



IMMOBILIARE LOMBARDA

**Bilancio Consolidato Intermedio  
del Gruppo Immobiliare Lombarda  
al 30 settembre 2006**

## BILANCIO CONSOLIDATO INTERMEDIO AL 30 SETTEMBRE 2006

### PROSPETTI CONTABILI

#### Volume d'affari e risultato derivante dall'attività operativa

Si riportano di seguito i risultati relativi al terzo trimestre 2006 confrontandolo con l'analogo periodo dell'esercizio precedente, che per effetto dell'applicazione dell'IFRS 3 è quello relativo al Gruppo della Progestim S.p.A., incorporata a fine 2005.

Il confronto con il trimestre precedente è invece omesso in quanto la società, avvalendosi della facoltà di esonero di cui all'art. 82, comma 2 del regolamento Consob 11971/99, non ha redatto il bilancio consolidato sintetico intermedio relativo al secondo trimestre 2006.

(milioni di Euro)	3° trimestre 2006	3° trimestre 2005	dall'1.1.2006 al 30.09.2006	dall'1.1.2005 al 30.09.2005
Ricavi	8,6	4,0	37,5	16,6
Altri ricavi	2,2	0,2	11,7	0,8
Variazioni delle rimanenze e prodotti in corso di lavorazione	6,1	0,0	13,1	(1,9)
Materie prime e di consumo	0,0	0,0	(0,1)	0,0
Costi del personale	(1,5)	(0,8)	(4,5)	(2,6)
Ammortamenti e svalutazioni	(0,4)	(1,0)	(0,8)	(2,7)
Perdite di valore di voci dell'attivo	(0,8)	0,0	(2,5)	(0,3)
Altri costi operativi	(11,7)	(2,5)	(43,1)	(10,6)
Oneri finanziari	(3,0)	0,0	(9,9)	(0,1)
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>1,4</b>	<b>(0,8)</b>
Imposte	0,0	(0,3)	0,2	(0,7)
<b>Risultato derivante dall'attività di funzionamento</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>1,6</b>	<b>(1,5)</b>
Utile/Perdita derivante da attività destinate alla vendita	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Risultato dell'Esercizio</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>1,6</b>	<b>(1,5)</b>
Interessi di minoranza	0,0	0,0	(0,2)	0,0
<b>Risultato di pertinenza del Gruppo</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>1,8</b>	<b>(1,5)</b>

**BILANCIO CONSOLIDATO INTERMEDIO  
AL 30 SETTEMBRE 2006**
**Indebitamento finanziario netto consolidato**

(milioni di Euro)	30 settembre 2006	30 giugno 2006	31 dicembre 2005
Disponibilità liquide	46,0	55,0	100,0
Investimenti a breve	-	-	3,0
Indebitamento a breve termine verso banche	(31,5)	(30,0)	(31,6)
<b>Disponibilità nette</b>	<b>14,5</b>	<b>25,0</b>	<b>71,4</b>
indebitamento a lungo termine verso altri	(6,5)	(6,5)	(6,5)
Indebitamento a lungo termine verso banche	(186,2)	(175,6)	(190,4)
<b>Indebitamento a lungo termine</b>	<b>(192,7)</b>	<b>(182,1)</b>	<b>(196,9)</b>
<b>Totale Indebitamento netto</b>	<b>(178,2)</b>	<b>(157,1)</b>	<b>(125,5)</b>

**BILANCIO CONSOLIDATO INTERMEDIO  
AL 30 SETTEMBRE 2006****NOTE DI COMMENTO****Criteri di redazione e principi contabili di riferimento**

Signori azionisti,

a seguito dell'entrata in vigore del regolamento comunitario n. 1606/2002 (cd. "Regolamento IAS/IFRS") relativo all'applicazione dei principi contabili internazionali - International Financial Reporting Standard IFRS -, la Delibera CONSOB n. 14990 del 14 aprile 2005 ha emanato la nuova disciplina delle rendicontazioni infrannuali obbligatorie (relazione semestrale e relazioni trimestrali) relative all'esercizio avente inizio il 1° gennaio 2005.

Le modifiche introdotte, che hanno riguardato, tra gli altri, l'art. 82 (Relazioni trimestrali) del Regolamento Emittenti n. 11971/1999 hanno comportato l'adozione integrale delle regole dettate dal principio contabile IAS 34 e dai paragrafi 45 e 46 del principio contabile IFRS 1 (Prima adozione degli International Financial Reporting Standard) salvo la facoltà prevista dall'art. 82 di avvalersi degli schemi contenuti nell'allegato 3D del "Regolamento Emittenti" ai fini della predisposizione del bilancio consolidato sintetico intermedio in alternativa alla piena applicazione dello IAS 34.

