



**LA GAIANA S.P.A.**

Capitale Sociale euro 28.012.046,40 interamente versato  
Sede in Genova – Via XX Settembre, 28  
R.E.A. 93005  
Codice Fiscale e n. iscrizione R.I. : 00278770102  
P.I. 00278760103  
e-mail: [lagaiana@lagaiana.it](mailto:lagaiana@lagaiana.it)  
[www.lagaiana.it](http://www.lagaiana.it)

**SITUAZIONE PATRIMONIALE AL**  
**30 SETTEMBRE 2006 EX ART. 2501**  
**QUATER C.C.**



LA GAIANA S.P.A.

## **INDICE**

|   |    |
|---|----|
| ▪ Organi Sociali  | 3  |
| ▪ Relazione sulla gestione                                  | 5  |
| ▪ Prospetti contabili: stato patrimoniale e conto economico | 12 |
| ▪ Rendiconto Finanziario                                    | 15 |
| ▪ Note ai prospetti contabili                               | 18 |



LA GAIANA S.P.A.

## ORGANI SOCIALI

▪ **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Steno Marcegaglia  | Presidente              |
| Gianluigi Croce    | Vice Presidente         |
| Ugo Giordano       | Amministratore Delegato |
| Giancarlo Giordano | Consigliere             |

▪ **COMITATO DI CONTROLLO**

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Gianluigi Croce    | Presidente |
| Giancarlo Giordano |            |

▪ **COLLEGIO SINDACALE**

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Mario Oberto       | Presidente        |
| Salvatore Canonici | Sindaco effettivo |
| Lucio Mercanti     | Sindaco effettivo |
| Massimo Bolgè      | Sindaco supplente |
| Riccardo Bolla     | Sindaco supplente |

▪ **SOCIETA' DI REVISIONE**

Deloitte & Touche SpA



LA GAIANA S.P.A.

## RELAZIONE SULLA GESTIONE

## **RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE DEL PRIMI NOVE MESI DEL 2006.**

### **ATTIVITA' AZIENDALE**

Come già evidenziato nel primo semestre, prosegue il processo di evoluzione de La Gaiana. La razionalizzazione del “**core business**” di gestione del patrimonio immobiliare ha fatto sì che tutti gli immobili siano stati locati e sono allo studio nuovi investimenti per migliorarne la redditività complessiva attraverso l’incremento e la diversificazione dello stesso.

Proseguono sia le attività di “**trading**” e di “**sviluppo**” svolte attraverso la collegata Cifin SpA sia quella di “**trading di portafogli**”.

**Tuttavia il terzo trimestre è stato caratterizzato da un significativo rallentamento dell’operatività conseguente alle incertezze normative scaturite dal DL 233 del 4 luglio 2006.** Relativamente ai possibili effetti derivanti da tale decreto, si rimanda a quanto riportato nell’evoluzione prevedibile della gestione alla successiva pagina 10.

### **TRANSIZIONE AI PRINCIPI INTERNAZIONALI IAS/IFRS**

Il legislatore italiano, attraverso la Legge 31 ottobre 2003 n. 306 ed il Decreto Legislativo n. 38 del 28 febbraio 2005, ha previsto per le società quotate l’obbligo della redazione del bilancio in base ai principi contabili internazionali IAS/IFRS a partire dall’esercizio 2006.

La Gaiana ha quindi predisposto tutte le situazioni periodiche a partire da quella del primo trimestre 2006 in accordo con lo IAS 34 (bilanci intermedi) e con l’IFRS 1 (prima adozione), provvedendo altresì ad adeguare a tali principi anche i dati comparativi relativi agli analoghi periodi dell’esercizio precedente. I prospetti relativi alla transizione e la relativa relazione della società di revisione sono già stati allegati alla situazione trimestrale al 31 marzo 2006 riportata integralmente sul sito web della società ([www.lagaiana.it](http://www.lagaiana.it)).

Le note alla presente situazione patrimoniale includono i prospetti di riconciliazione del patrimonio netto al 31 dicembre 2005 ed al 30 settembre 2006 e del risultato al 30 settembre 2005 e 2006 riportati nella tabella D allegata.

La transizione agli IFRS ha avuto impatti significativi sul patrimonio netto, che alla data di transizione (1 gennaio 2005) ha subito un incremento netto pari a 21,4 milioni di Euro. Tale incremento è derivato principalmente da:

- iscrizione degli immobili al “fair value”, in accordo con lo IAS 40, con un incremento del patrimonio, al netto del relativo effetto fiscale, pari a 20,2 milioni di Euro;
- variazione delle partecipazioni nelle collegate Gabetti Property Solutions S.p.A. e Cifin S.p.A., in accordo con lo IAS 28, con un incremento del patrimonio netto, al netto del relativo effetto fiscale, pari a 1,3 milioni di Euro.

Gli effetti sopra descritti sono stati in parte ridotti dall’applicazione della rivalutazione monetaria degli immobili fatta a livello civilistico a partire dal 31 dicembre 2005 come consentito dalla legge 266/05, con gli stessi effetti della valutazione al “fair value” prevista dagli IAS/IFRS. A seguito di ciò, il patrimonio netto civilistico al 31 dicembre 2005 include l’effetto della valutazione degli immobili al valore di mercato e pertanto non si rende più necessaria una rettifica ai fini IAS su tale posta.

## **GESTIONE ECONOMICA**

Passando all’analisi dell’andamento dei primi nove mesi del corrente anno, redatto con i nuovi principi contabili, e raffrontato con l’analogo periodo del 2005 riclassificato anch’esso per omogeneità, emerge un utile netto di 478 migliaia di Euro (5.251 migliaia di Euro al 30 settembre 2005). Il minor utile di 4.773 migliaia di Euro è imputabile principalmente ai risultati delle società collegate ed alla minore rivalutazione del patrimonio immobiliare derivante dall’andamento del mercato ma anche ad un previsto aumento generalizzato dei costi generato dal processo di riorganizzazione aziendale in corso, necessario per supportare la società nella attuale fase di crescita e soprattutto ai significativi costi connessi al progetto di fusione ad oggi in corso di realizzazione.

I minori risultati delle collegate, inferiori per circa 3.603 migliaia di Euro rispetto all’esercizio precedente, sono dovuti alla perdita di periodo di Gabetti Property Solutions ed al contenuto risultato positivo di Cifin SpA. Il risultato negativo di Gabetti Property Solutions è determinato, a sua volta, dai sensibili investimenti (in linea con quanto previsto) effettuati per la realizzazione del piano strategico che vede una profonda ristrutturazione del Gruppo. Tali investimenti risultano indispensabili per il raggiungimento degli obiettivi di medio periodo della società. Il risultato della collegata Cifin SpA è invece positivo (700 migliaia di Euro) anche se inferiore a quello dell’esercizio precedente.

Per un maggior dettaglio delle variazioni intervenute sulle poste di conto economico si rimanda a quanto riportato di seguito nelle note ai prospetti contabili.

L'indebitamento finanziario netto è pari a 41,8 milioni di Euro (di cui 7,1 a medio/lungo termine) e si incrementa rispetto al 31 dicembre 2005 di 14,2 milioni di Euro principalmente per l'incremento della partecipazione in Gabetti Property Solutions e per la sottoscrizione della partecipazione nella collegata Hellas Srl con la quale è stata conclusa un'importante operazione finalizzata allo sviluppo dell'attività di "trading" come riportato in altra parte della situazione patrimoniale.

Come richiesto dai principi internazionali si riporta l'utile per azione base al 30 settembre 2006 che ammonta a 0,0075 Euro (0,0975 Euro al 30 settembre 2005). Non vi sono elementi che rendano necessario il calcolo di un utile diluito.

## **IMPRESE COLLEGATE**

***CIFIN SpA*** - Capitale sociale Euro 3.120.000.

La Gaiana al 30 settembre 2006 possedeva il 66,67% del capitale sociale, così ripartito: n. 2.000.000 di azioni ordinarie (pari al 33% del capitale sociale) da nominali Euro 0,52 e n. 2.000.000 di azioni privilegiate (pari al 33% del capitale sociale) da nominali Euro 0,52.

In data 9 novembre 2006 è stata portata a termine la cessione da parte del socio Finasco SpA della sua quota pari al 20% del capitale di Cifin SpA. Tale quota è stata in parte acquistata da La Gaiana per il 13,3%, portando complessivamente la sua quota all'80%. Ciò comporta l'acquisizione del controllo di Cifin SpA e pertanto al 31 dicembre 2006 La Gaiana sarà tenuta alla redazione del bilancio consolidato.

La Cifin SpA è amministrata da cinque Consiglieri dei quali due sono di nomina La Gaiana.

Lo statuto prevede che le deliberazioni vengano prese a maggioranza dei due terzi dei Consiglieri in carica.

Non vi sono in essere patti parasociali.

La Società al 30 settembre 2006 è stata considerata collegata in quanto La Gaiana SpA non ne deteneva il controllo (per la descritta ripartizione delle azioni tra ordinarie e privilegiate e dei connessi diritti di voto) e non era quindi tenuta alla redazione del bilancio consolidato.

Come già anticipato in precedenza, Cifin SpA è stata valutata al patrimonio netto sulla base di una situazione contabile aggiornata al 30 settembre 2006, predisposta per omogeneità secondo i principi internazionali, che ha evidenziato un risultato positivo di 700 migliaia di Euro.

La società ha in corso diverse operazioni di sviluppo e di trading che svolge direttamente o tramite le partecipate STAR Srl, Cifin Srl, Royal Building Srl, Royal Land Srl e Brunilde SpA che produrranno risultati positivi nel corso dell'esercizio.

***GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SpA*** – Capitale sociale Euro 19.200.000

Nel corso dei primi nove mesi del 2006 la società ha portato la propria partecipazione al 30%. Il Gruppo Gabetti sta portando avanti il piano strategico presentato al mercato nel gennaio 2006 che prevede significativi investimenti necessari al raggiungimento degli obiettivi di crescita di medio/lungo periodo previsti per il 2008. Tali investimenti hanno portato la società ad una perdita netta per i primi nove mesi del 2006 pari a circa 6,5 milioni di Euro che ha determinato una significativa svalutazione della relativa partecipazione nel bilancio de La Gaiana, maggior causa del contratto utile di periodo.

Tra gli aspetti più rilevanti avvenuti nel periodo evidenziamo:

- presentazione alla comunità finanziaria del piano strategico industriale 2006-2008;
- l'acquisizione del Gruppo **ABACO TEAM** leader nei settori dell'asset, property e facility management;
- la costituzione di **Gabetti Property Solutions Finance Srl** per lo sviluppo dell'attività di intermediazione creditizia e del credito al consumo;
- la nuova denominazione da Gabetti Holding SpA a **Gabetti Property Solutions SpA** che maggiormente identifica la "mission" del gruppo di diventare un "full service provider" nel settore immobiliare.

***HELLAS Srl*** – Capitale sociale Euro 10.000

Nel mese di aprile è stato sottoscritto il 35% di una società veicolo di nuova costituzione denominata Hellas Srl. Successivamente il 10% di tale partecipazione è stato ceduto a Gabetti Property Solutions SpA. Tale società, a cui partecipano altri soggetti di primario standing, ha portato a termine l'acquisto del portafoglio immobiliare di provenienza Cattolica Assicurazioni già descritte nelle nostre relazioni periodiche.

