.000
a) da controllate	1.007.286	950.000
16) Altri proventi finanziari:	5.378.752	1.600.081
a) da titoli iscritti all'attivo circolante	994.684	0
b) da controllate	1.627	0
c) da consociate	8.573	0
d) proventi diversi dai precedenti	4.373.868	1.600.081
17) Interessi ed altri oneri finanziari	9.176.564	8.136.837
a) verso controllate	32.993	0
b) verso controllanti	177.165	176.457
c) verso consociate	8.628	403.932
d) verso altri	8.957.778	7.556.448
17bis) Utili e perdite su cambi	2	0
Totale proventi ed oneri finanziari (C)	(2.790.524)	(5.586.756)
<i>D) Rettifiche di val. di attività finanz.</i>	0	0
Tot. rettif. di valore di att. finanz. (D)	0	0
<i>E) Proventi ed oneri straordinari</i>		
20) proventi	0	0
21) oneri	0	0
Totale delle partite straordinarie (E)	0	0
Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-E)	12.123.256	10.290.426
22) Imposte sul reddito dell'esercizio:		
22a) Imposte correnti	1.611.328	356.480
22b) Imposte differite / anticipate	3.328.003	3.882.751
26) Utile (perdita) dell'esercizio	7.183.925	6.051.195

pagina lasciata intenzionalmente bianca

Nota Integrativa al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2005

Attività svolta

La società svolge attività di gestione di Centri Commerciali e ipermercati concessi in locazione alla controllante, a società del Gruppo Coop Adriatica scrl ed a terzi, oltre alla costruzione / ampliamento di grandi strutture commerciali.

La società è posseduta per il 46,977% del Capitale Sociale dalla Coop Adriatica scrl.

Struttura e contenuto del bilancio

Il Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2005 è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile, modificata dal D.Lgs 6/2003 (riforma del diritto societario) che prevede:

- l'introduzione della nozione di "funzione economica" che sancisce il principio della prevalenza della sostanza sulla forma delle attività e delle passività tra i principi generali di redazione del bilancio;
- l'abrogazione della "interferenza fiscale" ed altre partite di natura fiscale;
- la classificazione negli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico degli importi relativi alla contabilizzazione delle imposte differite ed anticipate.

Il Bilancio è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla presente nota integrativa e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute.

Questa Nota ha la specifica finalità di fornire illustrazioni, analisi ed in alcuni casi integrazioni dei dati di bilancio, dando le informazioni complementari e necessarie a fornire una corretta e veritiera rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società e del risultato d'esercizio in oggetto, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Il bilancio è corredato dei prospetti supplementari richiesti dalla legge o resi necessari per una migliore comprensione dei fatti aziendali.

Tutti gli importi indicati nella presente Nota Integrativa sono esposti in unità di Euro salvo dove diversamente indicato.

Criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del Bilancio al 31 dicembre 2005 sono conformi alle disposizioni del Codice Civile. I criteri statuiti dal legislatore civile sono stati opportunamente integrati ed interpretati, quando necessario, sulla base dei Principi contabili predisposti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e rivisti dall'OIC.

La Società non ha effettuato rettifiche di valore ed accantonamenti esclusivamente in applicazione di norme tributarie ai sensi del previgente art. 2426, comma 2, del Codice Civile.

I criteri adottati nella formazione del Bilancio chiuso il 31/12/2005, ove non specificato in dettaglio, non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del Bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci che concorrono alla formazione del Bilancio è ispirata ai criteri generali della prudenza e della competenza, e nella prospettiva della continuazione dell'attività, prendendo a riferimento un periodo futuro di almeno 12 mesi dalla data del Bilancio, nonchè tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

Gli utili sono inclusi tra i componenti positivi del conto economico solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'articolo 2423, 4° comma e all'articolo 2423 bis, 2° comma, Codice Civile.

Per le ulteriori informazioni richieste dalla legislazione vigente e necessarie per una rappresentazione veritiera e corretta del Bilancio, si rimanda a quanto esposto nella Relazione sulla Gestione.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella valutazione delle singole voci di Bilancio sono i seguenti:

Stato patrimoniale

Immobilizzazioni immateriali e ammortamenti

Sono iscritte, come previsto dall'OIC n. 24, al costo di acquisto o di produzione inclusivo degli oneri accessori e ammortizzati direttamente in conto.

Si rileva che non sono state effettuate rivalutazioni o riduzioni di valore. Gli ammortamenti sono stati effettuati in funzione della residua possibilità di utilizzazione delle specifiche immobilizzazioni immateriali.

Più precisamente i principali criteri adottati vengono di seguito riportati:

- I costi di impianto e di ampliamento sono relativi a costi notarili, peritali e altre spese concernenti atti di fusione e conferimento oltre ai costi sostenuti in relazione all'aumento del Capitale Sociale in sede di quotazione. Tali costi sono stati iscritti nell'attivo patrimoniale con il consenso del Collegio

Sindacale in considerazione della loro utilità pluriennale e i relativi piani di ammortamento decorrono dall'esercizio in cui si manifesta tale utilità, per un periodo di cinque esercizi.

- Le concessioni, licenze e marchi sono costituite dai costi relativi all'ideazione e deposito del marchio della Società e ammortizzate in un periodo di 10 anni rappresentativo dell'utilità futura.
- Gli avviamenti corrisposti per l'acquisizione a titolo oneroso di rami di azienda sono iscritti al costo e ammortizzati in 10 anni a partire dal momento della loro utilizzazione economica e sono iscritti in Bilancio con il consenso del Collegio Sindacale. Il periodo di ammortamento, in linea con la prassi adottata nel settore, è giustificato dalle utilità prospettive future delle suddette attività.
- Le altre immobilizzazioni immateriali si riferiscono a:
 - costi relativi a ristrutturazione su immobili di terzi e sono ammortizzati al minore tra il periodo di vita utile stimata ed il periodo di durata residuo del contratto di locazione o affitto, più il primo rinnovo tacito a decorrere dall'esercizio di entrata in funzione del punto vendita;
 - oneri accessori sostenuti per ottenere finanziamenti a medio – lungo termine ed in particolare, spese di istruttoria, imposta sostitutiva e spese notarili, il cui ammortamento è determinato in base alla durata del finanziamento.

Immobilizzazioni materiali e ammortamenti

La voce comprende gli elementi patrimoniali destinati a permanere durevolmente nel patrimonio aziendale. Le immobilizzazioni materiali sono iscritte, come previsto dall'OIC n. 16, al costo di acquisto o di produzione comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto dei rispettivi ammortamenti, determinati secondo quanto previsto dall'art. 2427 n. 1. Le immobilizzazioni sono state in parte rivalutate, ai sensi delle Leggi 30 dicembre 1991 n. 413, 19 marzo 1983 n. 72 e 02 dicembre 1975 n. 576, che hanno disciplinato le rivalutazioni per conguaglio monetario. Per quanto riguarda alcuni terreni, in parte imputati a fabbricato, sono state fatte rivalutazioni volontarie negli esercizi precedenti, nel rispetto delle norme dettate dal previgente art. 2425 del Codice Civile, sulla scorta anche di una perizia giurata.

La società, inoltre, avvalendosi della facoltà prevista dalla Legge n. 266/2005, ha rivalutato i fabbricati ed i terreni su cui insistono esistenti al 31 dicembre 2004 per un ammontare complessivo di Euro 170.922.298.

In particolare, sono stati rivalutati i terreni per Euro 106.869.435 e i fabbricati per Euro 64.052.863. I maggiori valori attribuiti ai beni rivalutati, per la cui determinazione la società si è avvalsa di una perizia di stima, sono stati determinati tenendo conto della capacità produttiva dei centri commerciali e del possibile utilizzo economico da parte della società.

La rivalutazione è stata eseguita, a seguito dell'imputazione degli ammortamenti di competenza dell'esercizio relativi ai fabbricati, incrementando sia il costo storico, sia il relativo fondo ammortamento, ritenendo gli amministratori tale metodologia la più indicata in quanto ha consentito di mantenere invariata la durata residua del ciclo di ammortamento per tutti i beni rivalutati.

I costi di manutenzione, aventi natura ordinaria, sono addebitati integralmente a conto economico, mentre quelli aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono e ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi.

Le immobilizzazioni in corso sono iscritte al costo sulla base degli stati d'avanzamento lavori e fatture pervenute.

Gli ammortamenti sono stati calcolati a quote costanti applicando le aliquote fiscali ordinarie, considerate rappresentative della vita utile economico-tecnica residua dei beni a cui si riferiscono ad eccezione della categoria dei fabbricati per i quali, per gli immobili specificamente identificati, sono applicate le aliquote fiscali ordinarie ridotte alla metà, anch'esse considerate rappresentative della vita utile economico-tecnica residua di tali beni. Le quote di ammortamento sono ridotte al 50% per i beni materiali acquisiti nel corso dell'esercizio in considerazione della minor obsolescenza fisica ed economica degli stessi, ad eccezione della categoria dei fabbricati ed impianti per la quale sono applicate le aliquote fiscali dal momento in cui il cespite è entrato in funzione.

I terreni di pertinenza dei fabbricati di proprietà non sono stati assoggettati ad ammortamento in considerazione del perdurare nel tempo del valore di questi ultimi il quale, sarà comunque monitorato attraverso la predisposizione periodica di apposite perizie da parte di esperti qualificati e indipendenti.

Le aliquote applicate sono riportate nel paragrafo relativo ai commenti dell'attivo.

Qualora alla data di chiusura dell'esercizio il valore economico delle immobilizzazioni risulti durevolmente inferiore rispetto al valore contabile, come sopra determinato, vengono operate le necessarie svalutazioni in conto fino a concorrenza del suddetto minor valore; tali svalutazioni non vengono mantenute negli esercizi successivi se vengono meno i motivi che le hanno generate.

Il valore dei cespiti venduti ed i corrispondenti fondi di ammortamento vengono eliminati dalle relative voci patrimoniali ed i risultati conseguiti sono imputati a conto economico.

Immobilizzazioni finanziarie

Sono costituite da Partecipazioni in imprese controllate ed in altre imprese e sono esposte al costo di acquisto o sottoscrizione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione. Per le parte-

cipazioni in imprese controllate iscritte ad un valore superiore a quello derivante dall'applicazione del criterio previsto dall'art. 2426 n. 4 del Codice Civile vengono precisati i motivi e le ragioni nel commento della relativa voce. Il costo di acquisto viene rettificato in presenza di perdite durevoli di valore; il valore originario viene ripristinato qualora vengano meno i motivi della rettifica.

Rimanenze

Le rimanenze sono costituite da lavori di costruzione ed ampliamento destinati alla vendita. Le rimanenze sono valutate al minore tra costo e valore netto di realizzo. Il costo delle rimanenze comprende tutti i costi di acquisto, di produzione e gli altri costi direttamente imputati. Il metodo di costo adottato è quello dei costi specifici.

Crediti e Fondi Rischi su crediti

I crediti sono iscritti al valore nominale e ricondotti al loro presumibile valore di realizzo mediante specifici fondi rischi esposti in detrazione dei crediti stessi, adeguati a fronteggiare rischi di insolvenza.

Titoli ed obbligazioni

Le operazioni in obbligazioni e titoli vengono contabilizzate alla data di regolamento delle stesse. I titoli in portafoglio non immobilizzati sono così valutati:

- a) se quotati in mercati organizzati, italiani od esteri, al minore tra costo di acquisto o sottoscrizione, come sopra descritto ed il valore di mercato determinato dalle quotazioni rilevate nell'ultimo giorno lavorativo del mese di dicembre 2005;
- b) se non quotati in mercati organizzati, al "fair value" determinato tenendo conto di altri elementi oggettivi quali i valori di mercato di titoli quotati aventi analoghe caratteristiche finanziarie, le quotazioni di mercato "over the counter" rilevate da enti qualificati, l'attuazione dei flussi di cassa sulla base di adeguati tassi di mercato.

L'adeguamento al prezzo di mercato ha comportato per alcuni titoli una svalutazione iscritta a conto economico.

Disponibilità liquide

Sono espresse al valore nominale.

Ratei e risconti attivi e passivi

I ratei e risconti sono stati determinati in base al criterio di competenza economica temporale in applicazione del principio della correlazione dei costi e dei ricavi in ragione del tempo.

Fondi per Rischi ed Oneri

Gli accantonamenti iscritti tra i fondi per rischi ed oneri sono relativi a perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza, alla chiusura dell'esercizio, sono ancora indeterminati.

Gli stanziamenti riflettono la miglior stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Fondo Trattamento di Fine Rapporto

È calcolato in base alla legislazione ed ai contratti di lavoro vigenti per tutto il personale dipendente, tenuto conto delle rispettive anzianità, dei compensi percepiti e di quanto maturato dai singoli dipendenti.

Debiti

I debiti sono esposti nello stato patrimoniale al valore nominale, corrispondente al valore di estinzione.

Impegni, garanzie e rischi

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei Conti d'Ordine al loro valore contrattuale, i rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono accantonati secondo criteri di congruità nei Fondi rischi ed oneri. I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nelle note esplicative senza procedere allo stanziamento di Fondi rischi.

Contratti derivati sui tassi di interesse (interest rate swap)

La Società ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di prodotti denominati "interest rate swap"; tali contratti rientrano nell'attività aziendale di gestione del rischio di tasso e sono stati sottoscritti per la copertura dei 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. Il differenziale dei tassi di interesse è iscritto per competenza tra gli oneri o i proventi finanziari. I contratti derivati in essere alla chiusura dell'esercizio sono valutati coerentemente con le passività a cui sono stati riferiti. Gli impegni in essere alla fine dell'esercizio sono descritti a commento dei conti d'ordine.

Conto economico

Costi e ricavi

Sono esposti in Bilancio secondo il principio della prudenza e della competenza. I ricavi derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla maturazione dei corrispettivi nel rispetto del principio di competenza.

Tanto i costi che i ricavi sono iscritti in base alla loro competenza temporale ed in conformità a quanto previsto dall'art. 2425 bis del Codice Civile.

I dividendi sono contabilizzati nell'esercizio di maturazione sulla base della proposta di distribuzione degli stessi da parte degli Amministratori della società controllata.

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sul reddito sono stanziare sulla base di previsioni realistiche degli oneri fiscali risultanti dall'applicazione della normativa fiscale vigente.

Le imposte differite e anticipate sono determinate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito alle attività e passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito alle stesse attività e passività ai fini fiscali.

Le attività derivanti da imposte anticipate non sono rilevate, nel rispetto del principio della prudenza, qualora non sussista la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le relative differenze temporanee, di un reddito imponibile superiore all'ammontare delle differenze che saranno annullate.

Le aliquote utilizzate per il calcolo della fiscalità differita, che riflettono quelle prospettiche, sono le seguenti:

IRES	33,00%
IRAP	4,25%

Tali aliquote rappresentano la miglior stima circa il carico fiscale applicabile nel periodo di liquidazione del credito ovvero del debito.

La società ha esercitato, unitamente a Gescom srl in qualità di consolidata, l'opzione per aderire al regime di tassazione del consolidato fiscale nazionale ai sensi degli artt. 117 – 129 del T.U.I.R. introdotti dal decreto legislativo 344 del 2003. Si precisa che con l'aumento di capitale sociale avvenuto nei primi mesi del 2005 si è verificata per legge la perdita dei requisiti soggettivi previsti dall'art. 120 per partecipare al consolidato fiscale del Gruppo Coop Adriatica. Il Bilancio riflette gli effetti fiscali dell'opzione esercitata.