In conformità a quanto previsto da tali disposizioni per la redazione del bilancio consolidato sintetico intermedio del Gruppo Immobiliare Lombarda al 30 settembre 2006 sono state utilizzate le disposizioni previste dall'allegato 3D mentre per la misurazione e valutazione delle grandezze contabili sono stati applicati gli International Financial Reporting Standards (IFRSs), promulgati dall'International Accounting Standard Board (IASB) e omologati dall'Unione Europea includendo tra questi anche tutti i principi internazionali oggetto di interpretazione (International Accounting Standards - IAS) e le interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) e dal precedente Standing Interpretations Committee (SIC). Nessuna deroga all'applicazione dei Principi contabili internazionali è stata applicata nella redazione del presente bilancio consolidato intermedio.

I principi contabili e le tecniche di consolidamento sono pertanto i medesimi utilizzati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2005 e per il bilancio consolidato sintetico intermedio del Gruppo Immobiliare Lombarda al 30 giugno 2006 al quale pertanto si rimanda per ulteriori dettagli.

In sintesi si evidenzia che il bilancio consolidato sintetico intermedio del Gruppo Immobiliare Lombarda comprende il bilancio intermedio di Immobiliare Lombarda S.p.A. e delle società sulle quali la Capogruppo esercita direttamente o indirettamente il controllo,

**BILANCIO CONSOLIDATO INTERMEDIO  
AL 30 SETTEMBRE 2006**

in particolare:

- tutte le *società controllate* ossia quelle sulle quali si ha il potere di esercitare il controllo così come definito dallo IAS 27; tali società sono consolidate con il metodo del consolidamento integrale a partire dalla data di acquisizione, ovvero dalla data in cui il Gruppo acquisisce il controllo, e cessano di essere consolidate alla data in cui il controllo è trasferito al di fuori del Gruppo.

Sono inoltre incluse con il metodo del patrimonio netto tutte le società collegate ossia le società sulle quali si ha il potere di esercitare un'influenza significativa, così come definito dallo IAS 28.

Ai fini del consolidamento vengono utilizzate le situazioni contabili periodiche incluse nell'area di consolidamento predisposte alla data di riferimento in base agli IAS/IFRS.

La seguente tabella evidenzia le società incluse nell'area di consolidamento, tutte operanti nell'ambito dello sviluppo, valorizzazione e vendita di iniziative immobiliari:

Società	Sede	al 30 settembre 2006		al 31 dicembre 2005	
		Capitale sociale versato	% di possesso	Capitale sociale versato	% di possesso
<i>Società controllate consolidate integralmente</i>					
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	Milano	3.151.800	74 %	3.151.800	74 %
Portobello S.p.A.	Milano	5.536.000	100 %	5.536.000	100 %
Bramante S.r.l.	Milano	10.000	100 %	10.000	100 %
Immobiliare Litorella S.r.l.	Milano	10.329	100 %	10.329	100 %
Mizar S.r.l.	Roma	10.329	100 %	10.329	100 %
Iniziative Valorizzazioni Edili IN.V.ED. S.r.l.	Roma	10.329	100 %	10.329	100 %
Ristrutturazioni Edili Moderne R.EDIL.MO. S.r.l.	Roma	10.329	100 %	10.329	100 %
Nuova Impresa Edificatrice Moderna - NIEM S.r.l.	Roma	10.329	100 %	10.329	100 %
Mantegna S.r.l.	Milano	-	-	10.000	100 %
Masaccio S.r.l.	Milano	10.000	100 %	10.000	100 %
Crivelli S.r.l.	Milano	10.000	100 %	10.000	100 %
Carpaccio S.r.l.	Milano	10.000	100 %	10.000	100 %
COS.ED. S.p.A.	Milano	120.000	100 %	120.000	100 %
Cascine Trenno S.r.l.	Torino	10.000	100 %	10.000	100 %
Trenno Ovest S.r.l.	Torino	10.000	100 %	10.000	100 %
Meridiano Bruzzano S.r.l.	Torino	10.000	100 %	10.000	100 %
Meridiano Bellarmino S.r.l.	Torino	10.000	100 %	10.000	100 %
Meridiano Primo S.r.l.	Torino	10.000	100 %	10.000	100 %
Meridiano Secondo S.r.l.	Torino	10.000	100 %	10.000	100 %
Insedimenti Avanzati nel Territorio-I.A.T S.p.A.	Roma	2.580.000	100 %	2.580.000	100 %
S.E.P.I. '97 S.r.l.	Milano	-	-	52.000	100 %