## **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL TRIMESTRE ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

In data 4 luglio 2006, è stato emanato dal Governo il decreto legislativo n. 223 che prevedeva, tra l'altro, all'art. 35, una variazione del regime IVA che rendeva esenti le cessioni e gli affitti relativi agli immobili, con potenziali conseguenze molto significative su tutto il settore immobiliare. Gli effetti più rilevanti per la nostra società sarebbero stati determinati dall'impossibilità di detrarre l'IVA su tutti gli acquisti relativi agli immobili non ancora venduti alla data di entrata in vigore del decreto con un'applicazione retroattiva ritenuta inaccettabile. Successivamente, tale decreto è stato oggetto di numerosi emendamenti presentati sia dalla maggioranza che dall'opposizione, che hanno portato all'effettuazione di alcune modifiche significative in sede di conversione in legge avvenuta in data 3 agosto 2006.

Tra le modifiche apportate si sottolinea l'eliminazione della retroattività sull'applicazione delle variazioni in campo IVA ed il mantenimento (in via opzionale) del regime IVA su locazioni e cessioni relative a immobili strumentali. Conseguentemente vengono eliminati tutti gli effetti più significativi e le nuove norme verranno applicate solo su operazioni effettuate a partire dal 4 luglio. L'unico effetto significativo che rimane è determinato dall'applicazione di imposte ipotecarie e catastali anche sulle operazioni di trading effettuate in regime IVA per un totale complessivo del 4% che si andrà a sommare al prezzo di acquisto.

Per un'analisi completa e definitiva degli effetti derivanti dall'applicazione della nuova normativa saranno comunque necessari ulteriori chiarimenti ed interpretazioni da parte del ministero.

Si evidenzia, infine, che in alcun modo ci potranno essere effetti economici imputabili ai primi nove mesi del 2006, in quanto, ogni eventuale maggior onere (che non si ritiene vi sia) sarebbe da considerare come maggior costo di acquisto degli immobili e pertanto da registrare ad incremento del valore delle rimanenze. Sulla base dei nostri business plan e dell'attuale situazione di mercato, non vi sono elementi per ritenere che i valori di vendita dei beni a magazzino siano inferiori al valore di tali rimanenze.

Indipendentemente dai fatti sopra descritti, prosegue l'attività di trading che, unitamente alla gestione tradizionale degli immobili di proprietà, porterà a risultati dell'esercizio certamente positivi.

La società stà inoltre valutando diverse opportunità di investimento all'estero sia nel trading che nello sviluppo al fine di estendere la propria presenza anche sul mercato internazionale.

Nel periodo è stato siglato un accordo preliminare per l'acquisto di un terreno in Sardegna sul quale verrà portato a termine un significativo progetto di sviluppo immobiliare attraverso una società veicolo di nuova costituzione.

Si rileva inoltre che, in data 16 ottobre 2006 il Consiglio di Amministrazione de La Gaiana ha deliberato di approvare le linee generali di un progetto di integrazione tra la stessa e Gabetti Property Solutions SpA ad oggi in corso di definizione.

Tale fusione, che ha caratteristiche analoghe a quelle di una fusione inversa, prevede l'incorporazione de La Gaiana in Gabetti Property Solutions ma solo dopo la costituzione di una nuova società (peraltro già avvenuta in data 6 novembre 2006), che manterrà il nome e la sede dell'attuale La Gaiana, nella quale verrà conferito il ramo d'azienda "Property, trading & development". Il processo di fusione dovrebbe completarsi entro la fine del primo semestre 2007 subito dopo l'avvenuto conferimento del suddetto ramo d'azienda.

Tale operazione permetterà di massimizzare sinergie ed efficienza tra le due società con l'effetto di migliorare la posizione competitiva del gruppo nel suo complesso, sia per fatto dimensionale che per profilo operativo.

La Gaiana, in particolare, potrà beneficiare ancor meglio delle importanti sinergie rivenienti dalla gamma completa di servizi offerti da Gabetti Property Solutions, diversificando la sua attività e allo stesso tempo mantenendo il marchio e la forte capacità distintiva sul mercato e sulla piazza di Genova.

Si evidenzia infine che, sulla base delle valutazioni effettuate dagli Advisors , le due società hanno individuato un rapporto di concambio pari a 0,51 azioni ordinarie di Gabetti Property Solutions per ogni azione La Gaiana. Tale concambio verrà quindi sottoposto per l'approvazione ai Consigli di Amministrazione delle due società fissati per il 24 novembre 2006 unitamente al progetto di fusione.

## **ALTRE INFORMAZIONI**

Le altre informazioni da riportare come previsto dalla legge sono le seguenti:

- non vi sono attività di ricerca e sviluppo effettuate nell'esercizio.
- gli unici rapporti significativi con le parti correlate sono quelli intrattenuti con la società collegata Cifin SpA. Tali rapporti, riportati nell'allegato B alla presente situazione patrimoniale, sono effettuati alle normali condizioni di mercato.

- non vi sono azioni proprie o di società controllanti, possedute al 30 settembre 2006, acquistate o alienate nel corso dell'esercizio, né direttamente né per tramite di società fiduciarie o per interposta persona.

Si ritiene di avere illustrato le risultanze della gestione dei primi nove mesi dell'esercizio in corso e di avere altresì evidenziato gli ulteriori eventi maggiormente significativi verificatisi fino alla data di predisposizione della presente situazione patrimoniale.

p. Il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
(Steno Marcegaglia)



LA GAIANA S.P.A.

STATO PATRIMONIALE E CONTO  
ECONOMICO DEL PERIODO

# La Gaiana SpA

## Stato patrimoniale (in Euro)

|   | IAS/IFRS<br>30/9/2006 | IAS/IFRS<br>30/06/2006 | IAS/IFRS<br>31/12/2005 | Delta<br>30/9/2006-<br>31/12/2005 |
|---|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| <b>ATTIVITA'</b>                            |                       |                        |                        |                                   |
| Investimenti immobiliari                    | 63.590.168            | 61.553.168             | 59.223.717             | 4.366.451                         |
| Altre immobilizzazioni materiali            | 27.960                | 28.152                 | 22.582                 | 5.378                             |
| Immobilizzazioni immateriali                | 0                     | 0                      | 0                      | 0                                 |
| Partecipazioni in imprese collegate         | 33.512.412            | 33.579.971             | 27.811.312             | 5.701.100                         |
| Partecipazioni in altre imprese             | 5.165                 | 5.165                  | 5.165                  | 0                                 |
| Crediti verso altri oltre l'esercizio       | 4.544                 | 4.544                  | 4.286                  | 258                               |
| <b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI</b>        | <b>97.140.249</b>     | <b>95.171.000</b>      | <b>87.067.062</b>      | <b>10.073.187</b>                 |
| Rimanenze                                   | 0                     | 0                      | 0                      | 0                                 |
| Crediti verso clienti                       | 167.832               | 1.181.852              | 1.914.270              | -1.746.438                        |
| Crediti finanziari verso imprese collegate  | 35.792.617            | 35.250.862             | 23.000.619             | 12.791.998                        |
| Crediti verso altri                         | 2.712.778             | 1.493.280              | 851.147                | 1.861.631                         |
| Cassa e altre disponibilità equivalenti     | 401.218               | 436.371                | 77.248                 | 323.970                           |
| <b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI</b>            | <b>39.074.445</b>     | <b>38.362.365</b>      | <b>25.843.284</b>      | <b>13.231.161</b>                 |
| <b>TOTALE ATTIVITA'</b>                     | <b>136.214.694</b>    | <b>133.533.365</b>     | <b>112.910.346</b>     | <b>23.304.348</b>                 |
| <b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>        |                       |                        |                        |                                   |
| Capitale sociale                            | 28.012.046            | 28.012.046             | 9.337.349              | 18.674.697                        |
| Riserva sovrapprezzo azioni                 | 430.155               | 430.155                | 430.155                | 0                                 |
| Altre reserve                               | 11.069.431            | 11.069.432             | 8.322.576              | 2.746.855                         |
| Riserva di valutazione                      | 12.111.381            | 12.111.381             | 30.786.078             | -18.674.697                       |
| Utile portato a nuovo                       | 3.584.259             | 3.584.259              | 1.255.873              | 2.328.386                         |
| Risultato d'esercizio                       | 478.046               | 701.077                | 6.870.886              | -6.392.840                        |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>              | <b>55.685.318</b>     | <b>55.908.350</b>      | <b>57.002.917</b>      | <b>-1.317.599</b>                 |
| Debiti finanziamenti a m/l termine          | 7.127.460             | 7.127.460              | 7.379.216              | -251.756                          |
| Fondo imposte differite                     | 1.330.202             | 985.342                | 384.624                | 945.578                           |
| Altri debiti oltre l'esercizio successivo   | 610.821               | 604.839                | 611.304                | -483                              |
| Fondo TFR e altri fondi su personale        | 111.781               | 105.988                | 92.716                 | 19.065                            |
| <b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI</b>       | <b>9.180.264</b>      | <b>8.823.629</b>       | <b>8.467.860</b>       | <b>712.404</b>                    |
| Debiti per finanziamenti a breve            | 70.471.958            | 67.904.758             | 43.193.581             | 27.278.377                        |
| Debiti verso fornitori                      | 243.322               | 272.626                | 352.417                | -109.095                          |
| Debiti tributary                            | 51.566                | 142.538                | 3.615.683              | -3.564.117                        |
| Altri debiti                                | 582.266               | 481.464                | 277.888                | 304.378                           |
| <b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI</b>           | <b>71.349.112</b>     | <b>68.801.386</b>      | <b>47.439.569</b>      | <b>23.909.543</b>                 |
| <b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b> | <b>136.214.694</b>    | <b>133.533.365</b>     | <b>112.910.346</b>     | <b>23.304.348</b>                 |

# La Gaiana SpA

## Conto economico (in Euro)

|  | DATI TERZO TRIMESTRE                 |                                      | DATI PROGRESSIVI                     |                                    |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
|  | IAS/IFRS<br>01/06/2006<br>30/09/2006 | IAS/IFRS<br>01/06/2005<br>30/09/2005 | IAS/IFRS<br>01/01/2006<br>30/09/2006 | Delta<br>01/01/2005-<br>30/09/2005 |
| Ricavi                                 | 651.193                              | 587.364                              | 1.893.296                            | 1.734.374                          |
| Rivalutazione immobili                 | 864.722                              | 1.011.768                            | 2.707.195                            | 3.560.977                          |
| Altri proventi                         | 79.290                               | 13.838                               | 833.619                              | 541.350                            |
| <b>Totale valore della produzione</b>  | <b>1.595.205</b>                     | <b>1.612.970</b>                     | <b>5.434.110</b>                     | <b>5.836.701</b>                   |
| Costi per servizi                      | 519.951                              | 292.449                              | 1.366.512                            | 679.291                            |
| Costi del personale                    | 132.179                              | 62.675                               | 399.382                              | 202.847                            |
| Ammortamenti                           | -835                                 | 935                                  | 5.523                                | 3.823                              |
| Altri costi operativi                  | 66.010                               | 43.067                               | 211.645                              | 144.075                            |
| <b>Totale costi della produzione</b>   | <b>717.305</b>                       | <b>399.126</b>                       | <b>1.983.062</b>                     | <b>1.030.036</b>                   |
| <b>Utile operativi</b>                 | <b>877.900</b>                       | <b>1.213.844</b>                     | <b>3.451.048</b>                     | <b>4.806.665</b>                   |
| Risultato collegate valutate ad equity | -565.000                             | 1.204.000                            | -                                    | 2.291.000                          |
| Ricavi finanziari                      | 482.991                              | 250.667                              | 1.144.880                            | 713.689                            |
| Costi finanziari                       | -718.897                             | -317.710                             | 1.727.317                            | -876.300                           |
| <b>Utile prima delle imposte</b>       | <b>135.994</b>                       | <b>2.350.801</b>                     | <b>1.497.611</b>                     | <b>6.935.054</b>                   |
| <b>Imposte sul reddito</b>             | <b>300.025</b>                       | <b>422.000</b>                       | <b>1.019.565</b>                     | <b>1.683.336</b>                   |
| <b>Utile dopo le imposte</b>           | <b>-223.031</b>                      | <b>1.928.801</b>                     | <b>478.046</b>                       | <b>5.251.718</b>                   |
| <b>Utile per azione</b>                |                                      |                                      | <b>0,00887</b>                       | <b>0,09749</b>                     |



LA GAIANA S.P.A.