Altre informazioni

Tutti gli importi indicati nelle presenti note integrative ed esplicative sono esposti in unità di Euro salvo dove diversamente indicato.

Le operazioni intercorse nell'esercizio con le società del Gruppo, effettuate alle normali condizioni di mercato, sono valutate al valore nominale ed evidenziate nel prosieguo della presente nota integrativa. Per una maggiore informativa circa la natura dell'attività di impresa, i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, i rapporti con imprese controllate e controllanti, i rapporti con entità correlate e le informazioni sui settori di attività o le aree geografiche, si rimanda a quanto evidenziato nella Relazione sulla Gestione.

Ai sensi dell'art. 25 del D.L. 127/91, il Bilancio di esercizio viene integrato dal Bilancio Consolidato di Gruppo.

Il Bilancio d'esercizio ed il Bilancio Consolidato sono stati sottoposti a revisione da parte della Società Reconta Ernst & Young S.p.A..

Commenti alle voci del bilancio

Di seguito viene fornito il dettaglio ed il commento delle voci presenti nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico, evidenziando le variazioni intervenute nell'esercizio.

B) - Immobilizzazioni

B I - Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2005	7.627.346
Saldo al 31/12/2004	1.885.603
Variazione	5.741.743

La seguente tabella dettaglia la composizione ed i movimenti delle immobilizzazioni immateriali in relazione sia ai costi storici di acquisto che agli ammortamenti cumulati:

	COSTI IMPIANTO E AMPL.	CONCESSIONI, LICENZE E MARCHI	AVVIAMENTO	ALTRE	TOTALE
Costo storico al 31/12/04	170.601	3.580	2.803.741	339.711	3.317.633
Ammortam. Cumulati	(128.003)	(716)	(1.121.497)	(181.814)	(1.432.030)
Saldo 01/01/2005	42.598	2.864	1.682.244	157.897	1.885.603
Acquisizioni	7.591.095	0	0	11.640	7.602.735
Ammortamenti	(1.548.270)	(358)	(280.374)	(31.990)	(1.860.992)
Svalutazioni	0	0	0	0	0
Rivalutazioni	0	0	0	0	0
Riclassifiche	0	0	0	0	0
Saldo 31/12/2005	6.085.423	2.506	1.401.870	137.547	7.627.346

I "Costi di impianto e di ampliamento" sono costituiti prevalentemente da:

- costi per l'assemblea straordinaria del 6 Novembre 2000 nella quale si è provveduto sia ad adottare un nuovo Statuto, sia a modificare la denominazione sociale oltre ad aumentare il Capitale della società con il conferimento di immobili da parte del socio Coop Adriatica S.c.a r.l.
- costi relativi alla fusione per incorporazione delle società Did Immobiliare S.r.l., Iper San Benedetto S.r.l. e Centro Leonardo S.p.A. avvenuta con decorrenza 1 Novembre 2001.
- costi per l'Assemblea Straordinaria del 26 Marzo 2003 nella quale si è deliberato l'aumento del Capitale della società con il conferimento del Centro Commerciale di Afragola (Na) da parte del nuovo socio Coop Toscana Lazio scarl.
- costi per l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria del 16 Settembre 2004 nella quale si sono deliberate sia le modifiche statutarie necessarie a seguito della riforma del diritto societario e connesse all'ammissione a quotazione in borsa sia la distribuzione di dividendi ai soci.

L'incremento dell'esercizio è dovuto alla capitalizzazione dei costi sostenuti in relazione all'aumento di capitale avvenuto con la quotazione della società in data 11/02/05 per Euro 7.591.095 e da aggiornamenti del sito internet per Euro 11.640.

La voce "Concessioni, licenze e marchio" è costituita dai costi sostenuti per lo studio, per la progettazione grafica del marchio della società e per il relativo deposito presso l'Ufficio Italiano Brevetti e Marchi. Gli avviamenti sono costituiti dall'acquisto di rami d'azienda finalizzati all'apertura dei Centri Commerciali di San Giovanni Teatino e San Benedetto del Tronto.

Le altre immobilizzazioni riguardano: le ristrutturazioni su beni di terzi realizzate in alcuni punti vendita all'interno della "Galleria Centro Leonardo", gli oneri accessori sui finanziamenti ottenuti nel 2001 e il sito internet.

Il decremento dell'esercizio è relativo per l'intero importo alle quote di ammortamento di periodo. Si segnala inoltre che ai sensi dell'accordo quadro nel dicembre 2005 sono stati sottoscritti i contratti di acquisto dei rami di azienda relativi alle Gallerie commerciali di Livorno, Afragola, Casilino, Bologna (Borgo) con efficacia 1 gennaio 2006.

B II - Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2005	657.922.991
Saldo al 31/12/2004	420.818.392
Variazione	237.104.599

La composizione ed i movimenti delle immobilizzazioni materiali sono descritte nelle seguenti tabelle:

TERRENI	IMPIANTI E FABB.TI	ATTREZZ.RE E MACCH.RI	ALTRI BENI INDUSTR.LI E COMM.LI	IMM.NI	TOTALE IN CORSO E ACCONTI	
Costo storico al 31/12/04	418.621.195	64.024.216	200.306	15.720	9.987.335	492.848.772
Rivalutazione ante 31/12/04	2.346.054	0	0			2.346.054
F.do amm. al 31/12/04	(52.300.086)	(21.936.651)	(123.977)	(15.720)		(74.376.434)
Saldo all'1/1/2005	368.667.163	42.087.565	76.329	0	9.987.335	420.818.392
Acquisizioni	34.109.248	3.907.091			56.526.177	94.542.516
Alienazioni e dismissioni						0
Ammortamenti	(6.702.005)	(7.615.038)	(24.532)			(14.341.575)
Utilizzo fondo amm.	2.858					2.858
Riclassifiche	(4.074.051)				(9.947.447)	(14.021.498)
Trasferimenti	3.168.289	1.294.927	10.787		(4.474.003)	0
Rivalutazione L. 266/2005	170.922.298					170.922.298
Saldo 31/12/2005	566.093.800	39.674.545	62.584	0	52.092.062	657.922.991

In particolare si evidenzia che gli incrementi sono costituiti:

- nella voce Terreni e Fabbricati dall'acquisto dell'Ipermercato e 2 medie superfici presso il Centro Commerciale Malatesta di Rimini per Euro 31.587.017, da porzioni di terreno site nell'area veneta per 1.888.517 Euro e da investimenti minori relativi al Centro Commerciale di Esp (Ravenna) per 245.143 Euro, al Centro Commerciale Borgo (Bologna) per 164.111 Euro, all'Iper di Lugo per 214.600 Euro e altri per complessivi 9.860 Euro.

- nella voce Impianti e macchinari dall'acquisto dell'Ipermercato e 2 medie superfici presso il Centro Commerciale Malatesta di Rimini per 3.867.000 Euro e da investimenti relativi al Centro Commerciale Borgo di Bologna per 40.091 Euro.

- nella voce Immobilizzazioni in corso ed acconti da caparre e acconti versate per rinnovo preliminare di acquisto di porzioni di terreno per 200.000 Euro e da nuovi preliminari per la realizzazione di Centri Commerciali a Mondovì per Euro 2.102.000, Guidonia per Euro 23.861.654, Conegliano per Euro 10.861.200 e Palermo per Euro 4.757.378.

Sono inoltre ricompresi in tale voce i nuovi investimenti realizzati per il Centro Commerciale Esp per 46.410 Euro, per l'ampliamento della galleria del Centro Commerciale Borgo per 3.348.863 Euro, per il secondo stralcio del Centro Commerciale Leonardo per Euro 10.563.419, per l'area veneta per 625.480 Euro, per le opere viarie del Centro Commerciale Portogrande per Euro 146.773 e per il Centro Commerciale d'Abruzzo per Euro 13.000.

- nella voce trasferimenti è ricompresa la riclassifica a Fabbricati per Euro 2.845.505, a Impianti per Euro 1.286.927, a macchinari e attrezzatura per Euro 18.787 dell'investimento effettuato per la realizzazione dell'ampliamento del Centro Commerciale Borgo conclusosi a fine novembre 2005. Si evidenzia inoltre la riclassifica a Terreni per Euro 322.784 di nuovi investimenti effettuati nell'area veneta.

A norma dell'OIC 16 si segnala che le immobilizzazioni materiali sono gravate da ipoteche come dettagliato nel paragrafo relativo ai Conti d'Ordine.

Si segnala infine che la Società 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;
- accordo preliminare per l'acquisto da parte non correlata di un area di circa mq. 82.000 per la realizzazione di futuri progetti di sviluppo per un controvalore di 43 milioni di euro;
- accordo preliminare per l'acquisto, da parte non correlata, di una Galleria Commerciale di circa 14.000 mq. di GLA a Palermo per un controvalore di circa 45,5 milioni di euro.
- accordo per l'acquisto, da parte non correlata, di una Galleria Commerciale in località Gravina di Catania di circa 14.919 mq. di GLA per un controvalore di circa 53 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 fidejussioni a terzi per opere varie in corso di esecuzione e a fronte di pagamento di canoni di locazione immobiliare. Si evidenzia che il Gruppo non ha assunto al 31 dicembre 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.

Le aliquote utilizzate per il calcolo degli ammortamenti ordinari 2005 sono state le seguenti:

CATEGORIA	ALIQUTA
Terreni	0,00 %
Fabbricati	3,00 %
Altri fabbricati	6,00 %
Impianto Idrico	8,00 %
Impianto elettrico, antincendio, aria compressa	10,00 %
Impianto condizionamento/riscaldamento	15,00 %
Ambientazione	20,00 %
Computer per gestione impianti	20,00 %
Impianti speciali di comunicazione – telefonico	25,00 %
Impianto sonoro	25,00 %
Impianto speciale	25,00 %
Impianto di allarme / antintrusione	30,00 %
Attrezzatura varia e minuta	15,00 %
Arredamento negozio	15,00 %
Arredi e mobili ufficio	12,00 %
Macchinari vari	15,00 %
Mis.fiscali, macch.elettroniche	20,00 %

L'aliquota applicata alla categoria dei fabbricati è pari al 3% su base annua, ad eccezione delle unità immobiliari costituite da un supermercato e da un negozio (Coop Via Aquileia – Ravenna), acquisite nell'esercizio 2002, per le quali l'aliquota del 6% è stata ritenuta maggiormente rappresentativa della vita utile residua.

Alcuni immobili sono gravati da ipoteche a garanzia dei mutui esposti nel prosieguo delle presenti note esplicative. Il valore netto contabile degli immobili oggetto di tali gravami al 31/12/2005 risulta pari ad Euro 201.833.186.

In relazione a quanto stabilito dall'articolo 10 della Legge 19 marzo 1983 n. 72 si rende noto che su alcuni cespiti sono state eseguite rivalutazioni ai sensi delle Leggi 576/75, 72/83 nonché del previgente articolo 2425 del Codice Civile per quanto riguarda la rivalutazione volontaria, così dettagliate:

CATEGORIA	RIVALUTAZIONE 576/1975	RIVALUTAZIONE 72/1983	RIVALUTAZIONE 413/1991	RIVALUTAZIONE VOLONTARIA ART. 2425 CC	RIVALUTAZIONE 266/2005	TOTALE	VALORI NETTI AL 31/12/05
Dettaglio rivalutazioni terreni e fabbricati Iper Leonardo							
Terreno edificabile	7.719	36.229	116.014	634.157		794.119	794.119
Terreno Fabbricato	650	3.816		1.071.789	33.977.464	35.053.719	11.217.191
Fabbricato					19.411.232	19.411.232	6.054.316
Totale rivalutazioni Iper Leonardo	8.369	40.045	116.014	1.705.946	53.388.696	55.259.070	18.065.626
Dettaglio rivalutazioni terreni e fabbricati centro comm.le Esp							
Terreno Fabbricato		213.772	261.908		48.841.534	49.317.214	36.741.324
Fabbricato					27.470.513	27.470.513	18.950.646
Totale rivalutazioni centro comm.le Esp	0	213.772	261.908	0	76.312.047	76.787.727	55.691.970
Dettaglio rivalutazioni terreni e fabbricati iper Lugo							
Terreno fabbricato					1.660.962	1.660.962	1.436.732
Fabbricato					2.561.056	2.561.056	2.075.211
Totale rivalutazioni iper Lugo	0	0	0	0	4.222.018	4.222.018	3.511.943
Dettaglio rivalutazioni terreni e fabbricati centro comm.le Borgo							
Terreno fabbricato					11.302.983	11.302.983	9.777.080
Fabbricato					4.145.777	4.145.777	3.556.107
Totale rivalutazioni centro comm.le Borgo	0	0	0	0	15.448.760	15.448.760	13.333.187
Dettaglio rivalutazioni terreni e fabbricati iper Lame							
Terreno fabbricato					10.588.529	10.588.529	9.159.078
Fabbricato					5.215.305	5.215.305	4.198.942
Totale rivalutazioni iper lame	0	0	0	0	15.803.834	15.803.834	13.358.020
Dettaglio rivalutazioni terreni e fabbricati iper Miralfiore							
Terreno fabbricato					7.372.373	7.372.373	6.377.102
Fabbricato					5.087.216	5.087.216	4.100.201
Totale rivalutazioni iper Miralfiore	0	0	0	0	12.459.589	12.459.589	10.477.303
Dettaglio rivalutazioni terreni e fabbricati negozio Miralfiore							
Terreno fabbricato					19.652	19.652	16.999
Fabbricato					71.813	71.813	57.820
Totale rivalutazioni negozio Miralfiore	0	0	0	0	91.465	91.465	74.819
Dettaglio rivalutazioni terreni e fabbricati ufficio Miralfiore							
Terreno fabbricato					28.400	28.400	25.844
Fabbricato					74.552	74.552	63.369
Totale rivalutazioni ufficio Miralfiore	0	0	0	0	102.952	102.952	89.213
Dettaglio rivalutazioni terreni e fabbricati iper Maestrale							
Terreno fabbricato					1.526.558	1.526.558	1.389.168
Fabbricato					4.336.640	4.336.640	3.686.144
Totale rivalutazioni iper Maestrale	0	0	0	0	5.863.198	5.863.198	5.075.312