**BILANCIO CONSOLIDATO INTERMEDIO  
AL 30 SETTEMBRE 2006**
Società collegate consolidate con il metodo del patrimonio netto

A7 S.r.l.	Milano	20.000	20 %	20.000	20 %
Funivie del Piccolo San Bernardo S.p.A.	La Thuile	9.213.418	27 %	9.213.418	27 %
Borsetto S.r.l.	Torino	1.255.322	45 %	1.032.914	31 %
Servizi Immobiliari Martinelli S.p.A.	Cinisello	100.000	20 %	100.000	20 %
Citylife S.r.l.	Milano	150.000	27 %	10.000	27 %
Progetto Alfiere S.p.A.	Roma	120.000	19 %	120.000	19 %
Penta Domus S.r.l.	Torino	120.000	20 %	-	-
Ex Var scs	Lussemburgo	307.692	10 %	-	-
Sviluppo Centro Est S.r.l.	Roma	10.000	40 %	-	-
Metropolis S.p.A.	Firenze	120.000	30 %	120.000	30 %

Ai fini della determinazione delle grandezze contabili sono stati effettuati accantonamenti e stime a fronte di contratti in essere inerenti sia a prestazioni di servizi che ad attività professionali oppure prestazioni professionali che comunque si prevede debbano essere richieste nel corso dell'esercizio.

Tali dati stimati sono stati determinati rapportando il costo annuo ai nove mesi.

**Andamento del Gruppo nel terzo trimestre**

Nel trimestre trascorso l'attività del Gruppo è proseguita attraverso la riqualificazione del patrimonio di proprietà, il sostenimento delle iniziative in corso e il perseguimento dell'incremento di redditività.

In particolare la riqualificazione di alcuni edifici ad uso ufficio sta dando la possibilità di locare discrete dimensioni di superficie con la concretizzazione prevista nei prossimi mesi.

I ricavi del trimestre, pari a circa 8,6 milioni di Euro sono principalmente costituiti:

- Euro 3,0 milioni circa per locazioni del patrimonio di proprietà;
- Euro 0,4 milioni per locazioni dei posti barca in Loano;
- Euro 4,4 milioni per consulenze di asset, property e facility management;
- Euro 0,8 milioni da vendite frazionate di unità abitative in Milano, località Bicocca;

Le principali iniziative in corso proseguono secondo i programmi stabiliti; l'attività di sviluppo immobiliare nell'area Bicocca, a Milano, registra un incremento dei lavori per 3,3 milioni di Euro; è stato approvato dal Consiglio Comunale di Loano il progetto integrato dalle modifiche non sostanziali, richieste dagli Enti pubblici partecipanti alla Conferenza dei Servizi. E' prevista la riunione deliberativa di detta Conferenza, per la definitiva autorizzazione, entro il corrente mese.

I lavori sugli immobili di proprietà della Capogruppo hanno registrato incrementi nel

## BILANCIO CONSOLIDATO INTERMEDIO AL 30 SETTEMBRE 2006

trimestre di circa 2,3 milioni di Euro relativi agli immobili di via Marelli/Serio a Milano e ai lavori in corso sull'area di Villasimius (CA).

### Indebitamento finanziario

L'indebitamento finanziario al 30 settembre 2006 è così composto:

	Tasso di interesse effettivo	Scadenza	Condizioni rimborso	al 30 settembre 2006
Finanziamento soci		al termine		
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	Infruttifero	dell'iniziativa	unica soluzione	6.440
Mutuo fondiario			in base ai rogiti	
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	Euribor + 0,9%	30 - set - 2009	perfezionati	25.938
Mutuo fondiario Capogruppo	Euribor + 0,9%	31 - dic - 2012	rate semestrali	160.286
<b>Esposizione non corrente</b>				<b>192.664</b>
Mutuo ipotecario			in base ai rogiti	
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l.	Euribor + 0,9%	30 - set - 2009	perfezionati	221
		31- dic - 2006		
Mutuo fondiario Capogruppo	Euribor + 0,9%	30- giu - 2007	rate semestrali	31.336
<b>Esposizione corrente</b>				<b>31.557</b>
<b>Esposizione finanziaria totale</b>				<b>224.221</b>