# RENDICONTO FINANZIARIO

# La Gaiana SpA

## Rendiconto finanziario (in Euro)

### **FLUSSI DI CASSA GENERATI (ASSORBITI)**

#### **DALLA GESTIONE REDDITUALE:**

*Utile (perdita) dell'esercizio*

|  | 30/09/2006   | 30/09/2005  |
|--|--------------|-------------|
| <i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>                      | 478.046      | 5.251.718   |
| Ammortamenti   | 5.523        | 3.823       |
| (Rivalutazione) svalutazione immobili                      | - 2.707.195  | - 3.560.977 |
| Variazione TFR   | 19.065       | 10.813      |
| Aumento (decremento) fondo imposte                         | 945.578      | 1.347.000   |
| Rimanenze  | -            | 3.334       |
| Crediti  | - 115.451    | 395.639     |
| Crediti finanziari   | - 12.791.998 | - 2.867.609 |
| Plusvalenze  | - 15.950     | -           |
| Fornitori  | - 109.095    | - 126.167   |
| Debiti diversi   | 303.895      | 167.035     |
| Debiti tributari (netto imposta sostitutiva rivalutazione) | - 3.564.117  | 74.459      |
|  | - 17.551.699 | 699.068     |

### **FLUSSI DI CASSA GENERATI (ASSORBITI)**

#### **DALL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO:**

|  |             |              |
|--|-------------|--------------|
| Acquisizioni di immobilizzazioni tecniche                  | - 1.784.635 | - 88.385     |
| Vendita di cespiti (prezzo di realizzo)                    | 120.000     | 28.343       |
| (Incremento) decremento delle immobilizzazioni finanziarie | - 5.701.100 | - 13.624.896 |
|  | - 7.365.735 | - 13.684.938 |

### **FLUSSI DI CASSA GENERATI (ASSORBITI)**

#### **DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO:**

|                                |             |             |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Incremento debiti verso banche | 27.278.377  | 9.775.498   |
| Accensione mutui               | -           | 4.557.112   |
| Rimborso mutui                 | - 241.329   | - 231.333   |
| Dividendi distribuiti          | - 1.795.644 | - 1.077.386 |
|                                | 25.241.404  | 13.023.891  |

### **FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) NEL PERIODO**

#### **CASSA E BANCHE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO**

#### **CASSA E BANCHE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO**

|         |        |
|---------|--------|
| 323.970 | 38.021 |
| 77.248  | 42.023 |
| 401.218 | 80.044 |



LA GAIANA S.P.A.

## NOTE AI PROSPETTI CONTABILI

## **INTRODUZIONE**

La Gaiana S.p.A., in conformità ai disposti del D.Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38 ha adottato per la relazione trimestrale al 31 marzo 2006 i criteri di rilevazione e di valutazione previsti dai principi contabili internazionali (IFRS) e fornito in tale sede la riconciliazione, prevista dall'IFRS 1, del patrimonio netto alla data di inizio e fine dell'esercizio 2005, nonché del risultato economico di tale esercizio.

Gli impatti della transizione agli IFRS, corredati dalla relazione della Società di Revisione, sono disponibili sul sito internet de La Gaiana ([www.lagaiana.it](http://www.lagaiana.it)) in allegato alla relazione sul primo trimestre 2006.

## **CRITERI DI REDAZIONE**

La presente situazione patrimoniale è stata predisposta in conformità ai Principi contabili internazionali (IFRS) in vigore al 30 settembre 2006 così come adottati dai Regolamenti (CE) n° 1725/2003 del 29 settembre 2003, n° 707/2004 del 6 aprile 2004, n° 2236/2004, n° 2237/2004 e n° 2238/2004 del 29 dicembre 2004. I valori presentati a titolo comparativo sono stati rielaborati utilizzando gli stessi principi.

I principi IFRS sono stati applicati alle attività e alle passività che possiedono i requisiti di riconoscimento alla data di transizione del 1° gennaio 2005.

Conformemente a quanto previsto dall'IFRS 1, gli impatti derivati dal processo di transizione sono stati registrati con contropartita nel patrimonio netto di apertura.

Relativamente alle esenzioni previste dall'IFRS 1, sull'applicazione dei principi allo stato patrimoniale di apertura al 1° gennaio 2005, la società non si è avvalsa di alcuna deroga.

I prospetti contabili utilizzati sono conformi a quanto richiesto dallo IAS 1:

- stato patrimoniale con indicazione separata di attività e passività correnti e non correnti in ordine decrescente di liquidità;
- conto economico classificato per natura eliminando come richiesto la voce oneri e proventi straordinari.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE E PRESENTAZIONE**

### **INVESTIMENTI IMMOBILIARI**

Il patrimonio immobiliare è costituito da immobili a prevalente carattere residenziale detenuti al fine di percepire canoni di locazione e conseguire un apprezzamento del capitale investito. Tali immobili sono inizialmente rilevati al costo comprensivo degli oneri accessori di acquisizione e sono successivamente valutati al loro valore equo, in conformità allo IAS 40, rilevando le variazioni di tale valore equo a conto economico. Gli immobili di investimento non sono assoggettati ad ammortamento ritenendo che la loro utilità non sia suscettibile di deperimento dovuto all'utilizzo anche a seguito dei regolari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che la Società compie su tali immobili, atti a conservarli pienamente efficienti.

Il portafoglio è valutato trimestralmente attraverso perizia predisposta da società specializzata nelle valutazioni nel settore immobiliare a livello nazionale, dotata di una conoscenza aggiornata sulla locazione, sulle caratteristiche e sugli eventuali lavori di manutenzione e ristrutturazione fatti sugli immobili valutati.

Il valore equo degli immobili si basa sul valore di mercato (ovvero sull'importo stimato a cui l'immobile potrebbe essere scambiato) alla data di chiusura del periodo o dell'esercizio e le valutazioni sono eseguite per singolo immobile. I criteri di valutazione utilizzati sono stati quelli in uso nella pratica dell'estimo e nell'esercizio professionale per le valutazioni immobiliari ad uso di clienti istituzionali applicati di volta in volta in base al cespite da valutare. Tali criteri sono i seguenti:

- *Metodo comparativo a valori di mercato*, basato sulla comparazione con transazioni recenti relative a beni analoghi e con la stessa destinazione d'uso avvenute nella stessa zona o su piazze simili;
- *Metodo della capitalizzazione del reddito*, applicato per immobili a destinazione non residenziale, che si ottiene applicando al canone annuo di mercato sostenibile un tasso di capitalizzazione ritenuto congruo per la posizione e la tipologia del bene. Il reddito annuo sostenibile è funzione della media dei canoni contrattuali rilevati in zona per tipologia e destinazione d'uso riferibili all'immobile oggetto di valutazione.

Se il valore contabile iscritto a bilancio risultasse superiore al valore determinato dalla perizia, si contabilizzerebbe una perdita di valore a conto economico.

### **ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Le altre immobilizzazioni includono impianti, automezzi, macchine ufficio e mobili e arredi e sono iscritte al costo di acquisizione, rappresentato dal valore pagato per acquisire il bene ed ogni altro costo diretto sostenuto per predisporre il bene al suo utilizzo. Queste immobilizzazioni vengono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio, applicando aliquote costanti ritenute adeguate a ripartire il costo delle immobilizzazioni in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione. Tali aliquote sono successivamente dettagliate in sede di commento alle voci del conto economico.

La vita utile economico-tecnica dei beni viene rivista e rettificata, se del caso, ad ogni data di bilancio.

### **PARTECIPAZIONI**

Le attività finanziarie sono rilevate tra le attività correnti e non correnti sulla base della loro scadenza e delle previsioni riguardo al tempo in cui saranno convertite in attività monetarie.

Le attività finanziarie includono le partecipazioni in imprese collegate e le partecipazioni in altre imprese.

In applicazione dello IAS 28, le partecipazioni in imprese collegate sono valutate in base al metodo del patrimonio netto.

### **RIMANENZE**

Le rimanenze sono valutate al minore tra il costo di acquisto ed il valore desumibile dall'andamento di mercato se inferiore. Il metodo di determinazione del costo utilizzato è il FIFO.

### **CREDITI**

I crediti a breve sono valutati in base al presumibile valore di realizzo. I crediti a lungo termine sono valutati al costo ammortizzato, che rettifica l'ammontare registrato inizialmente per tenere conto della maturazione degli interessi che porteranno gradualmente a modificare il valore, da quello registrato inizialmente a quello che verrà incassato.

Gli accantonamenti per perdite di valore di crediti commerciali o altri crediti sono effettuati quando sussiste un'oggettiva evidenza che la Società non sarà in grado di incassare l'intero ammontare del credito originariamente dovuto. Tutte le partite affidate all'azione legale sono valutate singolarmente sia come presunto valore d'incasso che come tempistica prevista.

## **DISPONIBILITA' LIQUIDE**

Le disponibilità liquide includono le disponibilità di cassa, i saldi attivi dei conti correnti bancari e gli altri investimenti finanziari a breve termine caratterizzati da elevata liquidabilità e con scadenza originaria non superiore all'esercizio. Tali poste sono valutate al loro valore nominale.

## **DEBITI E ALTRE PASSIVITA' FINANZIARIE**

I debiti sono iscritti al valore nominale all'atto della ricezione delle somme (per i finanziamenti) o al momento in cui scaturisce l'obbligo a pagare il corrispettivo. I debiti finanziari sono inizialmente iscritti al valore equo, al netto di tutti i costi di transazione sostenuti in relazione all'acquisizione dei finanziamenti. Essi sono successivamente iscritti al costo ammortizzato. Tale criterio non è applicato alle passività a breve termine.

I debiti finanziari sono classificati come passività correnti, a meno che la Società non disponga del diritto incondizionato di effettuare il rimborso della passività oltre i dodici mesi successivi la data di rendicontazione; in questo caso viene classificata come passività corrente solo la quota di debito scadente entro i dodici mesi successivi a tale data.

## **IMPOSTE CORRENTI E DIFFERITE**

Le attività e le passività fiscali per imposte correnti sono rilevate sulla base del valore dovuto o recuperabile a fronte del reddito imponibile dell'esercizio determinato sulla base della normativa di riferimento, applicando le aliquote fiscali vigenti alla data di bilancio e tenuto conto di quanto previsto dallo IAS 12.

Le imposte correnti non ancora pagate in tutto o in parte alla data di bilancio sono iscritte tra i debiti per imposte correnti al netto degli acconti eventualmente versati in corso d'anno.

Le imposte differite sono calcolate su tutte le differenze temporanee esistenti tra il valore fiscale di attività e passività ed il relativo valore di iscrizione nel bilancio.

Le imposte differite sono calcolate utilizzando le aliquote e la normativa fiscale che ragionevolmente si prevede saranno in vigore quando le imposte differite attive saranno realizzate o le imposte differite passive saranno pagate.

Le imposte differite attive sono contabilizzate nella misura in cui si ritiene probabile l'esistenza, in futuro, di redditi imponibili sufficienti a compensare le differenze temporanee al momento del loro annullamento.

## **TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO**

In base a quanto previsto dallo IAS 19, il TFR ricade tra i piani a benefici definiti che prevedono l'obbligo per la società a concedere benefici concordati ai dipendenti, assumendo i rischi attuariali e di investimento relativi al piano. Il costo di tale piano, pertanto, è determinato sulla base di assunzioni demografiche, statistiche e sulla previsione delle dinamiche salariali. Il calcolo viene effettuato semestralmente da un attuario indipendente sulla base delle informazioni fornite dalla società.

## **OPERAZIONI FUORI BILANCIO**

I derivati sono valutati al valore equo aggiornato trimestralmente. Gli utili o le perdite derivanti da tale valutazione sono iscritti nel conto economico.

In data 29 marzo 2002 era stato stipulato con il Credito Italiano S.p.A. un contratto denominato Atlantic Swap, con scadenza il 3 aprile 2007 su un importo di riferimento di 2,5 milioni di Euro. L'intento della società è stato quello di coprire parzialmente il rischio legato ad una eventuale crescita dei tassi di interesse sul mutuo che la società aveva stipulato, in data 25 giugno 2002 per 9 milioni di Euro, per finanziare l'acquisto del complesso immobiliare denominato Casa Aurora in Torino. Per l'importo coperto dal contratto in oggetto la società ha così trasformato il tasso variabile del mutuo, Euribor 6 mesi lettera più lo spread dello 0,625%, in tasso fisso del 3,63%, a condizione che il tasso Libor 6 mesi sul dollaro si mantenga al di sotto di determinati parametri.

Dalla valutazione al fair value dell'Atlantic Swap alla data del 30 settembre 2006 risulta una perdita di circa 9 migliaia di Euro iscritta a conto economico al netto della quota interessi già accantonata per il periodo.

## **RICAVI**

I ricavi sono contabilizzati come segue:

### *(i) Ricavi di locazione*

Gli affitti derivanti dalla locazione di immobili sono iscritti in base alla loro competenza economica e sulla base dei relativi contratti.

### *(ii) Ricavi di vendita di immobili*

I ricavi provenienti dalla vendita di immobili sono contabilizzati al conto economico al momento del trasferimento all'acquirente dei relativi rischi e benefici connessi alla proprietà, trasferimento che avviene normalmente alla data di stipula del rogito notarile.

*(iii) Ricavi per servizi*

I ricavi per prestazione di servizi sono contabilizzati nel periodo in cui i servizi vengono resi con riferimento al completamento delle specifiche transazioni effettuate, valutate sulla base dei servizi effettivamente forniti in proporzione ai servizi complessivi contrattuali.

*(iv) Dividendi*

I ricavi per dividendi sono contabilizzati quando sorge il diritto a ricevere il pagamento degli stessi.

Si ricorda che tutte le partecipazioni in società collegate sono valutate in base al metodo del patrimonio netto e pertanto tutti i dividendi incassati vengono elisi e vengono invece contabilizzati i risultati per competenza in ogni trimestre.

**COSTI**

I costi sono esposti in bilancio secondo il principio di competenza.

**PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

I proventi e gli oneri finanziari vengono contabilizzati sulla base del criterio della competenza temporale.

I proventi e gli oneri finanziari includono (quando necessari) gli effetti derivanti dall'attualizzazione dei crediti e dei debiti e dalla valutazione degli strumenti derivati in applicazione dello IAS 39.

**COMMENTI ALLE VOCI DI BILANCIO ED  
ALLE VARIAZIONI DEL PERIODO**

**STATO PATRIMONIALE**

**ATTIVITA' NON CORRENTI**

|                                 | <b>30/09/2006</b> | <b>31/12/2005</b> | <b>Delta</b>     |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| <b>INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b> | <b>63.590.168</b> | <b>59.223.717</b> | <b>4.366.451</b> |

La voce include terreni e fabbricati per un valore complessivo di Euro **63.590.168** (Euro 59.223.717 al 31 dicembre 2005) che vengono gestiti a reddito.

L'incremento di valore è sostanzialmente imputabile alla valutazione al "fair value" del periodo rilevata con apposita perizia predisposta da società specializzata nelle valutazioni nel settore immobiliare a livello nazionale, dotata di una conoscenza aggiornata sulla locazione, sulle caratteristiche e sugli eventuali lavori di manutenzione e ristrutturazione fatti sugli immobili valutati. La rivalutazione dei nove mesi dell'anno ammonta a 2,7 milioni di Euro pari a circa il 6% del valore degli immobili su base annua.

Al 30 settembre 2006 le ipoteche gravanti sulle immobilizzazioni sono relative ad un'ipoteca iscritta per 18 milioni di Euro sul complesso immobiliare in Torino denominato "Casa Aurora" a fronte di un mutuo ipotecario di 9 milioni di Euro concesso dalla Banca Intesa S.p.A. e 16 milioni di Euro sui caseggiati siti in Genova Piazza Remondini civv. nn. 3-5 e 7 per un contratto di apertura di credito ipotecario di 8 milioni di Euro concesso dalla Banca CARIGE S.p.A..

Inoltre si fa presente che a seguito del contratto di apertura di credito ipotecario di 8 milioni di Euro, non ancora completamente utilizzato e stipulato in data 17 maggio 2004, è stata accesa a favore della Banca Regionale Europea S.p.A. un'ipoteca di primo grado sui caseggiati siti in Genova Via Maddaloni civ. n. 6 e Via Ferruccio civ. n. 4 per 16 milioni di Euro.

Viene elencato di seguito il valore netto di fine esercizio delle rivalutazioni monetarie che sono state effettuate sugli immobili ai sensi delle diverse leggi succedutesi in materia, ad oggi incluse nella valutazione al fair value:

|                | Euro       |
|----------------|------------|
| legge 576/1975 | 285.280    |
| legge 413/1991 | 7.638.339  |
| legge 266/2005 | 36.499.397 |
| Totale         | 44.423.016 |

|   | <b>30/09/2006</b> | <b>31/12/2005</b> | <b>Delta</b> |
|---|-------------------|-------------------|--------------|
| <b>ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b> | <b>27.960</b>     | <b>22.582</b>     | <b>5.378</b> |

La voce include impianti, automezzi, macchine ufficio e mobili e arredi e non ha subito significative variazioni nel periodo.

L'aumento del periodo è stato effettuato sulla base delle seguenti aliquote ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzo delle immobilizzazioni.

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
|                                      | %  |
| <i>Macchine elettroniche ufficio</i> | 20 |
| <i>Mobili e arredi</i>               | 12 |
| <i>Automezzi</i>                     | 20 |

|  |                   |                   |                  |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
|  | <b>30/09/2006</b> | <b>31/12/2005</b> | <b>Delta</b>     |
| <b>PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE</b> | <b>33.512.412</b> | <b>27.811.312</b> | <b>5.701.100</b> |

La voce include il valore delle partecipazioni nelle collegate Gabetti Property Solutions SpA, Cifin SpA e Hellas Srl. Il dettaglio è il seguente:

|                                       |            |       |
|---------------------------------------|------------|-------|
|                                       | 30/09/2006 | %     |
| <i>Gabetti Property Solutions SpA</i> | 28.540.688 | 30,00 |
| <i>Cifin SpA</i>                      | 2.929.724  | 66,66 |
| <i>Hellas Srl</i>                     | 2.042.000  | 25,00 |
| <i>Totale</i>                         | 33.512.412 |       |

L'incremento del periodo è imputabile ai seguenti fattori:

- la valutazione con il metodo del patrimonio netto della collegata Cifin SpA che ha portato ad un aumento del valore della partecipazione di 700 migliaia di Euro;
- la valutazione con il metodo del patrimonio netto della collegata Gabetti Property Solutions SpA che ha portato ad una diminuzione del valore della partecipazione di 1.963 migliaia di Euro;
- l'acquisto di un'ulteriore quota del 4,31% di Gabetti Property Solutions per 5,5 milioni di Euro;
- la sottoscrizione del 25% delle quote di Hellas Srl, una società veicolo, costituita nel secondo trimestre del 2006 per l'acquisto di un portafoglio immobiliare di proprietà Cattolica Assicurazioni. La valutazione con il metodo del patrimonio netto della collegata Hellas S.r.l. ha portato ad una diminuzione del valore della partecipazione di 108 migliaia di Euro.

|  |                   |                   |              |
|--|-------------------|-------------------|--------------|
|  | <b>30/09/2006</b> | <b>31/12/2005</b> | <b>Delta</b> |
| <b>PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE</b> | <b>5.165</b>      | <b>5.165</b>      | <b>0</b>     |

La voce include la partecipazione nella società Rupe Srl valutata al costo. Nessuna variazione nel periodo.

|  | 30/09/2006   | 31/12/2005   | Delta      |
|--|--------------|--------------|------------|
| <b>CREDITI VERSO ALTRI OLTRE L'ESERCIZIO</b> | <b>4.544</b> | <b>4.286</b> | <b>258</b> |

La voce include sostanzialmente i depositi cauzionali verso ENEL relativi ai contratti di somministrazione di energia elettrica. Nessuna variazione significativa nel periodo.

### ATTIVITA' CORRENTI

|                              | 30/09/2006     | 31/12/2005       | Delta             |
|------------------------------|----------------|------------------|-------------------|
| <b>CREDITI VERSO CLIENTI</b> | <b>167.832</b> | <b>1.914.270</b> | <b>-1.746.438</b> |

In questa voce sono indicati i Crediti verso inquilini, incassabili entro i 12 mesi.

La diminuzione rispetto al 31 dicembre 2005 è imputabile al fatto che il saldo a tale data includeva un importo fatturato a STAR Srl di 1.800 migliaia di Euro per l'assistenza alla negoziazione prestata per la vendita di un blocco immobiliare.