CATEGORIA	RIVALUTAZIONE 576/1975	RIVALUTAZIONE 72/1983	RIVALUTAZIONE 413/1991	RIVALUTAZIONE VOLONTARIA ART. 2425 CC	RIVALUTAZIONE 266/2005	TOTALE	VALORI NETTI AL 31/12/05
Dettaglio rivalutazioni terreni e fabbricati centro comm.le Abruzzo							
Terreno fabbricato					13.174.608	13.174.608	11.988.893
Fabbricato					2.318.900	2.318.900	1.971.116
Totale rivalutazioni centro comm.le Abruzzo	0	0	0	0	15.493.508	15.493.508	13.960.009
Dettaglio rivalutazioni terreni e fabbricati centro comm.le Portogrande							
Terreno fabbricato					9.663.912	9.663.912	8.851.868
Fabbricato					5.643.628	5.643.628	4.820.289
Totale rivalutazioni centro comm.le Portogrande	0	0	0	0	15.307.540	15.307.540	13.672.157
Dettaglio rivalutazioni terreni e fabbricati palazzina S. Benedetto del Tronto							
Terreno fabbricato					9.711	9.711	8.837
Fabbricato					52.869	52.869	44.938
Totale rivalutazioni fabbricato palazzina S. Benedetto del Tronto	0	0	0	0	62.580	62.580	53.775
Dettaglio rivalutazioni terreni e fabbricati supermercato Ravenna							
Terreno fabbricato					175.249	175.249	159.476
Fabbricato					716.049	716.049	565.679
Totale rivalutazioni supermercato Ravenna	0	0	0	0	891.298	891.298	725.155
Dettaglio rivalutazioni terreni e fabbricati negozio Ravenna							
Terreno fabbricato					11.897	11.897	10.826
Fabbricato					80.416	80.416	63.529
Totale rivalutazioni negozio Ravenna	0	0	0	0	92.313	92.313	74.355
Dettaglio rivalutazioni terreni e fabbricati centro comm.le Afragola							
Terreno fabbricato					4.798.697	4.798.697	4.690.788
Fabbricato					6.986.824	6.986.824	6.410.411
Totale rivalutazioni centro comm.le Afragola	0	0	0	0	11.785.521	11.785.521	11.101.199
Dettaglio rivalutazioni terreni e fabbricati centro comm.le Casilino							
Terreno fabbricato					2.690.446	2.690.446	2.650.089
Fabbricato					3.518.855	3.518.855	3.254.941
Totale rivalutazioni centro comm.le Casilino	0	0	0	0	6.209.301	6.209.301	5.905.030
Dettaglio rivalutazioni terreni e fabbricati centro comm.le Livorno							
Terreno fabbricato					3.066.925	3.066.925	3.066.925
Fabbricato					4.410.768	4.410.768	4.179.203
Totale rivalutazioni centro comm.le Livorno	0	0	0	0	7.477.693	7.477.693	7.246.128
Totale rivalutazioni	8.369	253.817	377.922	1.705.946	241.012.313	243.358.367	172.415.201

B III - Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2005	11.743.791
Saldo al 31/12/2004	7.688.256
Variazione	4.055.535

SOCIETÀ	SITUAZIONE AL 31/12/04			MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO				SITUAZIONE AL 31/12/05		
	FONDO COSTO	SVALUT.	NETTO	ACQUISIZIONI E COPERTURA	ALIEAZIONI	FONDO UTILIZZO	SVALUT. ACCANTON.	FONDO COSTO	SVALUTAZ.	NETTO
Partecipazioni In Società Controllate										
Gescom srl	7.684.613	0	7.684.613	0	0	0	0	7.684.613	0	7.684.613
Consorzio Forte di Brondolo	0	0	0	55.319	0	0	0	55.319	0	55.319
Totale	7.684.613	0	7.684.613	55.319	0	0	0	7.739.932	0	7.739.932
Partecipazioni In Altre Società										
COOP Italia Scarl	1.033	0	1.033	0	0	0	0	1.033	0	1.033
INRES ScaRL	310	0	310	0	0	0	0	310	0	310
Totale	1.343	0	1.343	0	0	0	0	1.343	0	1.343
Crediti V/Altri										
Enel Distribuzione Spa	240	0	240	0	0	0	0	240	0	240
Comune S.B.T.-allacciam.fognario	200	0	200	0	200	0	0	0	0	0
Borelli Arianna	1.550	0	1.550	0	0	0	0	1.550	0	1.550
Telecom Italia Spa	310	0	310	0	0	0	0	310	0	310
Hera Comm Spa	0	0	0	413	0	0	0	413	0	413
M.V. srl	0	0	0	4.000.000	0	0	0	4.000.000	0	4.000.000
Diversi	0	0	0	3	0	0	0	3	0	3
Totale	2.300	0	2.300	4.000.416	200	0	0	4.002.516	0	4.002.516
Totale Generale	7.688.256	0	7.688.256	4.055.735	200	0	0	11.743.791	0	11.743.791

L'incremento delle immobilizzazioni finanziarie è dovuto:

- per Euro 55.319 al versamento del Fondo Consortile per la costituzione del Consorzio Forte Brondolo che ha per oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione finalizzate alla futura realizzazione di un centro commerciale in Chioggia.
- per Euro 4.000.000 alla caparra versata per il preliminare di acquisto della società M.V. srl relativa all'iniziativa di Mondovì.

Si riporta nella seguente tabella il dettaglio delle partecipazioni in imprese controllate:

DENOMINAZIONE	SALDO	PATR.NETTO	QUOTA	CAPITALE	RISULTATO	V.N. NS	% PROP.	NUM.	TITOLI
	AL 31.12.05	AL 31.12.05		PATR.NETTO	SOCIALE	AL 31.12.05	QUOTA		
Gescom Srl	7.684.613	5.937.809	5.937.809	645.000	1.060.302	645.000	100	645.000	
Via Villanova,29/7 - 40055 Villanova Di Castenaso (Bo)									
Totale Controllate	7.684.613	5.937.809	5.937.809	645.000	1.060.302	645.000	100	645.000	

Con riferimento alla partecipazione in Gescom srl, il confronto tra il valore determinato secondo il metodo del patrimonio netto ai sensi dell'art. 2426 del Codice Civile e il valore della partecipazione iscritto nel bilancio al 31 dicembre 2005, risulta il seguente:

PARTECIPAZIONE IN SOCIETÀ CONTROLLATE	VALORE SECONDO IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO	VALORE IN BILANCIO AL 31.12.05	DIFFERENZA
Gescom Srl	8.336.172	7.684.613	651.559

Rileviamo che per la controllata Gescom srl non esistono riserve di utili e di capitale soggette a restrizione o vincoli in sospensione d'imposta.

Si specifica ai sensi dell'art. 2426 n. 3 del Codice Civile e del Principio Contabile 20 paragrafo Il 3.4 che la differenza tra il costo di acquisto della partecipazione e il valore secondo il metodo del patrimonio netto di tale partecipazione, pari ad Euro 651.559, è imputabile in parte all'ammortamento dell'avviamento riconosciuto in sede di acquisizione della partecipazione in virtù delle prospettive di sviluppo futuro della società, in parte alla perdita conseguita dalla società controllata nell'esercizio 2003 non considerata perdita durevole di valore, al netto del risultato positivo conseguito nel periodo fino al 31 dicembre 2005.

C) – Attivo circolante

I – Rimanenze

Saldo al 31/12/2005	14.018.640
Saldo al 31/12/2004	0
Variazione	14.018.640

Il dettaglio e i movimenti della voce Rimanenze sono descritti nella seguente tabella:

CATEGORIA	VALORE AL 31/12/04	RICLASSIFICHE	INCREMENTI	VALORE AL 31/12/05
Lavori in corso su ordinazione	0	4.500.999	9.517.641	14.018.640
Totale rimanenze	0	4.500.999	9.517.641	14.018.640

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi a costi sostenuti nell'esercizio per la costruzione del secondo stralcio della Galleria di Imola destinata alla vendita. La voce "Riclassifiche" comprende il terreno di pertinenza trasferito dalla voce "Terreno" per Euro 4.071.193 e dalla voce "Lavori in corso" pari a Euro 429.806.

II – Crediti

Saldo al 31/12/2005	16.761.244
Saldo al 31/12/2004	9.816.201
Variazione	6.945.043

Il dettaglio dei crediti risulta il seguente:

DESCRIZIONE	ENTRO I 12 MESI			OLTRE I 12 MESI		
	VALORE AL 31/12/05	VALORE AL 31/12/04	VARIAZIONE	VALORE AL 31/12/05	VALORE AL 31/12/04	VARIAZIONE
Crediti v/clienti	68.904	135.077	(66.173)	0	0	0
Tot. crediti v/clienti	68.904	135.077	(66.173)	0	0	0
meno: F.do rischi su crediti	(2.321)	(2.682)	361	0	0	0
Tot. crediti v/clienti netti	66.583	132.395	(65.812)	0	0	0
Crediti v/ controllate:	1.045.903	973.650	72.253	0	0	0
Gescom srl per ft. da emettere	5.872	23.650	(17.778)	0	0	0
Gescom srl per ires	24.415	0	24.415	0	0	0
Gescom srl per dividendo	1.007.286	950.000	57.286	0	0	0
Consorzio forte di Brondolo per ft. da emet.	8.330	0	8.330	0	0	0
Crediti v/controllanti:	2.471.858	7.860.181	(5.388.323)	0	0	0
Coop adriatica scarl per i.v.a.	2.397.472	7.808.873	(5.411.401)	0	0	0
Coop adriatica scarl per irpeg	442	0	442	0	0	0
Coop adriatica scarl per ft.da emettere	73.944	51.308	22.636	0	0	0
Crediti tributari:	7.571.066	74.257	7.496.809	22.602	22.406	196
Erario c/rimb.ires	0	442	(442)	15.766	15.682	84
Erario c/irap	0	73.815	(73.815)	0	0	0
Erario c/iva	7.571.066	0	7.571.066	0	0	0
Erario c/rimb.ilor	0	0	0	4.345	4.273	72
Erario c/rimb.ici	0	0	0	164	164	0
Erario c/rimb.tassa società	0	0	0	2.327	2.287	40
Imposte anticipate:	77.150	745.701	(668.551)	0	0	0
Imposte anticipate perdite pregresse	0	745.701	(745.701)	0	0	0
Imposte anticipate salario variabile	30.733	0	30.733	0	0	0
Imposte anticipate avviamenti	46.417	0	46.417	0	0	0
Totale crediti verso altri:	5.506.082	7.611	5.498.471	0	0	0
Crediti v/ consociate:	399	0	399	0	0	0
Tca srl per ft.da emettere	399	0	399	0	0	0
Crediti v/ altri:	5.505.683	7.611	5.498.072	0	0	0
Inail c/rimb.	44	44	0	0	0	0
Anticipi mensili	5.189	2.177	3.012	0	0	0
Crediti verso altri	81.566	34.312	47.254	0	0	0
Depositi a garanzia	5.300.000	0	5.300.000	0	0	0
Diversi	128.870	0	128.870	0	0	0
Meno: fondo transazione opag per serrande esp	(9.986)	(28.922)	18.936	0	0	0
Totale	16.738.642	9.793.795	6.944.847	22.602	22.406	196

Il credito verso la società controllante Coop Adriatica è costituito principalmente dal credito i.v.a. generato dalla liquidazione i.v.a. di Gruppo parzialmente rimborsato nel corso dell'esercizio. Si segnala che a seguito della quotazione non sussistono più i requisiti per partecipare alla liquidazione i.v.a. di Gruppo.

I crediti tributari a breve si riferiscono al credito verso l'Erario per Iva in gran parte relativo all'acquisto dell'Iper di Rimini avvenuto a fine anno, mentre quelli a medio lungo termine sono costituiti da tassa sulla società, tasse CC.GG. e relativi interessi, nonché da crediti Irpeg e Ilor.

La voce "Imposte anticipate" è diminuita rispetto all'esercizio precedente a seguito della rettifica per l'appostazione delle imposte del periodo.

Gli altri crediti sono esposti al netto di un Fondo denominato "Fondo Opag Mas serrande Esp" stanziato nell'esercizio 2001 a fronte dei rischi di insolvenza esistenti nei confronti di un debitore per impianti relativi al Centro Commerciale Esp; l'incremento è sostanzialmente dovuto al versamento di un deposito cauzionale a fronte di una proposta irrevocabile di acquisto.

A norma dell'art. 2427 comma 6 del Codice Civile, si precisa che non esistono crediti con scadenza oltre i cinque anni.

La movimentazione dei fondi rischi su crediti è dettagliata nella tabella che segue:

CATEGORIA	VALORE AL 31/12/04	UTILIZZI	ACCANTONAMENTI	TRASFERIMENTI	VALORE AL 31/12/05	VARIAZIONE
F.do rischi su crediti	1.946	0	0	0	1.946	0
F.do rischi int.di mora	736	361	0	0	375	(361)
Totale fondi rischi su crediti	2.682	361	0	0	2.321	(361)

III – Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2005	35.346.579
Saldo al 31/12/2004	0
Variazione	35.346.579

I titoli di proprietà ammontano complessivamente a Euro 35.346.579 per i quali si evidenzia in specifico la consistenza.

DESCRIZIONE	VALORE AL 31/12/2004	INCREMENTI	DECREMENTI	COMPETENZA SCARTO DI EM.	SVALUTAZ.	VALORE AL 31/12/05
Titoli dell'attivo circolante						
Titoli di stato	0	13.518.214	8.986.922	94.073	18.025	4.607.340
Fondi comuni	0	1.306.137	1.306.137		0	0
Eurobonds TF	0	15.205.422	5.140.900	4.368	66.479	10.002.411
Eurobonds TV	0	21.603.892	6.356.893	3.899	24.671	15.226.227
Eurobonds ZC	0	1.508.985		91.100	69.617	1.530.468
Hedge funds	0	3.980.337			204	3.980.133
Totale	0	57.122.987	21.790.852	193.440	178.996	35.346.579

Le attività finanziarie possedute ai fini della negoziazione consistono in liquidità e assimilati, in strumenti monetari a breve termine, in investimenti a tasso fisso e in investimenti alternativi (hedge fund fino a un limite massimo del 20%). Il portafoglio è gestito da UBS (Italia) spa con mandato marzo 2005 (linea di gestione "UBS Alternative Personalizzata"). Le attività selezionate sono diversificate sul mercato europeo (divisa Euro). Le principali agenzie di rating valutano il profilo di rischio della linea di gestione con indici non inferiori a A (investment grade).

Il conferimento iniziale del patrimonio è stato pari a 50.000.000 Euro in data 3 marzo 2005 e il rendimento medio del portafoglio è stato pari a 2,55%.

Il raffronto fra il prezzo puntuale del 31 dicembre 2005 e il valore di bilancio alla stessa data evidenzia un potenziale plusvalore pari a circa 33.615 Euro.

I titoli dell'attivo circolante sono così classificabili:

DESCRIZIONE	CORRENTI	NON CORRENTI	VALORE AL 31/12/2005
Titoli dell'attivo circolante			
Titoli di stato	3.000.300	1.607.040	4.607.340
Eurobonds TF	10.002.411		10.002.411
Eurobonds TV		15.226.227	15.226.227
Eurobonds ZC	1.030.176	500.292	1.530.468
Hedge funds	3.980.133		3.980.133
Totale	18.013.020	17.333.559	35.346.579

Sono considerati correnti i titoli e le obbligazioni scadenti entro l'anno successivo alla data del presente bilancio, mentre quelli in scadenza oltre l'anno sono considerati non correnti.

IV) – Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2005	25.388.808
Saldo al 31/12/2004	19.196
Variazione	25.369.612

Il dettaglio e le variazioni delle partite che costituiscono le disponibilità liquide della Società sono riepilogate nella seguente tabella:

DESCRIZIONE	VALORE AL 31/12/2005	VALORE AL 31/12/2004	VARIAZIONE
Depositi bancari e postali			
Banca Pop.di Ravenna Scarl	4.872.487	1.993	4.870.494
Intesa BCI Spa	1.171	0	1.171
Banca Pop.di Verona Scarl-Gespro	760	1.058	(298)
Unicredit Banca d'Impresa Spa	1.104	11.911	(10.807)
Banca Toscana Spa	12.954	0	12.954
Cassa di Risp. di Padova e Rovigo Spa	11.645	1.980	9.665
Cassa di Risp. di Padova e Rovigo - t.deposit	15.400.000	0	15.400.000
Ubs italia spa	2.896	0	2.896
UBS Italia Spa - c/gestione	4.750.225	0	4.750.225
Banca di Bologna Scarl	334.873	0	334.873
C/C postale	444	2.115	(1.671)
Totale	25.388.559	19.057	25.369.502
Denaro e valori in cassa			
Cassa amministrazione per contante	249	139	110
Cassa amministrazione per assegni	0	0	0
Totale	249	139	110
Totale disponibilità liquide	25.388.808	19.196	25.369.612

Il saldo al 31/12/2005 dei conti correnti bancari è comprensivo delle competenze maturate. L'incremento significativo rispetto al 31/12/2004 è dovuto alla liquidità affluita a seguito della quotazione avvenuta l'11/02/05.

D) – Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2005	419.748
Saldo al 31/12/2004	108.259
Variazione	311.489

La composizione e la variazione di questa voce dello Stato Patrimoniale è indicata nella seguente tabella:

CATEGORIA	VALORE AL 31/12/2005	VALORE AL 31/12/2004	VARIAZIONE
Interessi IRS	153.617	89.564	64.053
Interessi time deposit	24.783	0	24.783
Interessi titoli	222.485	0	222.485
Totale ratei attivi	400.885	89.564	311.321
Commissioni su fideiussioni	10.772	10.604	168
Iscrizione EPRA	7.342	7.342	0
Diversi	749	749	0
Totale risconti attivi	18.863	18.695	168
Totale ratei e risconti attivi	419.748	108.259	311.489

I ratei attivi al 31 dicembre 2005 si riferiscono a interessi maturati sul contratto IRS stipulato a copertura del mutuo in essere con Unicredit ex Rolo/Mediocredito, interessi su time deposit e titoli. I risconti attivi al 31 dicembre 2005 si riferiscono principalmente a commissioni bancarie relative a fideiussioni passive in essere. Come richiesto dall'art. 2427, comma 7, del Codice Civile si precisa che non sono presenti ratei e risconti aventi durata superiore ad anni cinque.

A) – Patrimonio netto**Variazioni patrimonio netto**

DESCRIZIONE	CAPITALE SOCIALE	RISERVA DA SOVRAPPREZZO AZIONI	RISERVA DA RIVALUTAZIONE L. 266/95	RISERVA LEGALE	ALTRE RISERVE E RISERVE FACOLTATIVE	ALTRE RISERVE VERSO SOCI IN CAPITALE SOCIALE
Saldi all'01.01.04	177.249.261	28.930.288	0	252.072	0	0
Destinazione Utile 2003				444.088		
Distribuzione dividendi Utile esercizio						
Totale al 31/12/04	177.249.261	28.930.288	0	696.160	0	0
Aumento cap. sociale	105.000.000	47.250.000				
Destinazione Utile 2004				302.560		
Distribuzione dividendi						
Rivalutazione			150.411.622			
Utile di esercizio						
Totale al 31/12/05	282.249.261	76.180.288	150.411.622	998.720	0	0

Il Capitale Sociale al 31/12/05 è formato da 282.249.261 azioni del valore di 1 Euro cadauna. L'incremento di Euro 105.000.000 è dovuto alla delibera del Consiglio di Amministrazione del 27/12/04 di aumento del Capitale Sociale finalizzato all'ammissione a quotazione della società che unitamente al sopraprezzo pari a Euro 47.250.000 è stato interamente versato in occasione della quotazione avvenuta in data 11/02/05.

In data 28 aprile 2005 l'assemblea ordinaria di IGD spa ha deliberato la distribuzione di dividendi per un ammontare di Euro 5.644.986, pari ad Euro 0,020 per azione.

Si precisa che la copertura degli ammortamenti anticipati e sui terreni di pertinenza è garantita dalle restanti riserve di Patrimonio Netto, ad esclusione della riserva legale.

La riserva di rivalutazione ai sensi della Legge n. 266/2005 è esposta al netto dell'imposta sostitutiva pari a Euro 20.510.676.

Tale riserva è in sospensione di imposta, nessuna imposta è stata stanziata a fronte di detta riserva in quanto non si prevede che saranno eseguite operazioni che ne determineranno la tassazione.

Alla data del 31 dicembre 2005 il Capitale Sociale è detenuto da:

Coop Adriatica Scarl	46,977%	132.591.402 Azioni
Unicoop Tirreno società cooperativa	15,437%	43.569.712 Azioni
altri	37,586%	106.088.147 Azioni

A norma dell'art. 2427, comma 7 bis, si fornisce il dettaglio delle voci di Patrimonio Netto con l'indicazione della loro origine della possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi.

NATURA/DESCRIZIONE €/000	IMPORTO	POSSIBILITÀ DI UTILIZZAZIONE	QUOTA DISPONIBILE	RIEPILOGO DELLE UTILIZZAZIONI EFFETTUATE NEGLI ESERCIZI SUCCESSIVI AL 01.01.2003	
				PER COPERTURA PERDITE	PER ALTRE RAGIONI
Capitale	282.249				
Riserve di capitale:					
Riserva da sopraprezzo azioni	76.181	A, B	76.181	-	-
Riserva Conversione Euro	23	A, B	23	-	-
Riserva per avanzo da fusione	13.736	A, B	13.736	-	-
Riserva di rivalutazione L. 266/2005	150.412	B	150.412		
Riserve di utili:					
Riserva legale	999	B	999	-	-
Riserva di Utili a Nuovo	103	C			575
Riserva per amm. anticipati	0	-	-	-	6.531
Totale	523.703		241.351		
Quota non distribuibile			241.351		
Residua quota distribuibile			0		

Legenda:

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci



ALTRE RISERVE CONVERSIONE EURO	ALTRE RISERVE AVANZI DA FUSIONE	ALTRE RISERVE AMM. ANTICIPATI	PERDITE ESERCIZI PRECEDENTI	UTILE ESERCIZI PRECEDENTI	RISULTATO ESERCIZIO	TOTALE
23.113	13.735.610	0	0	574.833	8.881.754	229.646.931
		6.531.049		1.906.617	(8.881.754)	0
		(6.531.049)		(2.481.450)		(9.012.499)
					6.051.195	6.051.195
23.113	13.735.610	0	0	0	6.051.195	226.685.627
						152.250.000
				5.748.635	(6.051.195)	0
				(5.644.986)		(5.644.986)
						150.411.622
					7.183.925	7.183.925
23.113	13.735.610	0	0	103.649	7.183.925	530.886.188

B) – Fondi per rischi ed oneri

Saldo al 31/12/2005	7.904.352
Saldo al 31/12/2004	5.217.982
Variazione	2.686.370

La composizione e movimentazione dei fondi per rischi ed oneri è la seguente:

CATEGORIA	VALORE AL 31/12/04	TRASFERIMENTI	UTILIZZI	INCREMENTI	VALORE AL 31/12/05	VARIAZIONE
Fondi per imposte						
F.do imposte e tasse	151.146	0	58.930	0	92.216	(58.930)
F.di imposte differite	4.918.972	0	59.730	2.719.182	7.578.424	2.659.452
Totale fondi per imposte	5.070.118	0	118.660	2.719.182	7.670.640	2.600.522
Altri fondi						
F.do per rischi cause legali ex Laterizi	64.721	0	0	0	64.721	0
F.do salario variabile	7.282	0	7.282	93.130	93.130	85.848
F.do rischi ed oneri diversi	75.861	0	0	0	75.861	0
Totale altri fondi	147.864	0	7.282	93.130	233.712	85.848
Totale fondi per rischi ed oneri	5.217.982	0	125.942	2.812.312	7.904.352	2.686.370

Le principali variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono date:

- dall'utilizzo parziale del Fondo Imposte e Tasse prevalentemente a fronte di accertamenti ICI 2001 e 2002 sul fabbricato di Imola e Livorno.
- dall'incremento del Fondo Imposte Differite per le imposte calcolate sugli ammortamenti anticipati e sugli ammortamenti dei terreni di pertinenza dei fabbricati effettuati nell'esercizio 2005 ai soli fini fiscali
- dall'utilizzo del Fondo Salario Variabile per l'erogazione della quota relativa al 2004 e dal suo incremento per la quota stimata di competenza dell'esercizio 2005.

Si segnala che in data 25 luglio 2002 è stato notificato alla Società un Processo Verbale di Costatazione 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.

I presupposti dei rilievi si ritengono 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. Non è stato stanziato alcun accantonamento in quanto è ragionevole ritenere, anche sulla base delle valutazioni effettuate dai consulenti fiscali della Società, che non scaturiranno conseguenze dal PVC e si ritengono remote eventuali passività.

C) – Trattamento di fine rapporto

Le variazioni intervenute nel periodo sono le seguenti:

Fondo trattamento di fine rapporto

DESCRIZIONE	TOTALE
Saldo al 31/12/04	11.965
Accantonamento dell'esercizio	27.611
TFR trasferito	4.875
utilizzo per I.V.S.	(2.240)
utilizzo per Previcoper	(228)
utilizzo per fondo dirigenti	(5.165)
irpef 11%	(49)
Indennità' liquidate	(1360)
Saldo al 31/12/05	35.409

La variazione intervenuta nel numero dei dipendenti è la seguente:

	31/12/2004	INCREMENTI	DECREMENTI	31/12/2005
Dirigenti	1	2	0	3
Quadri	1	0	0	1
Impiegati	2	7	0	9

D) – Debiti

Saldo al 31/12/2005	229.120.955
Saldo al 31/12/2004	207.010.891
Variazione	22.110.064

La movimentazione e la scadenza degli stessi è riepilogata nella seguente tabella:

DESCRIZIONE	ENTRO I 12 MESI			OLTRE I 12 MESI		
	VALORE	VALORE	VARIAZIONE	VALORE	VALORE	VARIAZIONE
	AL 31/12/05	AL 31/12/04	EURO	AL 31/12/05	AL 31/12/04	EURO
Debiti verso banche	30.594.127	38.656.906	(8.062.779)	0	0	0
Unicredit Banca d'impresa spa						
- Hot money	0	5.000.000	(5.000.000)	0	0	0
Cassa Risparmio di Padova e Rovigo spa - Hot money	10.000.000	0	10.000.000			
Pop. Emilia Romagna scarl - Hot money	0	10.000.000	(10.000.000)	0	0	0
Pop. Emilia Romagna scarl	1.593.832	3.018.595	(1.424.763)	0	0	0
Intesa Bci spa	0	122.130	(122.130)	0	0	0
Carisbo spa	4.000.295	6.771.198	(2.770.903)	0	0	0
Banca Toscana spa	15.000.000	13.744.983	1.255.017	0	0	0
Debiti verso banche per mutui	16.865.331	14.137.527	2.727.804	122.408.232	139.273.135	(16.864.903)
Banca Pop.di Verona scarl	2.601.296	2.540.244	61.052	12.653.720	15.254.587	(2.600.867)
Intesa BCI spa	2.556.670	2.433.903	122.767	13.197.811	15.754.481	(2.556.670)
Unicredit Banca d'impresa spa /Mediocredito	2.582.285	2.582.285	0	11.620.280	14.202.565	(2.582.285)
Banca Toscana spa/Casilino 1	2.210.817	0	2.210.817	25.677.856	27.888.673	(2.210.817)
Banca Toscana spa/Casilino 2	1.446.120	1.376.438	69.682	12.393.948	13.840.069	(1.446.121)
Banca Toscana spa/Livorno 1	2.937.432	2.795.890	141.542	25.175.208	28.112.640	(2.937.432)
Banca Toscana spa/Livorno2	2.530.711	2.408.767	121.944	21.689.409	24.220.120	(2.530.711)
Debiti verso fornitori	7.385.426	1.147.530	6.237.896	0	0	0
Debiti v/controllate Gescom srl	4.733.879	0	4.733.879	10.714	10.714	0
Fatt. da pervenire	4.705	0	4.705	0	0	0
Debito per iva	332.272	0	332.272	0	0	0
Conto corrente improprio	4.396.902	0	4.396.902	0	0	0
Deposito cauzionale su locazione	0	0		10.714	10.714	0
Debiti v/controllante Coop Adriatica	1.771.832	239.986	1.531.846	8.207.241	7.058.275	1.148.966
Fatture	961.384	151	961.233	0	0	0
Fatt. da pervenire	810.448	239.835	570.613	0	0	0
Depositi cauzionali su locazioni	0	0	0	8.207.241	7.058.275	1.148.966
Debiti tributari	21.586.823	33.267	21.553.556	0	0	0
Ires professionisti e co.co.co.	43.319	12.872	30.447	0	0	0
Ires dipendenti e rivalutazione tfr	47.247	14.332	32.915	0	0	0
Add.regionale e comunale dipendenti	5.189	1.557	3.632	0	0	0
Add.regionale e comunale co.co.co.	1.034	389	645	0	0	0
Irap	26.490	0	26.490	0	0	0
Ires	923.859	0	923.859	0	0	0
Concess. Comune di Afragola (Na)	29.009	4.117	24.892	0	0	0
Imposta sostitutiva per rivalutazione L. 266/2005	20.510.676	0	20.510.676	0	0	0
Debiti v/ist.di prev.e sic.sociale	47.750	14.931	32.819	0	0	0
INPS co.co.co.	10.500	4.243	6.257	0	0	0
INPS dipendenti	37.242	10.201	27.041	0	0	0
INAIL co.co.co.	8	0	8	0	0	0
INAIL dipendenti	0	487	(487)	0	0	0
Altri debiti						
Verso consociata Tca srl	3.154.827	0	3.154.827	0	0	0
Verso consociata Robintur spa	2.368	2.080	288	0	0	0
Verso altri:	3.615.688	20.935	3.594.753	8.736.717	6.415.605	2.321.112
Retribuzioni	61.059	13.687	47.372	0	0	0
Premi assicurativi da versare	4.275	2.775	1.500	0	0	0
Preliminari	0	0	0	0	0	0
V/soci per dividendi	342	345	(3)	0	0	0
Caparra su preliminare	0	0	0	5.700.000	0	5.700.000
Depositi cauzionali su locazioni	3.535.646	1.808	3.533.838	3.036.717	6.415.605	(3.378.888)
Altri debiti	14.366	2.320	12.046	0	0	0
Totale	89.758.051	54.253.162	35.504.889	139.362.904	152.757.729	(13.394.825)

Si precisa che a norma dell'art. 2427 comma 6 non esistono debiti con scadenza oltre i 5 anni, eccetto quelli verso banche.

Come risulta dalla presente tabella l'indebitamento a breve è passato da 54,2 milioni di Euro circa a 89,7 milioni con un incremento netto di circa 35,5 milioni di Euro dovuto principalmente alla voce "Fornitori", "Debiti verso la controllata" per l'accensione del conto corrente improprio, "Debiti

Tributari” per l’imposta sostitutiva inerente alla rivalutazione, “Debito verso TCA srl” società del Gruppo Coop Adriatica a cui dal 1 gennaio 2005 è stata affidata la gestione del servizio di tesoreria. Per tale servizio è stato acceso un conto corrente di corrispondenza sul quale è stato applicato un interesse medio del 3,188% passivo e del 2,125% attivo; mentre l’indebitamento a medio lungo termine è passato da 153 milioni di Euro a 139 milioni di Euro per effetto del trasferimento a breve delle rate dei debiti per mutui e depositi cauzionali da rimborsare.

L’incremento di Euro 5.700.000 a titolo di caparra è relativo all’accordo preliminare di vendita dell’ampliamento in corso di costruzione della Galleria di Imola.

Si precisa che, il rapporto con TCA srl ha maturato interessi attivi per Euro 8.573 e passivi per Euro 8.628.

I debiti verso banche per mutui sono dettagliati nella seguente tabella:

ENTE EROGANTE	VALORE ORIGINARIO	TASSO MEDIO %	QUOTA A BREVE	QUOTA 1-5 ANNI	QUOTA OLTRE 5 ANNI	TOTALE AL 31/12/2005
Banca Pop.di Verona scarl	25.822.845	2,73	2.601.296	12.653.720	0	15.255.016
Intesa BCI spa	25.822.845	2,67	2.556.670	13.197.811	0	15.754.481
Unicredit B.Impresa /Mediocredito	25.822.845	2,72	2.582.285	11.620.280	0	14.202.565
Banca Toscana spa Casilino1	27.888.673	2,51	2.210.817	12.850.636	12.827.220	27.888.673
Banca Toscana spa Casilino2	16.526.621	2,51	1.446.120	8.405.747	3.988.201	13.840.068
Banca Toscana spa Livorno1	33.569.698	2,51	2.937.432	17.074.173	8.101.035	28.112.640
Banca Toscana spa Livorno2	28.921.586	2,51	2.530.711	14.710.057	6.979.352	24.220.120
Totale	184.375.113		16.865.331	90.512.424	31.895.808	139.273.563

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

E) – Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2005	1.282.243
Saldo al 31/12/2004	1.409.442
Variazione	(127.199)

La voce si riferisce principalmente a:

CATEGORIA	ENTRO I 12 MESI			OLTRE I 12 MESI		
	VALORE AL 31/12/05	VALORE AL 31/12/04	VARIAZIONE	VALORE AL 31/12/05	VALORE AL 31/12/04	VARIAZIONE
Ratei passivi						
Interessi su mutuo Banca Pop.di Verona scarl	39.451	40.464	(1.013)	0	0	0
Interessi su mutuo Intesa BCI spa	40.958	41.226	(268)	0	0	0
Interessi su mutuo Rolo Banca 1473 spa/Mediocredito	93.642	108.663	(15.021)	0	0	0
Interessi IRS	208.570	135.887	72.683	0	0	0
Diversi	27.770	4.837	22.933	0	0	0
Totale ratei passivi	410.391	331.077	79.314	0	0	0
Risconti passivi						
Usufrutto pluriennale c/o Esp	143.275	143.275	0	585.661	728.936	(143.275)
Rinegoiazione IRS	47.115	32.916	14.199	95.801	173.238	(77.437)
Totale risconti passivi	190.390	176.191	14.199	681.462	902.174	(220.712)
Totale ratei e risconti passivi	600.781	507.268	93.513	681.462	902.174	(220.712)

I ratei e risconti passivi a breve che complessivamente ammontano a Euro 600.781 sono stati iscritti ai sensi dell’art. 2424 bis del Codice Civile. I ratei passivi sono principalmente relativi al rateo di interessi maturato al 31/12/2005 sui mutui e sui contratti di IRS.

I risconti passivi rappresentano le quote residue di ricavi di competenza dal 01 gennaio 2006 fino al 31 gennaio 2011 relativi alla costituzione, nel corso del 1998, di un diritto di usufrutto pluriennale su tre negozi del Centro Commerciale Esp di Ravenna. Le quote residue oltre i cinque anni ammontano a Euro 12.168.

Si evidenzia che all’interno della voce risconti passivi è presente il premio incassato a fronte dell’acensione di un contratto di Interest Rate Swap ripartito sulla base della durata del contratto stesso.

Conti d'ordine

Di seguito si riporta la composizione dei conti d'ordine al 31/12/2005:

	VALORE AL 31/12/2005	VALORE AL 31/12/2004	VARIAZIONE
Rischi assunti	11.726.137	8.235.633	3.490.504
Fideiussioni rilasciate a favore di terzi	11.726.137	8.235.633	3.490.504
Impegni assunti	139.273.135	74.322.266	64.950.869
Contratti per Interest Rate Swap	139.273.135	74.322.266	64.950.869
Totale	150.999.272	82.557.899	68.441.373

Si specifica che non esistono garanzie o altri conti d'ordine nei confronti di Società controllate, controllanti e controllate da quest'ultima.

Le fideiussioni rilasciate a favore di terzi sono riferibili principalmente a garanzie verso i Comuni di Ravenna, San Giovanni Teatino, San Benedetto del Tronto e Imola per opere varie in corso di esecuzione.

Operazioni di interest rate swap

La IGD S.p.A. alla data di chiusura del bilancio ha in essere i seguenti contratti di Interest Rate Swap (IRS) con le caratteristiche ivi dettagliate:

Contratto UBM 4°

Importo Nominale	16.784.849
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	31/05/2005
Data Scadenza	31/05/2011
Periodicità Irs	Semestrale
Tasso Banca	Euribor 6 mesi
Tasso Cliente	3,10%

Contratto UBM 6°

Importo Nominale	16.534.831
Data Accensione	31/05/2005
Data Scadenza	31/05/2011
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%

Gli IRS prevedono pagamenti dei differenziali di tasso con periodicità semestrale coincidenti con le date di pagamento delle rate dei finanziamenti.

In particolare, le operazioni di IRS in essere alla data di chiusura del Bilancio riguardano un importo di riferimento complessivo pari a circa Euro 139.273.135, corrispondente al valore nominale residuo dei finanziamenti a cui sono state riferite.

A) – Valore della produzione

Saldo al 31/12/2005	46.461.792
Saldo al 31/12/2004	35.131.356
Variazione	11.330.436

Viene di seguito riportato il dettaglio delle voci che compongono il valore della produzione:

DESCRIZIONE	VALORE AL 31/12/05	VALORE AL 31/12/04	VARIAZIONE
Valore della produzione			
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	36.820.357	34.996.637	1.823.720
Gescom srl per locazione galleria Esp	2.147.360	2.120.087	27.273
Coop Adriatica scarl per locazione iper Esp	2.163.326	2.132.162	31.164
Gescom srl per locazione galleria Lama	0	29.250	(29.250)
Coop Adriatica scarl per locazione iper Lama	2.651.218	2.580.907	70.311
Coop Adriatica scarl per locazione fabb.Borgo	3.329.093	2.988.983	340.110
Gescom srl per affitto az. galleria Borgo	38.182	0	38.182
Coop Adriatica scarl per locazione iper Lugo	887.518	874.733	12.785
Coop Adriatica scarl per locazione iper Miralfiore	1.749.230	1.724.032	25.198
Robintur spa per locazione negozio Miralfiore	32.474	32.089	385
Coop Adriatica scarl per locazione iper Maestrata	1.196.650	1.179.411	17.239
Gescom srl per locazione galleria C.d'Abruzzo	1.809.267	1.818.099	(8.832)
Gescom srl per locazione terreno C.d'Abruzzo	43.286	35.714	7.572
Gescom srl per affitto az. galleria C.d'Abruzzo	39.220	38.584	636
Coop Adriatica scarl per locazione iper C.d'Abruzzo	1.169.280	1.152.436	16.844
Gescom srl per locazione galleria Portogrande	1.400.000	1.663.008	(263.008)
Coop Adriatica scarl per locazione iper Portogrande	1.153.856	1.137.234	16.622
Coop Adriatica scarl per locazione iper Centroleonardo	1.789.168	1.763.394	25.774
Gescom srl per affitto az. galleria Centroleonardo	1.367.164	1.350.952	16.212
Coop Adriatica scarl per locazione iper Malatesta	48.162	0	48.162
Sageco per locazione supermercato Aquileia	342.506	337.527	4.979
Terzi per locazione negozio Aquileia	27.150	26.828	322
Terzi per locazione iper Le Porte di Napoli	1.913.010	1.889.345	23.665
Terzi per locazione galleria Le Porte di Napoli	3.210.868	3.171.148	39.720
Terzi per locazione iper Casilino di Roma	1.927.599	1.900.551	27.048
Terzi per locazione galleria Casilino di Roma	1.579.915	1.557.746	22.169
Terzi per locazione iper Fonti del Corallo di Livorno	1.992.775	1.365.000	627.775
Terzi per locazione galleria Fonti del Corallo di Livorno	2.668.805	1.983.750	685.055
Ricavi per usufrutto c/o c. comm. Esp	143.275	143.667	(392)
Variaz. dei lavori in corso su ordinazione	9.517.641	0	9.517.641
Costruzione 2' stralcio Imola	9.517.641	0	9.517.641
Altri ricavi e proventi	123.794	134.719	(10.925)
Rimborso spese condominiali e diversi	100.140	83.361	16.779
Risarcimenti da assicurazioni	0	2.450	(2.450)
Sopravvenienze attive	4.718	16.371	(11.653)
Utilizzo fondo serrande Esp	18.936	32.537	(13.601)
Totale valore della produzione	46.461.792	35.131.356	11.330.436

Come risulta dalla tabella sopra riportata, i ricavi delle vendite e prestazioni pari a Euro 36.820.357 sono costituiti per la maggior parte dagli affitti e dalle locazioni dei fabbricati concessi alla controllante Coop Adriatica scarl per Euro 16.137.501 alla controllata Gescom srl per Euro 6.844.479 e ad altre Società del Gruppo, Sageco per Euro 342.506 e Robintur spa per Euro 32.474, oltre alla società Ipercoop Tirreno spa e Vignale Immobiliare srl facenti parte del Gruppo Unicoop Tirreno società cooperativa per un totale di Euro 13.292.972.

Rispetto al 31/12/2004, l'incremento è dovuto principalmente al canone di locazione per l'intero anno relativo al fabbricato di Livorno acquisito nel primo semestre 2004 e alla rinegoziazione, per ampliamento della galleria, del canone di Borgo, mentre il decremento è relativo ai cano-

ni della galleria di Portogrande.

Nella tabella riportata di seguito riepiloghiamo la ripartizione dei ricavi nelle differenti aree geografiche:

DESCRIZIONE	VALORE AL 31/12/2005	VALORE AL 31/12/2004	VARIAZIONE
Valore della produzione	36.820.357	34.996.637	1.823.720
Regione emilia romagna	14.934.122	14.348.490	585.632
Regione toscana	4.661.580	3.348.750	1.312.830
Regione marche	5.532.210	5.735.774	(203.564)
Regione abruzzo	3.061.053	3.044.833	16.220
Regione lazio	3.507.514	3.458.297	49.217
Regione campania	5.123.878	5.060.493	63.385

B) – Costi della produzione

Saldo al 31/12/2005	31.548.012
Saldo al 31/12/2004	19.254.174
Variazione	12.293.838

Il dettaglio dei costi della produzione è il seguente:

DESCRIZIONE	VALORE AL 31/12/2005	VALORE AL 31/12/2004	VARIAZIONE
Costi della produzione			
Per mat. prime, sussid., di consumo e merci	9.517.641	0	9.517.641
costruzione 2° stralcio Imola	9.517.641	0	9.517.641
Per servizi	1.805.070	1.926.408	(121.338)
utenze	12.209	37.630	(25.421)
servizio amministrativo	117.572	103.291	14.281
spese condominiali	31.639	45.216	(13.577)
assicurazioni	242.255	227.929	14.326
onorari e compensi	349.631	217.534	132.097
spese pre-quotazione	0	894.383	(894.383)
manutenzioni	8.695	43.105	(34.410)
consulenze varie	485.240	275.029	210.211
servizi Monte Titoli, Borsa, Mta	116.271	0	116.271
commissioni bancarie	134.801	5.707	129.094
altri	306.757	76.584	230.173
Per godimento beni di terzi	1.448.886	1.387.536	61.350
affitto galleria Centroleonardo	1.280.566	1.263.735	16.831
affitto parcheggio Centro d'Abruzzo	112.922	111.286	1.636
nolo auto	30.913	9.366	21.547
affitti diversi	24.485	3.149	21.336
Per il personale	726.296	193.664	532.632
salari e stipendi	532.479	139.688	392.791
oneri sociali	133.202	39.742	93.460
trattamento di fine rapporto	27.611	9.770	17.841
altri costi	33.004	4.464	28.540
Ammortamenti e svalutazioni	16.202.567	14.096.730	2.105.837
ammortamenti imm.zioni immateriali	1.860.992	342.167	1.518.825
ammortamenti imm.zioni materiali (fabbricati)	6.702.005	6.458.776	243.229
ammortamenti imm.zioni materiali (imp.e macch.)	7.615.038	7.270.729	344.309
ammortamenti imm.zioni materiali (attrezz.)	24.532	25.058	(526)
Altri accantonamenti	0	0	0
Oneri diversi di gestione	1.847.552	1.649.836	197.716
imposte e tasse	1.706.312	1.610.018	96.294
sopravvenienze passive	78.118	21.494	56.624
diversi	63.122	18.324	44.798
Totale costi della produzione	31.548.012	19.254.174	12.293.838

Costi per servizi

Sono compresi in tale voce le spese condominiali, la mensa dei dipendenti, le utenze, i compensi e rimborsi spese ad Amministratori e Sindaci, consulenze, assicurazioni.

Costi per godimento beni di terzi

Si riferisce quasi interamente all'affitto passivo per la Galleria "Centro Leonardo" e al parcheggio del Centro Commerciale d'Abruzzo.

Costi per il personale

Si segnala che l'incremento del costo del personale è dovuto all'incremento di organico conseguente la nuova struttura organizzativa.

Ammortamenti e svalutazioni

Sono riferiti agli ammortamenti relativi alle immobilizzazioni immateriali e materiali.

Oneri diversi di gestione

Sono riferiti principalmente all'Ici sui fabbricati.

C) – Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2005	(2.790.524)
Saldo al 31/12/2004	(5.586.756)
Variazione	2.796.232

Il dettaglio dei proventi ed oneri finanziari è indicato nella seguente tabella:

DESCRIZIONE	VALORE AL 31/12/05	VALORE AL 31/12/04	VARIAZIONE
Proventi da titoli iscritti nell'att.circ.			
interessi e scarti su titoli e obbligazioni	994.684	0	994.684
Verso controllate			
dividendo Gescom srl	1.007.286	950.000	57.286
interessi conto corrente improprio Gescom srl	1.627	0	1.627
Verso altre società del gruppo			
interessi su c/c improprio Tca srl	8.573	0	8.573
Verso altri			
interessi attivi bancari	1.256.188	1.636	1.254.552
interessi attivi su crediti a rimborso	196	375	(179)
proventi operazioni pronti contro termine	100.729	0	100.729
differenziali attivi e proventi IRS	3.016.755	1.598.070	1.418.685
Totale proventi finanziari	6.386.038	2.550.081	3.835.957
Verso controllante			
interessi pass. su dep. cauz. locazioni Coop Adriatica scal	177.165	176.457	708
Verso controllate			
interessi conto corrente improprio Gescom srl	32.725	0	32.725
interessi pass. su dep. cauz. locazioni Gescom srl	268	0	268
Verso altre società del gruppo			
interessi pass. su c/c improprio Fin.ad Bologna spa	0	403.932	(403.932)
interessi pass. su c/c improprio Tca srl	8.628	0	8.628
Verso altri			
interessi passivi bancari	313.792	160.049	153.743
interessi passivi diversi	14	0	14
Banca Pop.di Verona scarl per int. mutuo	462.193	518.535	(56.342)
Rolo Banca 1473 spa/Mediocredito per int. mutuo	421.579	469.209	(47.630)
Intesa BCI spa per int. Mutuo	463.112	522.695	(59.583)
Banca Toscana spa per int. Mutui	2.486.289	2.260.496	225.793
interessi passivi su depositi cauzionali locazioni	154.950	140.513	14.437
minusvalenze su titoli e obbligazioni	178.996	0	178.996
perdite su titoli e obbligazioni	66.245	0	66.245
differenziali negativi e oneri IRS	4.410.608	3.484.951	925.657
Totale oneri finanziari	9.176.564	8.136.837	1.039.727
Utili e perdite su cambi	2	0	2
Totale proventi ed oneri finanziari	(2.790.524)	(5.586.756)	2.796.232

Si segnala che i proventi finanziari sono in prevalenza costituiti dagli interessi attivi su titoli e obbligazioni, sui contratti di IRS, dal dividendo distribuito dalla società controllata Gescom s.r.l. e dagli interessi attivi bancari. L'incremento rispetto all'esercizio precedente è dovuto all'incremento delle nuove risorse finanziarie affluite in conseguenza della quotazione.

Gli oneri finanziari sono prevalentemente relativi agli interessi sui mutui e contratti di IRS incrementati per effetto dell'accollo per un intero anno del mutuo di Livorno.
I tassi di interesse riconosciuti sui predetti mutui sono pari al tasso Euribor a 6 mesi oltre ad uno spread dallo 0,30% allo 0,50%.

E) – Proventi ed oneri straordinari

Saldo al 31/12/2005	0
Saldo al 31/12/2004	0
Variazione	0

Non si evidenziano proventi e oneri straordinari.

Imposte sul reddito d'esercizio

DESCRIZIONE	IRES	IRAP	TOTALE AL 31/12/2005
Imposte correnti	1.231.923	379.405	1.611.328
Imposte anticipate			
Salario variabile	(30.733)		(30.733)
Avviamenti	(46.417)		(46.417)
Utilizzo perdite pregresse	745.701		745.701
Totale imposte anticipate	668.551	0	668.551
Imposte differite			
Ammortamenti fiscali	2.408.940	310.242	2.719.182
Reversal ammortamenti	(52.915)	(6.815)	(59.730)
Totale imposte differite	2.356.025	303.427	2.659.452
Totale imposte	4.256.499	682.832	4.939.331

Si segnala che la variazione più rilevante rispetto all'esercizio precedente deriva dall'utilizzo di imposte anticipate per Euro 745.701 mentre le imposte differite si riferiscono esclusivamente alle imposte calcolate sugli ammortamenti anticipati e sui terreni di pertinenza dei fabbricati.
Nella tabella che segue riportiamo la riconciliazione tra oneri fiscali teorici ed effettivi:

Risultato prima delle imposte	12.123.256	
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 33%)</i>		<i>4.000.674</i>
Utile risultante da Conto Economico	12.123.256	
Variazioni in aumento:		
variazioni temporanee:	432.354	
spese certificazione bilancio 2005	19.440	
salario variabile	93.130	
ammortamenti in deducibili	159.433	
reversal anticipate	160.351	
variazioni permanenti:	1.791.696	
ICI	1.685.483	
IRAP		
sopravvenienze passive varie	71.710	
altre variazioni varie	34.503	
Totale variazioni in aumento	2.224.050	
Variazioni in diminuzione:		
variazioni temporanee:	(8.333.829)	
spese certificazione bilancio 2004	(19.440)	
dividendo Gescom srl	(1.007.286)	
ammortamenti terreni di pertinenza	(6.352.584)	
ammortamenti anticipati	(485.625)	
maggior deduzione ammortamenti	(461.612)	
salario variabile	(7.282)	
variazioni permanenti:	(2.280.375)	
utilizzo fondo rischi tassato	(18.936)	
altre variazioni varie	(1.737)	
utilizzo perdite pregresse	(2.259.702)	
Totale variazioni in diminuzione	(10.614.204)	
Imponibile fiscale	3.733.102	
<i>Ires corrente sull'esercizio</i>		<i>1.231.923</i>

Differenza tra valore e costi della produzione	14.913.780	
IRAP teorica (4,25%)		633.836
Differenza tra valore e costi della produzione	14.913.780	
Costi non rilevanti ai fini Irap	726.296	
Ricavi tassati	0	
Ricavi non tassati	(61.198)	
Ammortamenti anticipati	(485.625)	
Maggior deduzione ammortamenti	(461.612)	
Ammortamenti terreni di pertinenza	(6.352.584)	
Costi deducibili esercizio precedente	(19.747)	
Costi deducibili sp.rappresentanza	(1.430)	
Costi indeducibili per servizi	244.332	
Costi indeducibili per godimento beni di terzi	9.527	
Costi indeducibili per ammortamenti immob. materiali	195.173	
Costi indeducibili per ammortamenti immob. immateriali	147.684	
Costi indeducibili per oneri diversi di gestione	73.537	
Deduzioni	(946)	
Imponibile IRAP	8.927.187	
IRAP corrente per l'esercizio		379.405

Compensi corrisposti agli amministratori, ai sindaci e ai direttori generali dalla Immobiliare Grande Distribuzione S.p.a. e dalle sue controllate

Come stabilito dall'allegato 3 C della delibera Consob 13616 del 12 giugno 2002 concernente il Regolamento degli Emittenti, si indicano i compensi spettanti nominativamente agli amministratori e ai sindaci a qualsiasi titolo e in qualsiasi forma, anche da società controllate.

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	01/01/05-31/12/05	Appr.bil 2005	25.000
Sergio Costalli	Vice Presidente	01/01/05-31/12/05	Appr.bil 2005	25.000
Filippo Maria Carbonari	Amministratore Delegato	01/01/05-31/12/05	Appr.bil 2005	25.000
	Direttore Generale	01/01/05-31/12/05		81.218
	Consigliere GESCOM SRL	01/01/05-31/12/05	Appr.bil 2007	5.165
Roberto Zamboni	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil 2005	10.000
Grazia Margherita Piolanti	Consigliere	01/01/05-12/05/05		10.000
	Consigliere GESCOM SRL	01/01/05-31/12/05	Appr.bil 2007	5.165
Maurizio Filippini	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil 2005	10.000
Fernando Pellegrini	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil 2005	10.000
Massimo Franzoni	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil 2005	10.000
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil 2005	10.000
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil 2005	10.000
Fabio Carpanelli	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil 2005	10.000
Mauro Bini	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil 2005	10.000
Lorenzo Roffinella	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil 2005	10.000
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil 2005	10.000
Stefano Pozzoli	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil 2005	10.000
Sergio Santi	Consigliere	12/05/05-31/12/05	Appr.bil 2005	10.000
Collegio sindacale				
Romano Conti	Pres.Collegio Sindacale	01/01/05-31/12/05	Appr.bil 2005	12.000
Franco Gargani	Sindaco Effettivo	01/01/05-31/12/05	Appr.bil 2005	8.000
Massimo Lazzari	Sindaco Effettivo	01/01/05-31/12/05	Appr.bil 2005	8.000
Comitato di controllo interno				
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil 2005	8.000
Massimo Franzoni	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil 2005	8.000
Maurizio Filippini	Consigliere	01/01/05-31/12/05	Appr.bil 2005	8.000

Parti correlate

Di seguito si forniscono le informazioni relative alle parti correlate:

	COOP ADRIATICA	FIN.AD	GESCOM SRL	ROBINTUR SPA	SAGECO SPA	TCA SRL	UNICOOP TIRR.	VIGNALE IMM.	IP.TIRRENO
Crediti	2.471.858	0	1.037.573	0	0	399	0	0	0
Debiti	9.979.073	0	4.744.594	2.301	0	3.154.893	0	3.533.838	3.036.717
Ricavi	16.153.650	15.495	6.884.535	32.474	342.506	8.573	0	7.459.588	5.833.384
Costi	369.903	0	34.432	33.430	0	18.628	53.000	83.338	71.613
Immobil.	35.500.400	0	0	0	0	0	0	0	0
Tot.società	64.474.884	15.495	12.701.134	68.205	342.506	3.182.495	53.000	11.076.764	8.941.714

Posizione finanziaria netta

	31.12.2005	31.12.2004
Debiti verso banche	(169.867.690)	(192.067.568)
- entro 12 mesi	(47.459.458)	(52.794.433)
- oltre 12 mesi	(122.408.232)	(139.273.135)
Debiti vs. controllata Gescom srl	(4.787.981)	0
Debiti vs. consociata Tca srl	(3.154.428)	0
Disponibilità liquide	25.388.808	19.196
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	35.346.579	0
Posizione finanziaria netta	(117.074.712)	(192.048.372)

La variazione positiva rispetto all'esercizio precedente è determinata dall'afflusso delle liquidità in conseguenza della quotazione.

Direzione e coordinamento

Si rende noto che la Società è controllata da Coop Adriatica scarl di Villanova di Castenaso (Bologna) ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2497 bis del Codice Civile, di seguito viene presentato un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato da Coop Adriatica scarl:

	ESERCIZIO 2004	ESERCIZIO 2003
Stato patrimoniale (ex art. 2424 C.C.)		
Attivo		
a) - Crediti v/soci per vers. ancora dovuti	0	0
b) - Immobilizzazioni	803.687.264	737.180.287
c) - Attivo circolante	1.986.948.213	1.918.205.009
d) - Ratei e risconti	9.410.582	12.680.663
Totale attivo	2.800.046.059	2.668.065.959
Passivo		
a) - Patrimonio netto	604.373.379	580.938.555
b) - Fondi per rischi ed oneri	20.158.261	22.777.121
c) - Trattam.di fine rapporto di lav.sub.	68.914.350	65.456.748
d) - Debiti	2.099.038.289	1.992.677.190
e) - Ratei e risconti	7.561.780	6.216.345
Totale passivo e patrimonio netto	2.800.046.059	2.668.065.959
Conti d'ordine	227.111.622	281.944.401
Conto economico (ex art. 2425 c.c.)		
a) - Valore della produzione	1.655.628.249	1.577.435.166
b) - Costi della produzione	(1.650.418.235)	(1.577.023.490)
c) - Proventi ed oneri finanziari	29.430.121	23.255.739
d) - Rettifiche di val. di attività finanz.	(1.421.507)	(3.039.500)
e) - Proventi ed oneri straordinari	(2.703.331)	(1.002.391)
Imposte sul reddito dell'esercizio	(9.572.853)	(9.224.243)
Utile (perdita) dell'esercizio	20.942.444	10.401.281

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Gilberto Coffari)

Allegato 1

Rendiconto patrimoniale riclassificato

	VALORE AL 31.12.2005	VALORE AL 31.12.2004
Immobilizzazioni immateriali	7.627.346	1.885.603
Immobilizzazioni materiali	657.922.991	420.818.392
Immobilizzazioni finanziarie	11.766.393	7.710.662
Capitale immobilizzato (A)	677.316.730	430.414.657
Crediti commerciali	3.583.945	8.966.226
Rimanenze	14.018.640	0
Altre attività a breve termine	13.574.046	935.828
Debiti commerciali	(13.893.505)	(1.389.596)
Altre passività	(26.532.504)	(1.478.575)
Fondi rischi e oneri	(7.904.352)	(5.217.982)
Capitale di esercizio netto (B)	(17.153.730)	1.815.901
Trattamento di fine rapporto (C)	35.409	11.965
Altre passività a medio lungo termine (D)	16.954.672	13.484.594
Capitale investito netto E = A + B-C-D	643.172.919	418.733.999
Totale patrimonio netto (F)	530.886.188	226.685.627
Debiti verso banche a breve termine	47.459.458	52.794.433
Debiti (Crediti) verso Società consociata TCA srl	3.154.428	0
Attività finanziarie	(35.346.579)	0
(Disponibilità liquide)	(25.388.808)	(19.196)
Debiti finanziari a breve termine	(10.121.501)	52.775.237
Debiti finanziari a medio lungo termine	122.408.232	139.273.135
Debiti finanziari (G)	112.286.731	192.048.372
Totale fonti di finanziamento H = (F + G)	643.172.919	418.733.999
Conti d'ordine ed impegni	473.039.085	404.597.712

Allegato 2

Rendiconto economico riclassificato

	ESERCIZIO 2005	ESERCIZIO 2004
Ricavi di vendita	36.820.357	34.996.637
Altri ricavi	123.794	134.719
Valore della produzione	36.944.151	35.131.356
Costo dei servizi esterni	3.253.956	3.313.944
Altri costi operativi	1.847.552	1.649.836
	5.101.508	4.963.780
Valore aggiunto	31.842.643	30.167.576
Costo del lavoro	726.296	193.664
Margine operativo lordo	31.116.347	29.973.912
Totale ammortamenti	16.202.567	14.096.730
Utile operativo	14.913.780	15.877.182
Oneri finanziari netti	(2.790.524)	(5.586.756)
Utile (perdita) prima dei componenti straordinari e delle imposte	12.123.256	10.290.426
Oneri straordinari netti	0	0
Utile (perdita) prima delle imposte	12.123.256	10.290.426
Imposte sul reddito dell'esercizio	4.939.331	4.239.231
Utile (perdita) dell'esercizio	7.183.925	6.051.195

Allegato 3

Rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso

	VALORE AL 31.12.2005	VALORE AL 31.12.2004
Flusso di cassa di attività operative:		
Risultato dell'esercizio	7.183.925	6.051.195
Ammortamenti	16.202.567	14.096.730
Accantonamento per trattamento di fine rapporto	24.804	10.896
Accantonamento al fondo svalutazione crediti	0	0
Accantonamento agli altri fondi	2.686.370	2.493.438
Flusso di cassa generato dalla gestione corrente (A)	26.097.666	22.652.259
Pagamenti del fondo trattamento fine rapporto	(1.360)	0
(Aumento) diminuzione dei crediti commerciali	(8.636.758)	(5.945.041)
(Aumento) diminuzione degli altri crediti non finanziari	(12.638.414)	1.375.235
Aumento (diminuzione) dei debiti verso fornitori	13.653.274	(225.795)
Aumento (diminuzione) degli altri debiti e degli altri fondi	25.053.929	(43.585)
Variazione delle attività e passività d'esercizio (B)	17.430.671	(4.839.186)
Flusso di cassa generato da attività d'esercizio (A+B)	43.528.337	17.813.073
Investimenti netti in immobilizzazioni materiali	(80.523.876)	(71.870.289)
Incremento da rivalutazione Legge n. 266/2005	(170.922.298)	0
Investimenti netti in immobilizzazioni immateriali	(7.602.735)	(15.355)
Investimenti netti in immobilizzazioni finanziarie	(4.055.535)	(3.186.473)
Attività finanziaria corrente	(35.346.579)	0
Flusso di cassa utilizzato in attività di investimento	(298.451.023)	(75.072.117)
Versamento dei soci ad incremento del patrimonio netto	152.250.000	0
Distribuzione di riserve e dividendi	(5.644.986)	(9.012.499)
Variazione delle riserve	150.411.622	0
Variazione delle altre passività a medio lungo termine	2.321.112	2.538.319
Variazione indebitamento finanziario a breve termine	(2.180.547)	20.197.047
Variazione indebitamento finanziario a medio lungo termine	(16.864.903)	43.361.822
Flusso di cassa generato da attività di finanziamento	280.292.298	57.084.689
Flusso di cassa netto di periodo	25.369.612	(174.355)
Disponibilità liquide iniziali	19.196	193.551
Flusso di cassa netto di periodo	25.369.612	(174.355)
Disponibilità liquide finali	25.388.808	19.196

pagina lasciata intenzionalmente bianca

Relazione della società di revisione



Reconta Ernst & Young S.p.A.
Via Sirovino D'Azeglio, 34
40123 Bologna

Tel. (+39) 051 278111
Fax (+39) 051 236606
www.ey.com

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE ai sensi dell'art.156 del D.Lgs. 24.2.1998, n.58

Agli Azionisti
della Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2005. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli Amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 21 marzo 2005.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. al 31 dicembre 2005 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.
4. Esponiamo i seguenti richiami di informativa:

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Sede Legale: 00196 Roma - Via G.D. Romagnoli, 11/A
Capitale Sociale € 1.259.500,00 I.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000504
P.I. 00891231003
(vecchio numero R.I. 6697/89 - numero R.F.A. 250904)



■ Reconta Ernst & Young S.p.A.

La Società ha effettuato nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2005 la rivalutazione di fabbricati e terreni avvalendosi della facoltà prevista dalla Legge n. 266/2005. Gli effetti di tale rivalutazione sul valore delle immobilizzazioni materiali, sul patrimonio netto e sui debiti tributari per l'imposta sostitutiva sono descritti in nota integrativa.

Ai sensi dell'art.2497-bis, comma primo, del codice civile, la Società Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. ha indicato di essere soggetta a direzione e coordinamento da parte della Coop Adriatica S.c.a r.l. e, pertanto, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio di tale Società. Il nostro giudizio sul bilancio della Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. non si estende a tali dati.

Bologna, 28 marzo 2006

RECONTA ERNST & YOUNG S.p.A.

Andrea Nobili
(Socio)

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea degli Azionisti di IGD Immobiliare Grande Distribuzione S.P.A. ai sensi dell'art. 153 del Dlgs 58/1998 e dell'art. 2429 del Codice Civile

Signori Azionisti della Immobiliare Grande Distribuzione S.P.A.,

In via preliminare desideriamo informarVi che:

nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2005 e successivamente fino alla data odierna, abbiamo proceduto nell'attività di controllo e vigilanza a noi assegnatoci dalla Legge. Tale attività si è esplicata con le modalità operative contenute nei Principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e Ragionieri, e con le indicazioni emanate dalla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa – Consob.

In particolare con la presente Relazione Vi informiamo sulla nostra attività seguendo le indicazioni e lo schema contenuto nella comunicazione del 6 Aprile 2001 della Commissione Nazionale per le Società e la Borsa. Schema che riassume in modo completo quanto la Legge e la Consob richiedono all'organo di controllo ed è esposto qui di seguito in modo articolato, seguendo la numerazione contenuta nella citata comunicazione.

1. Indicazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società.

A livello societario i fatti di maggior rilievo dell'anno 2005 possono essere così riepilogati:

- Il Consiglio di Amministrazione in data 29/1/2005 ha deliberato sull'aumento di capitale sociale con esclusione del diritto di opzione, ex articoli 2441 e 2443, determinando altresì il prezzo massimo di offerta per la quotazione.
 - Ammissione avvenuta in data 11/2/2005 delle azioni al Mercato telematico gestito da Borsa Italiana Spa.
 - Dimissioni del Consigliere Signora Grazia Margherita Piolanti e cooptazione del Signor Sergio Santi quale Consigliere indipendente, avvenuta nella riunione del Consiglio tenutosi in data 12 Maggio 2005.
 - Ammissione avvenuta in data 5 Agosto 2005 delle azioni sociali al segmento STAR del Mercato Telematico gestito da Borsa Italiana Spa.
 - Affidamento dell'incarico professionale per la predisposizione del progetto per la realizzazione del "Modello Organizzativo" previsto dal Dlgs 08 Giugno 2001 n. 231.
- I fatti di maggior rilievo, a livello operativo e gestionale che hanno interessato la società nell'anno 2005 possono essere così sintetizzati:
- Presentazione del Piano Industriale relativo al periodo 2005-2008 con l'indicazione degli investimenti complessivi e della loro articolazione a livello territoriale.
 - Implementazione della struttura organizzativa ed amministrativa per meglio garantire i livelli di efficienza e di efficacia nella gestione aziendale. Tale attività si prevede debba proseguire anche nel corso del corrente anno (2006).
 - Presentazione ed approvazione dell'aggiornamento delle "Linee Guida in materia di operazioni con parti correlate".
 - Predisposizione degli adempimenti a tutela della "Privacy" con delega al Presidente del Consiglio di Amministrazione per l'individuazione degli incaricati/responsabili del Comitato dei dati personali e sensibili e per la predisposizione ed aggiornamento del DPS, Documento Programmatico Sicurezza.
 - Rivalutazione monetaria. La società si è avvalsa della facoltà prevista dai commi 469 e seguenti della L. 266 del 23 Dicembre 2005 – Legge Finanziaria 2006 – ed ha rivalutato i propri beni d'impresa per un importo complessivo di € 170,9 milioni.

Tale operazione è illustrata ed analiticamente esposta in nota integrativa. Per la congruità dei valori la società si è avvalsa di una società indipendente per la stima dei cespiti.

Il Collegio Sindacale, in relazione alla rivalutazione dei cespiti, da atto che a seguito dell'incremento patrimoniale contabilizzato i valori netti iscritti in bilancio non eccedono i limiti economici stabiliti dalla Legge e segnatamente dall'art. 11 della Legge 342 del 21 Novembre 2000, come indicato dagli Amministratori nella propria relazione e come supportato dalla citata perizia stilata da una società indipendente.

Le modalità operative seguite per operare la descritta rivalutazione è quella cosiddetta a "saldi aperti" che consente il mantenimento della durata originaria del processo di ammortamento.

2. Indicazioni sull'eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate.

Non sono emerse, nel corso della nostra attività di verifica e controllo operazioni atipiche e/o inusuali e ciò né con parti correlate, né infragruppo, né con soggetti terzi.

Le operazioni ordinarie infragruppo e con parti correlate sono regolate da normali condizioni di mercato e sono analiticamente evidenziate nella Relazione degli Amministratori, sia per la tipologia, sia per l'entità economica e finanziaria. Le operazioni con parti correlate sono significative per entità economica e per frequenza. Esse sono state regolate attraverso l'approvazione delle "Linee Guida in materia di operazioni con parti correlate".

Le operazioni con parti correlate, ove necessario, sono state oggetto di specifiche delibere del Consiglio di Amministrazione e, se del caso, assunte previo esame del Comitato di controllo interno e supportate, se di rilevante entità o nei casi di difficile individuazione del valore di mercato, da adeguati pareri di esperti indipendenti.

Il Collegio Sindacale, nella sua attività di controllo, ha valutato le operazioni di cui al presente paragrafo congrue per l'importo e per le modalità operative adottate e rispondenti all'interesse economico della società.

Riteniamo altresì affidabile la metodologia adottata, così come la riteniamo adeguata a fornire una informazione completa e tempestiva.

3. Valutazione dell'adeguatezza delle informazioni rese dagli amministratori in ordine alle operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo e con parti correlate.

Gli Amministratori hanno reso, nel corso dell'esercizio 2005 con cadenza periodica, una adeguata e completa informazione sull'attività svolta, sulle operazioni di maggior rilievo da un punto di vista gestionale ed operativo, nonché sulle operazioni infragruppo e/o con parti correlate. Essi hanno inoltre riferito sull'assenza di operazioni inusuali e/o atipiche.

4. Relazione della società di revisione.

La Relazione della società di Revisione esprime un giudizio positivo sul bilancio d'esercizio e su quello consolidato, confermando che tali documenti sono stati redatti in conformità alle norme di legge e ai principi di generale accettazione.

Nella Relazione della società di Revisione, accompagnatoria al bilancio, non vi sono rilievi, né richiami circa la qualità e la correttezza delle informazioni.

In essa non vi sono neppure rilievi e/o richiami circa la natura delle informazioni né vengono segnalate riserve sull'affidabilità del sistema di tenuta e di rilevazione contabile, che appare adeguato e rispondente alle esigenze operative della società.

5. Indicazioni sull'eventuale denunce ex articolo 2408 del c.c. ed iniziative intraprese.

Al Collegio Sindacale non sono pervenute, nel corso dell'anno 2005 e sino alla data di redazione della presente Relazione, denunce ex articolo 2408 del C.C. da parte di Azionisti, pertanto nessuna iniziativa è stata in tal senso intrapresa.

6. Indicazioni dell'eventuale presentazione di esposti ed eventuali iniziative intraprese.

Al Collegio Sindacale non sono pervenuti, nel corso dell'anno 2005 e sino alla data di redazione della presente Relazione, esposti presentati da Azionisti né è a conoscenza di esposti che siano stati presentati alla società da Azionisti e/o da terzi, pertanto nessuna iniziativa è stata in tal senso intrapresa.

7. Indicazioni di eventuali ulteriori incarichi supplementari alla società di revisione e dei relativi costi.

Vi segnaliamo che alla Società di Revisione Reconta Ernst & Young Spa, previo il nostro assenso, è stato affidato con delibera del 16 settembre 2004 l'incarico di controllo contabile ex art. 2409 bis del C.C. e l'incarico continuativo di Revisione del Bilancio consolidato ai sensi dell'art. 156 del Dlgs n. 58 del 24 Febbraio 1998. Ad essa è stato altresì affidato l'incarico della Revisione contabile limitata delle semestrali per il triennio 2004/2006. Gli importi maturati per tali attività sono stati pari ad € 34,6 mila.

Nel corso dell'esercizio è stato altresì affidato alla predetta Società l'incarico, giusta delibera Consob - DEM/5025723 del 15/4/2005 per l'implementazione del sistema contabile IAS/IFRS, nonché la revisione legale dei saldi di apertura IAS /IFRS per il bilancio consolidato.

Per tale attività è maturato un compenso di € 131,6 mila.

8. Indicazione dell'eventuale conferimento di incarichi a soggetti legati alla società di revisione da rapporti continuativi e dei relativi costi.

Il Collegio non è a conoscenza del conferimento, nel corso dell'esercizio 2005, di incarichi a soggetti legati alla società di Revisione Reconta Ernst & Young Spa.

9. Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio 2005.

Il Collegio non è a conoscenza se, nel corso dell'anno 2005 e sino alla data di redazione della presente Relazione, siano stati rilasciati pareri.

Gli unici pareri a conoscenza del Collegio sono quelli richiesti dalla Società a professionisti indipendenti per una più corretta applicazione delle disposizioni normative in materia civile e fiscale, oltre alle valutazioni peritali per i cespiti patrimoniali.

10. Indicazioni della frequenza e del numero delle riunioni del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale.

Per una più puntuale informativa dell'attività sociale, Vi segnaliamo il numero delle riunioni dei sottoindicati organi societari:

- Il Consiglio di Amministrazione si è riunito con cadenza quasi mensile. Le riunioni tenute da tale organo sono state undici.
- Il Collegio Sindacale si è riunito con cadenza superiore a quella trimestrale. Le riunioni tenute da tale organo sono state otto. Esse hanno interessato sia le riunioni ex art. 2404 del C.C. sia quelle ex art. 2429 2° comma del C.C..
- Il Collegio Sindacale è stato altresì presente alle riunioni del Consiglio di Amministrazione ed ha altresì garantito la presenza all'assemblea di bilancio e nelle riunioni del Comitato di controllo portanti argomenti di comune interesse.

La società si è altresì dotata quale organo societario del Comitato di controllo interno, il quale nel corso del 2005 si è riunito n. sette volte.

Tale organo è formato da tre membri del Consiglio di Amministrazione non esecutivi, di cui due Consiglieri indipendenti.

11. Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

La società è, a parere di questo Collegio Sindacale, amministrata con competenza e nel rispetto delle norme di legge e di statuto. L'articolazione dei poteri e delle deleghe, appaiono adeguate alle dimensioni ed all'operatività della società. Tale attività amministrativa non ha dato luogo a rilievi e/o osservazioni da parte nostra.

12. Osservazioni sulla struttura organizzativa.

L'organizzazione ed i servizi, sia quelli strutturati all'interno della Società, sia quelli in outsourcing alla società Coop Adriatica s.c.r.l., risultano adeguati ed assolvono tempestivamente ed in modo adeguato gli adempimenti necessari, sia dal punto di vista delle disposizioni normative, sia ai fini di una corretta ed efficace gestione.

La struttura organizzativa, anche a seguito della quotazione al Mercato Telematico, avvenuto nel corso del mese di febbraio 2005, ha avuto un forte e significativo riassetto e potenziamento che sta proseguendo anche nel corso del corrente anno 2006.

Nel corso dell'esercizio 2005 si è fortemente rafforzata la struttura, con l'ingresso di nuove risorse umane; alcune funzioni prima gestite in outsourcing sono state internalizzate.

Tale processo di rapida crescita rende inevitabile la necessità di disporre di adeguati tempi per l'assimilazione e per il coordinamento delle nuove risorse umane. Tale processo rende altresì necessario procedere all'individuazione degli interventi, anche di natura tecnologica, per una migliore efficacia del servizio.

13.-14. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e sul sistema amministrativo - contabile e sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

L'attività di controllo interno è stato affidato in outsourcing ad una Società preposta a tale funzione. Essa riferisce periodicamente al Comitato di controllo interno sia sul Piano di lavoro, sia sull'attività concretamente svolta e sia sullo stato di avanzamento dei lavori rappresentandogli le esigenze operative emerse. Significativa è l'attenzione dell'organo amministrativo su tale specifico problema e sull'individuazione e sull'applicazione di procedure e di presidi mirati a garantire un efficace controllo sulle procedure. Il Collegio Sindacale ricorda che a tal fine la Società ha già affidato il compito ai propri consulenti di predisporre il Modello Organizzativo ex Dlgs 231 del 8 Giugno 2001 pre-

via individuazione, mappatura e controllo dei rischi. Modello già predisposto ed in via preliminare esaminato in Consiglio di Amministrazione e per il quale si è già provveduto a nominare il relativo organo di vigilanza.

La struttura amministrativa-contabile attualmente gestita internamente appare adeguatamente strutturata ed idonea a fronteggiare le esigenze aziendali.

Tale funzione, che era stata gestita inizialmente in outsourcing, nel corso del corrente esercizio è stata internalizzata. Ciò ha reso inevitabile un processo di assestamento per le varie funzioni e per l'assimilazione delle nuove mansioni, fase di assestamento che si prevede proseguirà anche nel corso del corrente esercizio.

La Società di Revisione ha testato le procedure amministrative e quelle contabili senza evidenziare rilievi sulla loro affidabilità. Essa ha inoltre verificato la correttezza delle rilevazioni, nelle scritture contabili, dei fatti di gestione, nonché la completezza delle informazioni e dei criteri di valutazione per la redazione del bilancio e di quello consolidato senza alcun rilievo e/o osservazione. Pur non rientrando specificatamente nei compiti di questo Collegio il controllo contabile ex art. 2409 bis del C.C. essendo questo demandato alla società di Revisione, riteniamo, sulla base delle informazioni avute, e dalle verifiche dirette previste dagli articoli 2403 e seguenti del C.C., che il sistema amministrativo-contabile, nel suo complesso sia adeguato ed affidabile e che i fatti di gestione siano rilevati con un sufficiente grado di affidabilità e con una corretta tempestività.

15.Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alla società controllata ai sensi dell'art. 114 dlgs 58/1998.

In relazione agli stretti legami funzionali ed operativi nonché alla presenza di persone di riferimento nella controllata, viene garantito un corretto ed adeguato flusso di informazioni, supportato altresì da idonei documenti ed elaborazioni contabili alla gestione della controllata: Gescom Srl.

La Società è pertanto in grado di adempiere, nei tempi e con le modalità richieste, agli obblighi in ordine ai fatti rilevanti, nonché pervenire al consolidamento dei dati previsti dalla Legge.

La Società è in grado di esercitare compiutamente sulla citata controllata l'attività di direzione e controllo, come esplicitamente considerato dalla norma.

16.Osservazioni in ordine alle riunioni tenutesi con i revisori

Il Collegio ha incontrato i Revisori incaricati sia del controllo contabile ex art. 2409 bis del C.C. sia della revisione del bilancio civilistico e del bilancio consolidato, attivando in tali occasioni un proficuo scambio di informazioni di cui all'art.150 del DLgs 58 del 24 Febbraio 1998.

In tali incontri non sono emersi anomalie, criticità od omissioni rilevate dai Revisori. Nel corso di tali incontri abbiamo, da parte nostra, informato i Revisori sull'attività del Collegio Sindacale e riferito sui fatti rilevanti e significativi della società.

17.Adesione della società al codice di autodisciplina del comitato per la corporate governance.

La Società ha adottato il Codice di Autodisciplina per la Corporate Governance delle Società quotate, nella versione emanata nel luglio del 2002.

È stato costituito ed è operativo e funzionante il Comitato per il controllo interno.

La società ha altresì adottato il Codice di comportamento sull'Internal Dealing ed ha provveduto a costituire, nel corso del corrente anno, l'organo di Vigilanza nell'ambito del Modello Organizzativo già illustrato al Consiglio di Amministrazione ed in corso di attivazione.

La società non ha ritenuto necessario procedere alla nomina né del Comitato per la remunerazione né al Comitato per la nomina degli organi sociali, non ravvisandone la necessità in considerazione dei rapporti esistenti nell'ambito della compagine sociale.

18.Valutazioni conclusive in ordine all'attività svolta.

Signori Azionisti,
a conclusione della presente Relazione desideriamo confermarVi che abbiamo svolto la nostra attività di vigilanza con la piena collaborazione degli organi societari e dei responsabili preposti all'attività amministrativa, nonché della società di Revisione.

Non abbiamo rilevato omissioni, fatti censurabili, operazioni imprudenti o irregolarità da segnalareVi. Nella documentazione sottopostaVi è evidenziato il prospetto di riconciliazione agli IFRS / IAS relativi all'esercizio 2004 quale elemento di paragone con l'esercizio corrente, nonché vengono commentate le principali rettifiche e gli effetti di queste sul bilancio consolidato.

Nella Relazione sulla gestione sono indicate compiutamente le partecipazioni detenute dagli Amministratori, Sindaci e Direttore Generale. Non abbiamo rilievi ed osservazioni in proposito.

Vi è stato altresì fornito lo schema dei compensi percepiti dagli Amministratori, Sindaci e Direttore Generale direttamente dalla Società e dalla controllata ed anche in proposito non abbiamo rilievi.

La Relazione sulla gestione contiene informazioni sul consolidato fiscale, al quale la società ha aderito.

19. Proposte dell'assemblea:

Gli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea si articolano come segue.

Assemblea

Parte ordinaria:

I ° Argomento – Bilancio al 31/12/2005 e destinazione dell'utile così come proposto dal Consiglio di Amministrazione.

- Esprimiamo parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31/12/2005 ed alla proposta di destinazione dell'utile come indicato dal Consiglio di Amministrazione.

II- III° Argomento: Rinnovo organi sociali

- Con l'approvazione del bilancio scade il mandato dei Vostri organi sociali e pertanto l'assemblea dovrà provvedere per la nomina dei nuovi Amministratori, previa fissazione del numero e determinazione degli emolumenti, nonché la nomina dell'organo di controllo e la determinazione dei relativi emolumenti.

IV° Argomento – Acquisto ed alienazione azioni proprie.

- La società non detiene azioni proprie, né azioni della Società sono detenute dalla Sua controllata. Vi sono pertanto, a parere del Collegio, le condizioni per sottoporre all'assemblea la proposta per l'acquisto e l'alienazione di azioni della società nei limiti di legge.

Assemblea

Parte straordinaria:

I° Argomento – Incorporazione della controllata Gescom Srl.

Il Collegio non ha osservazioni in ordine alla proposta di approvare il progetto di fusione per incorporazione della controllata Gescom Srl. Tale operazione non determinerebbe nessun aumento di capitale, essendo l'incorporanda interamente controllata dalla Società.

Il progetto di fusione inoltre non prevede vantaggi particolari agli Amministratori delle società che partecipano alla fusione.

II° Argomento – Modifica dell'articolo 11.2 dello Statuto sociale.

Tale articolo prevede specificatamente l'indicazione del quotidiano su quale procedere per la pubblicazione dell'avviso di convocazione. (Il Sole 24 Ore) Anche su tale modificazione il Collegio non ha alcuna osservazione rimettendo all'assemblea ogni valutazione in merito.

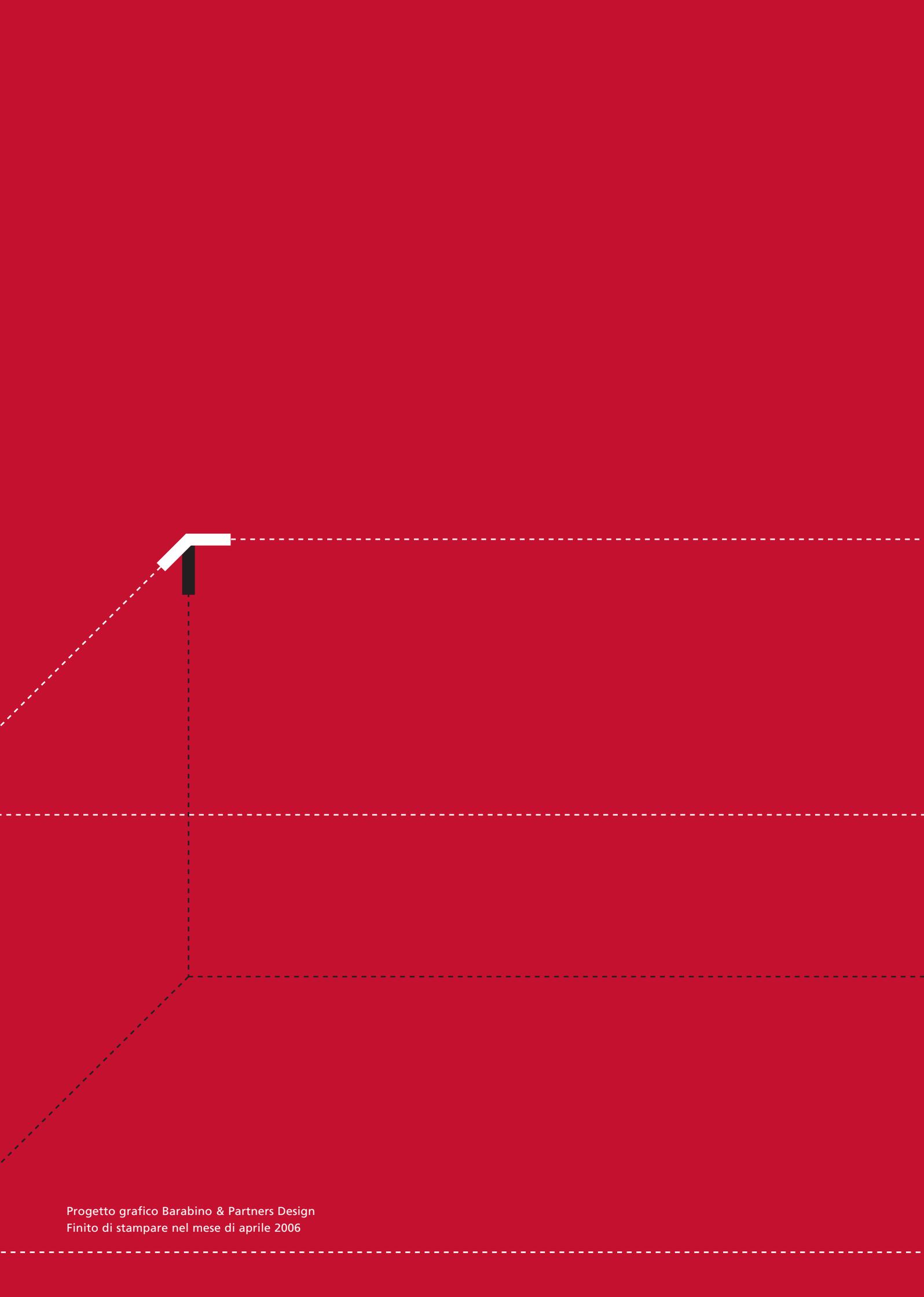
Signori Azionisti,

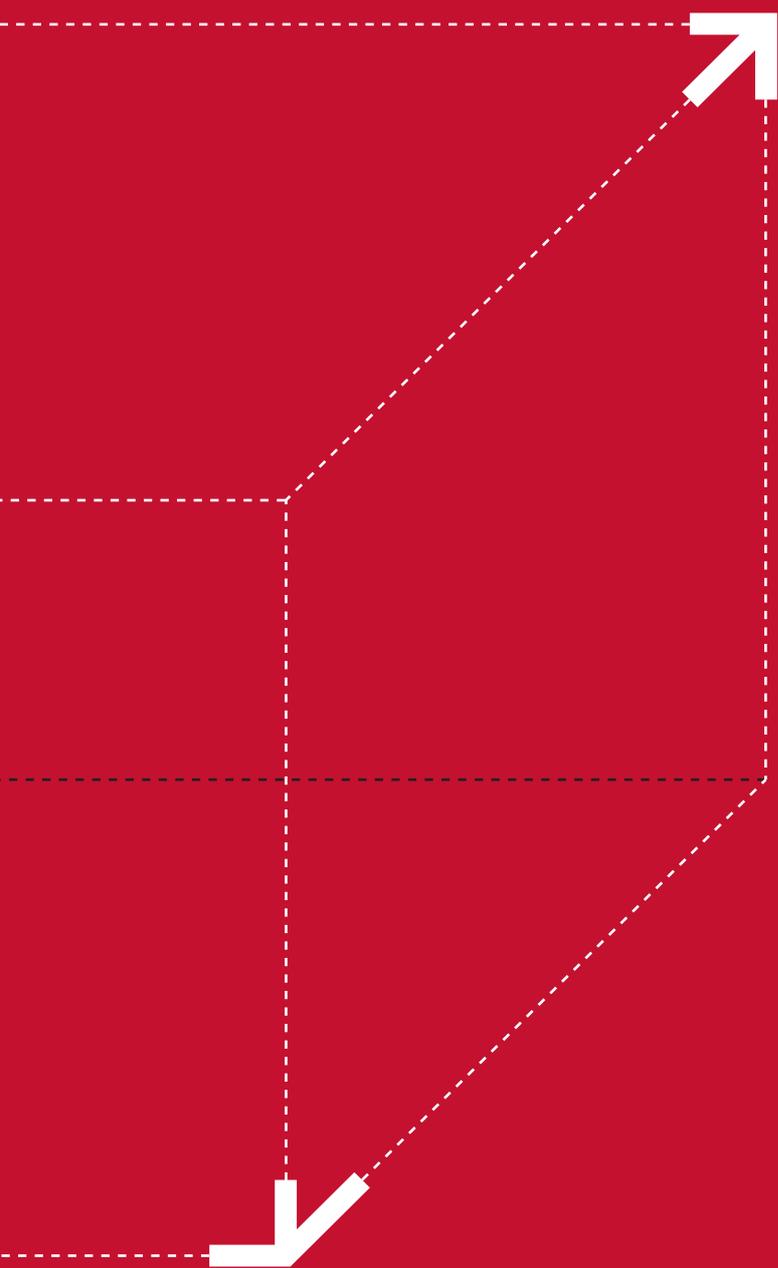
a conclusione del nostro mandato esprimiamo il più vivo ringraziamento a quanti hanno collaborato fattivamente nella nostra attività ed a Voi per la fiducia e la stima dimostrataci con la nomina.

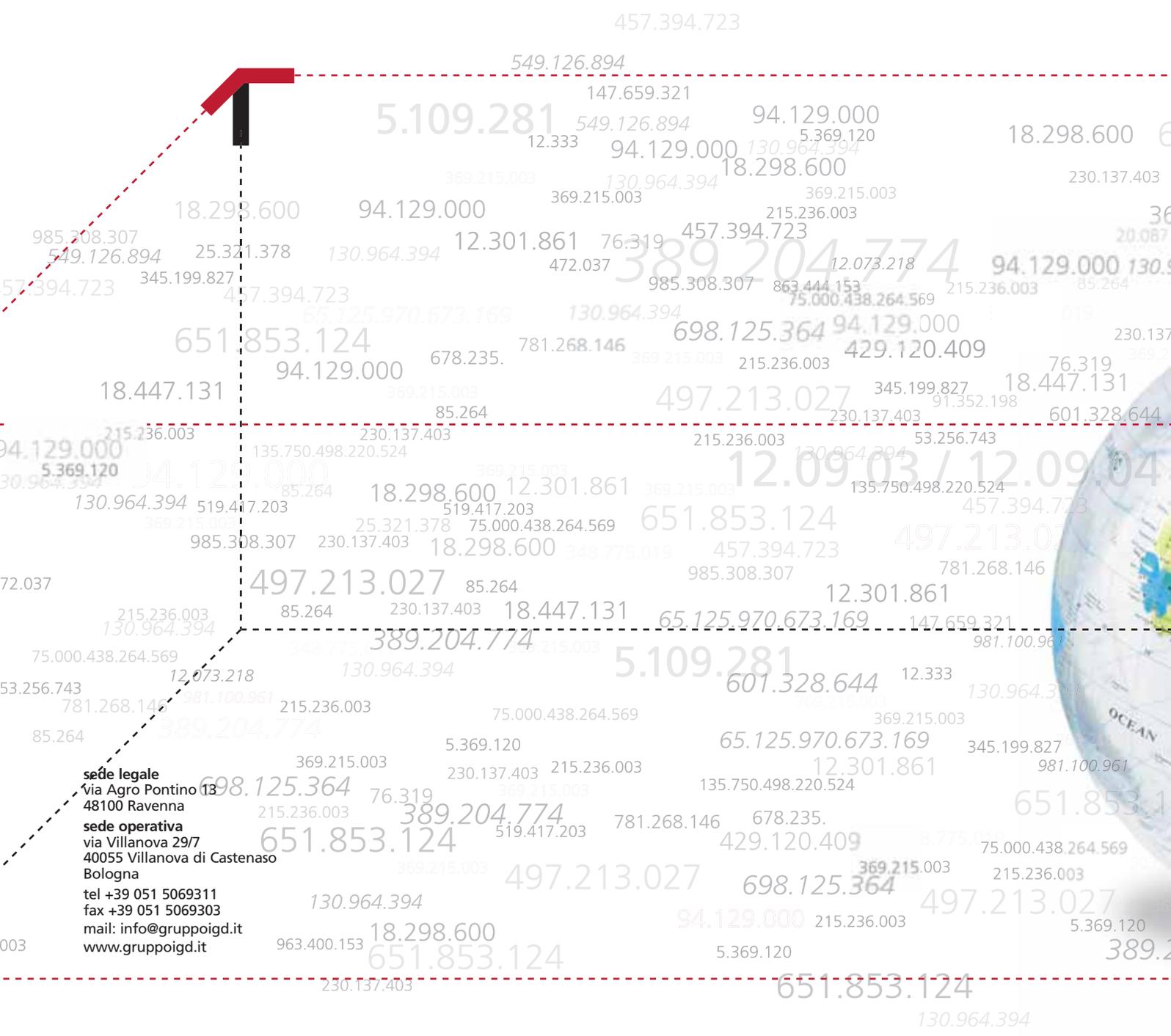
Villanova di Castenaso, 31/3/2006

Il Collegio Sindacale
(Romano Conti)
(Franco Gargani)
(Massimo Lazzari)

pagina lasciata intenzionalmente bianca







sede legale
Via Agro Pontino 13
48100 Ravenna

sede operativa
via Villanova 29/7
40055 Villanova di Castenaso
Bologna

tel +39 051 5069311
fax +39 051 5069303
mail: info@gruppoigd.it
www.gruppoigd.it