Nel terzo trimestre 2006 l'esposizione lorda del Gruppo Immobiliare Lombarda si incrementa per circa 12 milioni di Euro, passando da 212.233 migliaia di Euro al 30 giugno 2006 a 224.221 migliaia di Euro. L'aumento del debito è principalmente ascrivibile alle seguenti operazioni:

- la controllata Progetto Bicocca La Piazza S.r.l., il cui indebitamento è costituito da finanziamenti fondiari strettamente correlati all'attività di costruzione e commercializzazione degli edifici in fase di realizzazione, ha ridotto la sua esposizione a breve termine verso gli Istituti bancari per circa 0,8 migliaia di Euro, per effetto dei contratti di vendita stipulati nel trimestre, mentre ha ottenuto un ulteriore tranche di finanziamento per circa 10,6 milioni di Euro, destinato all'avanzamento dei lavori in corso;
- la Controllante ha aumentato il proprio debito per effetto degli oneri maturati nel trimestre, pari a 2,2 milioni di Euro, che verranno liquidati al 31 dicembre 2006.

Si precisa che l'ammontare del finanziamento fondiario a lungo termine in capo alla controllata Progetto Bicocca La Piazza S.r.l. con scadenza contrattuale 30 settembre 2009, si ridurrà in concomitanza con l'attività di vendita; viene mantenuta tuttavia l'iscrizione a lungo termine in considerazione del fatto che non è quantificabile l'importo delle tranches

**BILANCIO CONSOLIDATO INTERMEDIO  
AL 30 SETTEMBRE 2006**

di rimborso legate ai rogiti previsti per i prossimi 12 mesi.

Il finanziamento soci, pari a 6.440 migliaia di Euro si riferisce ai debiti, infruttiferi dal 1° ottobre 1998, concessi a Progetto Bicocca la Piazza S.r.l. da Pirelli & C. Real Estate S.p.A., socio di minoranza al 26%.

I finanziamenti sopra descritti, regolati entrambi all'Euribor con uno spread di 0,9%, sono garantiti da ipoteche sulle proprietà del Gruppo, in particolare ipoteche di primo e secondo grado sull'area Progetto Bicocca La Piazza S.r.l. e ipoteche di primo grado per un importo pari a 408 milioni di Euro su immobili di proprietà della Capogruppo.

L'indebitamento finanziario della Capogruppo Immobiliare Lombarda è soggetto ai seguenti principali covenants:

- nel bilancio della Capogruppo, per tutta la durata del finanziamento, il rapporto tra Indebitamento Finanziario Netto e il valore di mercato del patrimonio immobiliare di proprietà non deve superare il valore 0,6;
- nel bilancio Consolidato, per tutta la durata del finanziamento, il rapporto tra Indebitamento Finanziario Netto e il Patrimonio Netto Consolidato non deve superare il valore 1.

Il mancato rispetto di una delle suddette condizioni comporta la decadenza del beneficio del termine, pertanto l'indebitamento verrà considerato scaduto ed immediatamente esigibile.

Si rileva inoltre che nel corso del trimestre è stato stipulato dalla Controllante un contratto derivato di Interest Rate Swap sul 25% del nozionale del prestito outstanding, pari a circa 47 milioni di Euro.

In particolare tale strumento si configura come copertura dei flussi di cassa (cash flow hedge) generati dall'indebitamento bancario, ossia è la copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa dovuti ai futuri pagamenti di interessi a tasso variabile.

L'Interest Rate Swap (IRS) di tasso, da variabile (Euribor a sei mesi), a fisso (3,77%) ha durata pari all'indebitamento bancario (strumento finanziario coperto), ossia scadenza al 31 dicembre 2012. Immobiliare Lombarda S.p.A. regolerà gli swap di tasso ogni semestre a partire dal 31 dicembre 2006 al 31 dicembre 2012.

Il fair value dell'IRS al 30 settembre 2006 è pari a circa 155 migliaia di Euro e pertanto iscritto tra le altre passività finanziarie per pari importo.

Poiché il contratto derivato e lo strumento finanziario sottostante hanno lo stesso ammontare di riferimento, scadenze, valuta e tasso, si è verificato che la copertura sia altamente efficace, pertanto non sono stati rilevati differenziali a conto economico.