La voce comprende inoltre i crediti incagliati che sono stati interamente svalutati come di seguito dettagliato:

|   | 30/09/2006      | 31/12/2005      | Delta    |
|---|-----------------|-----------------|----------|
| <i>verso Italcad S.p.A. in liquidazione</i> | <i>144.899</i>  | <i>144.899</i>  | <i>0</i> |
| <i>verso Inquilini in sofferenza</i>        | <i>30.875</i>   | <i>30.875</i>   | <i>0</i> |
| <i>dedotto fondo svalutazione crediti</i>   | <i>-175.774</i> | <i>-175.774</i> | <i>0</i> |
| <i>Totale</i>                               | <i>0</i>        | <i>0</i>        | <i>0</i> |

|   | <b>30/09/2006</b> | <b>31/12/2005</b> | <b>Delta</b>      |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>CREDITI FINANZIARI VERSO IMPRESE COLLEGATE</b> | <b>35.792.617</b> | <b>23.000.619</b> | <b>12.791.998</b> |

La voce include esclusivamente il credito verso Cifin SpA relativo al finanziamento fruttifero avente scadenza trimestrale tacitamente rinnovabile salvo disdetta. Tale finanziamento è concesso ad un tasso di interesse del 5.25% per un importo di Euro 30.250.570,79 e ad un tasso del 5,75% per la restante parte di Euro 5.542.046,38. L'incremento nel periodo è legato ai nuovi finanziamenti concessi a Cifin SpA per sostenere le operazioni di sviluppo e trading.

|  | <b>30/09/2006</b> | <b>31/12/2005</b> | <b>Delta</b>     |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| <b>CREDITI VERSO ALTRI ENTRO L'ESERCIZIO</b> | <b>2.712.778</b>  | <b>851.147</b>    | <b>1.861.631</b> |

Il dettaglio è il seguente:

|  | <i>30/09/2006</i> | <i>31/12/2005</i> | <i>Delta</i>     |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| <i>Crediti verso Cifin Srl per finanziamento</i> | <i>634.299</i>    | <i>623.069</i>    | <i>11.230</i>    |
| <i>Crediti verso amministrazioni e condomini</i> | <i>255.654</i>    | <i>72.211</i>     | <i>183.443</i>   |
| <i>Crediti verso l'erario</i>                    | <i>872.778</i>    | <i>113.218</i>    | <i>833.547</i>   |
| <i>Caparra per acquisto immobili</i>             | <i>910.000</i>    | <i>0</i>          | <i>910.000</i>   |
| <i>Ratei e Risconti attivi</i>                   | <i>40.047</i>     | <i>42.649</i>     | <i>-2.602</i>    |
| <i>Totale</i>                                    | <i>2.712.778</i>  | <i>851.147</i>    | <i>1.861.631</i> |

Il credito finanziario verso la società Cifin Srl (società controllata da Cifin SpA) per Euro 634.299 è concesso ad un tasso del 6,25%.

L'aumento dei crediti verso l'erario è imputabile all'acconto delle imposte che a fine anno viene esposto al netto tra i debiti tributari per la parte ancora da versare.

La caparra di Euro 910.000 è relativa alle offerte vincolanti fatte alla Società Immobiliare Concaverde Srl e al Sig. Filippo Paolo Marrone, per l'acquisto di un terreno in Sardegna sul quale verrà portato a termine un importante progetto di sviluppo in collaborazione con Gabetti Property Solutions SpA.

|                                      | 30/09/2006     | 31/12/2005    | Delta          |
|--------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>CASSA ED ALTRE DISPONIBILITA'</b> | <b>401.218</b> | <b>77.248</b> | <b>323.970</b> |

La voce include il saldo della cassa e dei depositi bancari e postali. Il dettaglio è il seguente:

|                                 | 30/09/2006 | 31/12/2005 | Delta   |
|---------------------------------|------------|------------|---------|
| <i>Banche c/c</i>               | 399.869    | 75.685     | 324.184 |
| <i>C/c postale</i>              | 450        | 246        | 204     |
| <i>Denaro e valori in cassa</i> | 899        | 1.317      | -418    |
| <i>Totale</i>                   | 401.218    | 77.248     | 323.970 |

Nessuna variazione significativa nel periodo.

## **PATRIMONIO NETTO**

Il patrimonio netto della società al 30 settembre 2006 è pari a Euro 55.685.318 ed è dettagliato nel seguente modo:

|                                    | 30/09/2006 | 31/12/2005 | Delta       |
|------------------------------------|------------|------------|-------------|
| <i>Capitale sociale</i>            | 28.012.046 | 9.337.349  | 18.674.697  |
| <i>Riserva sovrapprezzo azioni</i> | 430.155    | 430.155    | 0           |
| <i>Riserva di valutazione</i>      | 12.111.381 | 30.786.078 | -18.674.697 |
| <i>Altre riserve</i>               | 11.069.431 | 8.322.576  | 2.746.855   |
| <i>Utile portato a nuovo</i>       | 3.584.259  | 1.255.873  | 2.328.386   |
| <i>Risultato d'esercizio</i>       | 478.046    | 6.870.886  | -6.392.840  |
| <i>Totale PATRIMONIO NETTO</i>     | 55.685.318 | 57.002.917 | -1.317.599  |

## **CAPITALE SOCIALE**

Il capitale sociale pari a Euro 28.012.046 è costituito da n. 53.869.320 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 0,52 ciascuna. L'aumento rispetto all'esercizio precedente è dovuto all'utilizzo di parte della riserva di rivalutazione monetaria deliberata dall'Assemblea Straordinaria del 10 maggio 2006 che ha comportato la distribuzione di due azioni gratuite ogni una posseduta.

## **RISERVA DA SOVRAPPREZZO AZIONI**

Invariato rispetto al precedente esercizio, rappresenta il sovrapprezzo derivato dall'aumento del capitale sociale per incorporazione della Società Ligure di Armamento SpA effettuata nell'anno 1986.

## **RISERVA DI VALUTAZIONE**

A seguito della rivalutazione monetaria della categoria “terreni e fabbricati”, effettuata al 31 dicembre 2005, è stata costituita una riserva di rivalutazione pari all'importo rivalutato di Euro 36.563.126 al netto dell'imposta sostitutiva di Euro 2.965.995 come previsto dalla relativa normativa. Tale riserva di rivalutazione è stata ridotta nel periodo a seguito dell'utilizzo di parte della stessa per effettuare l'aumento di capitale sociale di cui sopra.

Ad oggi tale riserva è stata rinominata “Riserva di valutazione” a seguito del passaggio ai principi contabili internazionali IAS/IFRS.

## **ALTRE RISERVE**

**Riserva legale** - Euro 960.598 (Euro 733.473 al 31 dicembre 2005)

La voce aumenta di Euro 227.125 a seguito della destinazione del 5% dell'utile conseguito nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2005.

**Riserva straordinaria** – Euro 9.896.940 (Euro 7.377.209 al 31 dicembre 2005)

La voce registra un aumento di Euro 2.519.731 a seguito dell'imputazione della quota di utile dell'esercizio 2005 così come deliberato dall'Assemblea degli azionisti.

**Fondo reinvestimento L.168/82** - Euro 98.693

Invariata rispetto allo scorso esercizio.

**Differenze di fusione** - Euro 113.201

Invariata rispetto allo scorso esercizio.

oOo

Si precisa inoltre che vi sono nel patrimonio netto riserve e altri fondi che in caso di distribuzione non concorreranno a formare il reddito imponibile dei Soci per importo di Euro 543.356 relative a riserva da sovrapprezzo azioni e differenze da fusioni.

Si ricorda che dalla riserva di rivalutazione monetaria ex lege 19 marzo 1983 n. 72 è stato prelevato, nell'anno 1986, l'importo di Euro 985.606,35, utilizzato per l'aumento gratuito del capitale sociale deliberato dall'Assemblea straordinaria del 30 giugno 1986, che dalla Riserva di rivalutazione monetaria ex lege 30 dicembre 1991 n. 413 è stato prelevato nel 2001 l'importo di Euro 4.962.552,19, utilizzato per l'aumento gratuito del capitale sociale deliberato dall'Assemblea dell'8 maggio 2001 e che dalla Riserva di rivalutazione monetaria (oggi riserva di valutazione) ex lege 266/2005 è stato prelevato nel 2006 l'importo di Euro 18.674.697,60, utilizzato per l'aumento gratuito del capitale sociale deliberato dall'Assemblea dell'10 maggio 2006. Tali importi, in caso di riduzione del capitale con rimborso agli Azionisti, concorreranno a formare il reddito imponibile della Società e dei Soci ai sensi del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917.

La composizione del patrimonio netto, come prevista dall'art. 2427 co. 1 n° 7 bis, viene riportata nel dettaglio nella tabella A allegata alla presente situazione patrimoniale.

#### **PASSIVITA' NON CORRENTI**

|   | <b>30/09/2006</b> | <b>31/12/2005</b> | <b>Delta</b>    |
|---|-------------------|-------------------|-----------------|
| <b>DEBITI PER FINANZIAMENTI A M/L TERMINE</b> | <b>7.127.460</b>  | <b>7.379.216</b>  | <b>-251.756</b> |

L'importo è relativo al debito residuo (per la quota scadente oltre 12 mesi) verso Banca Intesa SpA sul mutuo a medio lungo termine, scadente il 30 giugno 2018 al tasso Euribor sei mesi lettera + spread di 0,625%, garantito da ipoteca sul complesso immobiliare in Torino. Dal piano di rimborso semestrale, previsto dal contratto, risulta che la Società ha un debito di Euro 5.207.877 con scadenza superiore a cinque anni.

Su tale mutuo nell'esercizio sono maturati interessi passivi per Euro 208.006.

|                                | <b>30/09/2006</b> | <b>31/12/2005</b> | <b>Delta</b>   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>FONDO IMPOSTE DIFFERITE</b> | <b>1.303.202</b>  | <b>384.624</b>    | <b>945.578</b> |

Le principali componenti di tale voce sono rappresentate dalle imposte differite calcolate sul differimento in quinti delle plusvalenze da alienazioni cespiti, sugli ammortamenti non imputati a conto economico e sugli effetti dell'applicazione degli IAS con particolare riferimento alla valutazione al fair value degli immobili e all'equity delle partecipazioni.

Le imposte differite iscritte nel bilancio al 30 settembre 2006 sono comunque riepilogate nella tabella C, la quale riporta la determinazione delle differenze temporanee che le hanno generate suddivise in base alla relativa scadenza.

Per i componenti indicati nella tabella C, le imposte differite sono state stanziare con un'aliquota IRES del 33% e un'aliquota IRAP del 4,25%.

|                                       | <b>30/09/2006</b> | <b>31/12/2005</b> | <b>Delta</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| <b>ALTRI DEBITI OLTRE L'ESERCIZIO</b> | <b>610.821</b>    | <b>611.304</b>    | <b>-483</b>  |

Sono costituiti da debiti verso inquilini per i depositi effettuati a garanzia del pagamento della locazione. Nessuna variazione significativa nel periodo

|   | <b>30/09/2006</b> | <b>31/12/2005</b> | <b>Delta</b>  |
|---|-------------------|-------------------|---------------|
| <b>FONDO TFR E ALTRI FONDI SU PERSONALE</b> | <b>111.781</b>    | <b>92.716</b>     | <b>19.065</b> |

L'importo rappresenta il calcolo attuariale predisposto alla data del 30 settembre 2006 sulla base di quanto previsto dallo IAS 19 e sulle informazioni fornite all'attuario dalla società.

La media del personale dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2006 è la seguente:

- dirigenti: 2
- impiegati: 6.

## PASSIVITA' CORRENTI

|   | <b>30/09/2006</b> | <b>31/12/2005</b> | <b>Delta</b>      |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DEBITI PER FINANZIAMENTI A BREVE</b> |                   |                   |                   |
| <b>TERMINE</b>                          | <b>70.471.958</b> | <b>43.193.581</b> | <b>27.278.377</b> |

I debiti a breve sono principalmente riferiti a operazioni di “denaro caldo” o finanziamenti garantiti da ipoteca rinnovabili periodicamente.

L'aumento del periodo è sostanzialmente imputabile all'ulteriore acquisto del 4,31% di Gabetti Property Solutions SpA per 5,5 milioni di Euro, alla sottoscrizione delle quote di Hellas Srl (società veicolo costituita per l'acquisizione del portafoglio derivante da Cattolica Assicurazioni) per 2,1 milioni di Euro, al finanziamento a Cifin SpA per 12,8 milioni di Euro, necessario a supportare l'attività di trading e di sviluppo ed infine alle necessità correnti prevalentemente connesse al pagamento dei dividendi e delle imposte nel periodo.

Il dettaglio al 30 settembre 2006 è il seguente:

|                                | <i>30/9/2006</i>  | <i>31/12/2005</i> | <i>Delta</i>      |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Hot money</i>               | <i>61.465.240</i> | <i>30.588.990</i> | <i>30.876.250</i> |
| <i>Finanziamenti ipotecari</i> | <i>8.568.089</i>  | <i>11.601.586</i> | <i>-3.033.497</i> |
| <i>Scoperto di c/c</i>         | <i>438.629</i>    | <i>1.003.005</i>  | <i>-564.376</i>   |
| <i>Totale</i>                  | <i>70.471.958</i> | <i>43.193.581</i> | <i>27.278.377</i> |

Il saldo dei finanziamenti ipotecari si riferisce principalmente ad un'operazione in corso con la Banca CARIGE S.p.A. per 8 milioni di Euro, senza rimborso annuale estinguibile dopo diciotto mesi e prorogabile di anno in anno al tasso Euribor tre mesi (media mese) + spread dello 0,75% garantito da ipoteca sugli immobili di Piazza Remondini civv. 3, 5 e 7.

|                               | <b>30/09/2006</b> | <b>31/12/2005</b> | <b>Delta</b>    |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| <b>DEBITI VERSO FORNITORI</b> | <b>243.322</b>    | <b>352.417</b>    | <b>-109.095</b> |

La voce include debiti di natura commerciale e prestazioni di servizi.

|                         | <b>30/09/2006</b> | <b>31/12/2005</b> | <b>Delta</b>      |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DEBITI TRIBUTARI</b> | <b>51.566</b>     | <b>3.615.683</b>  | <b>-3.564.117</b> |

La voce è dettagliata come segue:

|  | <i>30/09/2006</i> | <i>31/12/2005</i> | <i>Delta</i>      |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Ires/IRAP</i>                               | <i>0</i>          | <i>634.395</i>    | <i>-634.395</i>   |
| <i>Ire lavoro dipendente</i>                   | <i>8.104</i>      | <i>8.539</i>      | <i>-435</i>       |
| <i>Ire lavoro autonomo</i>                     | <i>4.590</i>      | <i>6.754</i>      | <i>-2.164</i>     |
| <i>Imposta sostitutiva sulla rivalutazione</i> | <i>0</i>          | <i>2.965.995</i>  | <i>-2.965.995</i> |
| <i>Addizionale Irpef</i>                       | <i>221</i>        | <i>0</i>          | <i>221</i>        |
| <i>Ici</i>                                     | <i>38.651</i>     | <i>0</i>          | <i>38.651</i>     |
| <i>Totale</i>                                  | <i>51.566</i>     | <i>3.615.683</i>  | <i>-3.564.117</i> |

La voce Ires/IRAP al 31 dicembre 2005 includeva il saldo delle imposte ancora da liquidare a fine esercizio.

La voce Imposta sostitutiva sulla rivalutazione al 31 dicembre 2005 si è azzerata con il relativo pagamento nel giugno 2006.

|                     | <b>30/09/2006</b> | <b>31/12/2005</b> | <b>Delta</b>   |
|---------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>ALTRI DEBITI</b> | <b>582.266</b>    | <b>277.888</b>    | <b>304.378</b> |

La voce è dettagliata come segue:

|  | <i>30/09/2006</i> | <i>31/12/2005</i> | <i>Delta</i>   |
|--|-------------------|-------------------|----------------|
| <i>Azionisti c/dividendi</i>                                   | <i>53.643</i>     | <i>41.561</i>     | <i>12.082</i>  |
| <i>Inquilini</i>   | <i>227.626</i>    | <i>52.400</i>     | <i>175.226</i> |
| <i>Amministrazione caseggiati/condomini</i>                    | <i>8.802</i>      | <i>34.497</i>     | <i>-25.695</i> |
| <i>Personale</i>   | <i>49.139</i>     | <i>24.076</i>     | <i>25.063</i>  |
| <i>Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale</i> | <i>26.361</i>     | <i>17.460</i>     | <i>8.901</i>   |
| <i>Altri</i>   | <i>331</i>        | <i>28.662</i>     | <i>-28.331</i> |
| <i>Ratei e risconti passivi</i>                                | <i>216.364</i>    | <i>79.232</i>     | <i>137.132</i> |
| <i>Totale</i>  | <i>582.266</i>    | <i>277.888</i>    | <i>304.378</i> |

### **CONTO ECONOMICO**

#### **VALORE DELLA PRODUZIONE**

|               | <b>30/09/2006</b> | <b>30/09/2005</b> | <b>Delta</b>   |
|---------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>RICAVI</b> | <b>1.893.296</b>  | <b>1.734.374</b>  | <b>158.922</b> |

I ricavi delle vendite si riferiscono agli affitti maturati sugli immobili dati in locazione. L'incremento, pari al 9,2% circa è stato determinato prevalentemente da immobili sfitti nell'esercizio precedente che sono invece stati interamente locati già dall'inizio del 2006.

|                               | <b>30/09/2006</b> | <b>30/09/2005</b> | <b>Delta</b>    |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| <b>RIVALUTAZIONE IMMOBILI</b> | <b>2.707.195</b>  | <b>3.560.977</b>  | <b>-853.782</b> |

Tale voce include gli effetti economici derivanti dalla valutazione al valore equo degli immobili di proprietà introdotta a seguito della transizione ai principi contabili internazionali. In accordo con quanto previsto dallo IAS 40, gli immobili sono stati valutati al 30 settembre 2006 da società specializzata nelle valutazioni nel settore immobiliare a livello nazionale. Da tale valutazione è emerso un provento pari a Euro 2.707.195 imputato a conto economico nel semestre pari a circa il 6% del valore degli immobili su base annua.

|                       | <b>30/09/2006</b> | <b>30/09/2005</b> | <b>Delta</b>   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>ALTRI PROVENTI</b> | <b>833.619</b>    | <b>541.350</b>    | <b>292.269</b> |

La voce presenta un aumento di 292.269 sostanzialmente imputabile alla retainer fee applicata a Cifin SpA per l'attività svolta in sede di acquisizione degli immobili da Reale Mutua e del terreno da Italiana Assicurazioni. Riportiamo per maggior chiarezza il dettaglio della voce:

|  | <i>30/09/2006</i> | <i>30/09/2005</i> | <i>Delta</i>   |
|--|-------------------|-------------------|----------------|
| <i>Recuperi da inquilini</i>             | <i>13.985</i>     | <i>8.391</i>      | <i>5.594</i>   |
| <i>Sopravvenienze attive varie</i>       | <i>61.180</i>     | <i>3.922</i>      | <i>57.258</i>  |
| <i>Sopravvenienze attive immobiliari</i> | <i>1.142</i>      | <i>1.174</i>      | <i>-32</i>     |
| <i>Proventi diversi</i>                  | <i>755.127</i>    | <i>527.033</i>    | <i>228.094</i> |
| <i>Altri</i>                             | <i>2.185</i>      | <i>830</i>        | <i>1.355</i>   |
| <i>Totale</i>                            | <i>833.619</i>    | <i>541.350</i>    | <i>292.269</i> |

La voce proventi diversi, come già evidenziato in precedenza, la retainer fee pagata da Cifin SpA ed il provento derivante dal contratto di service siglato nel marzo 2006 con il quale La Gaiana fornisce in outsourcing a tutte le società del gruppo i servizi di amministrazione, finanza e controllo.

**COSTI DELLA PRODUZIONE**

|                          | <b>30/09/2006</b> | <b>30/09/2005</b> | <b>Delta</b>   |
|--------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>COSTI PER SERVIZI</b> | <b>1.366.512</b>  | <b>679.291</b>    | <b>687.221</b> |

La voce ha subito un aumento nel periodo pari a Euro 687.221 sostanzialmente legata ai compensi straordinari corrisposti agli amministratori a seguito degli eccezionali risultati conseguiti nel 2005, ai maggiori costi legati alla transizione ai nuovi principi contabili internazionali, ai costi sostenuti per finanziare il processo di riorganizzazione aziendale in corso di realizzazione ed ai costi legati al progetto di fusione con Gabetti Property Solutions SpA.

Il dettaglio della voce è comunque analiticamente riportato nella tabella seguente:

|  | <i>30/09/2006</i> | <i>30/09/2005</i> | <i>Delta</i>   |
|--|-------------------|-------------------|----------------|
| <i>Manutenzioni e spese condominiali</i> | <i>82.056</i>     | <i>101.001</i>    | <i>-18.945</i> |
| <i>Compensi professionali e di terzi</i> | <i>428.681</i>    | <i>57.075</i>     | <i>371.606</i> |
| <i>Viaggi e trasferte</i>                | <i>61.367</i>     | <i>45.679</i>     | <i>15.688</i>  |
| <i>Compensi amministratori</i>           | <i>472.502</i>    | <i>312.686</i>    | <i>159.816</i> |
| <i>Compensi collegio sindacale</i>       | <i>34.247</i>     | <i>21.380</i>     | <i>12.867</i>  |
| <i>Spese assembleari e azionariato</i>   | <i>71.988</i>     | <i>47.469</i>     | <i>24.519</i>  |
| <i>Compensi società di revisione</i>     | <i>35.500</i>     | <i>14.162</i>     | <i>21.338</i>  |
| <i>IVA indetraibile</i>                  | <i>55.264</i>     | <i>17.202</i>     | <i>38.062</i>  |
| <i>Contributi associativi</i>            | <i>21.773</i>     | <i>18.568</i>     | <i>3.205</i>   |
| <i>Assicurazioni</i>                     | <i>10.058</i>     | <i>10.238</i>     | <i>-180</i>    |
| <i>Pubblicità</i>                        | <i>33.358</i>     | <i>0</i>          | <i>33.358</i>  |
| <i>Altri</i>                             | <i>59.718</i>     | <i>33.831</i>     | <i>25.887</i>  |
| <i>Totale</i>                            | <i>1.366.512</i>  | <i>679.291</i>    | <i>687.221</i> |

|                            | <b>30/09/2006</b> | <b>30/06/2005</b> | <b>Delta</b>   |
|----------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>COSTI DEL PERSONALE</b> | <b>399.382</b>    | <b>202.847</b>    | <b>196.535</b> |

L'aumento del periodo è imputabile all'incremento della forza media a seguito dell'inserimento dal mese di marzo del 2006 di un dirigente, due quadri ed un impiegato e dal mese di settembre di un altro impiegato. Tale rafforzamento è funzionale al processo di riorganizzazione in atto. Tra le altre cose è stata accentrata l'attività amministrativa e finanziaria di tutte le società collegate in capo a La Gaiana. Tale fenomeno ha generato in contropartita un aumento degli altri proventi legato ai contratti stipulati con le società partecipate.

|                              | <b>30/09/2006</b> | <b>30/09/2005</b> | <b>Delta</b>  |
|------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| <b>ALTRI COSTI OPERATIVI</b> | <b>211.645</b>    | <b>144.075</b>    | <b>67.570</b> |

Il dettaglio della voce è il seguente:

|                                       | <i>30/09/2006</i>     | <i>30/09/2005</i>     | <i>Delta</i>         |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| <i>ICI</i>                            | <i>115.952</i>        | <i>115.444</i>        | <i>508</i>           |
| <i>Sopravvenienze passive varie</i>   | <i>22.690</i>         | <i>15.213</i>         | <i>7.477</i>         |
| <i>Ires anno precedente</i>           | <i>57.359</i>         | <i>0</i>              | <i>57.359</i>        |
| <i>Minusvalenze</i>                   | <i>0</i>              | <i>888</i>            | <i>-888</i>          |
| <i>Svalutazione dei crediti</i>       | <i>0</i>              | <i>2.507</i>          | <i>-2.507</i>        |
| <i>Variazione delle materie prime</i> | <i>0</i>              | <i>3.334</i>          | <i>-3.334</i>        |
| <i>Altri</i>                          | <i>15.644</i>         | <i>6.689</i>          | <i>8.955</i>         |
| <b><i>Totale</i></b>                  | <b><i>211.645</i></b> | <b><i>144.075</i></b> | <b><i>67.570</i></b> |

L'aumento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente è imputabile alla sopravvenienza passiva derivante dalle maggiori imposte pagate nel periodo rispetto a quanto accantonato nel bilancio 2004. Tale importo è stato poi rettificato attraverso la presentazione di una dichiarazione integrativa dalla quale è emersa una sopravvenienza attiva di pari importo riportata tra gli altri proventi.

**GESTIONE FINANZIARIA**

|   | <b>30/09/2006</b> | <b>30/09/2005</b> | <b>Delta</b>      |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>RISULTATO COLLEGATE VALUTATE AD EQUITY</b> | <b>-1.371.000</b> | 2.291.000         | <b>-3.662.000</b> |

La voce include la quota parte del risultato del periodo della collegata Cifin SpA pari a 700 migliaia di Euro, la quota parte della perdita di Gabetti Property Solutions SpA per 1.963 migliaia di Euro, e la quota parte della perdita di Hellas Srl per 108 migliaia di Euro.

|                          | <b>30/09/2006</b> | <b>30/09/2005</b> | <b>Delta</b>   |
|--------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>RICAVI FINANZIARI</b> | <b>1.144.880</b>  | <b>713.689</b>    | <b>431.191</b> |

La voce include gli interessi attivi sui finanziamenti concessi alla collegata Cifin SpA per Euro 1.113.142 a Cifin Srl per Euro 29.940 e interessi sui c/c bancari per Euro 1.798 L'aumento del periodo è imputabile ai maggiori finanziamenti concessi a Cifin SpA, funzionali al sostenimento dell'attività di trading e di sviluppo.

|                         | <b>30/09/2006</b> | <b>30/09/2005</b> | <b>Delta</b>   |
|-------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>COSTI FINANZIARI</b> | <b>1.727.317</b>  | <b>876.300</b>    | <b>851.017</b> |

La voce include principalmente oneri finanziari verso gli istituti di credito per Euro 1.718.876 e commissioni e spese bancarie per Euro 21.374 L'aumento del periodo è imputabile alla maggiore esposizione media principalmente legata all'acquisizione delle partecipazioni (Gabetti Property Solutions ed Hellas) ed all'acquisizione della liquidità necessaria a finanziare Cifin SpA come sopra riportato.

## IMPOSTE SUL REDDITO

|                          | 30/09/2006 | 30/09/2005 | Delta    |
|--------------------------|------------|------------|----------|
| <i>Imposte correnti</i>  | 73.987     | 336.336    | -262.349 |
| <i>Imposte differite</i> | 945.578    | 1.347.000  | -401.422 |
| <i>Totale</i>            | 1.019.565  | 1.683.336  | -663.771 |

Relativamente alle imposte differite si rimanda al calcolo di dettaglio riportato nella tabella C allegata alla presente situazione patrimoniale.

## ALTRE INFORMAZIONI

### **RETTIFICHE DI VALORE IN APPLICAZIONE DI NORME TRIBUTARIE**

Non ve ne sono.

### **COMPENSI AMMINISTRATORI E SINDACI**

Si veda il dettaglio nella voce “costi per servizi”.

### **ONERI FINANZIARI CAPITALIZZATI (art. 2427 co 1 n° 9)**

Non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

### **STRUMENTI FINANZIARI (art. 2427 co 1 n° 19)**

La Società non ha emesso strumenti finanziari diversi dalle azioni ordinarie.

### **PATRIMONI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE (art. 2427 co 1 n° 20)**

Nessuno.

### **FINANZIAMENTI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE (art. 2427 co 1 n° 21)**

Nessuno.

### **CONTRATTI DI LEASING FINANZIARIO (art. 2427 co 1 n° 22)**

Nessuno.

**Allegati:**

|           |   |
|-----------|---|
| Tabella A | Prospetto delle variazioni del patrimonio netto                             |
| Tabella B | Rapporti con parti correlate  |
| Tabella C | Imposte anticipate e differite  |
| Tabella D | Prospetti di riconciliazione tra i precedenti principi contabili e gli IFRS |
| Tabella E | Dettaglio immobilizzazioni materiali  |
| Tabella F | Dettaglio nuovi investimenti in immobilizzazioni materiali                  |
| Tabella G | Dettaglio partecipazioni  |
| Tabella H | Movimentazione fondo TFR  |

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

|                                | Destinazione      |                  | Distribuzione      |                | Aumento capitale | 30/09/2006        |
|--------------------------------|-------------------|------------------|--------------------|----------------|------------------|-------------------|
|                                | 31/12/2005        | Utile            | Dividendi          | Utile          |                  |                   |
| Capitale sociale               | 9.337.349         |                  |                    |                | 18.674.697       | 28.012.046        |
| Riserva Sovrapprezzo azioni    | 430.155           |                  |                    |                |                  | 430.155           |
| Altre Riserve                  |                   |                  |                    |                |                  |                   |
| Riserva Legale                 | 733.473           | 227.125          |                    |                |                  | 960.598           |
| Riserva Straordinaria          | 7.377.209         | 2.519.731        |                    |                |                  | 9.896.940         |
| Fondo reinvestimento L. 168/92 | 98.693            |                  |                    |                |                  | 98.693            |
| Differenza di Fusione          | 113.201           |                  |                    |                |                  | 113.201           |
| <b>Totale Altre Riserve</b>    | <b>8.322.576</b>  | <b>2.746.856</b> |                    |                |                  | <b>11.069.432</b> |
| Riserva di valutazione         | 30.786.078        |                  |                    |                | - 18.674.697     | 12.111.381        |
| Utili portati a nuovo          | 1.255.873         | 2.328.386        |                    |                |                  | 3.584.259         |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 6.870.886         | - 5.075.242      | - 1.795.644        | 478.046        |                  | 478.046           |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b> | <b>57.002.917</b> | <b>0</b>         | <b>(1.795.644)</b> | <b>478.046</b> | <b>-</b>         | <b>55.685.319</b> |

|                                |            | Possibile utilizzo | Quota disponibile |
|--------------------------------|------------|--------------------|-------------------|
| Capitale sociale               | 28.012.046 |                    | -                 |
| Riserva Sovrapprezzo azioni    | 430.155    | A,B                | 430.155           |
| Riserva Legale                 | 960.598    | B                  | 960.598           |
| Riserva Straordinaria          | 9.896.940  | A,B,C              | 9.896.940         |
| Fondo reinvestimento L. 168/92 | 98.693     | A,B,C              | 98.693            |
| Differenza di Fusione          | 113.201    | A,B,C              | 113.201           |
| Riserva di valutazione         | 12.111.381 |                    | -                 |
| Utili portati a nuovo          | 3.584.259  |                    | -                 |

**LEGENDA**

A = disponibile per aumento di capitale;  
 B = disponibile per copertura delle perdite;  
 C = distribuibile.

**Dividendo 2003Dividendo 2004Dividendo 2005**

|                                |         |           |           |
|--------------------------------|---------|-----------|-----------|
| Capitale sociale               |         |           |           |
| Riserva Sovrapprezzo azioni    |         |           |           |
| Riserva Legale                 |         |           |           |
| Riserva Straordinaria          |         |           |           |
| Fondo reinvestimento L. 168/92 |         |           |           |
| Differenza di Fusione          |         |           |           |
| Riserva di valutazione         |         |           |           |
| Utili portati a nuovo          |         |           |           |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 897.822 | 1.077.385 | 1.795.644 |

# La Gaiana SpA

# Tabella B

## Rapporti con parti correlate

|  | <b>RICAVI</b>           | <b>CREDITI</b>           |
|--|-------------------------|--------------------------|
| <b>CIFIN SPA</b>                         |                         |                          |
| Compensi per consulenze                  | 134.291                 | 0                        |
| Compensi per fidejussioni                | 1.333                   | 0                        |
| Retainer fee "Royal"                     | 600.000                 | 0                        |
| Sublocazione ufficio via XX Settembre 28 | 5.092                   | 0                        |
| Finanziamenti                            | 1.113.142               | 35.792.617               |
| <b>TOTALE</b>                            | <b><u>1.853.858</u></b> | <b><u>35.792.617</u></b> |

### **Note**

\* I rapporti con le società' collegate sono regolati dalle normali condizioni di mercato

\*\* Non vi sono costi e debiti presenti nel periodo.

## Imposte anticipate e differite

| DESCRIZIONE  | 2007                 | 2008           | 2009          | OLTRE            | TOTALE<br>AL<br>30 09 06 |
|--|----------------------|----------------|---------------|------------------|--------------------------|
| <b>DIFFERENZE TEMPORANEE IMPONIBILI</b>                          |                      |                |               |                  |                          |
| Plusvalenze su cespiti anno 2002                                 |                      |                |               |                  | -                        |
| Plusvalenze su cespiti anno 2004                                 | 91.132               | 91.132         |               |                  | 182.264                  |
| Plusvalenze su cespiti anno 2005                                 | 18.186               | 18.186         | 18.186        |                  | 54.558                   |
| Ammortamenti effettuati solo ai fini fiscali (1)                 |                      |                |               | 601.758          | 601.758                  |
| Storno costi pluriennali   | - 14.522             | - 5.188        | - 5.188       | - 15.938         | - 40.836                 |
| TFR IAS 19   |                      |                |               | 6.449            | 6.449                    |
| Fair value immobili  |                      |                |               | 2.689.195        | 2.689.195                |
| Valutazione equity partecipazione Gabetti Property Solutions (3) |                      |                |               | -                | -                        |
| Valutazione equity partecipazione Hellas Srl (3)                 |                      |                |               | -                | -                        |
| Valutazione equity partecipazione Cifin SpA                      |                      |                |               | 863.600          | 863.600                  |
| Perdita fiscale Ires periodo 1/1-30/09/2006 in Gaiana SpA (4)    | - 595.450            |                |               |                  | - 595.450                |
| <b>TOTALE DIFFERENZE TEMPORANEE IMPONIBILI</b>                   | <b>- 500.654</b>     | <b>104.130</b> | <b>12.998</b> | <b>4.145.064</b> | <b>3.761.538</b>         |
| <b>FONDO IMPOSTE DIFFERITE 30 SETTEMBRE 2006</b>                 | <b>(2) - 161.187</b> | <b>38.788</b>  | <b>4.842</b>  | <b>1.447.759</b> | <b>1.330.202</b>         |
| <b>FONDO IMPOSTE DIFFERITE 31 DICEMBRE 2005</b>                  |                      |                |               |                  | <b>384.624</b>           |
| <b>EFFETTO ECONOMICO DEL PERIODO</b>                             |                      |                |               |                  | <b>945.578</b>           |

(1) NON E' PREVEDIBILE L'EFFETTO TEMPORALE, CHE SI VERIFICHERA' AL MOMENTO DELLE CESSIONI DEGLI IMMOBILI

(2) LE IMPOSTE SONO CALCOLATE AL 37,25% AD ECCEZIONE DI QUELLE SUL FAIR VALUE DELLE PARTECIPAZIONI CALCOLATE AL 33% SUL 5%.

Prospetti di riconciliazione tra i precedenti principi contabili e gli IFRS

|   | 01-gen-05        |                       | 30-set-05               |                  |
|---|------------------|-----------------------|-------------------------|------------------|
|   | Patrimonio Netto | Risultato del periodo | Distribuzione dividendi | Patrimonio Netto |
| <b>in migliaia di Euro</b>                        | (A)              | (B)                   | (C)                     | (A+B+C)          |
| <b>CIVILISTICO</b>                                | <b>19.167</b>    | <b>1.773</b>          | <b>-1.077</b>           | <b>19.863</b>    |
| storno immobilizzazioni immateriali (IAS 38)      | -30              | 7                     |                         | -23              |
| valutazione al fair value degli immobili (IAS 40) | 20.171           | 2.235                 |                         | 22.406           |
| storno rivalutazione monetaria legge 266/2005     | 0                | 0                     |                         | 0                |
| storno plusvalenza cespite rivalutato venduto     | 0                | -11                   |                         | -11              |
| fair value contratto derivato (IAS 39)            | -37              | 6                     |                         | -31              |
| valutazione partecipazione Gabetti (IAS 28)       | 386              | 1.614                 |                         | 2.000            |
| valutazione TFR (IAS 19)                          | 4                | 0                     |                         | 4                |
| valutazione partecipazione Cifin (IAS 28)         | 895              | 637                   |                         | 1.532            |
| storno dividendi cifin                            | 0                | -756                  |                         | -756             |
| storno dividendi gabetti                          |                  | -253                  |                         | -253             |
| <b>IFRS</b>                                       | <b>40.556</b>    | <b>5.251</b>          | <b>-1.077</b>           | <b>44.730</b>    |

|   | 01-gen-05        |                         |                        |                                | 31-dic-05             |                  |
|---|------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------|
|   | Patrimonio Netto | Distribuzione dividendi | Rivalutazione immobili | Storno differite rivalutazione | Risultato del periodo | Patrimonio Netto |
| <b>Riconciliazione al 31/12/2005</b>              | (A)              | (C)                     | (D)                    | (E)                            | (F)                   | (A+C+D+E+F)      |
| <b>CIVILISTICO</b>                                | <b>19.167</b>    | <b>-1.077</b>           | <b>33.597</b>          | <b>0</b>                       | <b>4.543</b>          | <b>56.230</b>    |
| storno immobilizzazioni immateriali (IAS 38)      | -30              |                         |                        |                                | 7                     | -23              |
| valutazione al fair value degli immobili (IAS 40) | 20.171           |                         |                        |                                | 2.829                 | 23.000           |
| storno rivalutazione monetaria legge 266/2005     | 0                |                         | -33.597                | 10.653                         | 0                     | -22.944          |
| storno plusvalenza cespite rivalutato venduto     | 0                |                         |                        |                                | -58                   | -58              |
| fair value contratto derivato (IAS 39)            | -37              |                         |                        |                                | 19                    | -18              |
| valutazione partecipazione Gabetti (IAS 28)       | 386              |                         |                        |                                | 268                   | 654              |
| valutazione TFR (IAS 19)                          | 4                |                         |                        |                                | 0                     | 4                |
| valutazione partecipazione Cifin (IAS 28)         | 895              |                         |                        |                                | 1.093                 | 1.988            |
| storno dividendi cifin                            | 0                |                         |                        |                                | -1.830                | -1.830           |
| <b>IFRS</b>                                       | <b>40.556</b>    | <b>-1.077</b>           | <b>0</b>               | <b>10.653</b>                  | <b>6.871</b>          | <b>57.003</b>    |

**N.B. tutti gli importi sono al netto dell'effetto fiscale. Per le note esplicative a tali prospetti si rimanda alla situazione trimestrale al 31 marzo 2006 riportata integralmente sul sito web della società ([www.lagaiana.it](http://www.lagaiana.it)).**

Prospetti di riconciliazione tra i precedenti principi contabili e gli IFRS

|   | 01-gen-06     |               |               | 30-set-06        |
|---|---------------|---------------|---------------|------------------|
|   | Patrimonio    | Risultato del | Distribuzione |                  |
|   | Netto         | periodo       | dividendi     | Patrimonio Netto |
| in migliaia di Euro                               | (A)           | (B)           | (C)           | (A+B+C)          |
| <b>CIVILISTICO</b>                                | <b>56.230</b> | <b>722</b>    | <b>-1.796</b> | <b>55.156</b>    |
| storno immobilizzazioni immateriali (IAS 38)      | -23           | 13            |               | -10              |
| valutazione al fair value degli immobili (IAS 40) | 23.000        | 1.687         |               | 24.687           |
| storno rivalutazione monetaria legge 266/2005     | -22.944       | 0             |               | -22.944          |
| storno plusvalenza cespite rivalutato venduto     | -58           | 0             |               | -58              |
| fair value contratto derivato (IAS 39)            | -18           | 14            |               | -4               |
| valutazione partecipazione Gabetti (IAS 28)       | 654           | -1.963        |               | -1.309           |
| valutazione TFR (IAS 19)                          | 4             | 1             |               | 5                |
| valutazione partecipazione Cifin (IAS 28)         | 1.988         | 688           |               | 2.676            |
| storno dividendi cfin                             | -1.830        | 0             |               | -1.830           |
| storno dividendo gabetti                          |               | -575          |               | -575             |
| valutazione partecipazione Hellas (IAS 28)        | 0             | -108          |               | -108             |
| <b>IFRS</b>                                       | <b>57.003</b> | <b>478</b>    | <b>-1.796</b> | <b>55.685</b>    |

**N.B. tutti gli importi sono al netto dell'effetto fiscale**

Dettaglio immobilizzazioni materiali

|                         | <b>Costo storico</b> | <b>Rivalutazione esercizi precedenti</b> | <b>Ammort.to esercizio corrente</b> | <b>Esercizi precedenti</b> | <b>Nuovi Invest. (2)</b> | <b>Disinvest. netti</b> | <b>Fair value</b> | <b>Totale</b>     |
|-------------------------|----------------------|--|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| 1) TERRENI E FABBRICATI | 14.804.117           | 44.423.016                               | 0                                   | (3.417)                    | 1.779.257                | (102.000)               | 2.689.195         | 63.590.168        |
| 4) ALTRI BENI           | 60.636               |  | (8.022)                             | (38.553)                   | 13.899                   |                         |                   | 27.960            |
| 5) IMMOB.NI E ACCONTI   | 500                  |  |                                     |                            |                          | (500)                   |                   | 0                 |
| <b>TOTALE</b>           | <b>14.865.253</b>    | <b>44.423.016</b>                        | <b>(8.022)</b>                      | <b>(41.970)</b>            | <b>1.793.156</b>         | <b>(102.500)</b>        | <b>2.689.195</b>  | <b>63.618.128</b> |

(2) vedi dettaglio tabella F

Dettaglio nuovi investimenti in immobilizzazioni materiali

|  | <b>Acquisti</b>  | <b>Manut.ni<br/>straordinarie</b> | <b>Totale</b>    |
|--|------------------|-----------------------------------|------------------|
| 1) TERRENI E FABBRICATI                | 1.592.480        | 186.777                           | 1.779.257        |
| 4) ALTRI BENI                          | 13.899           |                                   | 13.899           |
| 5) IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI | -                |                                   | -                |
| <b>TOTALE</b>                          | <b>1.606.379</b> | <b>186.777</b>                    | <b>1.793.156</b> |

## Dettaglio partecipazioni

|   | %<br>partecipazione | Patrimonio<br>netto | Quota<br>La Gaiana | Equity value<br>31/12/05 | Incr./Decr.<br>partecipaz. | Incr./Decr.<br>Equity value | Equity value<br>30/9/06 |
|---|---------------------|---------------------|--------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| <b>Imprese collegate</b>  |                     |                     |                    |                          |                            |                             |                         |
| Cifin SpA<br>Sede a Genova<br>CS Euro 3.120.000                       | 66,66<br>(1)        | 4.891.461<br>(2)    | 3.260.648          | 2.229.724                |                            | 700.000                     | 2.929.724               |
| Gabetti Property Solutions SpA<br>Sede a Milano<br>CS Euro 19.200.000 | 30,00               | 30.300.000<br>(3)   | 9.090.000          | 25.581.588               | 5.497.442 -                | 2.538.342                   | 28.540.688              |
| Hellas Srl<br>Sede a Milano<br>CS Euro 10.000                         | 25,00               | 8.168.217<br>(4)    | 2.042.054          |                          | 2.150.000 -                | 108.000                     | 2.042.000               |
| <b>Totale imprese collegate</b>                                       |                     |                     | <b>14.392.702</b>  | <b>27.811.312</b>        | <b>7.647.442 -</b>         | <b>1.946.342</b>            | <b>33.512.412</b>       |
| <b>Altre imprese</b>  |                     |                     |                    |                          |                            |                             |                         |
| Rupe Srl  |                     |                     |                    | 5.165                    |                            |                             | 5.165                   |
| <b>Totale altre imprese</b>   |                     |                     |                    | <b>5.165</b>             |                            |                             | <b>5.165</b>            |
| <b>TOTALE PARTECIPAZIONI</b>  |                     |                     | <b>14.392.702</b>  | <b>27.816.477</b>        | <b>7.647.442 -</b>         | <b>1.946.342</b>            | <b>33.517.577</b>       |

(1) Diritto di voto in assemblea ordinaria 50%  
Diritto di voto in assemblea straordinaria 66,66%

(2) Come risultante dalla situazione contabile al 30 settembre 2006

(3) Come risultante dalla trimestrale al 30 settembre 2006 approvata dal cda

(4) Come risultante dalla situazione contabile al 30 settembre 2006

Movimentazione fondo TFR

|                  | Totale<br>31/12/2005 | Acc.to | Utilizzo | Rettifiche<br>IAS 19 | Totale<br>30/09/2006 | Numero<br>dipendenti<br>30/09/2006 |
|------------------|----------------------|--------|----------|----------------------|----------------------|------------------------------------|
| Valore fondo TFR | 99.165               | 19.307 | - -      | 6.691                | 111.781              | 8                                  |