**BILANCIO CONSOLIDATO INTERMEDIO  
AL 30 SETTEMBRE 2006****FATTI DI RILIEVO AVVENUTI NEL TERZO TRIMESTRE 2006**Patrimonio immobiliare

Nel mese di luglio la Immobiliare Lombarda è risultata vincitrice di una gara indetta dal Comune di Milano per la vendita di un'area edificabile per circa 21.500 MC di terziario. Si prevede di dare esecuzione alle risultanze della gara, attraverso l'acquisto dell'area, entro la chiusura dell'esercizio 2006, al prezzo di Euro 10,7 milioni circa.

Sono in fase avanzata le trattative per la cessione del fabbricato ad uso laboratori/uffici in via Marelli a Milano.

E' stato ottenuto il benestare da parte dell'ISVAP alla cessione a Fondiaria Sai del fabbricato ad uso ricettivo in Moncalieri. Si prevede di dare esecuzione alla cessione entro l'esercizio corrente.

Partecipazioni immobiliari

In data 28 settembre Immobiliare Lombarda S.p.A. ha provveduto ad acquistare un'ulteriore quota del capitale sociale della società collegata Borsetto S.r.l. e pertanto da tale data la partecipazione detenuta è pari al 44,93% del capitale sociale.

In data 28 settembre la controllata IAT S.p.A. ha rimborsato 8 milioni di Euro alla Capogruppo Immobiliare Lombarda S.p.A. rappresentanti parte dei versamenti in conto futuro aumenti capitale effettuati nei precedenti esercizi.

In data 4 settembre è stata ceduta la partecipazione pari al 100% del capitale della controllata Mantegna S.r.l. a Fondiaria-SAI. La controllata Mantegna S.r.l. è una società rimasta inattiva fin dalla sua costituzione. Tale cessione si inserisce nel processo di valorizzazione degli investimenti di Gruppo in quanto tale società è stata utilizzata come veicolo per l'acquisto dell'edificio in Milano denominato Torre Galfa, la cui gestione tecnica e locativa è affidata a Immobiliare Lombarda.

**Altre attività**

In data 14 luglio 2006 il CDA della controllante Fondiaria-Sai ha deliberato un piano di stock options a favore degli amministratori esecutivi e del management del Gruppo. Tale piano coinvolge anche alcuni amministratori esecutivi e dirigenti di Immobiliare Lombarda e pertanto in applicazione a quanto previsto dai principi contabili internazionali verranno rilevati i relativi effetti nel bilancio della Società.

Tali effetti si sostanziano al 30 settembre 2006 con un accantonamento di costi relativi al periodo di Euro 173.296.

**BILANCIO CONSOLIDATO INTERMEDIO  
AL 30 SETTEMBRE 2006****FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO IL 30 SETTEMBRE 2006**

In data 3 ottobre è stato stipulato un secondo contratto di Interest Rate Swap a copertura di un ulteriore 25% dell'indebitamento bancario residuo al 30 settembre 2006. Le condizioni contrattuali del nuovo IRS sono le medesime di quelle dell'IRS già in essere, ossia la scadenza è parametrata sulla scadenza dell'indebitamento bancario coperto (31 dicembre 2012), i periodi di liquidazione degli swap di tasso sono semestrali, ossia coincidenti con le scadenze previste per i rimborsi delle rate di capitale e interesse del debito bancario. Il tasso fisso al quale è stato contratto l'IRS è del 3,695% e quello variabile è l'Euribor a 6 mesi.

**ANDAMENTO DELLA GESTIONE ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE**

La riqualificazione di parte del patrimonio ultimato, in particolare quello a destinazione uffici, ha generato i primi risultati rappresentati da trattative avanzate per la messa a reddito degli stessi e/o la cessione ad enti investitori.

L'attività di global service provider è in costante crescita anche grazie alle nuove acquisizioni che il Gruppo ha effettuato negli ultimi mesi. Tale attività riveste un ruolo preponderante anche nelle iniziative di sviluppo che interessano le principali città italiane. La gestione continuerà a percorrere tale strada che, dopo i primi nove mesi in cui si è completata l'integrazione e migliorata l'organizzazione amministrativa e finanziaria, comincia a registrare i primi risultati in termini di potenzialità di business e presenza nel mercato.

Il processo di ottimizzazione della struttura organizzativa vedrà nei prossimi giorni l'accorpamento delle attività operative presenti in Milano in un'unica struttura in via Fabio Filzi, 25 che diventerà la nuova sede legale.

Milano, 7 novembre 2006

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente