

Bilancio

al 31 dicembre 2009

+

-

x

%

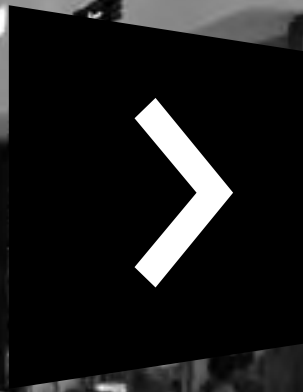
:

=



↑ Nursery
↑ Toilette

FARMACIA
Integratori Vitamini



1

Il Gruppo IGD p. 3

- 1.1 Lettera agli Azionisti p. 4
- 1.2 Organi Societari e di Controllo p. 7
- 1.3 Dati di sintesi p. 8

2

Relazione sulla gestione p. 13

- 2.1 Il Gruppo IGD oggi p. 15
- 2.2 Settori di attività p. 18
- 2.3 Il titolo p. 20
- 2.4 Eventi societari p. 23
- 2.5 Investimenti e accordi commerciali p. 24
- 2.6 Il Contesto di riferimento p. 26
 - 2.6.1 Lo scenario del mercato immobiliare p. 26
 - 2.6.2 Il Portafoglio Immobiliare p. 30
- 2.7 Valutazioni CBRE p. 34
- 2.8 Il Quadro normativo/regolamentare SIIQ p. 43
- 2.9 Organizzazione e Risorse umane p. 45
- 2.10 Andamento dell'esercizio 2009 p. 47
 - 2.10.1 Analisi economica p. 47
 - 2.10.2 Analisi patrimoniale e finanziaria p. 52
- 2.11 Eventi successivi alla chiusura p. 54
- 2.12 Evoluzione prevedibile della gestione p. 54
- 2.13 Principali rischi e incertezze cui IGD SIIQ SPA e il Gruppo sono esposti p. 55
- 2.14 Operazioni infragruppo e con parti correlate p. 60
- 2.15 Tutela della privacy p. 61
- 2.16 Azioni Proprie p. 61
- 2.17 Attività di ricerca e sviluppo p. 61
- 2.18 Operazioni significative p. 61
- 2.19 Prospetto di raccordo fra Bilancio di esercizio della capogruppo e Bilancio Consolidato al 31.12.2009 p. 62
- 2.20 Proposta di approvazione del bilancio e di destinazione dell'utile di esercizio 2009 p. 63

3

Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari p. 67

- 3.1 Profilo dell'Emittente p. 68
- 3.2 Informazioni sugli Assetti Proprietari (ex art. 123-Bis, comma 1, T.U.F) p. 69
- 3.3 Compliance (ex art. 123-Bis, comma 2, lett. A), T.U.F) p. 71
- 3.4 Consiglio di Amministrazione p. 72
- 3.5 Il trattamento delle informazioni societarie p. 78
- 3.6 Comitati interni al Consiglio di Amministrazione (ex art. 123-Bis, comma 2, lett. D), TUF) p. 79
- 3.7 Comitato per le Nomine p. 79

- 3.8 Comitato per la Remunerazione p. 80
- 3.9 Comitato di Presidenza p. 81
- 3.10 Remunerazione degli Amministratori p. 81
- 3.11 Comitato per il Controllo Interno p. 82
- 3.12 Sistema di Controllo Interno p. 83
- 3.13 Interessi degli Amministratori e operazioni con Parti Correlate p. 87
- 3.14 Nomina dei Sindaci p. 88
- 3.15 Sindaci (ex. Art. 123-Bis, comma 2, lett. D), TUF p. 89
- 3.16 Rapporti con gli azionisti p. 89
- 3.17 Assemblee p. 90

4

Gruppo IGD SIIQ S.p.A. Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2009 p. 101

- 4.1 Conto economico consolidato p. 102
- 4.2 Conto economico complessivo consolidato p. 103
- 4.3 Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata p. 104
- 4.4 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato p. 105
- 4.5 Rendiconto finanziario consolidato p. 106
- 4.6 Note di commento ai prospetti contabili p. 107
- 4.7 Direzione e coordinamento p. 162
- 4.8 Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob p. 163
- 4.9 Attestazione del bilancio consolidato p. 164
- 4.10 Relazione della Società di Revisione p. 160

5

IGD SIIQ S.p.A. Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2009 p. 169

- 5.1 Conto economico p. 170
- 5.2 Conto economico complessivo p. 171
- 5.3 Situazione patrimoniale-finanziaria p. 172
- 5.4 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto p. 173
- 5.5 Rendiconto finanziario p. 174
- 5.6 Note di commento ai prospetti contabili p. 175
- 5.7 Direzione e coordinamento p. 229
- 5.8 Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob p. 230
- 5.9 Attestazione del bilancio d'esercizio p. 231
- 5.10 Allegati p. 232
- 5.11 Relazione della Società di Revisione p. 234
- 5.12 Relazione del Collegio Sindacale p. 236

Glossario p. 260

1



Il Gruppo IGD



1.1 | Lettera agli Azionisti

Signori Soci,

in un anno difficile come il 2009 la Vostra Società ha proseguito con convinzione il proprio percorso di sviluppo e messo a segno risultati che testimoniano l'efficacia della gestione e la capacità degli immobili in portafoglio di mantenere il loro valore equo.

Nell'esercizio appena concluso abbiamo infatti realizzato un incremento dei ricavi del 17,95% e raggiunto un valore di mercato dei nostri immobili di 1.651,39 milioni di euro (valore che tocca i 1.724,86 milioni di euro considerando anche il 50% del gruppo RGD). La qualità dei risultati conseguiti anche in termini di utili ci consente di proporre all'Assemblea dei Soci la distribuzione di un dividendo per azione pari ad euro 0,05, in aumento del 42,86% rispetto all'esercizio precedente.

Il fattore-chiave, che ci ha consentito di proseguire la nostra crescita senza battute d'arresto nonostante la difficile situazione dei mercati finanziari e dell'economia reale, va sicuramente individuato nel consistente ampliamento del portafoglio, conseguente ad una struttura finanziaria e patrimoniale solida ed equilibrata. Nel corso dell'anno sono stati acquisiti ed ultimati in Italia quattro centri commerciali, per un investimento di circa 241 milioni di euro, con risultati molto soddisfacenti anche sotto il profilo della commercializzazione: i primi tre centri aperti sono stati infatti inaugurati con gli spazi quasi completamente affittati, mentre contiamo di giungere entro giugno 2010 a saturare il tasso di occupazione nel quarto centro, aperto a dicembre.

Certamente il contesto nel quale ci siamo trovati a operare è profondamente mutato rispetto agli anni precedenti. Gli obiettivi di commercializzazione che ci eravamo posti sono stati centrati, ma a fronte di moltiplicate energie che abbiamo profuso. È risultato infatti più complesso, in fase di pre-letting, inserire marchi importanti, che pure sono ampiamente rappresentati nel mix di offerta dei centri commerciali del nostro portafoglio storico: diversi retailer, posti di fronte alla debolezza dei consumi, hanno abbandonato la tipica "politica delle bandierine", che li portava a prevedere di essere comunque sempre presenti nelle nuove gallerie di elevato profilo, e ridimensionato le proprie mire di sviluppo, anche a costo di non difendere le proprie quote di mercato in aree che hanno visto intensificare la concentrazione di centri commerciali.

Il nostro ruolo nella promozione delle nuove realtà è perciò divenuto ancora più cruciale e, sotto il profilo temporale, più esteso di prima. È essenziale infatti sostenere i centri in fase di avvio e nei successivi 24-36 mesi con iniziative che attraggano i visitatori e che promuovano il tipo di offerta per cui il centro si caratterizza.

Abbiamo dedicato grande attenzione anche alla gestione dei centri commerciali già presenti da tempo nel nostro portafoglio, spostando la prospettiva dal punto di vista dei singoli operatori, per comprendere l'effettiva sostenibilità degli affitti rispetto alla struttura delle voci di conto economico di ciascuno. Questo approccio è risultato premiante: da un lato infatti abbiamo limitato gli sconti sui canoni di locazione – che comunque sono stati concessi solo in via temporanea – alle effettive situazioni di necessità, dall'altra abbiamo evitato l'abbandono di presenze-chiave per il nostro mix di offerta ideale e mantenuto un tasso di occupazione di eccellenza. In questo primo scorcio del 2010 stiamo peraltro osservando come il livello dei crediti si sia riallineato alla media degli esercizi precedenti il 2009. Il dato del rendimento medio del portafoglio italiano, con gli ipermercati al 6,37% e le gallerie al 6,4% (con esclusione di Isola d'Asti), testimonia l'efficacia della gestione, comprovata dagli stessi tassi di occupazione, che rimangono su livelli molto elevati, pari al 100% per gli ipermercati e al 97,92% per le gallerie.

In Romania, dove la discesa del PIL e dei consumi ha avuto proporzioni più pesanti che in Italia, abbiamo elevato il profilo degli operatori e concluso accordi commerciali con importanti player internazionali e locali, che oggi ci consentono di potere contare in diverse gallerie Winmarkt sulla presenza pluriennale di insegne quali Carrefour e MiniMax Discount per l'alimentare e del marchio leader locale per l'elettronica, Domo. Il flusso annuale di affitti che abbiamo consolidato gode perciò di maggiore visibilità rispetto al 2008 e continua a offrire un rendimento rispetto al valore equo degli immobili nettamente superiore a quello del portafoglio italiano con una redditività media pari al 8,96%.

Il ricambio che ha avuto luogo al vertice di IGD SIIQ, con la nomina del nuovo amministratore delegato, è avvenuto nel segno della continuità rispetto al passato, come chiaramente indica la conferma di tutti i precedenti progetti di investimento nel piano strategico 2009-2013, presentato lo scorso novembre.

Si tratta di un piano che poggia tuttavia su variabili di scenario profondamente diverse da quelle assunte a suo tempo per formulare il percorso 2008-2012,



1

2

tanto in termini di evoluzione dei consumi quanto di andamento del mercato immobiliare, alla luce della crisi che ha dominato gli ultimi tempi.

Il piano mostra comunque ambiziosi obiettivi di crescita in termini dei principali indicatori del conto economico, con i ricavi in espansione tra il 2009 e il 2013 a un tasso medio annuo del 9,8% e con una dinamica ancora più interessante dell'EBITDA, nella misura del 12,5% medio annuo, per arrivare progressivamente a un EBITDA margin del 77% nel 2013, rispetto al 68% del primo anno.

Il valore equo del portafoglio è atteso raggiungere i 2,24 miliardi a fine piano, essenzialmente per effetto dei nuovi investimenti, previsti pari a 750 milioni di euro. L'incremento a rete omogenea del valore di mercato degli immobili nei cinque anni è stimato conservativamente pari a 30 milioni di euro. Il rendimento medio del portafoglio è proiettato in crescita, all'interno dell'intervallo 6,3%-6,5%.

L'esercizio di pianificazione è stato condotto esclusivamente prendendo a riferi-

1.
L'Amministratore Delegato
Claudio Albertini

2.
Il Presidente
Gilberto Coffari

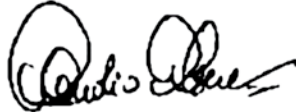
mento il portafoglio esistente e i progetti già individuati nel piano di investimenti. I confini della crescita di IGD potrebbero tuttavia essere ancora più ampi. I sani fondamentali e l'attraente status fiscale in quanto SIIQ fanno di IGD il candidato ideale alla creazione di un polo immobiliare attorno al quale aggregare i portafogli immobiliari di altre realtà italiane, in particolare nel mondo cooperativo. Il 2010 sarà sotto questo profilo un anno di intensa esplorazione. Nel frattempo lavoreremo per dare puntuale esecuzione agli impegni che abbiamo assunto con il nuovo piano strategico. All'orizzonte vediamo profilarsi una stabilizzazione del mercato immobiliare, mentre ci attendiamo che i consumi rimangano deboli per tutto il 2010: la nostra gestione rimarrà perciò concentrata nel seguire la situazione di profittabilità degli operatori presenti nei centri commerciali e nell'offrire loro adeguato supporto.

Abbiamo affrontato con serenità, chiarezza e decisione le difficoltà che il 2009 ci ha presentato, senza perdere la capacità di guardare al lungo termine. Sono questi i tratti caratteristici che condividiamo con i nostri azionisti di maggioranza, Coop Adriatica e UniCoop Tirreno. Sono questi – crediamo – anche i presupposti per continuare ad affermare la nostra leadership all'interno del settore in Italia.

Il Presidente
Gilberto Coffari



L'Amministratore Delegato
Claudio Albertini



1.2 | Organi Societari e di Controllo

Consiglio di Amministrazione*	Non esecutivo	Esecutivo	Indipendente	Comitato di Presidenza	Comitato Controllo Interno	Comitato Nomine	Comitato Remunerazione	Organismo di Vigilanza	Lead Independent Director
Coffari Gilberto	●			●					
Costalli Sergio	●			●					
Albertini Claudio		●		●					
Zamboni Roberto	●			●					
Caporioni Leonardo	●				●				
Pellegrini Fernando	●								
Pirazzini Corrado	●								
Canosani Aristide			●		●				
Carpanelli Fabio			●			●		●	
Franzoni Massimo			●		●				
Gentili Francesco			●				●	●	
Parenti Andrea			●			●			
Sabadini Riccardo			●				●		●
Boldreghini Giorgio			●			●			
Santi Sergio			●	●			●	●	

Collegio Sindacale**	Carica	Effettivo	Supplente	Società di Revisione
Conti Romano	Presidente	●		Reconta Ernst & Young S.p.A.
Chiusoli Roberto	Sindaco	●		
Gargani Franco	Sindaco	●		
Landi Isabella	Sindaco		●	
Manzani Monica	Sindaco		●	

* Il Consiglio, nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 23 aprile 2009, rimarrà in carica fino all'Assemblea di approvazione del bilancio per l'esercizio che si chiuderà al 31 dicembre 2011.

In rosso sono evidenziati i consiglieri indipendenti e i diversi ruoli nell'ambito del Consiglio

** Il Collegio Sindacale è in carica per il triennio 2009-2011.

Sin dalla sua costituzione IGD ha adottato un modello di governo societario che, oltre a rispecchiare i principi del "Codice di Autodisciplina delle società quotate" e le raccomandazioni di Consob in materia, è in linea con la *best practice* internazionale. Anche per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 IGD ha dato incarico alla società di consulenza Egon Zehnder International di assisterla nel processo di autovalutazione sulla dimensione, sulla composizione e sul funzionamento del Consiglio di Amministrazione e dei suoi Comitati, in linea con le previsioni del Codice di Autodisciplina. Si tratta di un esercizio compiuto in modo strutturato, svolto tramite incontri individuali di persona, effettuati dai consulenti di

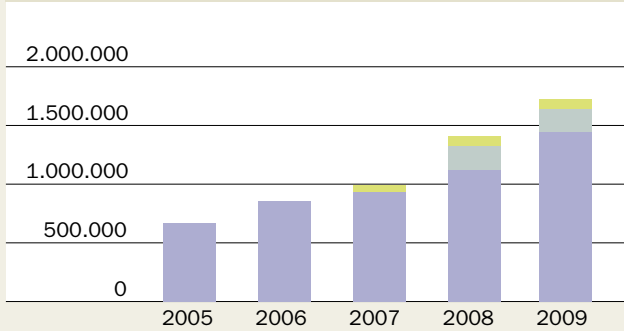
Egon Zehnder International anche con la traccia di un questionario dettagliato. L'analisi dei risultati è contenuta in un rapporto di Sintesi, presentato e discusso in Consiglio. Tale metodologia di predisposizione della Board Review risponde ai più evoluti standard internazionali e fa di IGD una "best practice" tra le società quotate nel segmento Star di Borsa Italiana. Dal processo di valutazione è emerso che il Consiglio di IGD si pone a livelli di eccellenza sul mercato in relazione a:

1. dimensione adeguata, con maggioranza di Consiglieri Indipendenti;
2. presenza di un insieme articolato di competenze funzionali e di esperienze manageriali;
3. funzionamento efficiente, in particolare grazie a:

- clima di reciproca stima e fiducia nei rapporti tra i Consiglieri, che si riflette in una eccellente capacità di dibattito e successiva presa di decisioni;
- adeguata e tempestiva circolazione di informazioni ai Consiglieri in vista delle riunioni del Consiglio;
- elevata motivazione dei Consiglieri, senso di appartenenza e spirito di squadra;
- ottima capacità di coordinamento, guida e facilitazione del Consiglio da parte del Presidente e, anche per quest'anno, complementarità con l'Amministratore Delegato;
- partecipazione utile ed adeguata dei dirigenti alle riunioni del Consiglio, quando opportuno.

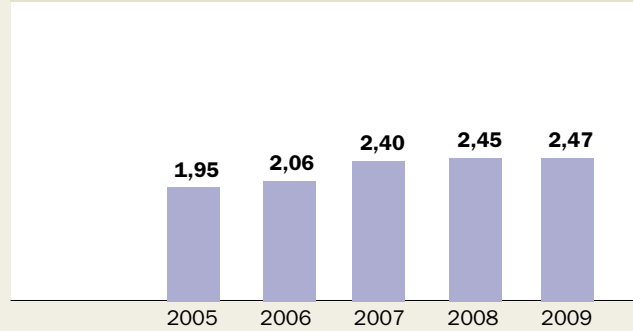
1.3 | Dati di sintesi

Valore di mercato del portafoglio



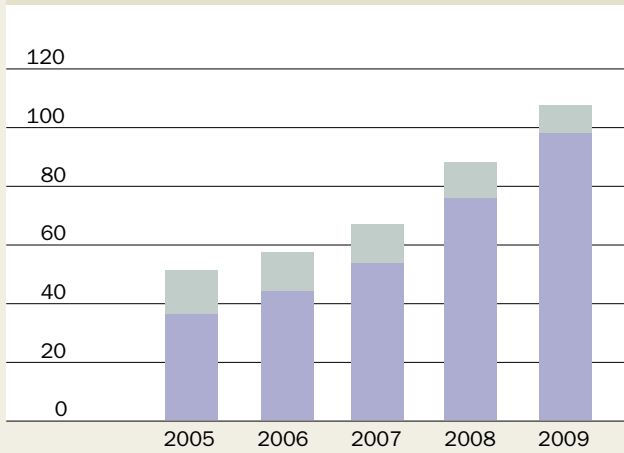
Valore: migliaia di €

NAV per azione



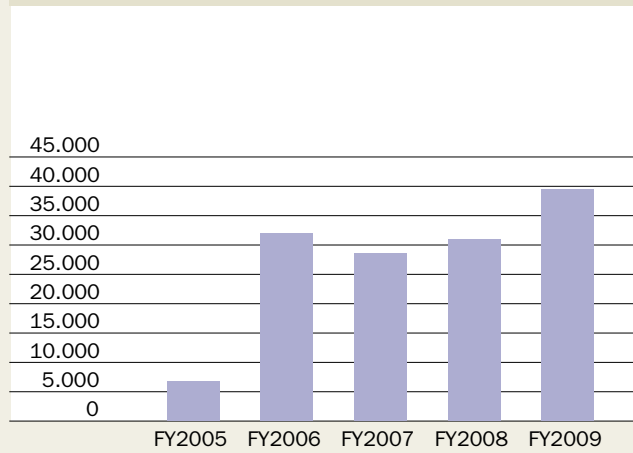
Valore: unità di €

Ricavi netti da locazione



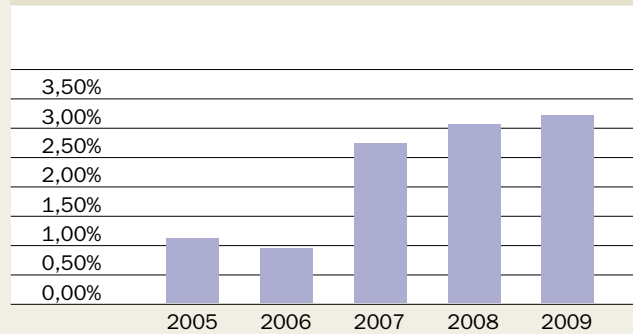
Valore: milioni di €

FFO (Funds from operations)



Valore: migliaia di €

Dividend yield



Conto economico consolidato (valori in migliaia di euro)	FY 2008	FY 2009
Ricavi freehold	77.008	97.813
Ricavi leasehold	11.190	8.515
Ricavi da servizi	4.425	6.315
Ricavi corporate	82	17
Ricavi netti*	92.705	112.660
Risultato delle costruzioni in corso	0	226
Affitti passivi	-12.313	-9.285
Costi diretti	-11.979	-17.725
Spese generali	-9.488	-9.589
Ebitda	58.925	76.287
Ammortamenti/svalutazioni	-19.764	-5.349
Variazione fair value	-2.589	-13.725
Ebit	36.572	57.213
Gestione partecipazioni	92	0
Gestione finanziaria	-25.936	-34.583
Utile ante imposte	10.728	22.630
Imposte	32.609	-2.222
Utile netto	43.337	20.408

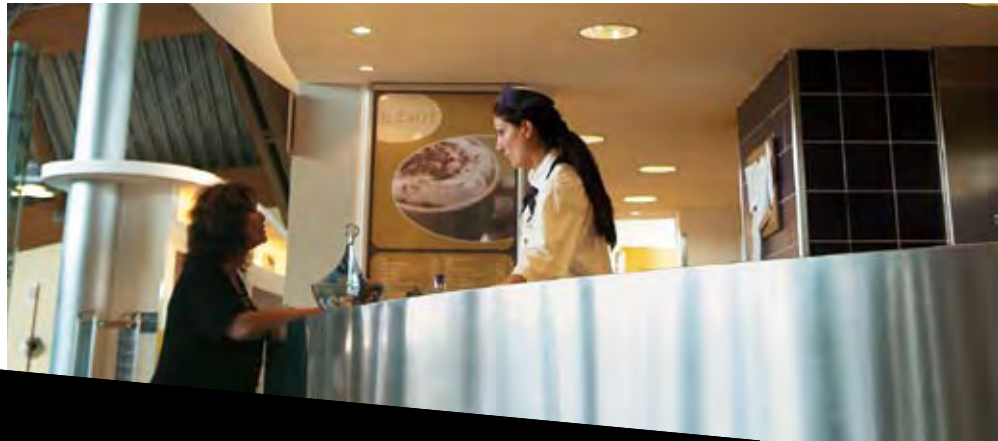
* la voce ricavi netti include i ricavi al netto delle rifatturazioni

	FY 2008	FY 2009
Indebitamento finanziario netto (mn€)	733,90	1.027,82
Patrimonio netto (mn€)	742,88	747,53
Loan to value (%)	51,57%	56,88%
Livello di hedging (%)	73,10%	66,61%
Costo medio del debito (%)	4,82%	3,53%

2009	Ipermercati	Gallerie
Tasso di occupazione medio annuo	100%	97,92%
Rendimento a rete omogenea	6,53%	6,32%
Rendimento medio	6,37%	6,4%

Pagina lasciata intenzionalmente bianca

2



Relazione sulla gestione



2 | Relazione sulla gestione

Signori azionisti,

con la relazione degli Amministratori di seguito esposta si sono volute unificare le relazioni sulla gestione al Bilancio consolidato e al Bilancio della capogruppo Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al fine di evitare le ripetizioni che i due documenti separati avrebbero comportato. Il Bilancio consolidato del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (IGD SIIQ S.p.A o IGD per brevità) al 31.12.2009, corredato della presente relazione e della nota integrativa, consolida sia le risultanze patrimoniali che quelle economiche di IGD SIIQ S.p.A e le società del Gruppo, dettagliate nel paragrafo relativo all'area di consolidamento.



Indicatori alternativi di performance

La presente relazione sulla gestione contiene indicatori alternativi di performance relativi a misure diverse dagli indicatori convenzionali, che sono invece gli indicatori previsti dagli schemi di bilancio certificato e quindi conformi ai principi contabili IAS/IFRS. Gli indicatori alternativi di performance indicati sono stati ricavati dai bilanci preparati conformemente ai principi

IAS/IFRS ma sono stati calcolati anche in base ad altre fonti o a metodologie alternative, laddove distintamente specificato, che possono risultare non in conformità ai principi contabili applicati ai bilanci sottoposti a revisione contabile e possono non tenere conto degli obblighi di iscrizione, rilevazione e presentazione associati a tali principi.

2.1 | Il Gruppo IGD oggi

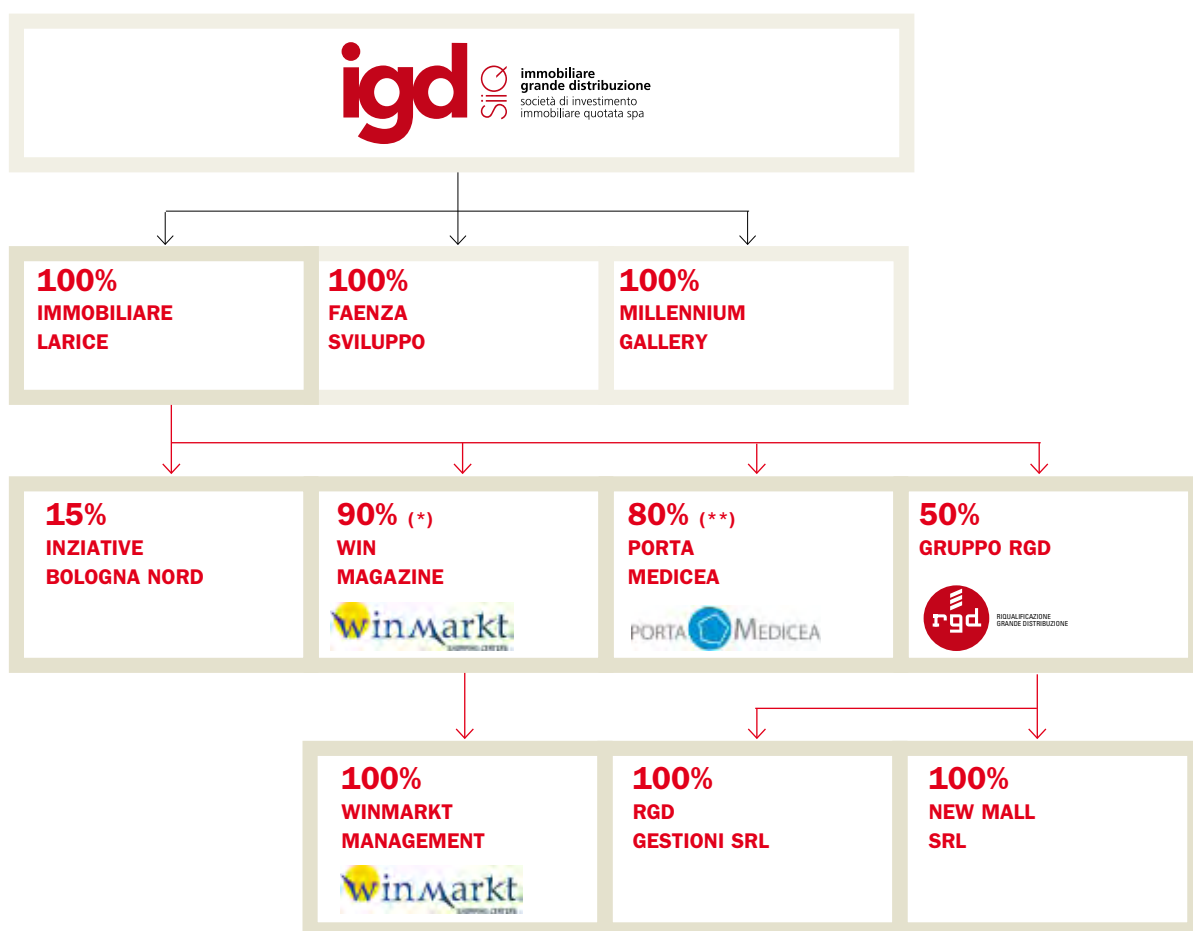
IGD è oggi l'unica SIIQ Società di Investimento Immobiliare Quotata presente in Italia. Quotata nel febbraio 2005 con un patrimonio immobiliare valutato a settembre 2004 pari a 585 milioni di euro, al 31 dicembre 2009 presenta un portafoglio immobiliare che il perito indipendente ha valutato 1.651,39 milioni di euro; inclusi gli immobili della joint-venture RGD, il valore equo raggiunge 1.724,86 milioni di euro. Il Gruppo Igd opera in Italia e in Romania e l'organigramma rappresenta la struttura societaria al 31 dicembre 2009.

*

La partecipazione è stata consolidata al 100% in considerazione dell'opzione Put&Call sulla quota di minoranza pari al 10%.

**

La partecipazione è stata consolidata al 100% in considerazione dell'opzione Put&Call sulla quota di minoranza pari al 20%



La capogruppo IGD, oltre a detenere il 100% di Immobiliare Larice e il 100% di Millennium Gallery s.r.l., titolare di parte della galleria commerciale sita in Rovereto, ha acquisito da ottobre 2009 il 100% della società Faenza Sviluppo Area Marcucci s.r.l., titolare del centro commerciale "Le Maioliche" sito in Faenza. Immobiliare Larice, oltre ad essere titolare della galleria commerciale

CentroSarca (MI) raggruppa la maggior parte delle attività che non rientrano nel perimetro SIIQ:

1. il 90% di WinMagazin, attraverso cui è controllato anche il 100% di WinMarktManagement, la società alla quale fa capo la squadra di manager rumeni;
2. l'80% di Porta Medicea, che ha per oggetto la realizzazione del progetto di riqualificazione e di sviluppo immo-

biliare del fronte-mare di Livorno;

3. il 50% del Gruppo RGD Riqualificazione Grande Distribuzione, la joint venture paritetica con Beni Stabili dedicata all'acquisizione e valorizzazione di centri commerciali già esistenti, che presentano un potenziale di rilancio.

4. la gestione degli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova e Centro Piave).

Il nostro portafoglio

Il portafoglio di IGD è costituito quasi esclusivamente da ipermercati e da gallerie che si trovano all'interno di centri commerciali di medio-grande dimensione ed è così composto:

In Italia

17 ipermercati

16 gallerie

3 centri commerciali nella JV RGD

4 terreni oggetto di sviluppo

1 immobile per trading

6 unità immobiliari di altro tipo

In Romania

15 centri commerciali

1 edificio a uso uffici

Le nostre attività

Il cuore delle attività di IGD è rappresentato dalla gestione immobiliare e locativa. La seconda linea di business, quella legata ai servizi, mette a frutto l'esperienza maturata dalla Società nell'espansione e nella gestione della propria Rete ed è principalmente rappresentata da mandati legati alle attività di commercializzazione di nuovi centri commerciali, anche per conto terzi.

Gestione immobiliare e locativa

La gestione immobiliare è improntata alla valorizzazione del portafoglio. Si snoda in tre ambiti:

1. l'acquisizione e la locazione degli immobili;
2. l'ottimizzazione del rendimento degli immobili in portafoglio, grazie al continuo miglioramento dell'attrattività del centro;
3. l'eventuale cessione di gallerie mature o non più strategiche.

Servizi

Le attività di Agency Management e di Pilotage sono finalizzate a promuovere centri in apertura ovvero realtà che siano state recentemente oggetto di ampliamenti o di importanti interventi di ristrutturazione. L'attività di Facility Management è invece concentrata sul marketing e sull'organizzazione dei servizi di funzionamento del centro, quali ad esempio la sicurezza, la pulizia e la manutenzione ordinaria.



Centro Sarca - Sesto San Giovanni - MI (Italia)



Gran Center - Ploiesti (Romania)

Mission

La Mission di IGD è quella di creare valore per tutti i suoi stakeholder: azionisti, dipendenti, clienti e fornitori. Il percorso attraverso il quale riteniamo possibile la creazione di valore è quello di una crescita sostenibile.

Vision

IGD vede il suo ruolo focalizzato nel realizzare e gestire centri commerciali in modo che questi possano risultare attraenti per i clienti finali e che possano rimanere tali nel tempo, anche in momenti di cambiamento sostanziale nei modelli di consumo, come quello sperimentato nella crisi che ha dominato il 2009. È questa infatti la premessa perché il centro possa costituire un contesto operativo favorevole per le insegne che ne affittano gli spazi. In questa logica IGD dedica intensi sforzi, in termini di mezzi e di risorse, alla realizzazione di iniziative volte a generare traffico all'interno dei centri, come premessa per sostenere i ricavi dei dettaglianti presenti. Il contesto competitivo in Italia continua a essere interessante, considerato che la densità dei centri commerciali, pari a 214 mq per 1.000 abitanti rimane molto inferiore alla media europea (fonte. CBRE, dati al 31.12. 2009). Un'attenta analisi della situazione a livello locale è tuttavia il fattore cruciale per individuare correttamente l'opportunità di realizzare nuove aperture ovvero di rinnovare realtà costruite nel corso degli Anni Novanta. IGD è anche presente nell'Est Europa. Controlla infatti la più grande catena di centri commerciali presente in Romania, con 15 immobili situati nei centri storici di 13 diverse città del Paese. L'investimento, realizzato nel 2008 con l'obiettivo di diversificare la presenza del gruppo su un mercato con interessanti dinamiche attese dei consumi, è caratterizzato da rendimenti che, anche nella critica congiuntura del 2009, rimangono sensibilmente superiori a quelli del mercato italiano.

Strategia

Nel novembre 2009 IGD ha presentato il piano strategico per il quinquennio 2009-2013. Il nuovo processo di pianificazione, nato sotto l'impulso dell'Amministratore Delegato Claudio Albertini, vede un contesto macroeconomico e di settore profondamente mutati rispetto allo scenario di riferimento assunto dal piano strategico precedente, relativo al periodo 2008-2012. Ciò nonostante tutti i progetti di investimento in pipeline sono stati confermati, con obiettivi di miglioramento sotto il profilo reddituale, mentre si prevede di mantenere la situazione di indebitamento finanziario sotto controllo. In primo luogo il piano riafferma la vocazione di IGD a concentrarsi sul settore retail e sul mercato italiano: il management intende quindi fare leva sui punti di forza che da sempre contraddistinguono il Gruppo per ottenere ulteriori risultati positivi. La crescita è un chiaro obiettivo: al 2013 infatti il valore del patrimonio immobiliare è atteso pari a 2,2 miliardi di euro. L'incremento nell'arco dei cinque anni, rispetto alle valutazioni del punto di partenza del piano, di 1,4 miliardi al 31 dicembre 2008, è quasi completamente ascrivibile ai 750 milioni di euro di nuovi investimenti. Si tratta prevalentemente di progetti di nuove gallerie e ipermercati di grande visibilità, per i quali sono già stati sottoscritti accordi preliminari; IGD prevede inoltre di dedicare 150 milioni di euro all'acquisizione di immobili di prestigio in centri storici di importanti città italiane, per realizzarne la trasformazione in gallerie commerciali.

Un altro chiaro obiettivo del piano è quello di migliorare la redditività media del gruppo, per portarla al 6,3-6,5% attraverso un'attenta gestione del portafoglio di proprietà e una selezione accurata dei nuovi investimenti.

Grazie a una dinamica dei costi operativi più contenuta di quella dei ricavi, IGD conta di poter elevare il margine sull'Ebitda di quasi 10 punti percentuali, fino a raggiungere il 77% nel 2013.

Il piano di investimenti risulta completamente coperto dalla generazione di cassa che si prevede sia prodotta nei vari anni, senza ricorrere ad aumenti di capitale. Si profila quindi un aumento del rapporto di indebitamento nei primi tre anni, con un picco nel 2011 a 1,5x. Nell'arco dei cinque anni del piano, il Loan-to-Value rimarrebbe perciò costantemente inferiore al 65%.

La struttura del debito continuerà a rispecchiare la natura dell'attivo; l'incidenza del debito a lungo termine sarà perciò mantenuta ai livelli attuali (85% circa), mentre continuerà ad essere privilegiato il tasso fisso.

IGD, che nel regime SIIQ è tenuta a distribuire almeno l'85% degli utili maturati dalle attività locative in Italia, si attende infine di potere pressoché triplicare il dividendo del 2013 rispetto a quello relativo al 2008.

2.2 | Settori di attività

Le attività operative di IGD sono organizzate in due distinte Direzioni:

- 1. Sviluppo e Gestione del Patrimonio Immobiliare;**
- 2. Commerciale e Gestione Rete.**

1. Sviluppo e gestione del patrimonio immobiliare

Sviluppo del patrimonio

Lo Sviluppo in IGD ha visto il concretizzarsi di diverse importanti operazioni nel corso del 2009 (per il dettaglio si rinvia al 2.7.2 Investimenti).

IGD segue una chiara disciplina in termini di valutazione dell'opportunità dei propri investimenti. La redditività prospettica di ogni singola acquisizione, ottenuta stimando un certo flusso di ricavi in rapporto al costo dell'immobile, è valutata in rapporto alla struttura di finanziamento dell'operazione e al relativo costo. L'applicazione di questi criteri, rigorosamente osservata per le quattro operazioni realizzate, ha anche guidato la Società a risolvere due contratti preliminari di acquisto che aveva siglato nel passato.

Gestione del patrimonio immobiliare

Gli immobili del patrimonio di IGD vantano un buon livello qualitativo grazie all'attività di manutenzione ordinaria di impianti, scale, ascensori e parcheggi, che richiede mediamente una spesa annua di circa 100.000 euro per ogni centro. L'importo si aggira invece attorno ai 50.000 euro

annui per i centri costruiti negli ultimi anni.

Alcuni di questi interventi, benché definiti 'ordinari', possono comportare modifiche nell'organizzazione degli spazi al fine di collocare nuovi esercizi all'interno della galleria. L'Asset Management, sempre parte integrante delle attività della Gestione del Patrimonio, riguarda invece le attività di manutenzione straordinaria, ovvero interventi strutturali quali coperture, impianti, sostituzioni di caldaie o di gruppi frigoriferi.

Sempre nell'ambito dell'Asset Management si collocano gli interventi migliorativi (estensioni, restyling) che garantiscono il costante aggiornamento della struttura in relazione ai nuovi modelli di consumo. Nel corso del 2009 i principali interventi hanno riguardato il restyling del Centro Le Porte di Napoli di Afragola, in Campania e gli adeguamenti alla normativa del Centro ESP di Ravenna, in Emilia Romagna, in via preliminare rispetto ai prossimi interventi programmati di restyling e di ampliamento del centro stesso.

L'intero portafoglio di immobili è stato oggetto di adeguamenti alle nuove normative, con particolare attenzione alle parti impiantistiche: le efficienze che potranno derivarne consentiranno peraltro nei prossimi anni una riduzione dei costi di gestione degli immobili.

2. Attività commerciale e di gestione della rete

Attività di commercializzazione

L'attività di commercializzazione ha il suo fulcro nella messa a punto di un piano di marketing. I tipici momenti di intervento riguardano:

- 1.** il varo di nuovi progetti, con le attività di pre-letting;
- 2.** i restyling;
- 3.** la gestione del fisiologico ricambio di esercizi all'interno di gallerie esistenti.

Viene individuato il mix ideale di categorie merceologiche (merchandising mix) e, al suo interno, il migliore mix di marchi possibile (tenant mix), attraverso la costruzione di una classifica (ranking) dei più validi operatori per ogni categoria.

I responsabili della direzione commerciale di IGD seguono un approccio strutturato, che poggia sulla vasta esperienza maturata nel corso degli anni a livello di mercato italiano, con una precisa focalizzazione sul posizionamento del

singolo progetto. Per cogliere opportune sinergie, le risorse più esperte seguono i maggiori marchi nazionali e internazionali.

La commercializzazione da sempre in IGD è ispirata ai principi propri del mondo cooperativo, che prevedono grande attenzione a cogliere le esigenze degli operatori, per riuscire a collocare gli affitti a livelli effettivamente sostenibili nel tempo, dal momento che l'obiettivo è quello di una sana e profittabile gestione del centro commerciale nel lungo periodo.

Nel corso del 2009, in un contesto molto critico per l'attività di commercializzazione, nel portafoglio italiano l'approfondita conoscenza degli operatori ha evitato di dovere registrare situazioni di fallimento tra i locatari ad eccezione di un caso isolato; al contrario ha reso possibile affrontare e risolvere le situazioni problematiche nell'ottica più efficace. Sono stati analizzati gli elementi di profittabilità tipici di ogni settore merceologico; l'analisi è poi stata calata a livello di

singolo operatore per i marchi maggiori, al fine di individuare quel costo dell'affitto al metro quadro che permettesse di assicurarsi la presenza di insegne con margini più contenuti, ma capaci di costituire un forte elemento di attrazione di visitatori per l'intero centro commerciale.

Questo tipo di logica ha guidato la ricerca di partnership con operatori di grande richiamo anche in Romania, dove sono stati conclusi accordi per inserire l'offerta alimentare di Carrefour in quattro centri commerciali e di MiniMAX Discount in altri quattro. Con DOMO, la più importante catena rumena di vendita di elettrodomestici e di elettronica, è stato concluso un accordo che ne ha assicurato la presenza per i prossimi cinque anni in ben nove dei 15 centri rumeni di IGD.

Gestione dei contratti

L'aspetto di Gestione dei Contratti è il secondo ambito di attività della Direzione Commerciale e Gestione Rete. La funzione si occupa di tradurre in contratti gli accordi raggiunti dai professionisti del commerciale in fase di pre-letting dei centri in apertura o di rinnovi dei centri esistenti; la Gestione Contratti ne segue peraltro gli sviluppi nel tempo, per eventuali esigenze di recupero crediti e di definizione dei servizi accessori al contratto di locazione (generali e assicurativi). Nel corso del 2009 IGD ha rinnovato contratti in scadenza per il 9,9% del totale dei rapporti in atto. A fianco di questo fenomeno fisiologico, nell'esercizio IGD è stata impegnata anche nella revisione di molti contratti in corso per venire incontro alle richieste di operatori colpiti dalla crisi: complessivamente sono stati concessi sconti temporanei o rinegoziazioni delle condizioni su circa 117 contratti (13,21% del totale).

Gestione della Rete

Il terzo ambito operativo della Direzione è infine rappresentato dalla Gestione della Rete dei centri commerciali, che

riguarda i centri di proprietà e quelli in gestione.

I responsabili della direzione commerciale di IGD elaborano, per ogni singolo centro commerciale, progetti di comunicazione e campagne pubblicitarie ad hoc per promuovere particolari eventi o momenti nell'anno. Queste attività sono state molto intense non solo nelle settimane a cavallo dell'apertura dei nuovi centri, ma anche per centri esistenti da un paio d'anni, come nel caso del Centro Mondovicino a Mondovì, in Piemonte.

Tipicamente viene pianificata una comunicazione mirata al territorio di riferimento, che per esempio nel caso del centro Tiburtino a Guidonia è stata comunque estesa anche agli abitanti di Roma.

Le iniziative che vengono privilegiate, anche sul resto del portafoglio 'storico', sono quelle di fidelizzazione, tipicamente rappresentate da concorsi a premio e quelle legate alla partecipazione concreta nei momenti più significativi dei singoli territori di nostra presenza.

IGD ha impostato queste sue attività dal 2009 in un'ottica sempre più mirata al medio periodo, con operazioni ripetute nel tempo e percorsi non immediati di ritorno dell'investimento.

La Gestione della Rete si occupa inoltre dei servizi generali e di una serie di attività riguardanti la conduzione ordinaria e la funzionalità del centro, quali la vigilanza, le pulizie, le utenze di varia natura: il cosiddetto Facility Management, che IGD svolge per conto degli operatori presenti nel centro.

Anche nel 2009 IGD è riuscita a proporre marchi nuovi nelle sue gallerie, che danno nuovo respiro, soprattutto internazionale, all'offerta e costituiscono in alcuni casi un'ancora importante per l'intera struttura, con un ruolo quasi pari – in alcuni casi – al richiamo dell'alimentare; molte di queste insegne sono collocate in superfici medio-grandi.

Tra i principali nuovi marchi introdotti nel 2009 IGD può annoverare: Maison du Monde per l'arredamento, C&A, Jake & Jones e H&M nell'abbigliamento, Game7 Athletics, quale negozio multi-brand di articoli sportivi, e Deichmann Calzature.

2.3 | Il titolo

Il titolo azionario IGD è quotato sul segmento STAR gestito da Borsa Italiana, all'interno del settore Beni Immobili. Il lotto minimo degli scambi è di 1 euro. Lo specialist è Intermonte.

Il capitale sociale di IGD SIIQ SpA al 31 dicembre 2009 è composto da 309.249.261 azioni del valore nominale di 1 euro.

Codici dell'azione IGD:

RIC: IGD.MI
BLOOM: IGD IM
ISIN: IT0003745889

Indici nei quali il titolo IGD è incluso:

FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index;
EPRA: *European Public Real Estate Association*

Euronext IEIF REIT Europe
IEIF: *Institut de l'épargne Immobilière et Foncière*

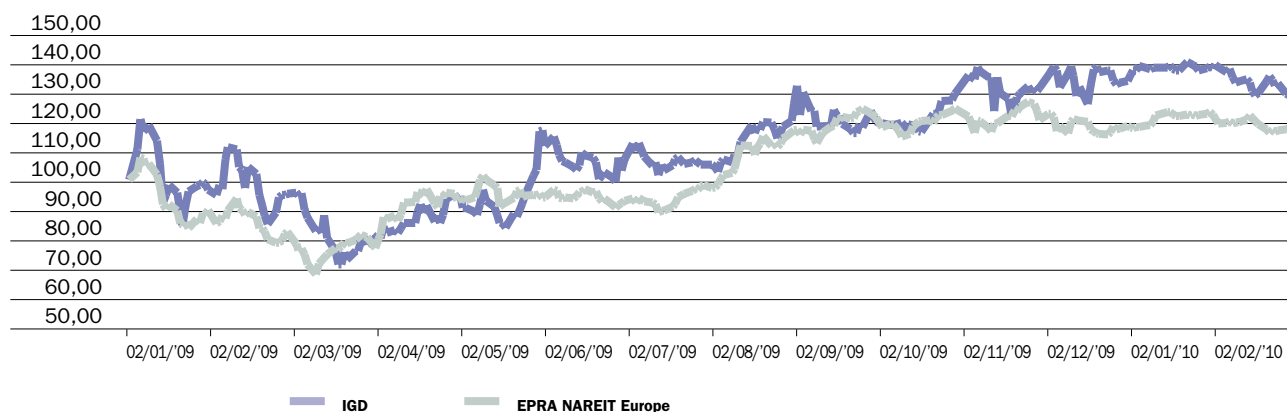
GPR 250 REIT Index
GPR: *Global Property Research*

Andamento del prezzo

I corsi dei titoli quotati del settore immobiliare europeo, rappresentati dall'indice EPRA NAREIT Europe, hanno mostrato una rapida discesa nel corso dei primi tre mesi del 2009, in proseguimento del trend negativo che aveva dominato il 2008, per poi registrare un rapido recupero sino a fine agosto e un movimento laterale nei mesi più recenti. Il

grafico seguente indica come il titolo IGD abbia disegnato in diverse fasi un movimento analogo a quello dell'indice di riferimento, registrando tuttavia una netta outperformance da novembre in poi. Tra il 2 gennaio 2009 e il 31 dicembre 2009 il prezzo di IGD è salito del 39,12%, a fronte dell'incremento del 20,24% messo a segno dall'indice.

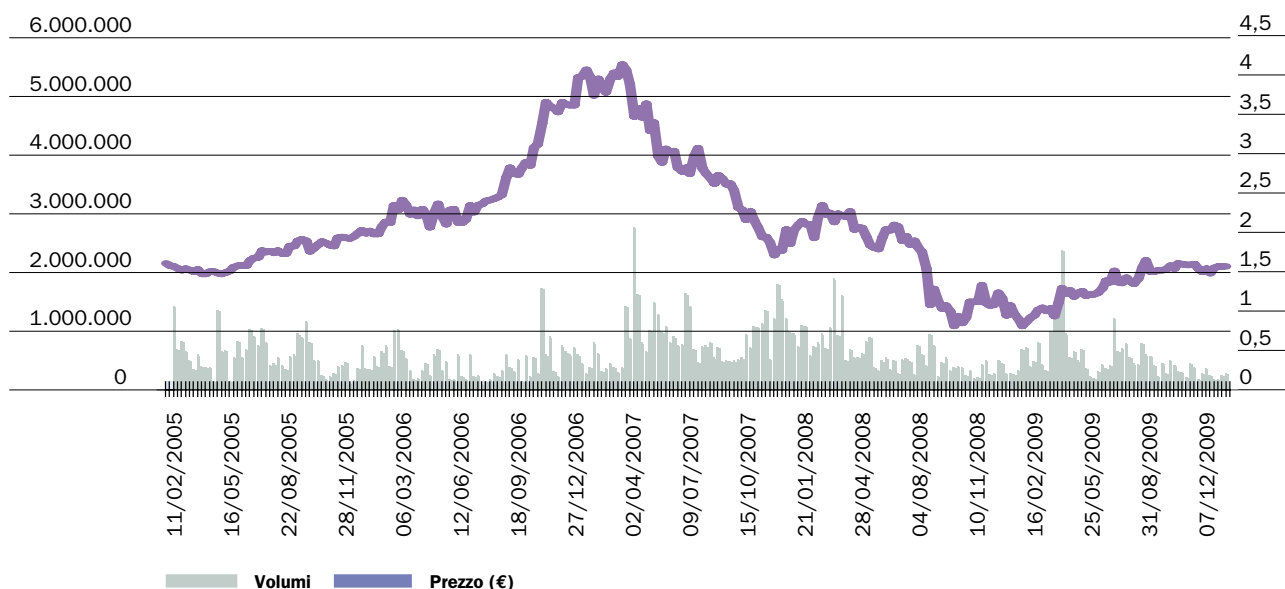
Andamento prezzo IGD a confronto con l'indice europeo del settore immobiliare (base 2.1.2009 = 100)



Il grafico seguente mostra l'evoluzione del prezzo e dei volumi scambiati dell'azione IGD dal primo giorno di quotazione a oggi. Il titolo, beneficiando della fase positiva per il mercato immobiliare e dei buoni risultati di crescita legati ai fondamentali della Società, ha registrato nei primi anni di quotazione un netto rialzo fino a toccare massimi sopra i 4 euro nell'aprile e nel maggio 2007, per poi sperimentare una

discesa fino al minimo di 0,80 euro, toccato una prima volta il 25 novembre 2008 e di nuovo il 17 e 18 marzo 2009. Da quel momento al 19 febbraio 2010 il prezzo del titolo IGD ha costantemente recuperato, raggiungendo un massimo di periodo a 1,61 euro il 23 ottobre 2009. Dal minimo del 18 marzo (0,80 euro) al 31 dicembre 2009 (1,56 euro) il prezzo del titolo IGD è salito di oltre il 95%.

Andamento del prezzo e dei volumi del titolo IGD dall'IPO

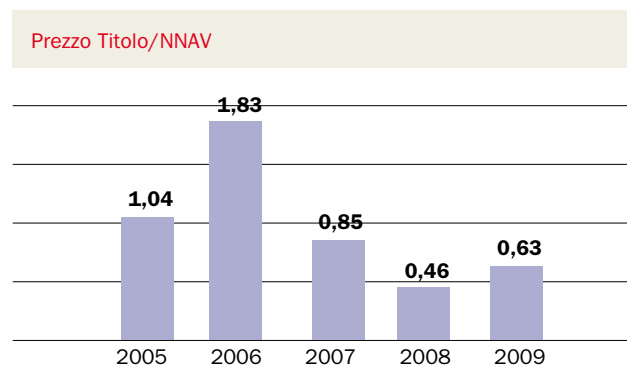


Il Nav

Di seguito si riporta il calcolo del NNAV per share:

NNAV per share		FY 2009	FY 2008
Market value Immobili di Proprietà	A	1.724,86	1.423,20
Investimenti Immobiliari, terreni iniziative di svil. dirette	B	1.726,02	1.421,24
Plusvalenza/(minusvalenza) potenziale	C=A-B	(1,17)	1,95
Patrimonio netto		747,53	742,88
Valore azioni proprie (incl. Commissioni)		22,25	22,25
Patrimonio netto rettificato	H	769,79	765,13
Prezzo corrente azione IGD 31/12/09	31/12/09	1,56	1,13
Plusvalenza/(minusvalenza) potenziale su azioni proprie	D	(5,02)	(9,74)
Totale plusvalore	E=C+D	(6,18)	(7,79)
NAV	F=E+H	763,60	757,34
Numero azioni	G	309,25	309,25
NAV per azione	F/G	2,47	2,45
Tax rate su plus da immobili		27,9%	31,4%
Totale Plusvalore netto	I	(5,86)	(8,40)
NNAV	L=H+I	763,93	756,73
NNAV per azione	M=L/G	2,47	2,45

Nel calcolo del NAV la minusvalenza potenziale, peraltro minima e pari a 1,17 milioni di euro, è riferita ai terreni, iscritti in bilancio al minore tra il costo e il valore equo, e al valore dell'immobile di Darsena City, classificato in bilancio tra le immobilizzazioni in corso ed iscritto al minore tra il costo e il valore equo, tenendo conto, nella valutazione, di una garanzia fideiussoria rilasciata dal venditore. Il NAV ha avuto un incremento rispetto al dicembre 2008 dello 0,82%; il NNAV è aumentato dello 0,95%. Occorre inoltre precisare che il NAV così calcolato è statico, non prende quindi in considerazione i contratti preliminari sottoscritti ad oggi, i cui acconti e caparre versati sono iscritti a bilancio come immobilizzazioni in corso. Il tax rate sulle plusvalenze è pari all'aliquota Ires (27,5%) e alla quota forfettaria Irap cui IGD SIIQ è assoggettata. Il grafico seguente rappresenta il rapporto tra il prezzo del titolo (rilevato l'ultimo giorno dell'anno di riferimento) e il NNAV dal 2005 al 31 dicembre 2009.



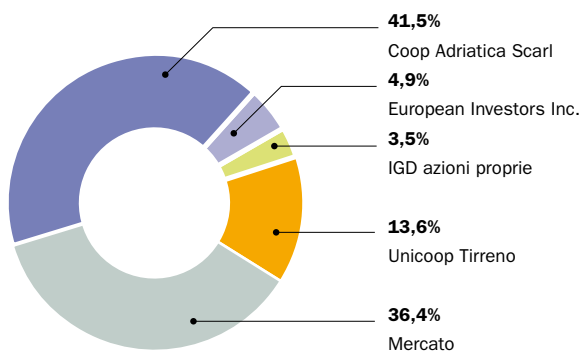
Dividendo

All'Assemblea dei Soci del 22 aprile 2010 il Consiglio di Amministrazione di IGD proporrà la distribuzione di un dividendo di 0,050 euro per azione, con un incremento del 42,86% rispetto al dividendo di 0,035 euro pagato per l'esercizio 2008.

Struttura dell'azionariato

Nel corso del 2009 non sono mutati gli azionisti che controllano quote superiori al 2% del capitale sociale. European Investor Inc., principale investitore istituzionale in IGD, ha dichiarato il 27 marzo 2009 di avere ridotto la propria quota dal 5,07% al 4,9%.

Principali azionisti



Fonte: libro soci IGD SIQ SPA e Comunicazioni Consob partecipazioni rilevanti

Attività di Investor Relations

Durante il 2009 IGD ha portato avanti una politica di comunicazione aperta e trasparente con la comunità finanziaria, attraverso diversi eventi di presentazione e la realizzazione di strumenti dedicati.

Il titolo continua a vantare un'ampia e qualificata copertura: al momento sono nove i broker che producono ricerca su IGD, tra i quali cinque domestici e quattro internazionali.

Nel corso del 2009 la Società ha tenuto quattro presentazioni ad analisti e investitori:

- il 16 marzo, per il Capital Market Day;
- il 14 maggio per i risultati del primo trimestre;
- il 28 agosto per i risultati del primo semestre;
- il 13 novembre per i risultati dei primi nove mesi e per il Piano Strategico 2009-2013.

Sono stati realizzati roadshow a Parigi e a Londra. A Milano IGD ha partecipato alla STAR Conference organizzata da Borsa Italiana a marzo. Molti incontri sono stati dedicati a investitori domestici. Attraverso conference call sono stati mantenuti i contatti con i principali investitori istituzionali.

Per quanto riguarda gli strumenti dedicati alle Investor Relations è proseguita la redazione della Newsletter, redatta in italiano in quattro numeri all'anno e disponibile sul sito web della società (www.gruppoigd.it) nella settimana seguente la pubblicazione dei risultati di periodo.

Nel corso del 2009 è stato inoltre varato il progetto di revisione della struttura e dei contenuti del sito web della Società, che ha condotto al lancio della nuova versione nel gennaio 2010.

2.4 | Eventi societari

In data **23 aprile** si è riunita l'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2008 e per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione, che rimarrà in carica fino all'Assemblea di approvazione del bilancio per l'esercizio che si chiuderà al 31 dicembre 2011, previamente fissando in 15 il numero dei membri del Consiglio stesso.

L'Assemblea degli Azionisti del **23 aprile** ha, inoltre, nominato il nuovo Collegio Sindacale, che rimarrà in carica per il triennio 2009-2011.

L'Assemblea ha altresì conferito al Consiglio di Amministrazione una nuova autorizzazione all'acquisto e alienazione di azioni proprie, revocando l'autorizzazione precedentemente attribuita in data 7 gennaio 2008, che sarebbe scaduta il 7 luglio 2009. Per un periodo di 18 mesi dalla deliberazione assembleare, Il Consiglio avrà facoltà di acquistare azioni proprie fino al raggiungimento di un massimo del 10% del capitale sociale. Gli acquisti dovranno essere effettuati a un prezzo non superiore del 20% e non inferiore del 20% rispetto al prezzo di riferimento registrato dal titolo nella seduta di Borsa precedente ogni operazione. Eventuali alienazioni delle azioni acquistate in base alla delibera potranno essere effettuate mediante operazioni in denaro, a un prezzo non inferiore al 90% del prezzo di riferimento del titolo nella seduta di Borsa precedente ogni singola operazione, oppure mediante operazioni di scambio, permuta, conferimento o altro atto di disposizione, nell'ambito di progetti industriali o di operazioni di finanza straordinaria.

In data **30 aprile** il Consiglio di Amministrazione di Igd Siiq S.p.A. ha confermato Gilberto Coffari nel ruolo di Presidente della Società, Sergio Costalli nel ruolo di Vice Presidente e Claudio Albertini è stato nominato Amministratore Delegato, in sostituzione di Filippo Maria Carbonari che ha contestualmente rassegnato le sue dimissioni da Consigliere.

Nel corso della seduta sono inoltre stati nominati: il Comitato di Presidenza, il Comitato di Controllo Interno, il Comitato per la Remunerazione e il Comitato per le Nomine. Sono stati altresì individuati i componenti dell'Organismo di Vigilanza ed il Lead Independent Director.

La composizione degli organi è dettagliata al capitolo 3 "Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari" del presente documento.

Nel mese di **maggio** 2009 Il Consiglio di Amministrazione di IGD ha approvato il progetto di fusione per incorporazione della società Nikefin Asti S.r.l. controllata al 100% e proprietaria della galleria commerciale e del retail park di Asti in IGD SIIQ S.p.A.. Gli effetti civili della fusione hanno avuto decorrenza 1° ottobre mentre quelli fiscali/contabili 1° gennaio 2009.

L'operazione di fusione si è inserita nel contesto di un più ampio disegno di riorganizzazione del gruppo finalizzato ad una più razionale ed economica struttura societaria.

Nel mese di **maggio** il Gruppo IGD si è trasferito presso la **nuova sede operativa** in via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007, 13 Bologna.

Nel mese di **novembre** il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Business Plan 2009-2013, che prevede investimenti complessivi per circa 750 milioni di euro di cui circa 150 milioni di euro, da collocare negli ultimi due anni di piano, saranno focalizzati su immobili commerciali ubicati in location centrali di importanti città italiane. Igd si pone l'obiettivo nel quinquennio di una crescita media annua ponderata del 9,8% per i ricavi da affitto e del 12,5% per l'Ebitda, con l'Ebitda margin (Margine Operativo Lordo sui ricavi gestionali) atteso quindi in progressivo miglioramento, dal 68% al 77%. Per maggiori informazioni si rimanda al par. 1.1.

2.5 | Investimenti e accordi commerciali



Tiburtino - Guidonia (Roma)



Katané - Gravina (Catania)

Investimenti

Nell'esercizio 2009 il Gruppo IGD ha proseguito l'attività di sviluppo perseguendo gli obiettivi del Piano industriale realizzando l'acquisizione e l'ultimazione di quattro centri commerciali, oltre ad aver messo in atto azioni e strategie di riposizionamento commerciale programmate per il portafoglio Winmarkt.

In data **27 marzo** è stato rogitato l'acquisto, da parte non correlata, del centro commerciale **Tiburtino**, situato nel comune di **Guidonia** Montecelio sulla strada Tiburtina a pochi chilometri dal grande raccordo anulare; la struttura copre una superficie di circa 52.500 metri quadrati ed è costituito da 120 punti vendita collocati su un unico piano commerciale. Contestualmente all'acquisto è stato stipulato un contratto di mutuo ipotecario per l'importo complessivo di 78 milioni di euro.

In data **2 aprile** il centro è stato inaugurato ed aperto al pubblico. In termini occupazionali, la struttura dà lavoro a oltre mille persone fra personale di vendita e addetti alla manutenzione, pulizia e servizi vari.

In data **29 aprile** è stata acquisita la **nuova sede operativa** di IGD SIIQ S.p.A. mediante sottoscrizione di contratto di leasing finanziario.

In data **5 maggio** è stato aperto al pubblico il centro commerciale **Katané a Gravina** (Catania); la galleria è completamente affittata e ha garantito da subito ricavi corrispondenti a un tasso di occupazione del 100%. A fine ottobre IGD SIIQ S.p.A. ha perfezionato l'acquisto dell'intero Centro Commerciale con un investimento complessivo di circa 98 milioni di euro, il cui contratto prevede al 5° anno un eventuale aggiustamento prezzo.

Il centro è composto da una galleria di 15.000 mq, articolata in 70 negozi, di cui sei superfici di dimensioni medio-grandi, che Igd già gestisce dall'apertura del maggio 2009, e da un ipermercato di 8.000 mq di superficie di vendita, corrispondente a 13.500 mq di GLA totale, relativamente al quale Igd è subentrata a Ipercoop Sicilia nel preliminare di acquisto sottoscritto con la società Iniziative Immobiliari Siciliane.

Ipercoop Sicilia e Igd, contestualmente all'atto, hanno siglato un contratto di locazione per l'ipermercato stesso della durata di anni 18.

In data **8 ottobre** la capogruppo IGD SIIQ S.p.A. ha acquista-

to da Coop Adriatica, parte correlata, il 100% della società Faenza Sviluppo Area Marcucci S.r.l. che è proprietaria del Centro Commerciale **Le Maioliche** sito in **Faenza**. Il corrispettivo per l'acquisto della società, è stato pari a circa 13,8 milioni di euro mentre l'investimento complessivo, tenendo conto dell'accollo dei debiti, ammonta a circa 85,3 milioni di euro.

Il centro commerciale è stato inaugurato nel giugno 2009 ed ha un'estensione complessiva di 31.948 mq di GLA. È composto da un Ipercoop di circa 9.300 mq di GLA, di cui 6.000 di area di vendita e, nella galleria commerciale, da 41 negozi, attività di servizio e di somministrazione oltre a cinque medie superfici. All'esterno del centro commerciale sono presenti altre tre medie superfici. Tra i principali operatori si segnala la presenza di H&M, Trony, Decathlon, Deichmann e Maison du monde.

In data **3 dicembre** è stato ultimato e aperto al pubblico lo **Shopping Center I Bricchi** di **Isola d'Asti**, costituito da 26 punti vendita, 4 medie superfici, un retail park. L'investimento complessivo è stato pari a circa 45 milioni di euro.

Nel mese di **dicembre** Rgd ha finalizzato il contratto preliminare per l'acquisto della galleria del centro commerciale **Il Ducale a Vigevano**; l'area oggetto di acquisizione è di circa 16.000 mq di GLA. L'operazione è avvenuta attraverso il subentro, da parte di RGD, agli accordi preliminari firmati dal Gruppo IGD in agosto 2007 e loro successive rinegoziazioni. Il valore dell'operazione è pari a circa 46 milioni di euro, al netto dei costi accessori e il contratto definitivo dell'acquisizione è previsto entro la fine del 2011. Il centro commerciale "Il Ducale", ubicato nella prima periferia del Comune di Vigevano, è caratterizzato da un'ottima viabilità; un interessante bacino di attrazione ne rafforza il posizionamento competitivo, consolidato dalla presenza, oltre che di un Ipermercato IperCoop, di circa 60 negozi e di medie superfici, fra cui quelle locate a Unieuro e Oviessse.

È proseguita l'attività di avanzamento del progetto relativo alla costruzione del centro commerciale di **Palermo**, per il quale IGD, in forza del contratto preliminare di acquisto di bene futuro sottoscritto, ha versato ulteriori acconti relativi agli stati di consistenza dei lavori, garantiti da fidejussioni. Per quanto riguarda le attività correlate al nuovo complesso



Le Maioliche - Faenza (Ravenna)



I Bricchi - Isola d'Asti (Asti)

immobiliare, che si articolerà in varie destinazioni, di tipo residenziale, commerciale, terziario e ricettivo denominato **Porta a Mare** in **Livorno**, sono state ultimate le opere di urbanizzazione relative a Piazza Mazzini, è proseguito l'avanzamento del secondo lotto di opere di urbanizzazione relative alla strada "primo tratto" e sono stati ottenuti i permessi per la ristrutturazione di Palazzo Orlando ed iniziati i lavori.

Nei primi giorni di **gennaio** è stato risolto il contratto preliminare sottoscritto per l'acquisto della Galleria Commerciale di **Trapani**. La risoluzione è legata al ritardo nel rilascio delle autorizzazioni necessarie alla costruzione dell'immobile dal momento che l'allungamento rispetto ai tempi, originariamente previsti, rendeva il progetto meno attraente. L'attuale strategia di IGD SIIQ, che prevede una gestione dinamica del portafoglio, favorisce la concentrazione delle risorse finanziarie su quei progetti che, avendo tempi di realizzazione più brevi, possano contribuire prima alla gene-

razione di reddito. In seguito alla risoluzione del contratto preliminare per la Galleria Commerciale di Trapani il Gruppo IGD ha ottenuto il diritto alla restituzione per intero della caparra versata pari a 5,5 milioni di euro, pari al 10% del valore complessivo previsto dell'investimento.

In **luglio** è stato risolto, consensualmente con gli altri partecipanti all'iniziativa, il contratto preliminare di acquisto della galleria commerciale di **Peschiera Borromeo**, alle porte di **Milano**, attraverso un veicolo societario. Il progetto prevedeva un investimento complessivo di 80 milioni di euro.

La risoluzione è conseguente all'esito finale dell'iter autorizzativo che ha prefigurato una realizzazione dell'intervento diversa da quella ipotizzata al momento della sottoscrizione del preliminare.

In conseguenza della risoluzione, in data 24 luglio è stata ottenuta la restituzione per intero della caparra versata, pari a 1,48 milioni di euro.

Accordi commerciali

In data **16 marzo 2009** il Gruppo IGD ha concluso un importante accordo con **Carrefour** in Romania, dove sono stati inseriti quattro supermercati in altrettanti centri commerciali Winmarkt: a Turda, a Bistrat, a Ploiesti già aperti e a Cluj in corso di apertura.

Si tratta di un passo sostanziale per la realizzazione della strategia operativa che IGD ha dichiarato sin dal momento dell'acquisizione: valorizzare i centri commerciali rumeni, rendendoli più attraenti per il target del consumatore locale e quindi sviluppando maggiore traffico attraverso l'allargamento dell'offerta all'alimentare, prima completamente assente dai centri Winmarkt.

In **aprile** il Gruppo IGD e **Domo**, retailer rumeno di primo piano, specializzato in elettrodomestici ed elettronica, IT e Telecom, hanno firmato un importante accordo: Domo sarà presente per i prossimi cinque anni in nove dei 15 centri commerciali Winmarkt che il Gruppo ha acquisito in Romania nell'aprile 2008. Domo avrà perciò complessivamente a disposizione una superficie di vendita di 6.460 mq in nove diversi centri commerciali Winmarkt.

In **luglio** 2009 è stato firmato un accordo con **MiniMAX Discount**, rilevante catena della distribuzione alimentare

rumena, che prevedeva l'apertura, tra fine luglio e metà settembre 2009, di supermercati a insegna MiniMAX Discount in quattro dei 15 centri commerciali che Igd Siiq ha acquisito in Romania nella primavera del 2008. MiniMAX vanta una presenza già consolidata in 19 città rumene di medie dimensioni.

Con la presenza dei MiniMAX Discount si può contare su una proposta di prodotti selezionati a prezzi competitivi, perfettamente rispondente alle esigenze della clientela locale per 'location' centrali, in città come quelle interessate da questo nuovo accordo, caratterizzate da popolazione dal reddito medio limitato.

L'accordo commerciale riguarda le città di Vaslui, Braila, Buzau e Tulcea: nelle prime tre i supermercati, a seguito delle aperture avvenute, sono stati collocati negli spazi dei piani sotterranei in precedenza occupati dall'elettronica di Domo, che in seguito alla partnership siglata con Igd lo scorso aprile, occupa oggi spazi più ampi ai piani superiori. A Tulcea invece l'offerta MiniMAX è stata collocata al piano terra, completamente ridisegnato. La superficie dei quattro nuovi punti MiniMAX Discount è in media di circa 900 mq.

2.6 | Il Contesto di riferimento

2.6.1 Lo scenario del mercato immobiliare

Scenario macro economico

Il 2009 è stato un anno complesso per i mercati mondiali. Durante il primo semestre è proseguito il fenomeno di contrazione della crescita del Prodotto interno lordo esploso a partire dal secondo semestre del 2008.

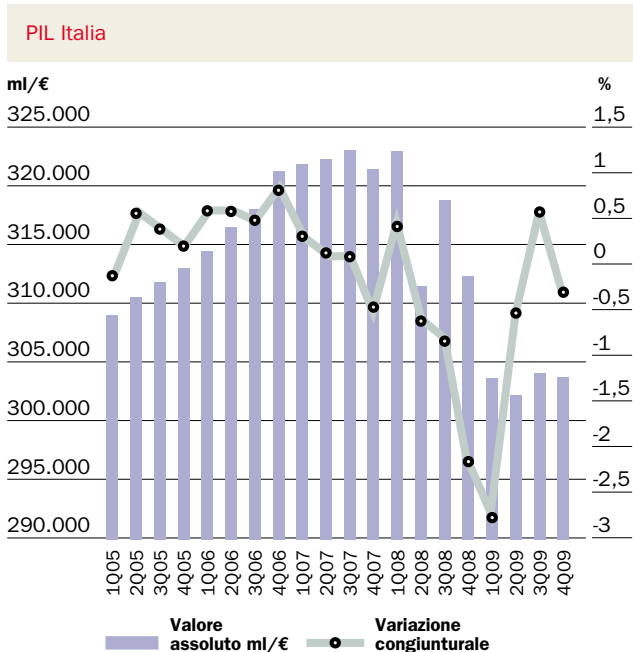
Nel secondo semestre 2009 il fenomeno è rallentato registrando in autunno qualche debole segnale di ripresa.

I risultati dell'ultimo trimestre 2009, tuttavia, non hanno confermato la tendenza e, per quanto riguarda l'Italia, l'anno 2009 si è concluso con una crescita media del PIL -5,1%, il risultato peggiore degli ultimi 40 anni.

In dettaglio il PIL Italia ha segnato il seguente andamento nel corso del 2009:

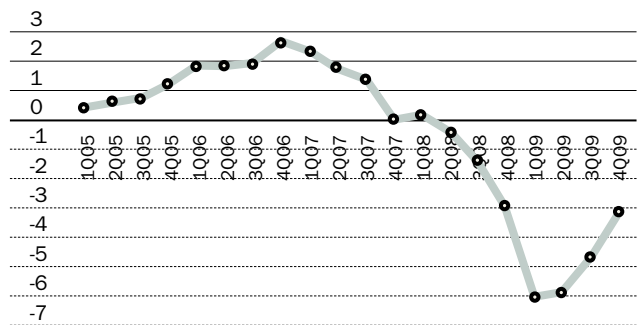
PIL Italia 2009	1Q	2Q	3Q	4Q
Congiunturale (trim. precedente)	-2,7%	-0,5%	+0,6%	-0,3%
Tendenziale (trim. 2008)	-6,0%	-5,9%	-4,6%	-3,0%

Fonte: ISTAT



Al negativo andamento del PIL Italia 2009 hanno contribuito, sebbene a tassi differenziati, tutti i settori dell'economia: agricoltura, silvicoltura e pesca (meno 3,1 per cento), industria in senso stretto (meno 15,1 per cento), costruzioni (meno 6,7 per cento) e servizi (meno 2,6 per cento). Per il 2010 le proiezioni di crescita del PIL Italia sono + 1% in linea con quella prevista per l'area euro (fonte dati FMI Gennaio 2010).

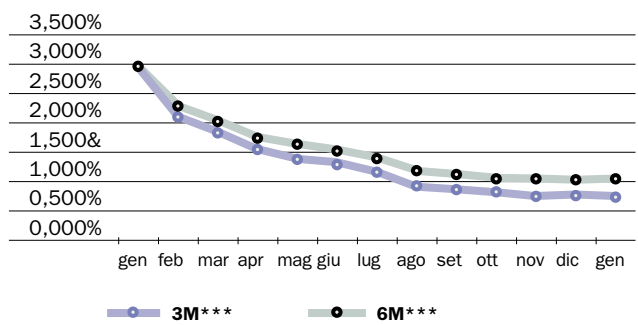
PIL Italia variazione tendenziale v/2008



Nel 2009 l'inflazione in Italia ha continuato a ridursi partendo da +1,4% di gennaio (IPCA) e toccando il suo picco di minimo tendenziale nel mese di Luglio -0,1% (IPCA). Nei mesi successivi si è assistito ad una lenta ripresa del tasso fino a segnare un +1% (IPCA) nel mese di dicembre. L'inflazione media del 2009 è stata +0,8% (IPCA) (fonte dati ISTAT).

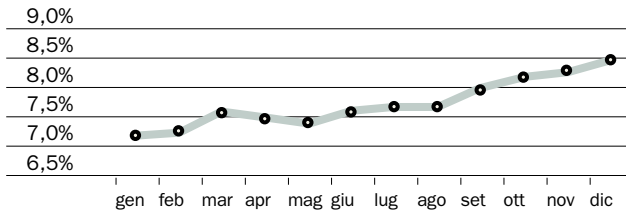
L'andamento dei tassi Euribor 3M e 6M hanno segnato per tutto il 2009 una continua riduzione. I tassi sono partiti rispettivamente da un +2,8% e +2,9% a gennaio 2009 per subire un calo marcato fino ad agosto 2009. Nei mesi successivi il calo è rallentato fino ad attestarsi su valori rispettivamente di +0,7% e +1% a gennaio 2010.

Euribor - gennaio 2009/gennaio 2010



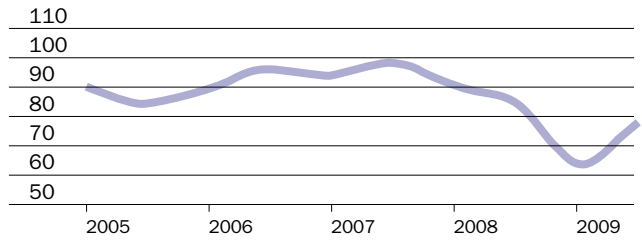
Un dato che continua a destare preoccupazione in tutti i paesi europei è la crescita del tasso di disoccupazione (rapporto tra persone di età compresa tra i 14 e 65 anni in cerca di lavoro e corrispondente forza lavoro). In Italia, nel 2009, il tasso di disoccupazione è cresciuto da +7,2% di gennaio a +8,5% di dicembre (fonte dati ISTAT). La crescita è stata comunque più contenuta rispetto all'area Euro che, a dicembre 2009, ha raggiunto il 10% (fonte dati: Eurostat).

Italia - Tasso di disoccupazione 2009



Dati destagionalizzati —●— tasso di disoccupazione

Indicatore del clima di fiducia delle imprese



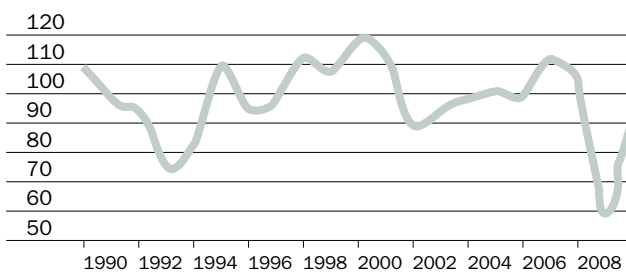
Fonte: Isae Numeri indice: 2000=100 — Italia

Un dato prospetticamente positivo viene dagli indici di fiducia dei consumatori e delle imprese sia a livello europeo che italiano. Entrambi gli indici abbastanza alti fino al primo semestre 2007 hanno subito un crollo a partire dal secondo semestre del 2007 fino al primo semestre 2009 quando si è invertita la tendenza ed hanno incominciato a registrare una ripresa.

Investimenti immobiliari in Italia

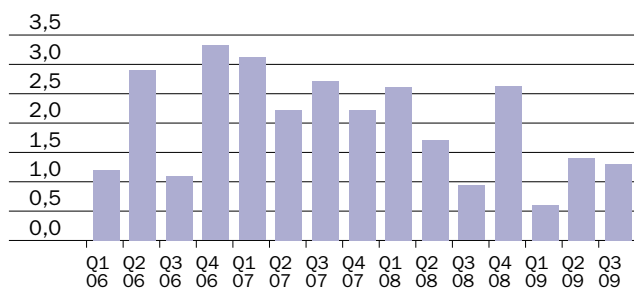
Dopo i primi due trimestri, che hanno fatto registrare una forte riduzione delle negoziazioni, nel terzo trimestre 2009 la situazione si è stabilizzata segnando un + 40% (1,3ML/€ in valore assoluto) rispetto allo stesso trimestre del 2008.

Indicatore del clima di fiducia in Europa



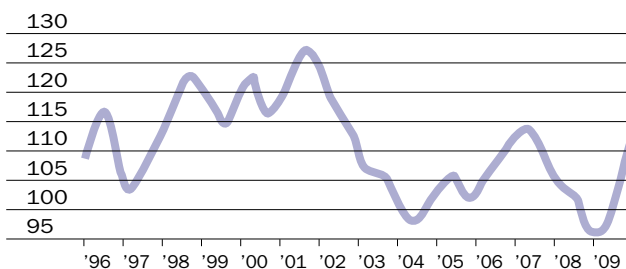
Fonte: European Commission Services) — UE — Long term average

Italy Investment Transaction Volume



Valore: billion/€ Fonte: CBRE

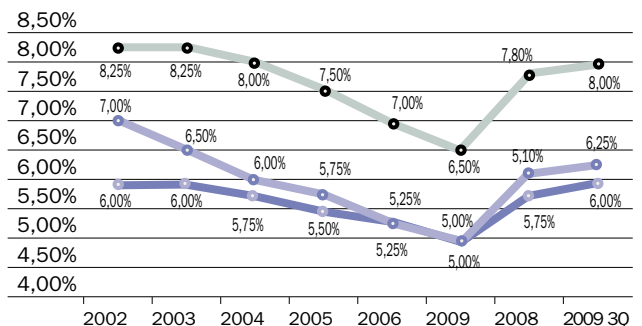
Indicatore del clima di fiducia dei consumatori



Fonte: Isae Numeri indice: 1980=100 — Italia

La stabilizzazione del mercato si è riscontrata anche per quanto riguarda i prime yields che nel terzo trimestre 2009 sono rimasti invariati rispetto al trimestre precedente attestandosi, per il segmento centri commerciali, a circa il 6,25%. Lo yield relativo ad assets di minore qualità si colloca circa al 7,25%

Historical prime yield trend by sector



Fonte: CBRE —●— Retail —●— Office —●— Logistics

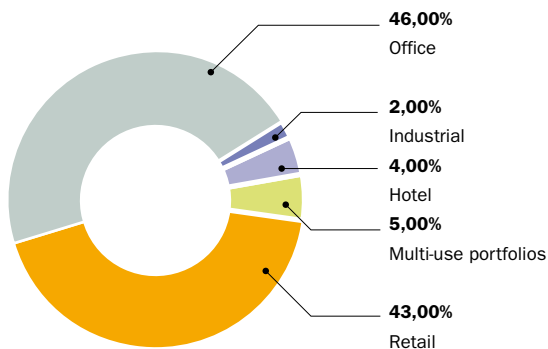
2.6

Relazione sulla gestione

Il Contesto di riferimento Lo scenario del mercato immobiliare

Nel terzo trimestre 2009 il settore retail è quello che ha segnato il numero maggiore di transazioni seguito da quello degli uffici che ha subito l'effetto trainante di due grosse operazioni di cessione di Unicreditgroup.

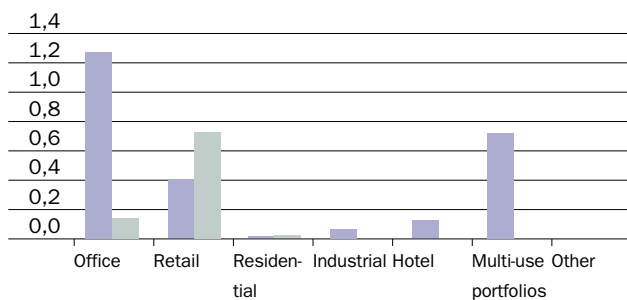
Italy transaction by property type



Fonte: CBRE

Così come nei trimestri precedenti anche nel terzo trimestre i principali attori sono stati gli investitori "liquidi" come i fondi pensione italiani, i fondi aperti tedeschi ed i fondi istituzionali. La presenza di investitori stranieri è stata molto ridotta e concentrata soprattutto nel settore retail.

Italy sector investment by purchaser origin



Valore: billion/€

Fonte: CBRE

Local

Foreign

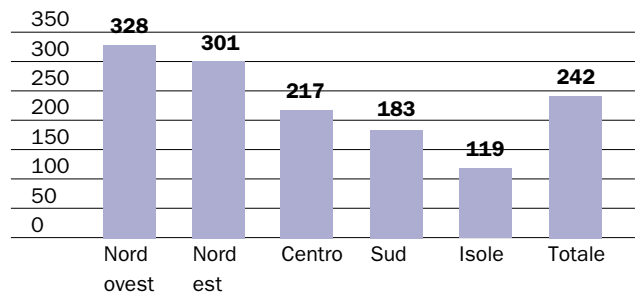
Offerta Centri Commerciali in Italia

A fine 2009 in Italia lo stock di Centri Commerciali (inteso come formato iper/super più galleria commerciale escluso retail park e factory outlet) si aggira su una GLA di 12,4 milioni di mq. La densità media ha raggiunto i 214 mq ogni 1.000 abitanti (contro i 207 mq/1000 abitanti di fine 2008) rimanendo comunque ancora al di sotto della media Europea.

Il nord ovest ed il nord est risultano ancora le aree a

maggior concentrazione di mq di GLA per abitante di Italia, tuttavia lo squilibrio nell'offerta va progressivamente attenuandosi come dimostrano le ultime aperture avvenute nel centro e sud del Paese.

Italia - Densità offerta per zone



Valore: Mq/1000 abitanti

Fonte: CBRE

Romania

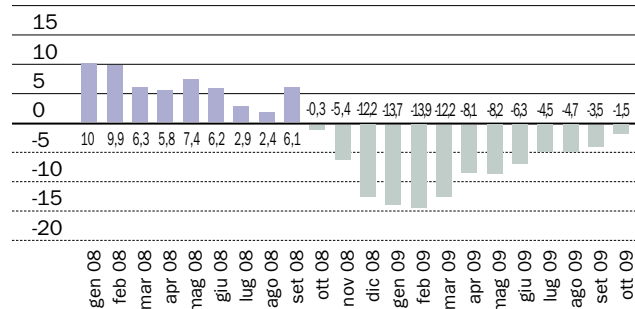
Scenario macro economico

L'economia rumena, come tutte le economie dell'est Europa, nel 2009 è stata travolta dalla crisi dei mercati finanziari.

Il finanziamento di 20 MLD/€ accordato dal FMI a marzo del 2009 (ad oggi erogato per soli 6,9 MLD di euro) non ha lasciato molte tracce nell'economia del Paese che ha registrato un saldo mensile della variazione del PIL costantemente negativo per tutti i primi dieci mesi del 2009 (media -8%) (fonte:Istituto nazionale di Statistica Romania).

Ottobre 2009 ha segnato il 13mo mese consecutivo di diminuzione della produzione industriale.

Andamento PIL Romania 2008-2009



Fonte: Istituto nazionale di Statistica Romania

L'inflazione annua nel 2009 è stata del 4,74% (fonte:Istituto Nazionale di statistica Romania) al di sopra della soglia di 3,5% fissata dalla Banca Nazionale Romena per il 2009. Per il 2010 la Banca Nazionale Romena prevede un'inflazione non superiore al 4,5%.

Gli investimenti stranieri diretti (intesi come apporto di capitale) sono diminuiti nel mese di novembre 2009 del 43% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente. (fonte:Istituto nazionale di Statistica Romania).

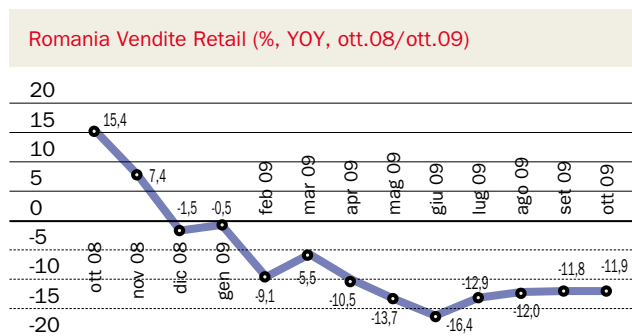
Così come in tutti i paesi europei il tasso di disoccupazione è cresciuto fino al 7,8% di dicembre 2009 e per il 2010 si prevede un aumento al 10 % (fonte: Istituto nazionale di Statistica Romania).

Tra le poche note positive si è registrata una riduzione del deficit commerciale nel mese di novembre 2009 del 54,8% rispetto allo stesso mese del 2008, nonché la ripresa delle esportazioni che nel mese di novembre 2009 hanno segnato un +7% rispetto allo stesso mese del 2008.

Il tasso di cambio ron/euro è stato in media nel 2009 di 4,2373, in linea con le previsioni.

Andamento dei consumi e offerta immobiliare

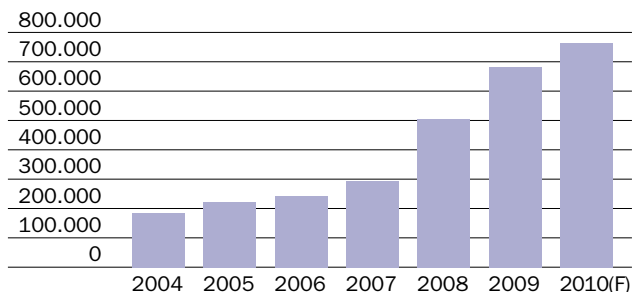
La crisi si è fatta fortemente sentire durante i primi dieci mesi del 2009 sui consumi e sulle vendite nel settore retail che sono diminuite mediamente del 10,6% rispetto allo stesso periodo del 2008 registrando il minimo a giugno 2009 (-16,4%).



Fonte: INSSE, 2009

Nonostante l'andamento del mercato rumeno, nel 2009, sono avvenute due nuove aperture di centri commerciali: Galleria Piatra Neamt e il mega centro AFI PALACE Cotroceni Mega Mall di circa 76.000 mq di Gla.

Retail Stock Bucharest



Valore: Sqm Fonte: CB Richard Ellis Eurisko

Nello stesso periodo, tuttavia, si è assistito alla chiusura dei Centri Commerciali Armonia Braila (circa 37.000 mq di Gla) e Trident Shopping Center sito in Sibiu (circa 14.000 mq di GLA). Per il Centro commerciale Armonia si prevede una riapertura nei prossimi 12 mesi con uno standard orientato al discount, mentre per il Centro Trident, ad oggi, non si prevede la riapertura.

Retail Openings Romania 2010 (Selections)

Project	Developer	Location	GLA
Sun Plaza	Sparkassen Immobilien	Sudului Square	80.000
Atrium Center Arad	Atrium Centers	Arad	30.000
Gold Plaza Baia Mare	Immoeast	Baia Mare	30.000
Polus Center Constanta	Trigranit	Constanta	50.000

Nel 2009 sono state perfezionate solo due transazioni immobiliari: la vendita del Modul Shopping Center in Targoviste e la vendita dell'European Retail Park Braila. Entrambe le transazioni hanno visto come parte acquirente il fondo NEPI.

L'andamento delle vendite durante il 2009 ha fortemente influenzato la stabilità dei bilanci degli operatori dei Centri Commerciali portandone molti, alcuni anche di livello nazionale, a ricorrere a procedure concorsuali come Great united Trading Romania (proprietaria del marchio Time OUT) o a dichiarare stato di insolvenza come Flamingo e Rombiz (elettrodomestici), LCR Jeans (operatore locale del marchio internazionale Lee Cooper), Leonardo (calzature), Mondex (calze), PIC, Trident, Spar (catene alimentari).

2.6.2 Il Portafoglio Immobiliare

Il valore del patrimonio immobiliare del Gruppo IGD nel 2009 è incrementato grazie all'acquisizione di tre nuovi Centri Commerciali rispettivamente a Guidonia, Faenza e Catania nonché al completamento ed apertura della Galleria Commerciale di Isola d'Asti.

In linea con la strategia di sviluppo del Gruppo IGD, al 31 Dicembre 2009 il portafoglio immobiliare risulta essere composto principalmente da immobili con destinazione d'uso commerciale (retail) distribuiti sul territorio italiano e sul territorio rumeno, e da immobilizzazioni in corso derivanti da iniziative immobiliari in fase di realizzazione sul territorio italiano.

Alla data del 31 Dicembre 2009 il patrimonio immobiliare del Gruppo IGD ha raggiunto il valore di mercato, stimato dal perito indipendente CB Richard Ellis, pari a 1.651,39 ML/€ (valore che raggiunge 1.724,86 ML/€ se si include il 50% di RGD).

Nel patrimonio immobiliare del Gruppo IGD sono compresi

immobili per trading del valore di 78,29ML/€ relativi allo sviluppo di un progetto multifunzionale sito in Livorno e terreni per futuri ampliamenti e/o nuove iniziative commerciali che al 31 Dicembre 2009 sono stati valutati 35 ML/€.

Il patrimonio immobiliare a reddito Italia del Gruppo IGD (escluso RGD) a rete omogenea al 31.12.2009 ha subito una riduzione di -1,2% rispetto al 31.12.2008 assestandosi su un valore pari a 982,5 ML/€ in valore assoluto.

La riduzione del valore è da imputarsi principalmente alla categoria di immobili "galleria commerciale", mentre è sostanzialmente rimasta invariata la categoria iper. Il peso delle categorie iniziative di sviluppo dirette ed altro sul totale portafoglio Italia è da considerarsi marginale.

Il patrimonio immobiliare a reddito in Romania a rete omogenea al 31.12.2009 ha subito una riduzione di -6,2% rispetto al 31.12.2008 assestandosi su un valore pari a 187,6 ML/€ in valore assoluto.

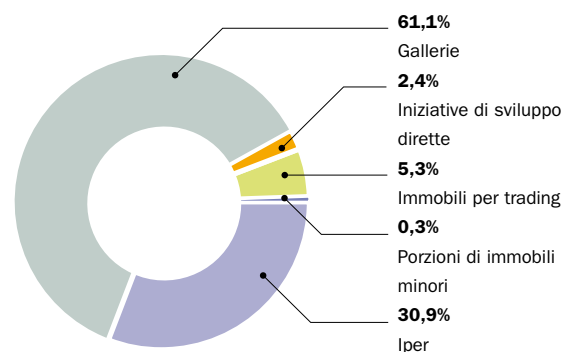
Analisi di dettaglio del patrimonio di proprietà

Dislocazione geografica e dettaglio composizione del portafoglio

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD (escluso RGD) durante il 2009 si è arricchito del "Centro Commerciale Tiburtino" sito in Guidonia (RM) di circa 42.700 mq di GLA, del "Centro Commerciale Le Maioliche" sito in Faenza di circa 31.400 mq di GLA, del "Centro Commerciale Katané" sito in Catania di circa 28.600 mq. La quarta apertura dell'anno, la "Galleria Commerciale I Bricchi" sito in Isola d'Asti di circa 16.250 mq, al 31.12.2008 rientrava già nel portafoglio immobiliare del Gruppo IGD ma, non essendo ancora a reddito, era classificata nella categoria immobilizzazioni in corso di costruzione.

Con le nuove aperture dell'anno il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD risulta così ripartito:

Portafoglio breakdown in Italia al 31/12/2009



Le unità immobiliari di IGD (escluso il 50% di RGD) in **Italia** raggiungono quota 44, così ripartite per categoria di immobile:

16 gallerie

17 ipermercati e supermercati

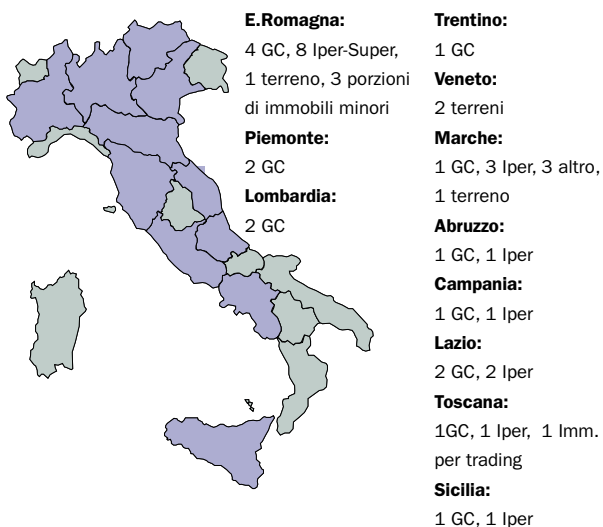
4 Iniziative di sviluppo diretto (terreni)

1 immobile per trading

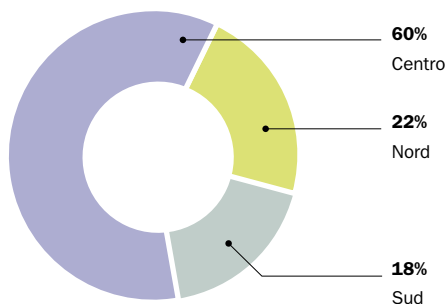
6 porzioni di immobili minori

Di seguito viene riportata la suddivisione degli immobili per regione e per area geografica:

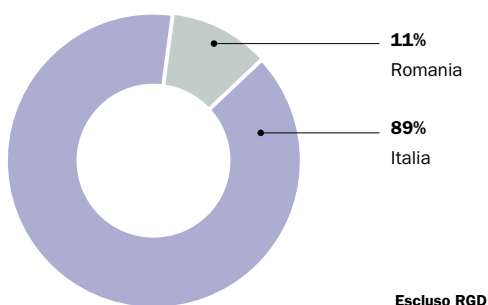
Suddivisione degli immobili IGD per regione - Italia



Distribuzione geografica in Italia al 31/12/2009



Distribuzione portafoglio Italia - Romania al 31/12/2009

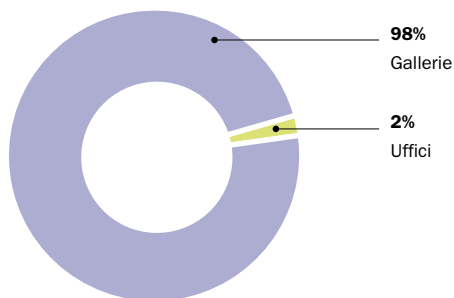


Le unità immobiliari di IGD in **Romania** sono 16, così ripartite:

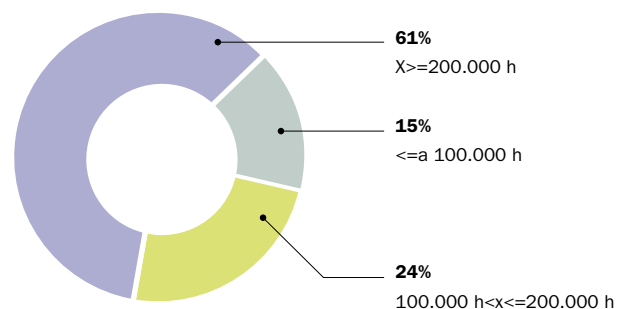
15 centri commerciali

1 palazzina uffici

Portafoglio Breakdown in Romania al 31/12/2009



Distribuzione geografica in Romania al 31/12/2009



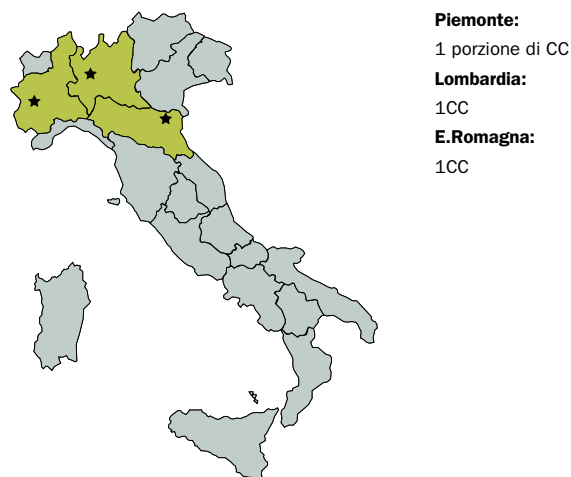
Le unità immobiliari di RGD, di cui IGD possiede il 50%, sono ripartite sul territorio Italiano nel modo seguente:

Lombardia : 1 Centro Commerciale

Piemonte: 1 porzione di Centro Commerciale

E.Romagna: 1 Centro commerciale

Suddivisione degli immobili RGD per regione - Italia



Italia (escluso RGD)

Ipermercati e supermercati

Gli ipermercati e supermercati costituiscono la parte stabile degli immobili "core" del patrimonio immobiliare di IGD, sono locati a Coop Adriatica Scarl ed Unicoop Tirreno Scarl ed Ipercoop Sicilia con contratti di lunga durata. I canoni sono indicizzati al 75% dell'indice ISTAT. Sono a carico dei conduttori inoltre tutte le manutenzioni di carattere ordinario e straordinario relative agli impianti e alla parte edilizia interna ai fabbricati.

L'occupancy rate è pari al 100%. Il rendimento medio ponderato a "rete omogenea" è stato di 6,53%, riportando una crescita dello 0,13% rispetto al valore registrato al 31.12.2008. Il valore di mercato a rete omogenea di questa categoria di immobili si è ridotto del -0,4% rispetto al 31.12.2008 assestandosi su un valore di mercato pari a € 391,7 ML/€.

I nuovi immobili entrati nel portafoglio iper sono stati l'ipermercato di Guidonia (per un valore di mercato di 13,34 ML/€), l'ipermercato di Faenza (per un valore di mercato di 20,1 ML/€) e l'ipermercato di Catania (per un valore di mercato di 39,8 ML/€) portando il valore di mercato totale della categoria Iper al 31.12.2009 a 464,94 ML/€ con una redditività media ponderata del 6,37%.

Gallerie commerciali

Le gallerie commerciali rappresentano la parte dinamica degli immobili "core" del portafoglio di IGD. Al 31 dicembre 2009 si rileva un occupancy rate, a rete omogenea, di 98,59% in diminuzione di 0,83% rispetto al 31.12.2008. Il valore di mercato delle gallerie commerciali a parità al 31 dicembre 2009 è stato di 586,9 ML/€, riportando una flessione rispetto all'anno precedente del -1,7%. La riduzione di valore è dovuta principalmente all'incremento del tasso di uscita e tasso di attualizzazione utilizzati dal perito indipendente nel calcolo del valore di mercato. Il rendimento medio ponderato a rete omogenea è stato pari al 6,32% calcolato sul valore di mercato al 31 Dicembre 2009, registrando un aumento di +0,18% rispetto al rendimento medio ponderato al 31.12.2008. In nuovi immobili entrati in portafoglio nel 2009 sono stati la Galleria Commerciale Tiburtino di Guidonia con un valore di mercato di 115,1 ML/€, ed una redditività iniziale del 6,98%, la Galleria commerciale Katané di Catania con un valore di mercato di 75,9 ML/€ ed una redditività iniziale del 6,35%, la Galleria Commerciale Le Maioliche di Faenza con un valore di mercato di 65,2 ML/€ ed una redditività iniziale di 6,32% nonché, a fine anno, la Galleria Commerciale I Bricchi di Isola d'Asti per un valore di mercato di 38,6 ML/€ ed una redditività potenziale stimata del 6% poiché al 31.12.2009 la commercializzazione non era ancora ultimata.

Il valore di mercato totale delle gallerie commerciali al 31.12.2009 è risultato di 881,66 ML/€ con una redditività media ponderata del 6,4% (escluso Isola d'Asti).

Terreni

Nel portafoglio di IGD sono presenti quattro terreni su cui saranno sviluppati ampliamenti e/o costruzione di nuovi

centri commerciali/retail park. Il valore di mercato di questi terreni a rete omogenea al 31 Dicembre 2009 è diminuito del -7,4% (2,8 ML/€ in valore assoluto). Il risultato è stato influenzato sensibilmente dalla riduzione del valore del terreno sito in Chioggia dovuta allo slittamento dei lavori di costruzione per la realizzazione del centro commerciale.

Il valore complessivo di mercato dei terreni in Italia di proprietà di IGD al 31.12.2009 risulta di 35 ML/€.

Immobili per trading

Al 31 Dicembre 2009 le consistenze della società Porta Medicea, titolare di un progetto di sviluppo multifunzionale di Livorno, sono state valutate da perito indipendente pari a 78,29 ML/€.

Si precisa che il complesso immobiliare si articolerà in varie destinazioni di tipo residenziale, terziario, ricettivo e commerciale, quest'ultimo destinato ad essere acquistato da IGD, in virtù dei preliminari di acquisto di bene futuro aventi oggetto le superfici commerciali e, pertanto, riclassificato in bilancio fra le immobilizzazioni in corso materiali.

Altro

Nella categoria "altro" sono comprese le proprietà di piccole unità immobiliari (due negozi ed uffici più una area ingrosso ed un'area dedicata al fitness) pertinenti e vicine a centri commerciali di proprietà.

Il perimetro di questa categoria è rimasto invariato rispetto all'esercizio precedente mentre il suo valore di mercato ha subito una flessione del -6,7% rispetto al 31.12.2008 attestandosi su un valore totale di 3,9 ML/€. L'effetto di riduzione del valore è dovuto principalmente all'elevato tasso di sfritto.

Romania

Il Portafoglio immobiliare della società romana Winmarkt si costituisce di 15 Centri Commerciali ed una palazzina uffici per un totale di 90.244 mq di superficie affittabile. Gli immobili sono ubicati in 13 città della Romania. Nessun immobile è sito nella capitale Bucarest.

Al 31 Dicembre 2009 il valore di mercato totale dei 16 immobili è risultato di 187,6 ML/€, registrando una riduzione di valore di -6,2% rispetto all'anno precedente completamente imputabile alle 15 gallerie che sono state valutate da perito indipendente, per un valore pari a 183,5 ML/€. La redditività media ponderata delle 15 gallerie è stata di 8,96% in calo rispetto al 31.12.2008 di -0,88%. L'effetto è dovuto alla complessa situazione del mercato romeno che ha influito sulle valutazioni per quanto riguarda la riduzione dei canoni in essere.

La redditività media della palazzina uffici è stata di 9,3%, in calo del -0,4% rispetto al 31.12.2008.

RGD srl

La società RGD srl, partnership paritetica tra IGD e Beni Stabili, è proprietaria di due Centri commerciali siti in quel di Ferrara, Nerviano (MI) e di una porzione consistente del

Centro commerciale Le Fornaci, sito in Beinasco (TO).
 Gli immobili di RGD costituiscono la componente "value" del patrimonio immobiliare di IGD; il loro valore di mercato è stato valutato al 31 dicembre 2009 dal perito indipendente CBRE per un valore pari a 146,93 ML/€ in riduzione di -7% rispetto all'anno precedente. L'immobile che ha inciso maggiormente nella riduzione del FV di RGD è stato il C.C. Darsena sito in Ferrara che ha perso -12,9% rispetto all'anno precedente a causa dei minori ricavi prospettici. La redditività media ponderata al 31 dicembre 2009 è stata del 6,5%, in aumento rispetto al 31.12.2008 di +0,6% dovuto principalmente alla riduzione del valore del fair value dell'immobile di Ferrara.
 Il valore della quota di competenza di IGD, al 31 dicembre 2009, è pari a 73,47 ML/€.

Iniziative di sviluppo attraverso acquisto di beni futuri

Tra le operazioni di sviluppo aventi ad oggetto preliminari di acquisto di bene futuro segnaliamo i principali:

- closing previsto per il 2010 della Galleria Commerciale in Palermo, località Borgo Nuovo, segnalando che la consegna del rustico, prevista per luglio 2009, oggi è in ritardo a causa del protrarsi dei problemi autorizzatori legati alla viabilità. Gli acconti già versati sono garantiti da fidejussioni bancarie a prima richiesta.
- inizio lavori di Conegliano medie superfici nei primi giorni del nuovo anno al termine dell'esecuzione delle gare di appalto avvenute nel 2009.
- per il Centro Commerciale di Chioggia permangono ritardi nel completamento dell'iter autorizzativo.
- sottoscrizione di un nuovo contratto preliminare, da parte di RGD, per l'acquisto della galleria commerciale Il Ducale a Vigevano, subentrando agli accordi preliminari sottoscritti da Igd e rinegoziati.
- acquisto della Galleria Commerciale in Gorizia. Non si registrano ritardi nella tempistica originaria essendo il linea con le previsioni contrattuali.

Nelle tabelle seguenti sono rappresentati gli investimenti immobiliari e i progetti di sviluppo più significativi:

Investimenti immobiliari Gruppo IGD	Valore contabile al 31/12/2009	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato al 31/12/2009	Data ultima perizia
Ipermercati	464,94	fair value	464,94	mar-10
Gallerie commerciali Italia	881,66	fair value	881,66	mar-10
Altro	3,90	fair value	3,90	mar-10
Totale Italia	1.350,50		1.350,50	
Galleria commerciali Romania	183,50	fair value	183,50	mar-10
Altro Romania	4,10	fair value	4,10	mar-10
Totale Romania	187,60		187,60	
Totale Gruppo IGD (esclusa Joint Venture RGD)	1.538,10		1.538,10	

Iniziative di sviluppo attraverso acquisti di beni futuri	Valore contabile al 31/12/2009	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato al 31/12/2009	Data ultima perizia
Iniziative di sviluppo dirette				
Terreni e costi accessori	34,60	Costo rettificato	35,00	mar-10
Totale Iniziative di sviluppo dirette	34,60		35,00	
Iniziative di sviluppo attraverso acquisti di beni futuri				
Caparre, acconti e costi accessori	46,74	costo	non oggetto di perizia	
Totale Iniziative di sviluppo attraverso acquisti di beni futuri	109,29			

Immobile per trading	Valore contabile al 31/12/2009	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato al 31/12/2009	Data ultima perizia
Immobile per trading	78,60	costo	78,29	mar-10

2.7 | Valutazioni CBRE

Milano, 9 Marzo 2010

Spettabile
I.G.D.
Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A.
Via Trattati Comunitari
Europei 1957-2007, n.13
40127 Bologna (BO)

CBRE
CB RICHARD ELLIS
PROFESSIONAL SERVICES
CB Richard Ellis
Professional Services SpA
Via del Lauro 5/7
20121 Milano
Tel. 02.655670.1
Fax 02.655670.50
milan@cbre.com
www.cbre.com

CONTRATTI: N. 4657
 N. 4658

CERTIFICATO DI PERIZIA RELATIVO ALLA VALUTAZIONE, ALLA DATA DEL 31/12/2009, DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL GRUPPO IGD SIIQ S.p.A. (IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE S.P.A.)

PREMESSA

In conformità alle Vostre disposizioni, abbiamo determinato quanto segue:

- Valore di Mercato delle Gallerie Commerciali di proprietà attualmente operative;
- Valore di Mercato delle porzioni a destinazione Ipermercato di proprietà, attualmente operative;
- Valore di Mercato delle porzioni a destinazione Supermercato di proprietà, attualmente operative;
- Valore di Mercato delle porzioni ad uso negozi e uffici di proprietà;
- Valore di Mercato dei terreni di proprietà.

Abbiamo svolto indagini al fine di informarvi circa i suddetti Valori di Mercato, alla data del 31 Dicembre 2009, sulla base dei criteri più oltre esposti.

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

La valutazione è stata svolta sulla base delle indicazioni tecniche ed economiche forniteci dalla proprietà.

In particolare ci siamo basati su:

- importi e dettagli relativi a contratti di locazione e di affitto di ramo d'azienda attivi alla data della stima;

Sede Legale e Direzione: Via del Lauro 5/7, 20121 Milano Tel.: 02.655670.1 Fax: 02.655670.50
Sedi Secondarie: Via L. Bissolati 20, 00187 Roma Tel.: 06.45238501 Fax: 06.45238531
Palazzo Paravia Piazza Statuto 18, 10122 Torino Tel.: 011.227290.1 Fax: 011.2272905
Iscriz. reg. imprese presso c.c.i.a.a. n. 04319600153 - cod. fisc./partita i.v.a. 04319600153 cap. soc. € 500.000
c.c.i.a.a. Milano 1004000

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società CB Richard Ellis Ltd

- fatturati relativi alle unità commerciali e canone variabile percepito e percepibile;
- altri redditi derivanti dalla locazione di aree temporanee;
- superfici di vendita e superfici lorde esistenti e in costruzione;
- imposta comunale sugli immobili, assicurazione e spese condominiali.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In conformità a quanto riportato nella 6° ed ultima edizione del "RICS Appraisal and Valuation Manual" ("The Red Book") della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, tradotta in lingua italiana il 1° gennaio 2008, per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

- Valore di Mercato delle Gallerie Commerciali di proprietà attualmente operative;
- Valore di Mercato delle porzioni a destinazione Ipermercato di proprietà, attualmente operative;
- Valore di Mercato delle porzioni a destinazione Supermercato di proprietà, attualmente operative;
- Valore di Mercato delle porzioni di proprietà ad uso negozio, area per la vendita all'ingrosso, area Fitness, ufficio e palazzina uffici;
- Valore di Mercato dei terreni di proprietà e degli immobili non operativi.

Per le **Gallerie Commerciali**, è stato applicato il metodo seguente:

- *metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati* basato sull'attualizzazione (per un periodo di dieci anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto

capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Per gli **Ipermercati ed i Supermercati**, è stato applicato il metodo seguente:

- *metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati* basato sull'attualizzazione (per un periodo di dieci anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Per le **porzioni di proprietà ad uso negozio o ufficio e la palazzina uffici**, sono stati applicati i metodi seguenti:

- *metodo Comparativo o del Mercato*, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- *metodo Reddittuale* basato sul valore attuale dei redditi potenziali di mercato di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito ad un tasso di mercato.

I valori riscontrati con le metodologie sopra descritte vengono poi opportunamente mediati tra loro.

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

- *metodo della trasformazione* basato sull'attualizzazione (per un periodo di tempo necessario al completamento della struttura e alla sua messa a regime) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà a lavori ultimati. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima e deducendo i costi necessari, alla data della stima, alla costruzione dell'ampliamento.

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute ed in base alla documentazione fornitaci dalla Committente, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato.

Tali aspetti andranno ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto:

- a) Nessuna ricerca è stata effettuata riguardo a titoli di proprietà, servitù, vincoli, ipoteche od altro.
Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine.
Non sono state effettuate analisi sul terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche.
- b) Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione.
Ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.
- c) I dati relativi alle consistenze ci sono stati forniti dalla Proprietà e non sono stati da noi verificati.
- d) Tutti i dati economici relativi allo stato di avanzamento lavori degli interventi edilizi in corso e ai conseguenti incrementi dei canoni di locazione in essere ci sono stati comunicati direttamente dalla proprietà.
- e) In relazione a concessioni edilizie, autorizzazioni, etc. non abbiamo effettuato verifiche presso gli Enti competenti e pertanto non possiamo accettare nessuna responsabilità per quanto attiene a tali autorizzazioni.

VALUTAZIONE

Nell'ipotesi che non esista restrizione o limitazione alcuna né costi straordinari di cui non siamo a conoscenza, e fatte salve tutte le osservazioni, sia generali che specifiche, dettagliate poc'anzi, siamo dell'opinione che i Valori di Mercato dei beni indicati in premessa siano esprimibili come segue:

Valore di mercato Euro 1.651.390.000,00
(UnMilardoSeiCentoCinquantUnoMilioniTreCentoNovantaMila Euro/00)

INCERTEZZA DI SCENARIO

La crisi globale, che ha coinvolto alcune delle maggiori Banche e Istituzioni Finanziarie mondiali, e, in generale, il calo delle attività produttive hanno determinato una significativa contrazione e incertezza nel mercato immobiliare nazionale ed estero.

Tuttavia, nonostante si possano riscontrare negli ultimi mesi segnali di attenuazione della fase negativa, si ritiene che sussistano comunque ampi margini di incertezza, soprattutto per le operazioni immobiliari di sviluppo e per gli immobili caratterizzati da marcata obsolescenza fisica e funzionale.

Pertanto si consiglia di porre particolare attenzione all'evoluzione della situazione generale e di avere cura, soprattutto nel caso ci si appresti a dar corso a transazioni effettive, di disporre di pareri aggiornati.

NOTA FINALE

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per la Vostra Società.

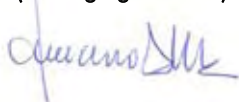
Può essere utilizzata per scopi aziendali anche per operazioni straordinarie quali fusioni, acquisizioni, ecc..

Infine, né tutto né parte del presente rapporto, né alcun riferimento ad esso possono essere pubblicizzati all'esterno, senza la nostra approvazione del contesto e delle modalità relative.

In fede.

CB RICHARD ELLIS
PROFESSIONAL SERVICES S.p.A.

Francesco Abba
(Managing Director)



CBRE
CB RICHARD ELLIS
PROFESSIONAL SERVICES

Milano, 9 Marzo 2010

Spettabile
I.G.D.
Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A.
Via Trattati Comunitari
Europei 1957-2007, n.13
40127 Bologna (BO)

CONTRATTI: N. 4657
N. 4658

CERTIFICATO DI PERIZIA RELATIVO ALLA VALUTAZIONE, ALLA DATA DEL 31/12/2009, DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL GRUPPO IGD SIIQ S.p.A. (IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE S.P.A.) AD ESCLUSIONE DEI TERRENI DI CHIOGGIA, RAVENNA, SAN BENEDETTO DEL TRONTO, LIVORNO E CONEGLIANO VENETO COMPRESIVO DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IN ROMANIA.

PREMESSA

In conformità alle Vostre disposizioni, abbiamo determinato quanto segue:

- Valore di Mercato delle Gallerie Commerciali di proprietà attualmente operative;
- Valore di Mercato delle porzioni a destinazione Ipermercato di proprietà, attualmente operative;
- Valore di Mercato delle porzioni a destinazione Supermercato di proprietà, attualmente operative;
- Valore di Mercato delle porzioni ad uso negozi e uffici di proprietà;

Abbiamo svolto indagini al fine di informarvi circa i suddetti Valori di Mercato, alla data del 31 Dicembre 2009, sulla base dei criteri più oltre esposti.

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

La valutazione è stata svolta sulla base delle indicazioni tecniche ed economiche forniteci dalla proprietà.

In particolare ci siamo basati su:

- importi e dettagli relativi a contratti di locazione e di affitto di ramo d'azienda attivi alla data della stima;
- fatturati relativi alle unità commerciali e canone variabile percepito e percepibile;

- altri redditi derivanti dalla locazione di aree temporanee;
- superfici di vendita e superfici lorde esistenti e in costruzione;
- imposta comunale sugli immobili, assicurazione e spese condominiali.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In conformità a quanto riportato nella 6° ed ultima edizione del "RICS Appraisal and Valuation Manual" ("The Red Book") della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, tradotta in lingua italiana il 1° gennaio 2008, per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

- Valore di Mercato delle Gallerie Commerciali di proprietà attualmente operative;
- Valore di Mercato delle porzioni a destinazione Ipermercato di proprietà, attualmente operative;
- Valore di Mercato delle porzioni a destinazione Supermercato di proprietà, attualmente operative;
- Valore di Mercato delle porzioni di proprietà ad uso negozio, area per la vendita all'ingrosso, area Fitness, ufficio e palazzina uffici;
- Valore di Mercato degli immobili non operativi.

Per le **Gallerie Commerciali**, è stato applicato il metodo seguente:

- *metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati* basato sull'attualizzazione (per un periodo di dieci anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Per gli **Ipermercati ed i Supermercati**, è stato applicato il metodo seguente:

- *metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati* basato sull'attualizzazione (per un periodo di dieci anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto

capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Per le **porzioni di proprietà ad uso negozio o ufficio e la palazzina uffici**, sono stati applicati i metodi seguenti:

- *metodo Comparativo o del Mercato*, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- *metodo Reddittuale* basato sul valore attuale dei redditi potenziali di mercato di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito ad un tasso di mercato.

I valori riscontrati con le metodologie sopra descritte vengono poi opportunamente mediati tra loro.

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute ed in base alla documentazione fornitaci dalla Committente, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato.

Tali aspetti andranno ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto:

- a) Nessuna ricerca è stata effettuata riguardo a titoli di proprietà, servitù, vincoli, ipoteche od altro.
Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine.
Non sono state effettuate analisi sul terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche.
- b) Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione.
Ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.
- c) I dati relativi alle consistenze ci sono stati forniti dalla Proprietà e non sono stati da noi verificati.

Tutti i dati economici relativi allo stato di avanzamento lavori degli interventi edilizi in corso e ai conseguenti incrementi dei canoni di locazione in essere ci sono stati comunicati direttamente dalla proprietà.

- d) In relazione a concessioni edilizie, autorizzazioni, etc. non abbiamo effettuato verifiche presso gli Enti competenti e pertanto non possiamo accettare nessuna responsabilità per quanto attiene a tali autorizzazioni.

VALUTAZIONE

Nell'ipotesi che non esista restrizione o limitazione alcuna né costi straordinari di cui non siamo a conoscenza, e fatte salve tutte le osservazioni, sia generali che specifiche, dettagliate poc'anzi, siamo dell'opinione che i Valori di Mercato dei beni indicati in premessa siano esprimibili come segue:

Valore di mercato Euro 1.538.100.000,00
(UnMilardoCinqueCentoTrentiOttoMilioniCentoMila Euro/00)

INCERTEZZA DI SCENARIO

La crisi globale, che ha coinvolto alcune delle maggiori Banche e Istituzioni Finanziarie mondiali, e, in generale, il calo delle attività produttive hanno determinato una significativa contrazione e incertezza nel mercato immobiliare nazionale ed estero.

Tuttavia, nonostante si possano riscontrare negli ultimi mesi segnali di attenuazione della fase negativa, si ritiene che sussistano comunque ampi margini di incertezza, soprattutto per le operazioni immobiliari di sviluppo e per gli immobili caratterizzati da marcata obsolescenza fisica e funzionale.

Pertanto si consiglia di porre particolare attenzione all'evoluzione della situazione generale e di avere cura, soprattutto nel caso ci si appresti a dar corso a transazioni effettive, di disporre di pareri aggiornati.

NOTA FINALE

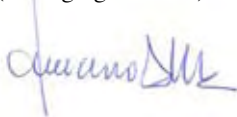
La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per la Vostra Società.

Può essere utilizzata per scopi aziendali anche per operazioni straordinarie quali fusioni, acquisizioni, ecc..

Infine, né tutto né parte del presente rapporto, né alcun riferimento ad esso possono essere pubblicizzati all'esterno, senza la nostra approvazione del contesto e delle modalità relative.

In fede.

CB RICHARD ELLIS
PROFESSIONAL SERVICES S.p.A.
Francesco Abba
(Managing Director)



2.8 | Quadro normativo/regolamentare SIIQ

Il Regime Speciale delle SIIQ è stato introdotto dall'art. 1, commi da 119 a 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria per il 2007).

Il Quadro normativo è stato completato dal **Regolamento Attuativo** del Ministero dell'economia e delle finanze n. 174/2007 e oggetto di interpretazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, con la **Circolare** n. 8/E del 31 gennaio 2008.

Successivamente, l'art. 12 del decreto legislativo 25 settembre 2009, n. 135, introducendo il nuovo comma 141-bis nell'art. 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, ha provveduto ad eliminare la condizione di residenza in Italia - inizialmente prevista - per le imprese che intendono aderire al regime SIIQ.

In base al quadro normativo e di prassi descritto, quindi, ad oggi, i requisiti necessari per accedere al Regime Speciale sono:

Requisiti Soggettivi

- forma societaria di spa
- residenza fiscale in Italia ovvero - relativamente alle stabili organizzazioni in Italia svolgenti in via prevalente attività immobiliare - in uno degli stati membri dell'Unione Europea o aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo inclusi nella lista di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze adottato ai sensi del comma 1 dell'art. 168-bis del testo unico delle imposte sui redditi
- azioni negoziate in mercati regolamentati

Requisiti Statutari

- regole adottate in materia di investimenti
- limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte
- limite massimo di leva finanziaria consentito

Requisiti Partecipativi

- non più del 51% in capo ad un unico socio cd. **"Requisito del controllo"**
- almeno il 35% del flottante detenuto da soci con meno del 2% cd. **"Requisito del flottante"**

Requisiti Oggettivi

- immobili posseduti a titolo di proprietà almeno pari all'80% dell'attivo patrimoniale cd. **"Asset Test"**
- ricavi provenienti dall'attività di locazione almeno pari all'80% dei componenti positivi del conto economico cd. **"Profit Test"**.

La principale caratteristica del Regime Speciale è costituita dalla possibilità di adottare, in presenza di determinati requisiti fissati dalla norma, uno specifico sistema di tassazione in cui l'utile sia assoggettato ad imposizione soltanto al momento della sua distribuzione ai soci, invertendo, nella sostanza, il principio impositivo tendente ad assoggettare a tassazione l'utile al momento della sua produzione in capo alla società che lo ha prodotto e non in sede di distribuzione.

A fronte della tassazione dell'utile prodotto solo al momento della distribuzione in capo ai soci, la legge istitutiva del Regime Speciale impone alle SIIQ di distribuire almeno l'85% degli utili derivanti dall'attività di locazione.

Quanto alla verifica dei richiamati requisiti, la medesima

legge prevede espressamente che i requisiti soggettivi, statutari e partecipativi debbano essere posseduti già al momento dell'esercizio dell'opzione, mentre la verifica dei requisiti oggettivi è rinviata alla chiusura del bilancio riferito al periodo in cui è esercitata l'opzione e, in occasione di ogni chiusura di esercizio per la verifica del mantenimento. Come noto, una volta accertata la sussistenza dei requisiti soggettivi e partecipativi ed adottate le necessarie modifiche statutarie, nell'aprile 2008, IGD ha esercitato l'opzione per l'ingresso nel Regime Speciale, con effetto a decorrere dal 1° gennaio 2008.

L'ingresso nel Regime Speciale ha comportato l'assoggettamento ad un'imposta sostitutiva dell'Ires e dell'Irap nella misura del 20% (cd. **"Imposta d'ingresso"**) della plusvalenza complessiva, al netto delle eventuali minusvalenze, derivante dalla differenza tra il valore normale degli immobili destinati alla locazione, dei diritti reali sugli stessi e dei terreni ed il relativo valore fiscale risultante alla data di chiusura dell'ultimo bilancio in regime ordinario.

In conformità a quanto consentito dal comma 128 dell'art. 1 della Legge Istitutiva, IGD ha optato per il versamento dell'imposta di ingresso, pari a 30.797.217 euro, in cinque rate annuali.

La prima rata è stata versata entro il termine previsto per il versamento a saldo dell'Ires relativo al periodo di imposta antecedente a quello dal quale decorre l'opzione per l'applicazione del regime speciale (16 giugno 2008), la seconda rata è stata versata il 16 giugno 2009 mentre le altre saranno versate entro il termine previsto per il versamento a saldo dell'Ires relativa ai tre periodi di imposta successivi; come disposto dalla norma, e sulle rate successive alla prima viene calcolato l'interesse nella misura del tasso di sconto aumentato di un punto percentuale.

Di seguito si rappresentano i flussi finanziari previsti per il versamento delle rate residue (non sono calcolati gli interessi):

Flussi finanziari previsti	16/06/2010	16/06/2011	16/06/2012
Pagamento	6.159.443	6.159.443	6.159.443

Come sopra ricordato, nell'ambito del Regime Speciale, il reddito derivante dall'attività di locazione immobiliare è esente da Ires e da Irap, a condizione che la società distribuisca almeno l'85% degli utili derivanti da tale attività. Al riguardo, con riferimento all'esercizio 2008, si conferma che l'Assemblea degli Azionisti del 23 aprile 2009 ha deliberato la distribuzione di un dividendo pari ad euro 10.439.544 e che la quota di utile distribuita era interamente riconducibile alla gestione esente e corrispondeva ad una percentuale non inferiore all'85 per cento dell'utile di tale gestione reso disponibile per la distribuzione.

Alla luce della situazione patrimoniale e reddituale della Capogruppo al 31.12.2009, al pari di quanto verificato al termine dell'esercizio precedente, sono stati raggiunti sia il requisito patrimoniale sia quello reddituale. Infatti, relativamente all'asset test, il valore degli immobili posseduti e

destinati alla locazione è superiore all'80% del valore complessivo dell'attivo patrimoniale e, relativamente al profit test, l'ammontare dei ricavi e dividendi derivanti dall'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale è superiore all'80% dei componenti positivi del conto economico.

Informativa sul rispetto dei requisiti statuari
(art. 3, C. 2, Decreto ministeriale 7 luglio 2007, n. 174)

Con riguardo ai singoli Requisiti Statuari, si rileva quanto segue.

In materia di investimenti, lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3 lett. i) che:

- *“la Società non investe, direttamente o attraverso società controllate, in misura superiore al 30% delle proprie attività in un unico bene immobile, avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie, fermo restando che nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi”.*

garantire il collegamento ai pubblici servizi”.

A tal riguardo, si conferma che la Società non ha investito, né direttamente né tramite proprie controllate, in misura superiore al 30% delle proprie attività in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie.

In materia di limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3, lett. ii) che:

- *“i ricavi provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti allo stesso gruppo non possono eccedere il 60% dei ricavi complessivamente provenienti dalla locazione”.*

A tal riguardo, si conferma che i ricavi provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti allo stesso gruppo non eccedono il 60% dei ricavi complessivamente provenienti dalla locazione.

In materia di limite massimo di leva finanziaria consentito, lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3, lett. iii) che:

- *“il limite massimo di leva finanziaria consentito, a livello individuale e di gruppo, è pari all'85% del valore del patrimonio”.*

A tal riguardo, si conferma che il limite massimo di leva finanziaria, sia a livello individuale che di gruppo, non supera l'85% del valore del patrimonio.

2.9 | Organizzazione e Risorse umane

Nel 2009 la struttura è stata adattata a nuove esigenze organizzative, che hanno portato alla modifica del macro organigramma, con la creazione della Direzione Generale alla Gestione, che coordina le funzioni Gestione Patrimonio e Sviluppo, Società rumene, Rete commerciale e Personale. L'organico del gruppo ha mantenuto un **trend positivo di sviluppo**, particolarmente significativo in un contesto generale di grave crisi economica, come dimostrano i dati sull'orga-

nico al 31/12, sia in termini assoluti che comparativi con l'anno precedente. L'incremento è stato generato dall'apertura di nuovi centri commerciali e dal potenziamento delle funzioni di staff.

La riorganizzazione ha comportato il completamento e l'aggiornamento delle job descriptions di tutta la struttura, con l'individuazione delle competenze richieste per la copertura dei singoli ruoli.

Andamento organici e turn over

Gruppo IGD Italia 31/12/2009	Dirigenti	Quadri	Imp.Direttivi	Impiegati	Di cui a termine	Totale	Percentuale
Uomini	3	9	20	13	(4)	45	45,92%
Donne	1	8	16	28	(4)	53	54,08%
Totale	4	17	36	41	(8)	98	
Percentuale	4,08%	17,35%	36,73%	41,84%		100%	100%
Perc.le su t.i.					(8,16%)		
Incremento su 2008						14	16,67%

Gruppo IGD Italia 31/12/2008	Dirigenti	Quadri	Imp.Direttivi	Impiegati	Di cui a termine	Totale	Percentuale
Totale	5	16	28	36	(7)	85	
Incremento su 2007						12	+ 16,43%

Turn over Italia 2009	Assunti t.i.	Assunti t.d.	Confirme t.d.	Dimessi	Differenza
Dirigenti	1			1	0
Quadri	1			1	0
Imp.Direttivi	3			1	2
Impiegati	1	16	(9)	5	12
Totale	6	16	(9)	8	14

Gruppo Winmarkt Romania 31/12/2009	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Totale	Percentuale
Uomini	2	4	12	4	22	34,92%
Donne	0	7	23	11	41	65,08%
Totale	2	11	35	15	63	100%
Percentuale	3,17%	17,46%	55,56%	23,81%	100%	

Turn over Romania 2009	Assunzioni	Dimissioni	Differenza
Dirigenti	1	0	1
Quadri	3	0	3
Impiegati	1	5	-4
Operai	1	4	-3
Totale	6	9	-3

L'età media è pari a 37 anni, mentre il livello di scolarizzazione è ulteriormente migliorato in quanto i laureati rappresentano il 70%, i diplomati il 28% e altro il 2%.

È stata confermata la politica aziendale che, premiando le professionalità interne con scorrimento verso l'alto, consente l'opportunità a giovani neolaureati con alto potenziale l'inserimento attraverso tirocini formativi, finalizzati all'assunzione.

Nell'anno appena trascorso sono stati ospitati **12 tirocinanti**, distribuiti prevalentemente nella funzione commerciale/rete, di cui il 50% ancora in corso.

Nel 2009 il gruppo ha inoltre proseguito nell'impegno di inserimento delle **categorie protette** spettanti, non solo in ottemperanza alle disposizioni di legge, ma per dare effettiva attuazione ad una politica di buone prassi. Pertanto, con anticipo rispetto alle scadenze previste dalle convenzioni stipulate con gli organi competenti, sono state assunte 2 persone a copertura delle posizioni vacanti, una delle quali con tirocinio formativo finalizzato, il cui esito positivo ha determinato il riconoscimento di IGD nel novero di **"Azienda solidale 2010"** della provincia di Bologna, come risultato di una indagine promossa da A.I.L.E.S. Associazione per l'inclusione lavorativa e sociale delle persone svantaggiate.

Politiche retributive

Nel 2009 si sono conclusi 23 percorsi di sviluppo professionale e retributivo, di cui:

- 6 riguardanti impiegati
- 11 riguardanti impiegati DIRETTIVI
- 6 + 1 (in corso) riguardanti quadri.

Si è lavorato inoltre al progetto per la messa a punto del **sistema di individuazione delle competenze e di valutazione delle prestazioni** (definizione sistema di valutazione del merito) rivolto a quadri e impiegati direttivi, con i seguenti principali obiettivi:

- incentivare il miglioramento della prestazione
- integrare l'impegno al raggiungimento degli obiettivi con attenzione costante alla qualità della prestazione nel suo complesso
- definire aree specifiche di miglioramento
- rendere esplicito al valutato il grado di copertura di merito.

Al progetto sono legati sia l'impostazione della politica di riconoscimento del merito, che la pianificazione di interventi formativi, per la copertura attesa del ruolo.

Formazione

Nell'ambito delle costante attenzione ai fabbisogni formativi e di aggiornamento del personale, sono stati organizzati corsi interni relativi a:

aggiornamento in tema di sicurezza (T.U. n. 81/2008), destinato a tutti i dipendenti, con specifici approfondimenti per i Preposti;

corsi di inglese legati a necessità di ruolo;

oltre a favorire la partecipazione a corsi esterni di aggiornamento specialistico, relativi a tematiche amministrativo-contabili, fiscali, legali-societarie e tecniche.

2.10 | Andamento dell'esercizio 2009

2.10.1 Analisi economica

L'esercizio 2009 si è chiuso con un utile netto pari a 20.408 migliaia di euro rispetto al risultato di 43.337 migliaia di euro realizzato nel 2008; la variazione negativa dell'utile rispetto all'esercizio precedente è principalmente dovuta al contributo positivo delle imposte differite riversate nel 2008 a seguito dell'ingresso della Capogruppo nel regime SIIQ e al riversamento delle imposte differite passive relative al centro Sarca, rivalutato ai sensi del DL. 185/08.

Il risultato è altresì influenzato dalla valutazione al valore equo del Patrimonio Immobiliare che ha risentito della persistente crisi del mercato immobiliare italiano ed inter-

nazionale. In particolare, il risultato dell'esercizio include svalutazioni nette degli investimenti immobiliari per un importo pari a 13.725 migliaia di euro, a fronte di variazioni negative di fair value pari a 2.589 migliaia di euro dell'esercizio precedente.

Si sottolinea che l'utile ante imposte registra un incremento, rispetto all'utile ante imposte dell'esercizio precedente del 110,94%, passando da 10.728 migliaia di euro al 31.12.2008 a 22.630 migliaia di euro al 31.12.2009.

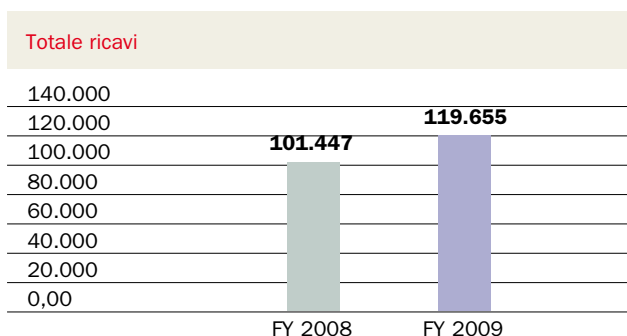
Di seguito viene riportata una sintesi dei risultati per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2009 e 2008:

Conto economico consolidato	FY 2008	FY 2009	Δ	%
Ricavi da immobili di proprietà	77.008	97.813	20.805	27,02%
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	11.190	8.515	(2.675)	(23,91%)
Ricavi da servizi	4.425	6.315	1.890	42,72%
Ricavi corporate	82	17	(65)	(79,24%)
Ricavi gestionali	92.705	112.660	19.955	21,52%
Altri ricavi	8.742	6.995	(1.747)	(19,98%)
Totale ricavi	101.447	119.655	18.208	17,95%
Risultato delle costruzioni in corso	0	226	226	n.a.
Altri costi	(8.742)	(6.995)	1.747	(19,98%)
Costi Diretti	(21.885)	(23.854)	(1.969)	9,00%
Personale diretto	(2.407)	(3.156)	(749)	31,09%
Margine lordo divisionale	68.413	85.876	17.463	25,53%
Spese Generali	(4.580)	(4.171)	409	(8,94%)
Personale sede	(4.908)	(5.418)	(510)	10,39%
EBITDA	58.925	76.287	17.362	29,47%
Ammortamenti	(672)	(899)	(227)	33,82%
Svalutazioni	(19.092)	(4.450)	14.642	(76,69%)
Variazione Fair Value	(2.589)	(13.725)	(11.136)	430,17%
EBIT	36.572	57.213	20.641	56,44%
Proventi finanziari	5.843	2.693	(3.149)	(53,90%)
Oneri finanziari	(31.779)	(37.276)	(5.497)	17,30%
Gestione finanziaria	(25.936)	(34.583)	(8.647)	33,34%
Gestione partecipazioni	92	0	(92)	(100,00%)
Utile ante imposte	10.728	22.630	11.902	110,94%
Imposte sul reddito del periodo	32.609	(2.222)	(34.831)	(106,81%)
Utile netto	43.337	20.408	(22.929)	(52,91%)

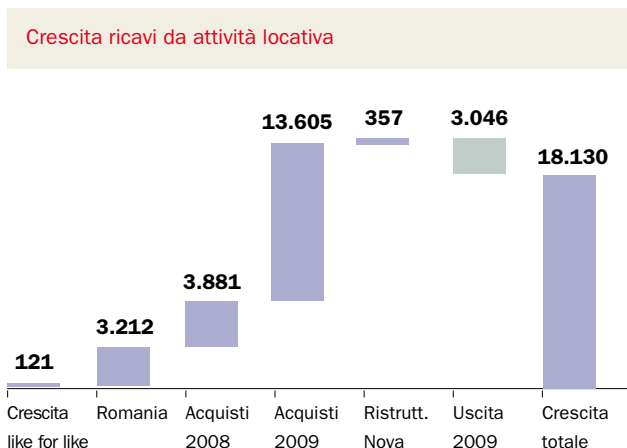
- Dal punto di vista gestionale, nel corso del 2009, sono state apportate modifiche nelle riclassificazioni di alcune voci di costi e ricavi dell'attività da servizi. Per omogeneità di confronto anche le relative voci del 2008 sono state riclassificate secondo questo nuovo criterio, pertanto, l'esposizione differisce da quanto presentato nel bilancio dell'esercizio precedente.
- Ai soli fini gestionali nella voce ricavi da immobili di proprietà sono compresi i ricavi derivati dal centro commerciale Katanè a partire dal 5 maggio.

Ricavi

Al 31 dicembre 2009 sono stati realizzati ricavi per € 119.655 migliaia di euro in incremento rispetto all'anno precedente di 18.208 migliaia di euro, pari al 17,95%. L'incremento significativo è dovuto prevalentemente alle nuove aperture effettuate nel corso dell'esercizio.



La crescita più significativa si è registrata nell'area del core business del gruppo IGD; i **ricavi da attività locativa** sono incrementati rispetto al 2008 del 20,56%.



La crescita pari a 18.130 migliaia di euro è dovuta:

- per il 75,04% alle nuove aperture e acquisizioni effettuate nel corso del 2009 e fine 2008 quali la Galleria Gran Rondo', acquisita il 30 dicembre 2008, il Centro commerciale Tiburtino, aperto il 2 aprile 2009, il Centro commerciale Katanè, aperto il 5 maggio 2009, il Centro commerciale Le Maioliche, acquisito l'8 ottobre 2009 e la galleria commerciale I Bricchi, aperta il 3 dicembre 2009;
- per il 21,41% al contributo per l'intero esercizio delle acquisizioni entrate a reddito nel corso del 2008;
- per il 17,72% ai centri commerciali romeni acquisiti il 29 aprile 2008.
- per l'1,97% alla ristrutturazione del Centro Nova.
- per lo 0,67% alla crescita like for like del portafoglio in essere influenzata dalla concessione temporanea degli sconti sui canoni di locazione.
- Il decremento di 3.046 migliaia di euro è relativo alla risoluzione del contratto di locazione attivo dell'ipermercato del Centro Nova a far data dal 1° marzo 2009, ed incide negativamente sulla crescita dei ricavi per il 16,80%. Si segnala che, conseguentemente, i costi di locazione passiva riflettono anch'essi tale riduzione.

I **ricavi da servizi**, pari a 6.315 migliaia di euro, sono in crescita del 42,72% rispetto allo stesso periodo del 2008. Il Facility Management si incrementa del 12,19% per le sottoscrizioni dei mandati relativi alle nuove aperture e il restante incremento è dovuto prevalentemente ai Ricavi di Pilotage. Tale tipologia di ricavi è legata alle nuove aperture e trova parziale compensazione nei relativi costi da Pilotage.

Gli **Altri ricavi**, pari a 6.995 migliaia di euro sono dovuti per il 92,96% ai ricavi da rifatturazione, le rimanenti quote sono ricavi derivanti da servizi svolti nei confronti di società correlate, oltre che per i ricavi derivanti dalla cessione dei contratti preliminari relativi alla galleria del centro commerciale Il Ducale a Vigevano al Gruppo RGD, per la quota proporzionalmente non consolidata.

Margini

Il margine lordo divisionale presenta un incremento del 25,53%, passando da 68.413 migliaia di euro nel 2008 a 85.876 migliaia di euro nel 2009. Nella tabella che segue viene riportata un'analisi del conto economico per funzione, che espone l'andamento dei margini per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2009 e 2008:

Conto economico consolidato	FY 2008	FY 2009	Δ	%
Margine da immobili di proprietà	65.620	83.181	17.561	26,76%
Margine da immobili di proprietà di terzi	1.222	1.144	(78)	(6,40%)
Margine da servizi	1.489	1.308	(181)	(12,18%)
Margine corporate	82	17	(65)	(79,24%)
Risultato delle costruzioni in corso	0	226	226	n.a.
Margine lordo divisionale	68.413	85.876	17.463	25,53%
Costo personale di sede	(4.908)	(5.418)	(510)	10,39%
Spese generali	(4.580)	(4.171)	409	(8,93%)
EBITDA	58.925	76.287	17.362	29,47%
Ammortamenti	(672)	(899)	(227)	33,82%
Svalutazioni	(19.092)	(4.450)	14.642	(76,69%)
Variazione fair value	(2.589)	(13.725)	(11.136)	430,17%
EBIT	36.572	57.213	20.641	56,44%
Margine gestione finanziaria	(25.936)	(34.583)	(8.647)	33,34%
Margine gestione straordinaria	92	0	(92)	(100,00%)
Utile ante imposte	10.728	22.630	11.902	110,94%
Imposte sul reddito del periodo	32.609	(2.222)	(34.831)	(106,81%)
Utile netto	43.337	20.408	(22.929)	(52,91%)

- **SBU 1 - attività immobiliare locativa**

Margine su immobili di proprietà: tale margine nel 2009 è di 83.181 migliaia di euro a fronte di 65.620 migliaia di euro dell'anno precedente, in incremento del 26,76%. La marginalità in termini percentuali su tale attività è pari all'85,04%.

- **SBU 1 - attività immobiliare locativa**

Margine su immobili di proprietà di terzi: il margine ha registrato un decremento di 78 migliaia di euro. La marginalità in termini percentuali è stata pari al 13,44%.

- **SBU 2 - Attività di servizi**

Margine da attività di servizi: il margine dell'attività da servizi si è attestato a 1.308 migliaia di euro, in calo rispetto a dicembre 2008 del 12,18%. Tale calo trova riscontro nei maggiori accantonamenti effettuati durante l'esercizio e dall'incremento del costo del lavoro (componente di importo comunque significante per la tipologia di attività) relativo all'ampliamento dell'organico in seguito alle nuove aperture. Tale attività non assorbe capitali e ha generato una marginalità, in termini percentuali, pari al 20,71%.

2.10

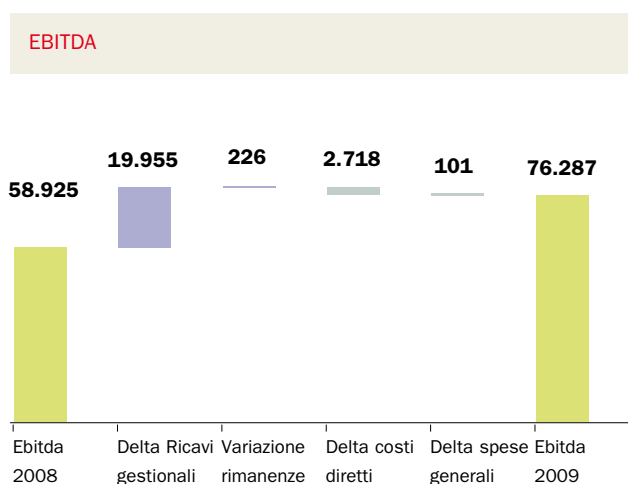
Relazione sulla gestione

Andamento dell'esercizio 2009 Analisi economica

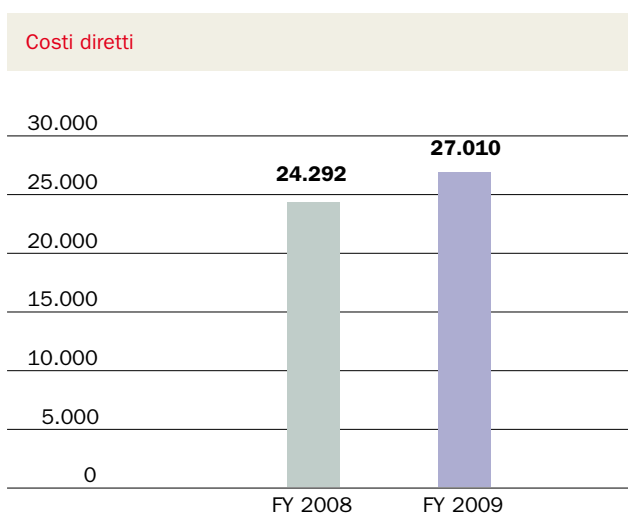
EBITDA

L'EBITDA è stato pari a 76.287 migliaia di euro in incremento rispetto all'anno precedente del 29,47%.

Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute, nel corso del 2009, nelle componenti che formano l'Ebitda:

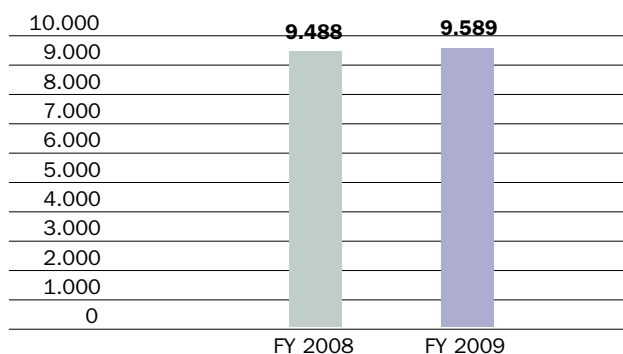


I **costi diretti**, comprensivi del costo del personale diretto, sono pari a 27.010 migliaia di euro, in incremento rispetto al 2008 dell'11,19%, evidenziando un incremento meno che proporzionale all'incremento dei ricavi da attività locativa. Per effetto delle nuove aperture sono stati effettuati consistenti investimenti nelle spese promo-pubblicitarie al fine di sostenere i centri nella fase di avvio, oltre che al rafforzamento della visibilità di quelli aperti negli ultimi 24-36 mesi.



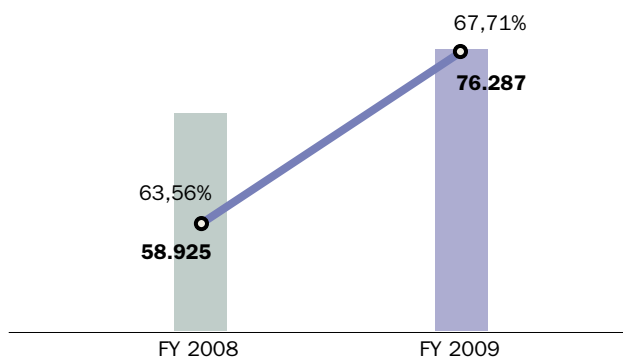
Le **spese generali**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 9.589 migliaia di euro, sostanzialmente in linea con l'esercizio 2008.

Spese generali



L'Ebitda Margin, calcolato sui ricavi gestionali, si è attestato al 67,71%, in crescita del 6,53% rispetto a quello del 2008 che era pari al 63,56%.

EBITDA ed EBITDA margin



EBIT

L'**EBIT** è pari a 57.213 migliaia di euro, in aumento rispetto all'esercizio 2008 del 56,44%. La differenza tra Ebit ed Ebitda è data principalmente da componenti non monetarie quali svalutazioni e variazioni negative del valore equo del portafoglio immobiliare, comunque inferiori rispetto al 2008 del 16,17%.

Gestione Finanziaria

Il saldo negativo della **gestione finanziaria** è passato da 25.936 migliaia di euro a 34.583 migliaia di euro, in incremento di 8.647 migliaia di euro; tale incremento è dovuto all'aumento della posizione finanziaria netta a sostegno dello sviluppo del Gruppo che al 31 dicembre 2009 si è attestata a 1.027.817 migliaia di euro. La crescita è, per la quota di finanziamenti non coperta da interest rate Swap, in parte calmierata dalla diminuzione dei tassi avvenuta durante tutto dell'esercizio.

Imposte

Il carico fiscale, corrente e differito, pari a 2.222 migliaia di euro al 31 dicembre 2009 presenta un'incidenza sul risultato prima delle imposte pari a 9,82% e ciò evidenzia gli

effetti positivi dovuti all'ingresso nel regime SIIQ.

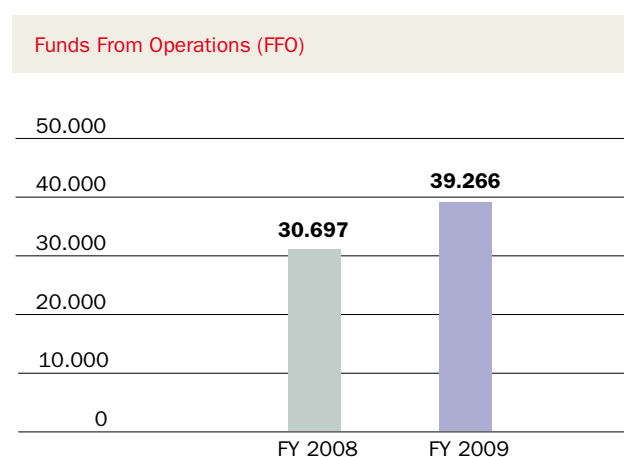
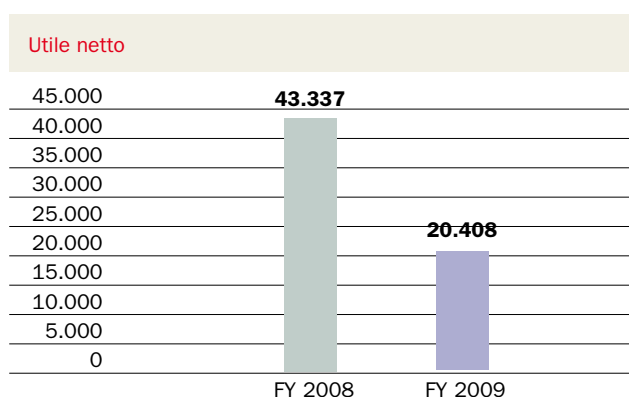
Rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente le poste non sono raffrontabili per effetto del riversamento delle imposte differite passive stanziato sul maggior valore degli immobili sino al 31/12/2007 e dall'iscrizione dell'imposta sostitutiva.

Imposte sul reddito	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Imposte Correnti	2.438	2.384	54
Imposte Differite passive	2.517	(67.091)	69.608
Imposte Anticipate	(2.565)	(16)	(2.549)
Imposta sostitutiva rivalutazione Centro Sarca	0	1.306	(1.306)
Imposte ingresso Siiq	0	30.797	(30.797)
Sopravvenienze attive/passive	(168)	11	(179)
Totale	2.222	(32.609)	34.831

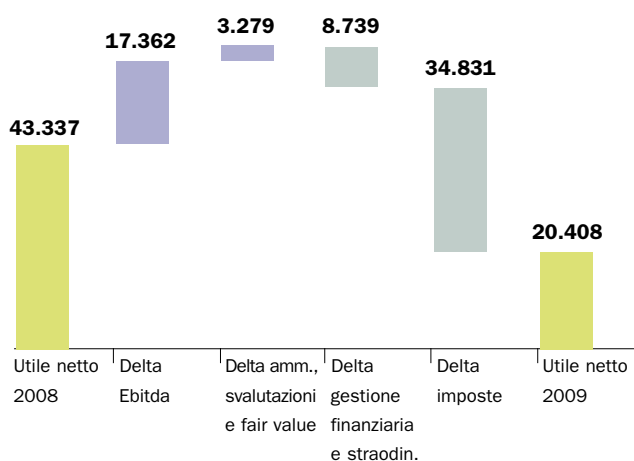
Utile Netto

Di seguito viene raffigurata la composizione dell'utile rispetto all'anno precedente, segnalando che la diminuzione dell'utile netto, da 43.337 migliaia di euro dell'esercizio 2008 a 20.408 migliaia di euro dell'esercizio 2009, è dovuta essenzialmente all'impatto delle partite non ricorrenti registrate nell'esercizio 2008 attinenti alle imposte.

Si ritiene significativo evidenziare la crescita, pari al 27,91%, del Funds from Operations (FFO) che passa da 30.697 migliaia di euro al 31.12.2008 a 39.266 migliaia di euro al 31.12.2009; tale valore è calcolato considerando le sole imposte correnti.



Variazione dell'utile netto dal 2008 al 2009



2.10.2 Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 dicembre 2009, può essere così sintetizzata:

Fonti-impieghi	31/12/2009	31/12/2008	Δ	%
Attivo immobilizzato	1.760.342	1.516.187	244.155	16,10%
CCN	96.500	42.759	53.741	125,68%
Altre passività non correnti	(81.492)	(82.164)	672	(0,82%)
Totale impieghi	1.775.350	1.476.782	298.568	20,22%
Patrimonio netto	747.533	742.877	4.656	0,63%
PFN	1.027.817	733.905	293.912	40,05%
Totale fonti	1.775.350	1.476.782	298.568	20,22%

Le principali variazioni dell'esercizio 2009, rispetto al 31 dicembre 2008, sono:

Attivo immobilizzato.

È passato da 1.516.187 migliaia di euro al 31 dicembre 2008 a 1.760.342 migliaia di euro al 31 dicembre 2009; la variazione di +244.155 migliaia di euro è imputabile agli incrementi e decrementi che seguono:

Investimenti immobiliari (+341.675 migliaia di euro). L'incremento è determinato sia dagli investimenti dell'anno che dalla riclassifica dalle immobilizzazioni in corso a seguito delle ultimazioni dei lavori. Nel corso dell'esercizio sono stati acquisiti i centri commerciali Tiburtino (Guidonia), Katanè (Catania) Le Maioliche (Faenza) e ultimato la galleria commerciale I Bricchi (Asti), oltre ad incrementi per manutenzioni straordinarie nei centri "Afragola", "Borgo", "Esp", "Abruzzo", "Portogrande", "Imola", "Livorno" e "Casilino". Gli investimenti immobiliari hanno subito un decremento netto per la valutazione al valore equo complessivamente pari a 13.725 migliaia di euro. Per il commento si rimanda al capitolo "Il Portafoglio Immobiliare".

Fabbricato (+ 7.860 migliaia di euro).

L'incremento si riferisce alla nuova sede operativa del Gruppo IGD, acquisita tramite leasing finanziario il 29 aprile 2009, al netto degli ammortamenti.

Immobilizzazioni in corso (-109.487 migliaia di euro).

La variazione netta è dovuta principalmente:

all'incremento delle immobilizzazioni in corso dovuto:

- al pagamento di ulteriori acconti relativi al contratto preliminare in essere di Palermo.
- all'avanzamento dei lavori relativi alle opere viarie del futuro centro commerciale di Chioggia, al restyling del centro Afragola e ai lavori relativi al retail park del centro commerciale Mondovi.
- all'avanzamento dell'investimento, limitatamente al comparto commerciale, presso il Centro multifunzionale di Livorno.
- a lavori di manutenzione straordinaria presso alcuni centri commerciali romeni.
- alla capitalizzazione degli interessi in base all'applicazione dello ias 23.

Il decremento è dovuto sostanzialmente:

- alla restituzione della caparra conseguente alla risoluzione del contratto preliminare per l'acquisto del Centro commerciale di Trapani.
- alla cessione dei contratti preliminari relativi alla galleria del centro commerciale Il Ducale a Vigevano al Gruppo RGD, per la quota proporzionalmente non consolidata.
- alle riclassifiche, a seguito delle ultimazioni dei lavori della galleria commerciale I Bricchi e dei rogiti dei centri commerciali Tiburtino e Katanè, aperti nel 2009, negli investimenti immobiliari.
- alle svalutazioni effettuate al fine di allineare i valori contabili dei terreni e progetti in corso al minore tra il costo e il valore equo espresso dalle perizie.

Attività per imposte anticipate (+4.058 migliaia di euro).

La variazione è dovuta principalmente:

- all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (IRS);
- all'iscrizione della fiscalità differita relativa alle svalutazioni effettuate sulle immobilizzazioni in corso;
- all'iscrizione della fiscalità differita sugli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari.

Crediti vari ed altre attività non correnti (-1.873 migliaia di euro).

La variazione è dovuta sostanzialmente:

- alla restituzione delle caparre per la risoluzione del contratto preliminare di Peschiera e la cessione del contratto relativo a Vigevano (si veda paragrafo 2.5).

CCN

(+53.741 migliaia di euro). La variazione è principalmente dovuta:

- per +5.138 migliaia di euro, alle rimanenze per lavori in corso relativi alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno;
- per +1.761 migliaia di euro all'incremento dei crediti commerciali, al netto del fondo svalutazione crediti, in linea con l'incremento del fatturato e all'apertura dei nuovi centri commerciali;
- per +25.198 migliaia di euro alle altre attività correnti;

l'incremento è sostanzialmente riconducibile al credito iva derivante dall'acquisto dei nuovi Centri commerciali e dagli acconti sui preliminari in essere;

- per +17.957 migliaia di euro al decremento dei debiti commerciali, principalmente per effetto della quota a saldo versata in riferimento ai terreni e fabbricati del centro Multifunzionale di Livorno;
- per +2.378 migliaia di euro al decremento delle passività per imposte correnti a seguito dei pagamenti delle imposte a saldo Irap e Ires, oltre che alla rata in scadenza per l'imposta di ingresso SIIQ;
- per +3.440 migliaia di euro alle altre passività correnti, che si sono decimate sostanzialmente a seguito della restituzione dei depositi cauzionali, sostituiti da fidejussioni e per il trasferimento a conto economico dei ricavi di competenza conseguenti all'apertura dei nuovi centri commerciali.

Altre passività non correnti.

(+672 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:

- agli utilizzi effettuati nel corso del semestre del fondo oneri slittamento apertura centro commerciale Guidonia pari a 1.671 migliaia di euro;
- all'iscrizione della fiscalità differita passiva prevalentemente imputabile agli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari pari a (-6.651) migliaia di euro;
- alla riclassifica pari a 6.160 migliaia di euro, tra le passività correnti, della quota dell'imposta sostitutiva da versare entro il 16 giugno 2010.

Patrimonio netto.

Al 31 dicembre 2009, si è attestato a 747.533 migliaia di euro e la variazione di +4.656 migliaia di euro è dovuta:

- al decremento relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge;
- alla distribuzione dell'utile relativo all'esercizio 2008 pari a 10.440 migliaia di euro;
- alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo;
- all'utile dell'esercizio 2009 pari a 20.408 migliaia di euro;
- alla variazione del patrimonio netto di terzi, a seguito del deconsolidamento del consorzio dei proprietari del Centro Leonardo e del Consorzio Forte di Brondolo.

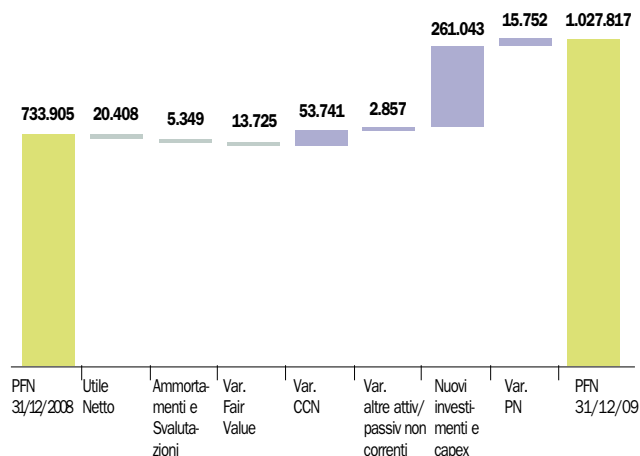
Posizione finanziaria netta.

Al 31/12/2009 ha avuto una variazione negativa rispetto all'esercizio precedente di 293.912 migliaia di euro, per gli investimenti del periodo e per l'andamento del CCN.

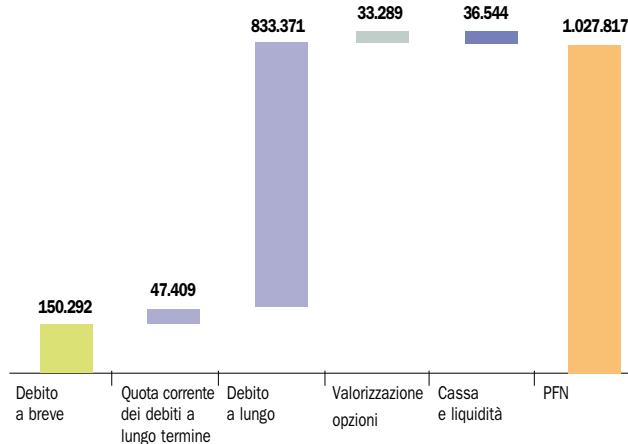
La posizione finanziaria netta riportata nel grafico evidenzia, nella voce Quote a breve dei debiti a lungo, le quote relative alla parte corrente dei mutui, dei finanziamenti verso società di leasing e del rateo cedola verso obbligazionisti.

L'incremento dell'indebitamento si riflette nel gearing che passa dallo 0,99 del 31 dicembre 2008 all'1,37 del dicembre 2009.

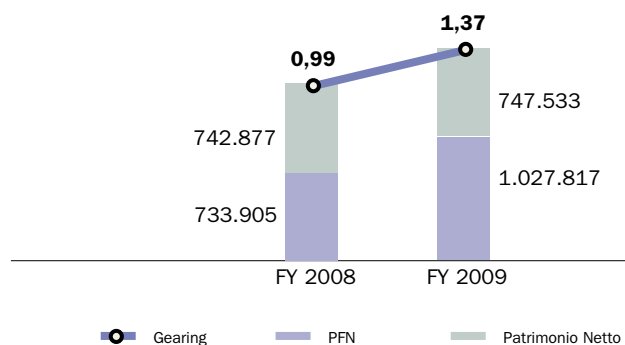
Riconciliazione della posizione finanziaria netta



Composizione della posizione finanziaria netta



Gearing



2.11 | Eventi successivi alla chiusura

Si segnala che in data 11/03/2010 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la proposta di sottoporre all'approvazione dell'Assemblea straordinaria degli Obbligazionisti e degli Azionisti la modifica dei termini e condizioni del prestito obbligazionario convertibile, pari a 230 milioni di euro, emesso dalla Società IGD Siiq S.p.A con delibera del 25 giugno 2007 e precisamente:

1. differimento della data di scadenza delle obbligazioni convertibili dalla data del 28 giugno 2012 al 28 dicembre 2013

2. incremento del tasso d'interesse dal 2,50% (ultimo pagamento annuale il 28 giugno 2010) al 3,50% (act/act, semestrale, prima data di pagamento 28 dicembre 2010) e pagamento della cedola su base semestrale anziché annuale

3. modifica del prezzo di conversione da euro 4,93 ad euro 2,75 e conseguente aumento del capitale sociale per un valore nominale massimo da euro 46.653.144 ad euro 83.636.364.

2.12 | Evoluzione prevedibile della gestione

Dopo un 2009 particolarmente difficile si prevede un perdurare delle incertezze e dei rischi connessi al trend sfavorevole che caratterizza in generale il quadro macroeconomico, con particolare riferimento alla debolezza dei mercati finanziari, al calo dei consumi e con significative ripercussioni sul settore immobiliare, sia italiano che internazionale.

In tale contesto, che si profila ancora difficile per tutto il 2010, il Gruppo IGD intende perseguire il piano di sviluppo dichiarato alla comunità finanziaria nel novembre 2009 che prevede l'acquisizione di due nuovi centri commerciali

oltre ad una riqualificazione del portafoglio esistente e all'avanzamento degli investimenti in portafoglio.

Per quanto attiene la gestione, si segnala che le prospettive del risultato dell'esercizio 2010 continueranno ad essere influenzate sia da fattori esterni, indipendenti dalla volontà della Società, quali l'andamento del mercato immobiliare e le valutazioni del portafoglio esistente, che da un'ulteriore crescita del margine operativo lordo per effetto delle nuove aperture avvenute nel corso del 2009 che andranno a regime nel 2010 e, non da ultimo, da una bassa incidenza degli oneri fiscali derivanti dall'ingresso nel regime SIIQ.

2.13 | Principali rischi e incertezze cui IGD SIIQ spa e il Gruppo sono esposti

Nel periodo futuro la situazione patrimoniale ed economico-finanziaria del Gruppo potrebbe essere influenzata da una serie di fattori di rischio di seguito individuati, tanto nell'ambito della gestione immobiliare quanto dello sviluppo del patrimonio.

Di seguito sono riportati i principali rischi che IGD affronta e gestisce nello svolgimento delle sue attività.

1. Rischi Strategici

1.1 Criticità nell'identificazione di opportunità di investimento al fine di aumentare fatturato/profittabilità

Principali eventi connessi al rischio:

- Errori/criticità nella valutazione delle opportunità di investimento;
- Errori/criticità nell'identificazione di target per l'investimento,

con impatto sullo sviluppo del business del Gruppo IGD.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

Il Piano Strategico è oggetto di una specifica valutazione da parte del Top Management, finalizzata all'analisi degli eventuali scostamenti rispetto ai risultati previsti almeno una volta l'anno.

Tutti gli investimenti sono eseguiti valutando gli andamenti rispetto al Piano Strategico, effettuando simulazioni di performance rispetto al target, agli indirizzi definiti, ai Piani operativi legati ai singoli investimenti.

Ciascuna attività di revisione degli indirizzi operativi definiti per la programmazione degli investimenti può comportare la possibilità di aggiornare le analisi collegate, le simulazioni di performance eseguite, la previsione o gli indirizzi per gli investimenti rispetto al piano esistente.

Al fine di ottimizzare le analisi sui singoli investimenti è prevista la costituzione di specifici gruppi di lavoro che coinvolgono le seguenti aree aziendali: Commerciale, Patrimonio e Sviluppo, Amministrazione - Affari Legali e Societari, sotto la supervisione dell'Amministratore Delegato. La fase autorizzativa è comunque rimessa alle valutazioni del Consiglio di Amministrazione.

La Società si avvale di professionisti specializzati per l'esecuzione di analisi di mercato, di simulazioni di scenario, di analisi di targeting e di previsione commerciale sulle aree oggetto di investimento e richiede apposito parere di congruità reso da perito indipendente.

1.2 Rischio - Variazioni di scenario macro e micro economico

Principali eventi connessi al rischio:

- Variazioni dei tassi di sviluppo dell'economia;
- Dinamiche dell'inflazione;
- Variazione nei volumi e nei trend di consumo,

con impatto sui ricavi e sul valore degli asset detenuti dal Gruppo.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

la Società analizza costantemente il trend degli stili di consumo, le variazioni del livello di spesa dei consumatori ed i tassi di inflazione attraverso attività di indagine di mercato, avvalendosi anche del supporto di professionisti specializzati. Periodicamente viene eseguita dalla Direzione Commerciale un'analisi di coerenza del posizionamento e dell'offerta rispetto al target servito, per cogliere eventuali necessità di allineamento nelle attività commerciali e di marketing.

Una forte attenzione è rivolta all'analisi degli andamenti degli operatori.

Viene monitorato il posizionamento raggiunto rispetto al posizionamento obiettivo dei singoli centri commerciali ed eventuali revisioni del merchandising mix/tenant mix in caso di rinnovi, ampliamenti e ristrutturazioni sono effettuate coerentemente al posizionamento obiettivo.

L'analisi del pricing, conformemente al rendimento obiettivo, è monitorata in funzione dei trend di mercato e dei singoli operatori.

Il management monitora attentamente, inoltre, le statistiche di vendita e gli indicatori che segnalano eventuali difficoltà degli operatori prestando particolare attenzione all'incidenza delle rinegoziazioni contrattuali rispetto al portafoglio clienti: le azioni di intervento finalizzate al sostegno degli operatori e ad eventuali correttivi rispetto all'operatività sono condivise a livello di Direzione Commerciale e sono comunque subordinate all'approvazione, da parte della Direzione Operativa, dei budget revisionali, nel rispetto del budget approvato dal Consiglio di Amministrazione.

1.3 Rischio Paese (fattori macroeconomici/geopolitici presso Paesi esteri in cui si effettuano investimenti)

Principali eventi connessi al rischio:

Il rischio attiene agli investimenti effettuati nelle Società operanti in Romania e concerne i seguenti potenziali eventi:

- Variazioni dello scenario macroeconomico di Paese;
- Criticità connesse a fattori geopolitici relativi al Paese;
- Variazioni dei tassi di sviluppo dell'economia del Paese;
- Dinamiche dell'inflazione del Paese;
- Variazione nei volumi e nei trend di consumo del Paese,

con impatto sui ricavi e sul valore degli asset detenuti dal Gruppo.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

Il portafoglio detenuto da IGD sul territorio è caratterizzato da elevata distribuzione; in particolare gli asset detenuti constano di 16 asset, un edificio adibito ad uso uffici e 15 centri commerciali ubicati in 13 città di medie dimensioni. Tale fattore rappresenta di fatto un elemento di diversificazione di rischi correlati ad eventuali oscillazioni nei consumi. Inoltre la localizzazione dei centri commerciali è sempre ubicata nei centri cittadini e ciò consente di minimizzare il rischio di calo nei consumi presso le aree commerciali periferiche.

Il Top Management delle Società controllate operanti in Romania monitora costantemente l'andamento dell'economia di Paese, verificando che i principali indicatori di

stabilità economica e politica, quali l'andamento dei tassi di cambio, lo scenario politico contingente, l'andamento programmatico ed operativo delle azioni di sostegno europee e lo scenario legislativo locale non evidenzino segnali di contingenza tali da rilevare criticità per il business di IGD.

Particolare attenzione viene posta al monitoraggio effettuato sul Paese a livello di Comunità Europea, attraverso un controllo dei bollettini trimestrali CE. A supporto dell'osservazione continua del sistema paese Romania, la società sviluppa ed intrattiene relazioni con la comunità finanziaria e d'affari italiana presente in Romania tramite organismi del settore Commercio nazionali ed internazionali.

Inoltre, la Società ha adottato una strategia commerciale volta a migliorare il profilo qualitativo dei tenant, selezionando partner di riconosciuto valore a livello internazionale.

2. Rischi Operativi

2.1 Rischio - Inadeguata pianificazione e realizzazione del posizionamento obiettivo/ mix commerciale / tenant mix nella collocazione degli spazi agli operatori

Principali eventi connessi al rischio:

- Posizionamento dei centri commerciali non rispondente al target di clientela presso l'area di riferimento;
- Merchandising mix non allineato alle esigenze della clientela presso l'area di riferimento;
- Mix di tenant non allineato alle esigenze della clientela presso l'area di riferimento,

con effetti sul livello delle vendite che si ripercuoterebbe sulla capacità degli operatori di onorare gli impegni contrattuali nei confronti di IGD.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

La Società attua attività di pianificazione definite dalla struttura commerciale e condivise a livello di Direzione Operativa per la valutazione del posizionamento obiettivo, al fine di mitigare il rischio connesso alla possibilità di errori nelle attività di individuazione del potenziale tenant mix dei centri commerciali e di mix di offerta, allineati alle esigenze dei potenziali clienti.

Le attività di pianificazione commerciale sono gestite nel rispetto delle procedure interne definite. La società monitora costantemente, anche attraverso l'ausilio dell'aggiornamento dei dati commerciali in rete aziendale, il trend di vendita degli operatori ed il livello di vacancy occupazionale. Tutte le scelte commerciali rispettano le policy definite a livello di Direzione Commerciale e ciascuna azione di carattere non ordinario presa in merito all'allocazione di spazi commerciali è sottoposta ad approvazione da parte della

Direzione Commerciale. A tal fine la Direzione Commerciale effettua meeting settimanali di coordinamento e controllo dell'azione attuata sul territorio.

L'identificazione dell'adeguato tenant mix in termini qualitativi è effettuata sulla base della valutazione della localizzazione del centro commerciale e sulla base delle indagini effettuate anche attraverso il supporto di professionisti specializzati circa le caratteristiche intrinseche del centro commerciale e di valutazioni di territorialità.

2.2 Rischio - Criticità nella gestione del credito

Principali eventi connessi al rischio:

- insolvenza dei clienti;
- criticità nel recupero del credito su clienti.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

Gli operatori sono sottoposti ad attività di selezione pre-contrattuale, sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria e delle prospettive economiche legate alla propria attività.

Le analisi condotte sui potenziali clienti sono eseguite anche attraverso il supporto di professionisti esterni specializzati e sono finalizzate ad identificare eventuali indicatori di rischio per la società.

A tutti i clienti sono richieste fidejussioni e/o depositi cauzionali a garanzia degli impegni contrattuali presi. Nel corso del rapporto contrattuale la Società monitora costantemente il rispetto degli impegni come da contratto, e qualora si riscontrassero anomalie, la società fa riferimento alle procedure interne per la gestione dei crediti; in alcuni casi possono essere adottate eventuali misure a sostegno di operatori, sulla base di rapporti consolidati.

2.3 Rischio - Rischio di pre-letting

Principali eventi connessi al rischio:

- mancato raggiungimento dei tassi di occupazione degli spazi previsto presso i centri commerciali,

con impatto sui ricavi e sul valore degli asset detenuti dal Gruppo.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

La società presidia il rischio di pre-letting attraverso attività di promozione/incentivazione commerciale con il portafoglio operatori e con ulteriori nuovi potenziali operatori.

Sono previste intense attività di relazione con gli operatori al fine di ottimizzare la copertura degli spazi ed è prevista attività di investimento su attività di promozione e lancio.

I tassi di copertura degli spazi sono costantemente monitorati nel corso della vita e della gestione del centro commerciale. Il team commerciale è costituito da professionisti con elevata esperienza nel settore, che operano nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi di Gruppo, in termini di ricavi e di saturazione degli spazi disponibili.

Nell'ambito dei meeting settimanali della Direzione Commerciale si monitorano le percentuali di occupazione dei vari centri commerciali e si definiscono eventuali azioni da intraprendere al fine di ricercare un tasso di vacancy occupazionale prossimo allo zero.

Sono previsti investimenti in capex nel triennio 2009-2012 al fine di aumentare la qualità e l'attrattività degli immobili.

2.4 Danni al patrimonio causati da eventi catastrofici o terzi (es. terremoti, allagamenti, incendi)

Principali eventi connessi al rischio:

- eventi naturali catastrofici (es. allagamenti, terremoti);
- eventi esterni catastrofici (es. incendi);
- danni arrecati da terzi,

con impatto sul valore degli asset detenuti dal Gruppo.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

La Società, data la specificità del business e la peculiarità del portafoglio, ha stipulato una Convenzione All Risk con primario operatore nel settore assicurativo, in base alla quale sottoscrive annualmente una polizza di copertura per ciascun centro commerciale.

In base alla politica di copertura dei rischi di danni al patrimonio di Gruppo ciascun Consorzio Operatori e/o Proprietà è obbligato a stipulare una propria polizza All Risk sulla base di una convenzione degli Operatori stipulata con la compagnia di assicurazione.

È prevista, da parte dei Consorzi e da parte della Direzione Commerciale e Gestione Rete e della Direzione Gestione

Patrimonio e Sviluppo una costante verifica dello stato di manutenzione e qualitativo degli asset al fine di intraprendere eventuali azioni finalizzate alla migliore copertura dei rischi connessi.

La Società adotta una politica di rilevante investimento nella manutenzione e nella qualità degli immobili.

2.5 Rischi connessi alla performance di terze parti che forniscono opere/servizi

Principali eventi connessi al rischio:

- Ritardi, criticità e/o inadempienze contrattuali da parte di imprese di costruzione cui si appalta la realizzazione di opere per il Gruppo;
- Ritardi, criticità e/o inadempienze contrattuali da parti venditrici di centro commerciale finito "chiavi in mano";
- Ritardi, criticità e/o inadempienze contrattuali da parte di professionisti e prestatori d'opera esterni,

con impatto sulla performance, sui tempi di realizzazione delle opere, su eventuali costi connessi a rivalse e/o contestazioni da parte di terzi.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

La Società prevede che la selezione dei professionisti, prestatori d'opera e società di costruzione segua un'analisi preliminare finalizzata alla verifica dei requisiti di solidità patrimoniale, economica e finanziaria al fine di ridurre il rischio di possibile inadempienza e/o default della controparte, nel rispetto delle procedure interne.

Gli schemi contrattuali applicati contengono un set di clausole a garanzia del committente (es. penali per ritardi e per difformità nelle modalità di erogazione dei servizi).

Nel corso della gestione del rapporto contrattuale la Direzione interessata monitora i tempi di realizzazione delle opere e dei servizi e verifica attentamente il rispetto degli standard qualitativi fissati.

Con particolare riferimento alla realizzazione di centri commerciali da parte di società di costruzioni attraverso contratto di appalto, è previsto un presidio di una risorsa interna nonché di un professionista esterno, il quale redige settimanalmente/bisettimanalmente un report sull'andamento del cantiere.

Con riferimento all'acquisto di centri commerciali finiti "chiavi in mano" la Società richiede alla controparte fidejussione bancaria a garanzia delle caparre e acconti versati.

Con riferimento alla valutazione degli asset la Società si avvale di periti indipendenti, specializzati e selezionati per la valutazione dell'investimento. La valutazione degli asset viene effettuata due volte l'anno; la Società al fine di monitorare il processo di valutazione degli asset può richiedere un'ulteriore perizia compartiva a periti indipendenti terzi.

3. Rischi di Compliance

3.1 Responsabilità ex D.Lgs. 231/01

Principali eventi connessi al rischio:

applicazione di sanzioni connesse alla disciplina della responsabilità degli enti per la commissione dei reati ex D.Lgs. 231/01

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

La Società ha adottato un "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo" ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001 la cui finalità è di definire linee, regole e principi di comportamento che governano l'attività della Società e che tutti i destinatari del Modello devono seguire al fine di prevenire la commissione dei reati previsti dal D.Lgs. 231/01, e di assicurare condizioni di correttezza e trasparenza nella conduzione delle attività aziendali.

A seguito dell'entrata in vigore del D. Lgs. n. 231/2001, la società ha inoltre predisposto il Codice Etico, rivolto a tutti coloro che lavorano in IGD, senza distinzioni ed eccezioni, i quali sono impegnati ad osservare e a far osservare i principi previsti nel Codice nell'ambito delle proprie mansioni e responsabilità.

A tal fine l'Organismo di Vigilanza istituito ai sensi del suddetto decreto verifica l'adozione dei protocolli previsti e si avvale della collaborazione dell'Internal Audit per il monitoraggio dei precetti definiti dal Modello.

L'Organismo di Vigilanza inoltre promuove costantemente le attività di aggiornamento ed integrazione del Modello al fine di renderlo coerente con le previsioni di legge e con l'assetto organizzativo e di business del Gruppo.

3.2 Responsabilità ex L. 262/05

Principali eventi connessi al rischio:

applicazione di sanzioni connesse alle responsabilità del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, ex L. 262/05

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

La Società, in conformità alle previsioni normative della legge 28 dicembre 2005, n. 262 "Legge sul Risparmio" ha

adottato un sistema di controllo amministrativo-contabile connesso all'informativa finanziaria, con l'obiettivo di (i) accertare che il Sistema di Controllo Interno attualmente in essere sia adeguato a fornire una ragionevole certezza circa la rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie prodotte; (ii) predisporre adeguate procedure amministrativo-contabili per l'elaborazione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato, nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario (in ottemperanza alle disposizioni della Legge 262/2005); (iii) garantire l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili predisposte nel corso del periodo cui si riferiscono i documenti di cui sopra.

Le attività operative di implementazione e verifica del sistema di controllo ex D.Lgs. 262/05 sono rimandate alla struttura interna che opera secondo le indicazioni e sotto la supervisione del Dirigente Preposto nominato dal Consiglio di Amministrazione secondo le previsioni di legge.

3.3 Rischio Fiscale – mantenimento requisiti regime SiiQ

Principali eventi connessi al rischio:

- impossibilità di mantenere i requisiti reddituali e patrimoniali previsti dal regime fiscale SiiQ,

con la conseguente perdita (nel caso in cui tale circostanza si protragga secondo i termini di legge) della possibilità di permanere nel regime SiiQ.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

La Società, che dall'ultimo esercizio è entrata nel regime SiiQ, pone un'attenzione massima al monitoraggio dei rischi fiscali associati; le valutazioni operate sul modello fiscale adottato sono vagliate con l'ausilio di professionisti specializzati selezionati, ed il Direttore Amministrazione Affari Legali e Societari presidia costantemente l'evoluzione della normativa ed i processi contabili e fiscali interni.

In particolare è prevista la tenuta di contabilità separata fra la gestione imponibile e la gestione esente; la Direzione effettua costantemente asset test e profit test al fine di monitorare il rispetto, anche in ottica prospettica, dei requisiti stabiliti dalla normativa.

4. Rischi Finanziari

4.1 Rischio reperimento finanziamenti e cash management

Principali eventi connessi al rischio:

- criticità nella gestione della liquidità;
- risorse inadeguate al finanziamento dell'attività aziendale;
- criticità nel mantenimento dei finanziamenti e nell'ottenimento di nuovi finanziamenti.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

Il monitoraggio della liquidità si basa sulle attività di pianificazione dei flussi di tesoreria ed è mitigato dalla disponibilità di capienti linee di credito.

La Direzione Finanziaria monitora attraverso uno strumento di previsione finanziaria l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale trimestrale (con aggiornamento rolling) e verifica che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali.

In relazione all'indebitamento di medio/lungo, ciascuna linea di credito finanzia un progetto, in tal senso viene minimizzato l'eventuale rischio connesso alla necessità di rifinanziamento. I finanziamenti di medio/lungo periodo possono essere subordinati al rispetto di covenant; tale aspetto è costantemente monitorato dal Direttore Finanziario, anche attraverso il coordinamento con il management aziendale per la verifica, attraverso il sistema di Enterprise Risk Management adottato, del potenziale impatto sulla violazione dei covenant dei rischi mappati a livello strategico, operativo, di compliance e finanziario.

Gli impegni finanziari sono coperti da disponibilità confermate dagli istituti finanziari e sono disponibili linee di credito non utilizzate.

La prassi di gestione di tale rischio è improntata su un criterio di prudenza per evitare, al verificarsi di eventi imprevisti, di sostenere oneri eccessivi, che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla propria reputazione di mercato. Inoltre il Gruppo detiene un portafoglio di immobili non gravati da ipoteca pari a 323 milioni di euro.

4.2 Rischio tasso

Principali eventi connessi al rischio:

- volatilità dei tassi e conseguente effetto sull'attività di finanziamento delle attività operative, oltre che di impiego della liquidità disponibile.

Il Gruppo si finanzia prevalentemente tramite linee a breve

e mutui a medio/lungo termine a tasso variabile, pertanto individua il proprio rischio nell'incremento degli oneri finanziari in caso di rialzo dei tassi di interesse.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti:

Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanziaria in coordinamento con il Top Management.

La politica di copertura del rischio di tasso per il Gruppo ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito al Gruppo, per una percentuale del 57,78% della sua esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine, di incassare il tasso di interesse variabile pagando un tasso fisso.

4.3 Rischio di cambio

Principali eventi connessi al rischio:

- variazioni della valuta rumena LEI, con effetti su possibili svalutazioni di immobili in portafoglio ed insostenibilità nell'adempimento ai doveri contrattuali per gli operatori presso il Paese Romania, relativamente ai canoni di affitto denominati in LEI, ma agganciati all'euro.

Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti

I canoni fissati per gli operatori sul mercato Romania sono denominati in Lei ma agganciati alla valuta euro; pertanto il rischio è rappresentato dalla possibilità che l'oscillazione della valuta generi una minore capacità di onorare gli impegni contrattuali da parte degli operatori.

Al momento la politica di mitigazione del rischio adottata da IGD è rappresentata da un costante lavoro di ottimizzazione del merchandising mix, tenant mix e nella gestione del portafoglio immobili finalizzata a sostenerne il valore, anche attraverso interventi di miglioria. Sono previsti investimenti in capex nel triennio 2009-2012 al fine di aumentare la qualità e l'attrattività degli immobili.

Le politiche commerciali sono definite con attenzione e con la ricerca della massima cura alle esigenze dei mercati e degli stili di consumo locali.

A tal fine il Gruppo impiega un team di professionisti specializzati composto da risorse della corporate e risorse locali, al fine di ricercare il giusto trade-off fra il know-how acquisito e sviluppato a livello corporate e la conoscenza della realtà locale.

2.14 | Operazioni infragruppo e con parti correlate

Le operazioni concluse con la società controllante Coop Adriatica s.c. a r.l. e con altre parti correlate, avvengono a condizioni di mercato. In particolare le operazioni di gestione del patrimonio immobiliare, tipicamente riconducibili ad acquisizioni e locazioni, in potenziale conflitto di interessi, in quanto riguardanti Coop Adriatica s.c. a r.l. e Unicoop Tirreno soc.coop. sono regolate a condizioni di mercato tramite un apposito accordo quadro sottoscritto nel mese di ottobre 2004.

Per quanto concerne le regole di Corporate Governance, in materia di operazioni con Parti Correlate, il Comitato di Controllo interno, formato da consiglieri del Consiglio di Amministrazione non esecutivi, di cui due indipendenti, svolge una particolare funzione, individuata nella "Procedura delle operazioni con Parti Correlate" approvata dal Consiglio di Amministrazione, che disciplina le modalità di approvazione ed esecuzione delle operazioni poste in essere. Inoltre il Comitato per il Controllo Interno predispose due note,

da pubblicarsi in occasione dell'approvazione del progetto di Bilancio e l'altra in quello relativo all'approvazione della relazione semestrale – relative alle operazioni concluse dalla Società con parti correlate nel periodo di riferimento, contenenti considerazioni del Comitato in merito alla rispondenza di tali operazioni all'interesse della Società, alle modalità di determinazione dei relativi prezzi e alla congruità di tali prezzi rispetto ai valori di mercato di operazioni similari; esamina preventivamente e formula al Consiglio di Amministrazione pareri non vincolanti riguardanti le operazioni con parti correlate di competenza del Consiglio di Amministrazione medesimo.

Per il dettaglio dei rapporti intercorsi nel corso dell'anno 2009 con parti correlate, si veda l'apposito paragrafo della nota integrativa.

Ai sensi della delibera Consob n° 11971 del 14 maggio 1999, nell'elenco che segue sono riportate le azioni del gruppo IGD S.p.A. possedute da Amministratori e Sindaci:

Cognome e nome	Società	N° azioni 31/12/08	Acquisti	Vendite	N° azioni 31/12/2009
Albertini Claudio	IGD	0	0	0	0
Boldreghini Giorgio	IGD	0	0	0	0
Canosani Aristide	IGD	0	0	0	0
Carpanelli Fabio	IGD	0	0	0	0
Coffari Gilberto	IGD	0	0	0	0
Costalli Sergio	IGD	0	0	0	0
Franzoni Massimo	IGD	0	0	0	0
Gentili Francesco	IGD	0	0	0	0
Pellegrini Fernando	IGD	0	0	0	0
Pirazzini Corrado	IGD	0	0	0	5.000
Parenti Andrea	IGD	0	0	0	40.000
Sabadini Riccardo	IGD	5.000	0	0	5.000
Santi Sergio	IGD	0	0	0	0
Zamboni Roberto	IGD	0	0	0	0
Gargani Franco	IGD	0	0	0	0
Conti Romano	IGD	0	0	0	0
Chiusoli Roberto	IGD	0	0	0	0

2.15 | Tutela della privacy

Ai sensi di quanto disposto dal d.lgs. 196/2003 recante “Codice in materia di protezione dei dati personali” si segnala che tutte le società del Gruppo IGD hanno provveduto all’aggiornamento del “Documento Programmatico sulla Sicurezza”.

2.16 | Azioni Proprie

La società alla data del 31 dicembre 2009 possiede n. 10.976.592 azioni ordinarie pari al 3,549 % del Capitale Sociale per un controvalore complessivo di 22.141.778 Euro. Si segnala che in data 30 dicembre 2008, a garanzia

della dilazione di pagamento per l’acquisto della Galleria Commerciale Gran Rondò, la Società ha costituito, in favore del Venditore, il pegno sul numero di 10.000.000 azioni ordinarie possedute.

2.17 | Attività di ricerca e sviluppo

A norma dell’articolo 2428, comma 1, Cod.Civ. il Gruppo IGD non svolge attività di ricerca e sviluppo.

2.18 | Operazioni significative

Si segnala che nel corso dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 non sono state poste in essere operazioni significative, non ricorrenti né operazioni atipiche e/o inusuali,

con soggetti terzi o tra società del gruppo, così come definite nella comunicazione Consob del 28 luglio 2006.

2.19 | Prospetto di raccordo fra Bilancio di esercizio della capogruppo e Bilancio Consolidato al 31.12.2009

Prospetto di raccordo fra Bilancio d'esercizio della capogruppo e Bilancio consolidato				
Importi in migliaia di euro	Risultato netto		Patrimonio netto	
	Del Gruppo	Di Terzi	Del Gruppo	Di Terzi
Saldi come da bilancio d'esercizio della capogruppo	23.782		734.042	
Valore di carico delle partecipazioni consolidate			(509.127)	
Patrimonio netto e risultato d'esercizio delle imprese consolidate	(4.309)	0	512.921	0
Attribuzione differenze ai beni delle imprese consolidate				
- Avviamento da consolidamento PORTAMEDICEA (allocato a Lavori in corso)			281	
- Avviamento da consolidamento MILLENIUM			3.952	
- Avviamento da consolidamento RGD			976	
- Avviamento da consolidamento Winmagazin			4.894	
- Avviamento da consolidamento Winmarkt management			1	
- Avviamento da consolidamento Faenza sviluppo			66	
- Storno plusvalenze	999		(334)	
- Vendita cespiti a società del gruppo (effetto ammortamenti)	(73)		(145)	
- Altre rettifiche	8		6	
Saldi come da bilancio consolidato	20.408	0	747.533	0

2.20 | Proposta di approvazione del bilancio e di destinazione dell'utile di esercizio 2009

Signori Azionisti,

sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio d'esercizio di IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2009, che chiude con un utile civilistico di euro 23.781.802.

Il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l'utile civilistico di IGD SIIQ S.p.A. come segue:

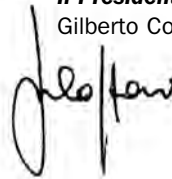
- alla riserva fair value per € 7.074.817
- alla riserva legale per € 835.350
- a ciascuna azione in circolazione con esclusione delle azioni proprie in portafoglio un dividendo pari ad euro 0,050 per complessivi € 14.913.634 precisando che, nel dividendo proposto per le azioni in circolazione, si è già tenuto conto dell'accrescimento spettante per effetto delle azioni proprie detenute in portafoglio
- agli Utili portati a nuovo l'importo residuo, pari a € 958.001

La quota di utile distribuita è interamente derivante dalla gestione esente e corrisponde ad una percentuale non inferiore all'85 per cento dell'utile di tale gestione resosi disponibile per la distribuzione, come richiesto dalla normativa in vigore applicabile alle SIIQ.

Bologna, 11 marzo 2010

Il Presidente

Gilberto Coffari



Pagina lasciata intenzionalmente bianca

3



Relazione

sul Governo Societario e Assetti Proprietari



3.1 | Profilo dell'Emittente

Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. adotta il sistema di amministrazione e controllo tradizionale fondato sulla centralità del Consiglio di Amministrazione.

Il modello di *Governance* della Società risulta incentrato: (i) sul ruolo guida del Consiglio di Amministrazione nell'indirizzo strategico; (ii) sulla trasparenza delle scelte gestionali all'interno della Società e nei confronti del mercato; (iii) sull'efficienza e sull'efficacia del sistema di controllo interno; (iv) sull'attenta disciplina dei potenziali conflitti di interesse; e (v) su chiare regole procedurali per l'effettuazione di operazioni con parti correlate e per il trattamento delle informazioni societarie.

Glossario

CODICE/CODICE DI AUTODISCIPLINA:

il Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato nel marzo 2006 dal Comitato per la Corporate Governance e promosso da Borsa Italiana S.p.A.

COD.CIV./C.C.:

il codice civile

CONSIGLIO:

il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente nominato dall'Assemblea del 23 aprile 2009

CONSOB:

indica la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa

EMITTENTE:

la Società emittente valori mobiliari cui si riferisce la Relazione

ESERCIZIO:

l'esercizio sociale a cui si riferisce la Relazione chiuso al 31.12.2009

ISTRUZIONI AL REGOLAMENTO DI BORSA:

indica le istruzioni al Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A.

MOG:

Modello di organizzazione e gestione ex d.lgs. 231/2001

REGOLAMENTO EMITTENTI CONSOB/RE:

il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 11971 del 1999 (come successivamente modificato) in materia di emittenti.

REGOLAMENTO DI BORSA:

il Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana, emanato da Borsa Italiana ed approvato con delibera Consob n. 17026 del 7 ottobre 2009

RELAZIONE:

la relazione sul governo societario e gli assetti societari che le società sono tenute a redigere ai sensi dell'art. 123-bis TUF

TESTO UNICO/T.U.F.:

D.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, "Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria"

SOCIETÀ:

indica IGD SIIQ SpA

SOCIETÀ CONTROLLATE:

le società appartenenti al Gruppo IGD

STATUTO:

indica lo Statuto Sociale di IGD SIIQ SpA disponibile sul sito della Società www.gruppoigd.it

3.2 | Informazioni sugli Assetti Proprietari

(ex art. 123-bis, comma 1, T.U.F)

Struttura del capitale sociale

(ex art. 123-bis, comma 1, lett. a), TUF)

Il capitale sociale deliberato della Società, alla data dell'11 marzo 2010, è pari a € 355.902.405,00, di cui € 309.249.261,00 interamente sottoscritti e versati, divisi in n. 309.249.261 azioni ordinarie del valore nominale di € 1 ciascuna.

Restrizioni al trasferimento di titoli

(ex art. 123-bis, comma 1, lett. b) TUF)

Non esistono restrizioni al trasferimento dei titoli.

Partecipazioni rilevanti nel capitale

(ex art. 123-bis, comma 1, lett. c) TUF)

Sulla base delle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del TUF e delle informazioni comunque disponibili, alla data dell'11 marzo 2010, gli azionisti possessori di azioni con diritto di voto in misura superiore al 2% del capitale ordinario della Società, sono quelli indicati nella tabella 1 "Partecipazioni rilevanti" ivi allegata.

Titoli che conferiscono diritti speciali

(ex art. 123-bis, comma 1, lett. d) TUF)

I titoli emessi conferiscono uguali diritti.

Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto

(ex art. 123-bis, comma 1, lett. e) TUF)

Non esiste un sistema di partecipazione azionaria dei dipendenti.

Restrizioni al diritto di voto

(ex art. 123-bis, comma 1, lett. f) TUF)

Non esistono restrizioni al diritto di voto.

Accordi tra azionisti

(ex art. 123-bis, lettera g), TUF)

Alla Società consta l'esistenza dei seguenti patti rilevanti ai sensi dell'art. 122 decreto legislativo 58/1998 (TUF): in data 4 febbraio 2008 Coop Adriatica S.c.a r.l. ("Coop Adriatica") e Unicoop Tirreno Società Cooperativa ("Unicoop Tirreno") hanno stipulato un "Patto di sindacato" dell'esercizio del diritto di voto e di blocco, ai sensi dell'art. 122 commi 1 e 5 lett. A) e B), del D.lgs. n. 58/1998 avente ad oggetto azioni di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A., con l'obiettivo di perseguire un indirizzo unitario nella scelta delle strategie della Società e nella gestione della stessa. Il Patto ha ad oggetto n. 170.516.129 azioni ordinarie della Società, pari al 55,140% del capitale sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di voto (le "Azioni Sindacate") e n. 157.713.123, pari al 51,00% del capitale sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di blocco (le "Azioni Bloccate").

In data 25 maggio 2005 Fondazione Cassa di Risparmio di Imola e Fondazione Cassa di Risparmio in Bologna avevano perfezionato, unitamente a Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì un accordo denominato "Patto di consultazione" contenente alcune pattuizioni rilevanti ai sensi dell'art. 122 D.Lgs. n. 58/98. Detto Patto di consultazione è scaduto in

data 25 maggio 2008. Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì ha espresso la volontà di non rinnovare il Patto relativo all'intera partecipazione conferita al Patto medesimo e pari a n. 925.000 azioni mentre le parti Fondazione Cassa di Risparmio di Imola e Fondazione Cassa di Risparmio in Bologna hanno rinnovato in data 4 giugno 2008 le statuizioni del Patto.

Clausole di change of control

(ex art. 123-bis, comma 1, lett. h), TUF)

La Società e le società del gruppo, nell'ambito della loro normale attività, sono parti di contratti di finanziamento che, come d'uso, prevedono clausole che attribuiscono la facoltà di risolvere e/o modificare e/o l'obbligo di rimborsare il finanziamento in caso di cambiamento diretto e/o indiretto di controllo della società contraente.

Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie

(ex art. 123-bis, comma 1, lettera m), TUF)

Ai sensi dell'art.6.4 dello Statuto, per come previsto dall'art. 2443 codice civile, il Consiglio di Amministrazione ha la facoltà, da esercitarsi entro il 23 aprile 2012, di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale a pagamento ed in via scindibile nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, da riservare alla sottoscrizione di investitori professionali italiani ed esteri, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, codice civile, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione della società incaricata della revisione contabile.

In data 25 giugno 2007 l'assemblea straordinaria ha deliberato l'emissione di obbligazioni convertibili in azioni ordinarie della Società di nuova emissione di importo nominale complessivo pari a Euro 230.000.000,00 costituito da n. 2.300 obbligazioni del valore unitario di Euro 100.000,00 con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441, commi 5 e 6 c.c., e, conseguentemente, di aumentare il capitale sociale in via scindibile a servizio della conversione di dette obbligazioni fino ad un massimo di nominali Euro 46.653.144,00 da liberarsi in una o più volte mediante emissione di massime n. 46.653.144 azioni ordinarie da nominali Euro 1,00 ciascuna aventi il medesimo godimento delle azioni in circolazione alla data di emissione riservate esclusivamente e irrevocabilmente al servizio della conversione delle obbligazioni convertibili restando tale aumento del capitale irrevocabile fino alla scadenza del termine ultimo per la conversione delle obbligazioni e limitato all'importo delle azioni risultati dall'esercizio della conversione medesima.

L'Assemblea ordinaria degli azionisti del 23 aprile 2009, previa revoca della precedente autorizzazione attribuita in data 7 gennaio 2008 al Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alienazione di azioni proprie per un periodo pari a 18 mesi dalla deliberazione assembleare, ai sensi dell'art. 2357, secondo comma, del Codice Civile, ha attribuito al Consiglio d'Amministrazione la facoltà di acquistare, anche mediante negoziazione di opzioni o strumenti finanziari anche derivati sul titolo IGD, fino a un massimo di n.

30.924.926 e pertanto nei limiti di legge, azioni ordinarie proprie del valore nominale di Euro 1,00 cadauna (pari al 10% dell'attuale capitale sociale), in una o più volte, per un periodo pari a 18 mesi dalla data della deliberazione assembleare. Le modalità di acquisto e di disposizione delle azioni proprie sono state stabilite dall'Assemblea degli azionisti in conformità alla Relazione degli Amministratori. Alla data di approvazione della Relazione, la Società detiene

n. 10.976.592 azioni ordinarie proprie pari al 3,549% del capitale sociale.

Attività di direzione e coordinamento

(ex art. 2497 e ss. Cod.civ.)

La Società è sottoposta a Direzione e coordinamento del socio Coop Adriatica s.c.ar.l., che detiene una partecipazione pari al 41,497% del capitale sociale della Società.

Altre informazioni

Indennità ad amministratori

(ex art. 123-bis, comma 1, lettera i), TUF)

Non esistono accordi tra la Società e gli amministratori che prevedono indennità in caso di dimissioni o in caso di revoca del mandato/incarico o se il medesimo cessa a seguito di un'offerta pubblica di acquisto.

Norme applicabili al funzionamento dell'assemblea

(ex art. 123-bis, comma 1, lettera l), TUF)

La convocazione ed il funzionamento dell'assemblea sono disciplinati dal titolo IV dello Statuto (assemblea), riprodotto nel sito internet della società (www.gruppoigd.it) ed allegato alla presente Relazione. Si rinvia altresì al corrispondente paragrafo ("Assemblea dei Soci") della presente Relazione.

3.3 | Compliance

(ex art. 123-bis, comma 2, lett. A), T.U.F)

La Società sin dall'ammissione a quotazione, intervenuta l'11 febbraio 2005, ha aderito al Codice di Autodisciplina delle società quotate di Borsa Italiana configurando la struttura di corporate governance, cioè l'insieme delle norme e dei comportamenti atti ad assicurare il funzionamento efficiente e trasparente degli organi di governo e dei sistemi

di controllo in conformità alle raccomandazioni contenute nel Codice.

Il Codice è pubblicato sul sito di Borsa Italiana (www.borsaitaliana.it).

Nella presente sezione della Relazione è riprodotta la struttura di governance della Società.

Struttura di governance

In quanto società di diritto italiano con azioni ammesse alle quotazioni di borsa e, come sopra indicato, aderente al Codice, la struttura di governance, fondata sul modello tradizionale, si compone dei seguenti organi: Assemblea dei soci, Consiglio di Amministrazione, Collegio Sindacale e Società di Revisione.

L'Assemblea è l'organo che, con le sue deliberazioni, esprime la volontà dei soci. Le deliberazioni sono prese in conformità della legge e delle disposizioni statutarie. Lo svolgimento dei lavori assembleari è disciplinato da un Regolamento assembleare adottato dalla Società finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni.

Il Consiglio di Amministrazione ha la funzione di definire gli indirizzi strategici della Società e del gruppo ad essa facente parte ed ha la responsabilità di *governance* della gestione. Ai sensi dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione ha facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione e il raggiungimento dell'oggetto sociale, ad

esclusione degli atti riservati, dalla legge o dallo Statuto, all'Assemblea.

Il Collegio Sindacale è l'organo deputato a vigilare sull'osservanza della legge e dello Statuto e ha funzioni di controllo sulla gestione, dovendo in particolare verificare sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento. Inoltre vigila sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste dal Codice nonché sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle sue controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, del T.U.F. (comunicazioni al mercato delle informazioni privilegiate).

Ad esso non spetta il controllo contabile, affidato, come richiesto dalla legge, ad una società di revisione designata dall'Assemblea e scelta tra quelle iscritte nell'albo tenuto dalla Consob. A tal riguardo il Collegio sindacale è chiamato a formulare una proposta motivata per il conferimento dell'incarico di revisione.

3.4 | Consiglio di Amministrazione

Nomina e sostituzione

(ex art. 123-bis, comma 1, lett. l), TUF)

Lo Statuto prevede che la Società sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da sette a diciannove membri.

L'Assemblea degli Azionisti del 23 aprile 2009 ha determinato in 15 il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione che rimarrà in carica per tre esercizi con scadenza all'Assemblea per l'approvazione del Bilancio d'esercizio relativo all'esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2011.

Ai sensi degli artt. 16.2 e 16.3 dello Statuto, la nomina degli amministratori è effettuata sulla base con il cd. "meccanismo del voto di lista", secondo un procedimento trasparente e conforme a quanto indicato nel codice di autodisciplina all'art. 6.P.1. In conformità all'art. 16.3 dello Statuto le liste possono essere presentate da soci che posseggono, da soli od insieme ad altri, la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob con Regolamento e dovranno essere depositate presso la sede sociale almeno venti giorni prima della data fissata per la prima adunanza. Nelle liste i candidati devono essere indicati mediante un numero progressivo fino ad un numero massimo dei posti da ricoprire. In coerenza con la nuova formulazione dell'art. 147 ter, quarto comma, TUF, l'art. 16.3 dello Statuto, ultimo periodo, prevede che ogni lista presentata dai Soci per la nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione debba includere almeno due candidati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge, illustrandone i modi di individuazione.

Lo Statuto prevede che, unitamente alle liste, devono essere depositate le accettazioni irrevocabili dell'incarico da parte dei candidati (condizionate alle loro nomine), l'attestazione dell'insussistenza di cause di ineleggibilità e/o di decadenza nonché dell'esistenza dei requisiti prescritti dalla normativa applicabile, ed il *curriculum vitae* di ciascun candidato.

L'art. 16.4 dello Statuto, in aderenza alla ratio del nuovo dettato dell'art. 147-ter, terzo comma, TUF, così come modificato dalla Legge sul Risparmio e dal Decreto Correttivo, enuncia il divieto per ogni socio di presentare o concorrere a presentare più di una lista. Coerentemente l'art. 16.7 dello Statuto, prevede qualora siano presentate più liste, almeno un consigliere dovrà essere tratto dalla lista di minoranza, pertanto qualora applicando il meccanismo di nomina per lista, i candidati in graduatoria con il quoziente più elevato risultassero espressione di una sola lista, sarà nominato consigliere, in luogo dell'ultimo candidato in graduatoria, il candidato delle liste di minoranza che avrà ottenuto il quoziente più elevato.

L'articolo 16.8 dello Statuto, in materia di integrazione del Consiglio di Amministrazione, coniuga l'istituto della cooptazione con le disposizioni del TUF in tema di rispetto dei principi di composizione del consiglio medesimo, costituito dalla rappresentanza della minoranza e dalla presenza di almeno due consiglieri indipendenti ai sensi dell'art. 147-ter, comma terzo, del TUF.

Il Patto di sindacato stipulato tra i soci Coop Adriatica e Unicoop Tirreno, rilevante ai sensi dell'art. 122 del TUF, venuto a scadenza il 22 dicembre 2007 è stato successiva-

mente rinnovato in data 6 febbraio 2008.

All'art. 2, il Patto prevede che il numero dei consiglieri di amministrazione di IGD sia pari a 15 e lo stesso sia mantenuto inalterato per tutta la durata del Patto. Nel caso in cui si proceda al rinnovo del Consiglio di Amministrazione, le Parti si sono impegnate a proporre e votare una lista di 15 nominativi, composta da 7 consiglieri di amministrazione designati da Coop Adriatica (di cui 3 indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana, dei quali almeno uno possieda i requisiti di cui all'art. 148 comma 3 del D.lgs. n.58/1998), 5 consiglieri di amministrazione designati da Unicoop Tirreno (di cui 2 indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana, dei quali almeno uno possieda i requisiti di cui all'art. 148 comma 3 del D.lgs. n. 58/1998) e 3 consiglieri designati congiuntamente da Coop Adriatica e Unicoop Tirreno (indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana). Inoltre, sempre all'art. 2 prevede, in conformità alle disposizioni statutarie ex art. 16.7, sopra richiamato, che in caso siano presentate una o più liste di minoranza almeno un consigliere dovrà essere tratto da una lista di minoranza.

A seguito dell'emanazione del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 27, che recepisce la direttiva n. 2007/36/CE in materia di diritti degli azionisti delle società quotate (cd. *shareholders' rights*), la Società valuterà le modifiche da apportare allo Statuto sociale in relazione alla nomina degli amministratori e, in particolare, alla presentazione e al deposito delle liste di candidati.

Composizione

(ex art. 123-bis, comma 2, lett. d) TUF)

Il Consiglio di Amministrazione in carica al 31.12.2009 è composto da 15 Amministratori ed è stato nominato dall'Assemblea del 23 aprile 2009 per tre esercizi con scadenza all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2011.

All'Assemblea degli azionisti del 23 aprile 2009 sono state presentate due liste rispettivamente dagli azionisti di maggioranza Coop Adriatica e Unicoop Tirreno e da due azionisti di minoranza della Società Fondazione Cassa di Risparmio di Imola e Fondazione Cassa di Risparmio di Bologna. I proponenti le liste hanno messo a disposizione, nei termini previsti, la documentazione relativa ai candidati in modo da consentire la preventiva conoscenza delle loro caratteristiche personali e professionali, nonché le dichiarazioni relative al possesso da parte di taluni di essi dei requisiti di indipendenza unitamente alle accettazioni irrevocabili dell'incarico.

Nel corso dell'esercizio l'Amministratore Filippo-Maria Carbonari ha rassegnato le proprie dimissioni e in data 9 luglio si è provveduto alla sostituzione ex art. 2386 Cod. civ. con l'Amministratore Corrado Pirazzini. Quest'ultimo è stato indicato dall'azionista Coop Adriatica in ossequio alle disposizioni del patto parasociale, che espressamente prevede, nel caso in cui sia necessario provvedere alla cooptazione di nuovi amministratori in sostituzione di quelli inizialmente designati dai sottoscrittori del Patto, la facoltà di designazione del o dei nuovi amministratore/i da cooptare, alla Parte che abbia designato l'amministratore cessato

o da sostituire.

Nella Tabella 2 “Struttura del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati” ivi allegata, sono riportati i componenti dall’attuale Consiglio di Amministrazione con l’indicazione della rispettiva funzione esecutiva o non esecutiva e del possesso dei requisiti di indipendenza richiesti dal Codice di Autodisciplina, nonché la composizione dei Comitati istituiti alla data di approvazione della Relazione.

Alla stregua del Regolamento di Governance, approvato dal Consiglio di Amministrazione nel corso della riunione del 18 settembre 2008, gli amministratori accettano la carica quando ritengono di poter dedicare il tempo necessario allo svolgimento diligente dei compiti richiesti dalla natura dell’incarico, anche avuto presente il numero e l’onere di eventuali altri incarichi di amministratore o sindaco che gli stessi ricoprono in altre società quotate in mercati regolamentati (anche esteri), in società finanziarie, bancarie, assicurative o in altre di rilevanti dimensioni; hanno altresì cura di verificare che tale condizione permanga durante lo svolgimento del loro mandato.

Tutti gli amministratori dedicano il tempo necessario ad un proficuo e diligente svolgimento dei loro compiti, avuto riguardo al numero ed onere legati ad eventuali altri incarichi, essendo consapevoli delle responsabilità inerenti la carica ricoperta; essi sono tenuti costantemente informati sulle principali novità legislative e regolamentari concernenti la Società e l’esercizio delle proprie funzioni.

Gli amministratori adeguano il proprio comportamento ai contenuti del Codice Etico, del Codice di internal dealing e a tutte le disposizioni con le quali la Società regolerà l’agire degli amministratori; al pari dei membri del collegio sindacale, gli Amministratori mantengono la massima riservatezza sui documenti e sulle informazioni di cui hanno conoscenza per ragione del proprio ufficio.

In linea con le previsioni del Codice di Autodisciplina, nella Tabella 4 “Cariche ricoperte dagli amministratori al 31.12.2009”, ivi allegata, si riportano gli incarichi ricoperti dagli Amministratori nelle principali società diverse da quelle del gruppo IGD.

Il Consiglio di Amministrazione fino ad oggi non ha espresso il proprio orientamento in merito al numero massimo di incarichi compatibili con un efficace svolgimento della carica di amministratore in quanto ha ritenuto che tal valutazione debba spettare al singolo amministratore al momento dell’accettazione della carica come meglio sopra richiamato. Pur tuttavia, il Comitato di Presidenza, nella seduta del 9 marzo 2010 ha ritenuto *ad adiuvandum* di delegare al Comitato Nomine il compito di esprimere i criteri in virtù dei quali si possa ritenere che il numero degli incarichi ricoperti dagli amministratori sia compatibile con un efficace svolgimento della carica di amministratore.

Ruolo e funzionamento del consiglio di amministrazione (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d) TUF)

L’Amministrazione della Società è affidata al Consiglio di Amministrazione.

Al fine di assicurare la effettiva collegialità dello svolgimento

dei suoi compiti, il Consiglio di Amministrazione viene riunito alle date fissate nel calendario finanziario reso previamente noto al Mercato in aderenza alle prescrizioni delle Istruzioni di Borsa e inoltre con maggiore frequenza ogni volta che venga richiesta dalla necessità ed opportunità di provvedere su specifici argomenti; in ogni caso, esso si organizza ed opera in modo da garantire un efficace svolgimento delle proprie funzioni. La società ha diffuso un calendario finanziario che prefigura 4 riunioni per il 2010 ed in particolare:

- 11 marzo 2010: Consiglio di Amministrazione per l’esame del progetto di bilancio e del bilancio consolidato al 31.12.2009;
- 13 maggio 2010: Consiglio di Amministrazione per l’esame del Resoconto Intermedio di Gestione al 31.03.2010;
- 26 agosto 2010: Consiglio di Amministrazione per l’esame della Relazione Finanziaria Semestrale al 30.06.2010;
- 11 novembre 2010: Consiglio di Amministrazione per l’esame del Resoconto Intermedio di Gestione al 30.09.2010.

Ai sensi dell’art. 17.3 dello Statuto, il Presidente convoca e presiede il Consiglio di Amministrazione, ne dirige, coordina e modera la discussione e le relative attività e proclama i risultati delle rispettive deliberazioni.

A norma dell’art. 18.2 dello Statuto, il Consiglio di amministrazione è convocato, fermo restando i poteri di convocazione spettanti per legge al Collegio Sindacale o ad almeno uno dei componenti del Collegio Sindacale, dal Presidente, ovvero da chi ne fa le veci, ogniqualvolta lo ritenga opportuno ovvero su richiesta della maggioranza dei Consiglieri. Di regola la convocazione è fatta a mezzo telegramma, telefax o altro mezzo purché sia garantita la prova dell’avvenuto ricevimento al domicilio dei componenti del Consiglio almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione. Nei casi di urgenza il termine è ridotto a due giorni. Di prassi la convocazione è effettuata a mezzo e-mail.

Il potere di convocazione del Consiglio di Amministrazione esercitato, oltre che dal Collegio Sindacale, anche da ciascun membro del Collegio, risulta in *compliance* con il disposto dell’art. 151, comma secondo, del TUF, così come modificato dalla Legge sul Risparmio.

Il Consiglio di Amministrazione si riunisce nel luogo indicato nella comunicazione di convocazione, anche diverso dalla sede sociale purché in Italia.

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione sono presiedute dal Presidente, ed in caso di suo impedimento, assenza o mancanza dal vice Presidente, ove nominato, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest’ultimo, dall’amministratore più anziano di età.

Nell’ambito di ciascuna riunione il Consiglio di Amministrazione, su proposta del Presidente, nomina un segretario, anche al di fuori dei suoi membri, chiamato a controfirmare il verbale della seduta.

Lo Statuto richiede la presenza di almeno un membro del Collegio Sindacale alle sedute del Consiglio di Amministrazione, in modo da assicurare l’informativa al Collegio Sindacale sull’attività svolta dalla Società e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patri-

moniale effettuate dalla società stessa o dalle società controllate, ed in particolare sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, che siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, che abbiano costituito oggetto di deliberazione, discussione o comunque comunicazione nel corso delle sedute medesime. Qualora nessuno dei membri del Collegio Sindacale sia presente alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, o laddove le modalità adottate ai sensi del comma precedente non garantiscano un'informativa a carattere almeno trimestrale, lo Statuto prevede che il Presidente e/o l'Amministratore Delegato debbano riferire per iscritto sulle attività di rispettiva competenza al Presidente del Collegio Sindacale, entro il termine massimo di tre mesi. Di tale comunicazione dovrà farsi menzione nel verbale della prima adunanza utile del Collegio Sindacale. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto 10 (dieci) riunioni nelle date del 22.01.2009, 12.03.2009, 30.04.2009, 14.05.2009, 8.06.2009, 9.07.2009 (ore 10,50; ore 11,20), 27.08.2009, 13.11.2009 e 17.12.2009 che hanno visto la regolare partecipazione degli amministratori e la presenza di un membro del Collegio Sindacale. Va precisato che il Consiglio di Amministrazione che si è riunito fino alla data del 12.03.2009 era nella precedente composizione. In data 23 aprile 2009, l'Assemblea ha nominato l'attuale Consiglio di Amministrazione che si è riunito nelle successive date indicate. Si precisa, al riguardo, che il numero di assenze, peraltro sempre giustificate, è stato contenuto. La durata media di ogni riunione è stata di circa 2-3 ore. A specifiche riunioni del Consiglio di Amministrazione hanno partecipato dirigenti della Società o soggetti esterni, qualora ritenuto opportuno, al fine di fornire, in relazione agli argomenti trattati, un contributo specialistico.

In conformità dei criteri stabiliti dall'articolo 1.C.1 del Codice di Autodisciplina, nell'ambito delle attività svolte, il Consiglio di Amministrazione:

- esamina e approva i piani strategici, industriali e finanziari della Società, il sistema di governo societario della Società stessa, nonché delle controllate avente rilevanza strategica;
- valuta l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile generale della Società e delle controllate aventi rilevanza strategica, sulla base di quanto al proposito riferito dall'Amministratore Delegato, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e alla gestione dei conflitti di interesse;
- definisce, con l'assistenza del Comitato per il Controllo Interno, le linee di indirizzo del sistema di controllo interno, valutandone — con cadenza almeno annuale — l'adeguatezza, l'efficacia e l'effettivo funzionamento rispetto alle caratteristiche della Società ed individua un amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno;
- nomina e revoca, su proposta dell'amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno e sentito il parere del Comitato per il controllo interno, uno o più soggetti preposti al controllo interno;
- anche al fine di favorire la massima partecipazione dei Consiglieri e la effettiva collegialità dell'Organo amministrativo, istituisce al proprio interno le commissioni ed i comitati ritenuti opportuni e necessari al miglior funzionamento della Società, definendone compiti e funzioni, consultivi o propositivi;
- attribuisce e revoca le deleghe all'Amministratore Delegato, definendone i limiti e le modalità di esercizio, stabilendo altresì la periodicità, comunque non superiore al trimestre, con la quale gli organi delegati devono riferire al Consiglio di Amministrazione circa l'attività svolta nell'esercizio delle deleghe loro conferite e relativamente ai più significativi atti di gestione del periodo;
- determina, esaminate le proposte dell'apposito comitato e sentito il Collegio Sindacale, la remunerazione dell'Amministratore Delegato e degli altri amministratori che ricoprono particolari cariche, nonché, qualora non vi abbia già provveduto l'assemblea, la suddivisione del compenso globale spettante ai membri del Consiglio;
- valuta il generale andamento della gestione, tenendo in considerazione, in particolare, le informazioni ricevute dagli organi delegati, nonché confrontando, periodicamente, i risultati conseguiti con quelli programmati;
- esamina e approva preventivamente le operazioni della Società e delle sue controllate, quando tali operazioni abbiano un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per l'Emittente stesso, prestando particolare attenzione alle situazioni in cui uno o più amministratori siano portatori di un interesse per conto proprio o di terzi e, più in specificamente, alle operazioni con parti correlate;
- individua i presidi necessari a prevenire ogni situazione di conflitto di interesse e definisce un regolamento per le operazioni con parti correlate. In tale contesto, stabilisce criteri generali per individuare le operazioni di significativo rilievo e adotta adeguate misure affinché le società controllate con rilevanza strategica sottopongano al preventivo esame del Consiglio di Amministrazione della Capogruppo le operazioni i cui riflessi possano avere rilevanza per la stessa;
- effettua, almeno una volta all'anno, una valutazione sulla dimensione, sulla composizione e sul funzionamento del Consiglio stesso e dei suoi comitati, eventualmente esprimendo orientamenti sulle figure professionali la cui presenza all'interno dell'organo consiliare sia ritenuta opportuna;
- redige la relazione sul governo societario, riferendo sulle modalità di applicazione del Codice di Autodisciplina e, in particolare, sul numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, tenutesi nel corso dell'esercizio e sulla assiduità di partecipazione di ciascun amministratore;
- dopo la nomina di un amministratore che si qualifica indipendente e successivamente una volta all'anno, esprime una valutazione — sulla base delle informazioni fornite dall'interessato o comunque a disposizione della Società — circa l'effettiva indipendenza dei propri componenti non esecutivi: tale indipendenza verrà valutata in concreto, avendo riferimento ai Criteri Applicativi del Codice di

Autodisciplina e prendendo in esame ulteriori fattispecie che possano comunque offrire un giudizio circa ciascun singolo caso; il Consiglio di Amministrazione renderà noto al mercato l'esito delle proprie valutazioni (in occasione della nomina mediante un comunicato diffuso al mercato e, successivamente, nell'ambito della relazione sul governo societario).

In aderenza alle disposizioni del Codice di Autodisciplina, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto delle informazioni ricevute dall'Amministratore Delegato, nel corso del 2009, ha valutato l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile generale della Società e delle sue controllate, con particolare riferimento al sistema di controllo interno.

Sistema di controllo interno ¹

Il Consiglio di Amministrazione ha valutato l'adeguatezza del sistema di controllo interno. A tal proposito si segnala che da ultimo il Consiglio di Amministrazione nel corso della seduta dell'11 marzo 2010, facendo proprie le considerazioni compiute dal Comitato di Controllo Interno nonché il contenuto della Relazione annuale dell'Amministratore Delegato redatta ai sensi dell'art. 2381, comma 3, Cod.civ. ha valutato adeguato l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della società ed il generale andamento della gestione.

Valutazione del generale andamento della gestione ²

Il Consiglio di Amministrazione, in ottemperanza alle previsioni Statutarie³ e della normativa vigente⁴ ha valutato con cadenza almeno trimestrale il generale andamento della gestione e la sua prevedibile evoluzione. A tal proposito si rinvia alla sezione "Organi Delegati" paragrafo "Informativa al Consiglio".

Remunerazione degli amministratori investiti di particolare cariche ⁵

Il Consiglio di amministrazione in occasione della nomina del Presidente, del Vice-Presidente e dell'Amministratore Delegato ha deliberato, su proposta del Comitato di Remunerazione, previo parere favorevole del Collegio Sindacale, il compenso annuo fisso e variabile degli ammi-

nistratori investiti di tali cariche.

Per le funzioni spettanti al Comitato per la Remunerazione si rinvia alla successiva sezione "Remunerazione degli Amministratori".

Operazioni con parti correlate ⁶

Per le operazioni con parti correlate si rinvia alla sezione "Interessi degli amministratori e operazioni con parti correlate"

Board performance evaluation ⁷

Il Consiglio di Amministrazione ha intrapreso per la prima volta nel corso dell'esercizio 2007 un processo di autovalutazione della propria performance (cosiddetta "Board Review") così adeguandosi alle best practice internazionali e dando attuazione alle previsioni del Codice di Autodisciplina.

Inoltre, anche per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009, la Società ha affidato alla società di consulenza Egon Zehnder International l'incarico al fine di assisterla nel processo di autovalutazione sulla dimensione, sulla composizione e sul funzionamento del Consiglio di Amministrazione e dei suoi Comitati.

Dal processo di valutazione è emerso che il Consiglio di IGD si pone a livelli di eccellenza sul mercato italiano in relazione a:

- Dimensione adeguata ed efficace, con maggioranza di Consiglieri indipendenti;
- Presenza di un insieme articolato di competenze funzionali e di esperienze manageriali:
 - _ Funzionamento efficiente, in particolare grazie a:
 - _ Clima di reciproca stima e fiducia nei rapporti tra i consiglieri, che si riflette in una eccellente capacità di dibattito e successiva presa di decisione;
 - _ Adeguata e tempestiva circolazione delle informazioni ai Consiglieri in vista delle riunioni del Consiglio;
 - _ Elevata motivazione dei Consiglieri, senso di appartenenza e spirito di squadra;
 - _ Ottima capacità di coordinamento, guida e facilitazione del Consiglio da parte del Presidente e, anche per quest'anno, complementarità con l'Amministratore Delegato;
 - _ Partecipazione utile e adeguata dei dirigenti alle riunioni del Consiglio, quando opportuno.

1 Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 1.C.1., lett. b)

2 Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 1.C.1., lett. e)

3 Art. 23.2 dello Statuto

4 Art. 150 del TUF e

5 Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 1.C.1., lett. d)

6 Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 1.C.1., lett. f)

7 Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 1.C.1., lett. g)

Organi delegati

Amministratore Delegato

Lo Statuto⁸ prevede che il Consiglio di Amministrazione possa delegare, nei limiti di cui all'art. 2381 del Codice Civile e, determinando i limiti della delega, proprie attribuzioni ad un comitato esecutivo composto di alcuni dei suoi membri e/o ad uno o più dei suoi componenti che assumeranno la carica di amministratore delegato o di amministratori delegati.

In data 30 aprile 2009 il Consiglio di Amministrazione ha nominato, tra i propri membri, l'Amministratore Delegato individuandolo nella persona del Sig. Claudio Albertini, attribuendo al medesimo i seguenti poteri:

- elaborare e proporre – d'intesa con il Presidente – le politiche ed i programmi degli investimenti immobiliari societari nel quadro dei piani pluriennali per le strategie di sviluppo approvate dal Consiglio di Amministrazione
- elaborare e proporre le strategie e le politiche finanziarie della Società e del Gruppo in relazione agli obiettivi di sviluppo, di redditività e di rischio fissati dal Consiglio di Amministrazione con attribuzione di responsabilità per la loro attuazione; controllare che l'attuazione degli obiettivi avvenga nel rispetto degli indirizzi fissati dal Consiglio di Amministrazione in materia;
- ottimizzare strumenti e procedure della gestione finanziaria, curare e mantenere le relazioni con il sistema finanziario;
- elaborare e proporre le strategie inerenti lo sviluppo organizzativo e le politiche di assunzione, gestione e formazione delle risorse umane;
- proporre al Consiglio di Amministrazione i principi contabili e gestionali per il Gruppo, curare la corretta formulazione del Bilancio (Civiltistico-Gestionale-Consolidato); verificare il rispetto delle direttive di Gruppo così come delle norme e leggi amministrative, fiscali e legali;
- coordinare la predisposizione dei piani industriali, dei piani poliennali, del preventivo annuale e la relativa rendicontazione;
- assicurare e coordinare le attività inerenti: servizi generali, problematiche legali e fiscali della società;
- assumersi la responsabilità della corretta e tempestiva realizzazione degli interventi immobiliari eseguiti direttamente dalla società nel rispetto dei progetti, dei budget di spesa e dei tempi di realizzazione approvati dal Consiglio di Amministrazione;
- assumersi la responsabilità del controllo esecutivo dell'avanzamento delle commesse acquisite da terzi chiavi in mano;
- assumersi la responsabilità della corretta manutenzione del patrimonio immobiliare, nell'ambito dei contratti di locazione e affitto sottoscritti da IGD SIIQ S.p.A. con terzi, dei budget di spesa approvati dal Consiglio di Amministrazione e nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- assumersi la responsabilità della predisposizione del piano annuale degli interventi nonché dei relativi budget preventivi di spesa sia per quanto riguarda le nuove realizzazioni che per le manutenzioni da sottoporre alla

approvazione del Consiglio di Amministrazione;

- mantenere, d'intesa con il Presidente, le relazioni con le cooperative socie circa i piani di integrazione dei rispettivi piani di investimento.

Presidente del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione nomina, tra i suoi componenti, il Presidente, qualora non sia stato nominato dall'Assemblea. Il Consiglio può nominare un Vice-Presidente. In caso di suo impedimento, assenza o mancanza il Presidente è sostituito in tutte le sue attribuzioni dal Vicepresidente, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo, dall'Amministratore Delegato.

La rappresentanza legale⁹ della Società di fronte a qualunque autorità giudiziaria o amministrativa e di fronte ai terzi, nonché la firma sociale, spettano al Presidente; in caso di suo impedimento, assenza o mancanza al Vice-Presidente, ove nominato, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo al Consigliere più anziano di età. Salvo diversa disposizione della delibera di delega la rappresentanza legale della Società spetta altresì a ciascun Amministratore Delegato nominato ai sensi dello Statuto.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 30 aprile 2009 ha nominato quale Presidente del Consiglio di Amministrazione il Sig. Gilberto Coffari, attribuendogli le seguenti funzioni:

- elaborare e proporre – d'intesa con l'Amministratore Delegato e su proposta di quest'ultimo - le politiche ed i programmi di investimenti immobiliari societari nel quadro dei piani pluriennali per le strategie di sviluppo approvate dal Consiglio di Amministrazione;
- coordinare la programmazione degli investimenti della società con le iniziative immobiliari delle società cooperative socie;
- mantenere le relazioni con le cooperative socie circa i piani di integrazione dei rispettivi piani di investimento;
- di attribuirgli le deleghe inerenti la responsabilità dell'internal auditing, salve le funzioni dell'Amministratore Delegato quale incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 30 aprile 2009 ha nominato quale Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione il Sig. Sergio Costalli, attribuendogli l'esercizio dei poteri assegnati al Presidente in caso di sua assenza e/o impedimento di quest'ultimo.

Comitato esecutivo

(ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)

La Società ha ritenuto di non costituire il Comitato esecutivo.

Informativa al Consiglio

Conformemente a quanto previsto dall'articolo 23.2 dello Statuto e a quanto previsto dall'articolo 150 del TUF, il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale sono informati sull'attività svolta, sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione e sulle operazioni

di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o dalle sue controllate. In particolare l'organo delegato riferisce con periodicità almeno trimestrale, in occasione delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, mediante relazione scritta. Ciascun amministratore può chiedere agli organi delegati che siano fornite informazioni in Consiglio relative alla gestione della Società.

Al fine di favorire l'ordinata organizzazione del flusso informativo, la Società si è dotata di una procedura che definisce, in termini puntuali, le regole da seguire per l'adempimento degli obblighi di informativa. La finalità principale della procedura in questione è quella di implementare gli strumenti di *corporate governance* con i quali dare concreta attuazione alle raccomandazioni contenute nel Codice di Autodisciplina. In particolare, la Procedura, assicurando la trasparenza della gestione della Società, consente a ciascun amministratore di condividere la gestione stessa in maniera più consapevole e informata attivando i flussi informativi tra consiglieri delegati e consiglio di amministrazione così come raccomandati dal Codice di Autodisciplina volti, da un lato, a sancire la "centralità" dell'organo di gestione della società nel suo *plenum* e, dall'altro lato, a rinforzare le funzioni di controllo interno.

Inoltre con la Procedura richiamata, si forniscono al Collegio Sindacale informazioni funzionali allo svolgimento dell'attività di vigilanza ad esso demandato dal Testo Unico della Finanza (art. 149).

Il testo della Procedura, riportato in calce alla presente Relazione, è anche reperibile sul sito.

Altri consiglieri esecutivi ¹⁰

Il Consiglio di Amministrazione ha considerato amministratore esecutivo l'Amministratore Delegato individuato nella persona del Sig. Claudio Albertini.

Amministratori indipendenti

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha valutato all'atto della nomina e successivamente la permanenza dei requisiti di indipendenza previsti dal Codice di Autodisciplina e di quelli previsti dal TUF in capo agli amministratori non esecutivi qualificati come indipendenti. L'esito di tale valu-

tazione è stato reso noto al mercato.

Alla luce di una valutazione sostanziale delle informazioni fornite dagli Amministratori, il Consiglio di Amministrazione nella riunione dell'11 marzo 2010 ha confermato la permanenza del requisito di indipendenza¹¹ in capo agli otto amministratori che, all'atto della nomina, sono stati qualificati indipendenti (Aristide Canosani, Fabio Carpanelli, Massimo Franzoni, Francesco Gentili, Andrea Parenti, Riccardo Sabadini, Giorgio Boldregghini, Sergio Santi). Tenuto conto che l'attuale Consiglio di Amministrazione si compone di 15 membri, ne consegue che la percentuale di amministratori indipendenti rispetto all'attuale composizione è pari al 53%, e la percentuale rispetto al totale degli amministratori non esecutivi è pari al (57%). Si segnala, inoltre, che il Consiglio di Amministrazione ha accertato che tutti gli amministratori qualificabili come indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina lo sono altresì alla stregua dei requisiti previsti per i componenti del Collegio Sindacale dal TUF.

In linea con le raccomandazioni del Codice di Autodisciplina ¹², il Collegio ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio per valutare l'indipendenza dei propri membri.

Nel corso del 2009 gli amministratori indipendenti si sono riuniti, su istanza del *Lead Independent Director*, nella data del 5 novembre 2009.

Lead Independent Director

Già dal febbraio 2007, allo scopo di valorizzare ulteriormente il ruolo degli amministratori indipendenti il Consiglio di Amministrazione ha introdotto la figura del **Lead Independent Director**.

Al *Lead Independent Director* (individuato nel Consigliere indipendente Sig. Riccardo Sabadini) fanno riferimento gli amministratori indipendenti, per un miglior contributo all'attività e al funzionamento del consiglio. Egli rappresenta punto di riferimento e coordinamento delle istanze e dei contributi dei Consiglieri Indipendenti.

Il *Lead Independent Director* potrà, tra l'altro convocare – autonomamente o su richiesta di altri Consiglieri – apposite riunioni di soli Amministratori indipendenti (cd. *Independent Director's executive sessions*) per la discussione delle tematiche di volta in volta giudicate di interesse rispetto al funzionamento del Consiglio di Amministrazione o alla gestione dell'impresa.

8 Art. 23 dello Statuto

9 Art. 24.1 dello Statuto

10 Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 2.C.1.

11 Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 3.C.4

12 Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 3.C.5

3.5 | Il trattamento delle informazioni societarie

La Procedura per la gestione e la comunicazione delle Informazioni Privilegiate

In linea con le raccomandazioni del Codice, con particolare riferimento alle informazioni “privilegiate” (ovvero “*price sensitive*”) ex art. 114, comma 1, del TUF, la Società si è dotata già nel dicembre 2006, di un apposita Procedura per la gestione ed il trattamento delle informazioni riservate e per la comunicazione all'esterno di documenti e di informazioni.

Sono destinatari della procedura tutti i componenti degli organi sociali, nonché i dirigenti e i dipendenti, della Società e delle società da questa controllate, che abbiano accesso ad informazioni suscettibili di evolvere in informazioni privilegiate. Essi sono, pertanto, tenuti a mantenere riservati i documenti e le informazioni acquisiti nello svolgimento dei loro compiti e a rispettare la procedura adottata dalla Società per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di tali documenti ed informazioni.

Tale procedura è volta, altresì, ad evitare che la divulgazione delle informazioni societarie possa avvenire in forma selettiva (cioè possa essere effettuata prima nei confronti di determinati soggetti, per esempio azionisti, giornalisti o analisti), intempestivamente, in forma incompleta o inadeguata.

Registro degli insider

Nella prospettiva di dedicare particolare cura alla gestione interna e alla divulgazione delle informazioni, soprattutto delle “informazioni privilegiate”, in aderenza alle disposizioni introdotte dall'art. 115-bis del TUF, la Società ha

istituito, già nel giugno 2006, il Registro delle persone che hanno accesso alle informazioni privilegiate (“Registro degli insider”).

Le finalità perseguite dalla normativa richiamata sono principalmente due: in primis sviluppare una maggiore attenzione sul valore delle informazioni privilegiate e, in secondo luogo, agevolare lo svolgimento dell'attività di vigilanza della Consob e, contemporaneamente, dell'Autorità giudiziaria nei casi di commissione di abusi di mercato.

Nella parte statica del Registro sono iscritti tutti gli amministratori, sindaci, dirigenti e dipendenti che in virtù del ruolo ricoperto o delle funzioni svolte, vengono a conoscenza o hanno accesso in via continuativa ad Informazioni Privilegiate.

Internal dealing

In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 114, comma 7, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato (il “TUF”), e dalle disposizioni di attuazione previste dagli artt. 152-sexies e seguenti del Regolamento Consob approvato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato (il “Regolamento Emittenti”), il Consiglio di Amministrazione ha adottato una procedura diretta a disciplinare, con efficacia cogente dal gennaio 2007, gli obblighi informativi e di comportamento inerenti le operazioni effettuate da soggetti rilevanti e da persone ad essi strettamente legate su azioni della Società o su altri strumenti finanziari ad esse collegati.

Il codice di comportamento è disponibile sul sito internet www.gruppoigd.it, nella sezione Investor Relations.

3.6 | Comitati interni al Consiglio di Amministrazione (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione, in piena conformità rispetto a quanto raccomandato dall'art. 7.P.E. del Codice, ha istituito già nel corso del 2008 il Comitato di Remunerazione, il Comitato Nomine e il Comitato di Presidenza i cui membri sono stati nominati recentemente in occasione del rinnovo dell'organo amministrativo.

3.7 | Comitato per le Nomine

Il Comitato per le Nomine è composto da tre Amministratori non esecutivi, individuati negli amministratori indipendenti Andrea Parenti, Giorgio Boldregghini e Fabio Carpanelli.

Il Comitato per le Nomine svolge un ruolo propositivo e consultivo nell'individuazione della composizione ottimale del Consiglio di Amministrazione, nella scelta delle figure apicali della Società e nella individuazione delle designazioni degli amministratori, dei sindaci e dei dirigenti delle società controllate aventi rilevanza strategica; il tutto nella prospettiva di garantire un adeguato livello di indipendenza degli amministratori rispetto al management. Il Comitato

per le Nomine è altresì chiamato ad esprimersi anche in occasione della formulazione di pareri circa la scelta del tipo di Organo Amministrativo (monocratico o collegiale), sul numero dei componenti e sui nominativi da indicare nelle sedi competenti all'assunzione delle relative delibere per le cariche di amministratore e sindaco, nonché di presidente, vice-presidente e direttore generale (e/o amministratore delegato) delle controllate e collegate.

Nel corso del 2009 il Comitato Nomine si è riunito 3 volte, esprimendo il proprio parere nella scelta degli amministratori di società controllate e nell'assunzione di Dirigenti.

3.8 | Comitato per la Remunerazione

Composizione e funzionamento del comitato per la remunerazione

(ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)

Il Comitato per la Remunerazione è composto da tre amministratori individuati negli amministratori Sergio Santi, Francesco Gentili e Riccardo Sabadini, tutti indipendenti. Nel corso del 2009 il Comitato per la Remunerazione si è riunito 1 sola volta, con la partecipazione di ciascun componente pari a 100%.

Funzioni del Comitato per la Remunerazione

Il Comitato Remunerazione svolge funzioni istruttorie, propositive e consultive in materia di remunerazione, contribuendo a far sì che i compensi degli amministratori e dirigenti della Società e degli amministratori delle società controllate e collegate, pur ispirati a principi di sobrietà, siano stabiliti in misura e in forma tale da costituire una remunerazione dell'attività svolta adeguata e tale da trattenere e motivare i soggetti dotati delle caratteristiche professionali utili per gestire con successo la Società e le sue partecipate.

Il Comitato per la Remunerazione in ossequio alle disposizioni contenute nell'art. 2.2.3 del Regolamento dei Mercati Organizzati, svolge i compiti di seguito riassunti:

- formula proposte al Consiglio di Amministrazione per la remunerazione degli amministratori delegati e degli altri amministratori che ricoprono particolari cariche, monitorando l'applicazione delle decisioni adottate dal consiglio stesso;
- formula pareri al Consiglio di Amministrazione per l'individuazione dei criteri generali per la definizione del trattamento economico del Direttore Generale e dell'alta dirigenza della Società;
- formula pareri al Consiglio di Amministrazione sull'ammontare delle remunerazioni dei Presidenti, Vicepresidenti e Direttori Generali (e/o Amministratori Delegati) delle società controllate con rilevanza strategica, sulla base di proposte formulate dal presidente d'intesa con l'Amministratore Delegato della capogruppo;
- formula pareri al Consiglio di Amministrazione in ordine alla definizione di proposte per il compenso globale da corrispondere ai membri del Consiglio di Amministrazione delle società controllate e collegate.

Le riunioni hanno avuto ad oggetto la formulazione di pareri per la determinazione dei compensi al Presidente, al vice Presidente, all'Amministratore Delegato nonché per i consiglieri facenti parte dei comitati istituiti all'interno del Consiglio di Amministrazione.

3.9 | Comitato di Presidenza

Il Comitato di Presidenza è composto dal Presidente, dal Vice Presidente, dall'Amministratore Delegato, nonché dal Consigliere Roberto Zamboni e dal Consigliere indipendente Sergio Santi.

Il Comitato di Presidenza collabora, con funzione consultiva ed istruttoria, all'individuazione delle politiche di sviluppo e delle linee guida dei piani strategici ed operativi da sottoporre al Consiglio di Amministrazione e sovrintende al

controllo della corretta attuazione delle stesse ed in particolare è chiamato, altresì, ad esprimersi sulle operazioni di sviluppo ed investimento aventi rilevanza strategica, tali da incidere significativamente sul valore e composizione del patrimonio sociale o da influenzare in maniera rilevante il prezzo del titolo azionario.

Nel corso del 2009 il Comitato di Presidenza si è riunito 9 Volte.

3.10 | Remunerazione degli Amministratori

Ai sensi dell'art. 25 dello Statuto, ai membri del Consiglio di Amministrazione spetta un compenso determinato dall'Assemblea. La deliberazione assembleare, una volta presa, è valida anche per gli esercizi successivi fino a diversa determinazione.

Il Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale, nonché la proposta formulata dal Comitato per la Remunerazione, stabilisce il compenso degli amministratori investiti di particolari cariche, compreso il Presidente.

Una parte della remunerazione variabile dell'Amministratore Delegato è legata ai risultati economici conseguiti dalla

Società. Parimenti, una parte della remunerazione variabile dei dirigenti è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società.

Non sono previsti piani di incentivazione a base azionaria né a favore dell'Amministratore Delegato né dei dirigenti.

Indennità degli amministratori in caso di dimissioni, licenziamento o cessazione del rapporto a seguito di un'offerta pubblica di acquisto (ex art. 123-bis, comma 1, lett. i) TUF) Non esistono accordi tra la Società e gli amministratori che abbiano ad oggetto previsioni di indennità in caso di dimissioni e/o revoca senza giusta causa.

3.11 | Comitato per il Controllo Interno

Il Comitato per il Controllo Interno è costituito nell'ambito del Consiglio di Amministrazione, secondo le regole del Regolamento di *Governance* ed in ossequio alle prassi richiamate dal Codice di Autodisciplina¹³.

Composizione e funzionamento del comitato per il controllo interno

(ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)

Il Comitato per il Controllo interno è composto da 3 amministratori non esecutivi individuati nei consiglieri Aristide Canosani, Massimo Franzoni e Leonardo Caporioni, di cui i primi due indipendenti¹⁴. Il Consiglio di Amministrazione ha valutato al momento della nomina che il componente Leonardo Caporioni possiede una adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria¹⁵.

Ai lavori del Comitato per il Controllo Interno partecipa, su invito, il Presidente del Collegio Sindacale o altro sindaco da lui designato¹⁶.

Nel corso del 2009 il Comitato per il Controllo Interno si è riunito 7 volte, nelle date del 10 marzo, 14 maggio, 5 giugno, 9 luglio, 25 agosto, 5 novembre e 17 dicembre, e le relative riunioni sono state regolarmente verbalizzate. La durata media delle riunioni è stata di circa un'ora con una partecipazione effettiva di ciascun componente rispettivamente pari all'83% per il Coordinatore Massimo Franzoni, pari al 100% per il Sig. Aristide Canosani e pari al 67% per il sig. Leonardo Caporioni.

Funzioni attribuite al comitato per il controllo interno

Il Comitato per il controllo interno assiste il Consiglio di Amministrazione: i) nella definizione delle linee di indirizzo del sistema di controllo interno, in modo che i principali rischi afferenti la Società e le sue controllate risultino correttamente identificati, nonché adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, determinando inoltre criteri di compatibilità di tali rischi con una sana e corretta gestione dell'impresa¹⁷; ii) nella individuazione dell'amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno, in aderenza alle raccomandazioni del Codice di Autodisciplina; iii) nella predisposizione della relazione annuale sul governo societario, con riferimento alla descrizione degli elementi essenziali del sistema di controllo interno e alla valutazione sull'adeguatezza complessiva dello stesso.

Il Comitato per il Controllo Interno, oltre ad assistere il Consiglio di Amministrazione nell'espletamento dei compiti sopra indicati, direttamente svolge i seguenti compiti:

- valuta, unitamente al Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ed ai revisori, il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio civilistico della Società e di quello consolidato¹⁸;
- su richiesta dell'amministratore esecutivo all'uopo incaricato esprime pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali nonché alla progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno¹⁹;
- esamina il piano di lavoro preparato dai preposti al controllo interno nonché le relazioni periodiche da essi predisposte²⁰;
- valuta le proposte formulate dalla società di revisione per ottenere l'affidamento dell'incarico, nonché il piano di lavoro predisposto per la revisione e i risultati esposti nella lettera di suggerimenti²¹;
- vigila sull'efficacia del processo di revisione contabile²²;
- svolge gli ulteriori compiti che gli vengono attribuiti dal consiglio di amministrazione, particolarmente in relazione ai rapporti con la società di revisione, con il Collegio Sindacale, con l'Organismo di Vigilanza e con il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari;
- riferisce al consiglio di amministrazione, almeno semestralmente, in occasione dell'approvazione del progetto di bilancio e della relazione semestrale, sull'attività svolta e sull'adeguatezza e sull'effettivo funzionamento del sistema di Controllo interno.

Il Comitato di controllo interno svolge una particolare funzione in materia di operazioni con Parti Correlate, per la cui trattazione si rinvia al paragrafo 12 "Interessi degli amministratori e operazioni con parti correlate".

Nel corso delle riunioni il Comitato ha provveduto alle seguenti attività principali:

- a. al controllo preventivo sulle operazioni con parti correlate e loro corrispondenza alle condizioni di mercato praticate;
- b. alla valutazione unitamente al Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili, la correttezza dei principi contabili utilizzati e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio;
- c. all'esame delle verifiche svolte dalla funzione di Internal Audit sulla base del piano di lavoro concordato,

13 Codice di Autodisciplina: Principio 8.P.4.

14 Codice di Autodisciplina: Criterio Applicativo 5.C.1., lett. a)

15 Codice di Autodisciplina: Principio 8.P.4.

16 Codice di Autodisciplina: Criterio Applicativo 8.C.4.

17 Codice di Autodisciplina: Criterio Applicativo 8.C.1.

18 Codice di Autodisciplina: Criterio Applicativo 8.C.3., lett. a)

19 Codice di Autodisciplina: Criterio Applicativo 8.C.3., lett. b)

20 Codice di Autodisciplina: Criterio Applicativo 8.C.3., lett. c)

21 Codice di Autodisciplina: Criterio Applicativo 8.C.3., lett. d)

22 Codice di Autodisciplina: Criterio Applicativo 8.C.3., lett. e)

23 Codice di Autodisciplina: Criterio Applicativo 8.C.3., lett. g)

3.12 | Sistema di Controllo Interno

Premessa

Il sistema di controllo interno della società e del gruppo è rappresentato dall'insieme delle regole, delle procedure e delle strutture organizzative volte a consentire, attraverso un adeguato processo di identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi, una conduzione dell'impresa sana, corretta e coerente con gli obiettivi prefissati. Un efficace sistema di controllo interno contribuisce a garantire (i) la salvaguardia del patrimonio sociale; (ii) l'efficienza e l'efficacia delle operazioni aziendali; (iii) l'affidabilità dell'informazione finanziaria; (iv) il rispetto di leggi e regolamenti.

I ruoli e le responsabilità in materia di gestione dei rischi e del sistema di controllo sono formalmente identificati e definiti dal documento "IGD Sistema di Controllo Interno" che riassume l'assetto e le funzioni del Sistema di Controllo Interno ed è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 14 maggio 2008. Tali previsioni sono in linea con le indicazioni del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana, al quale la Società aderisce.

La responsabilità del sistema di controllo interno compete al Consiglio di Amministrazione che provvede, avvalendosi allo scopo dell'assistenza del Comitato per il controllo interno, a fissarne le linee di indirizzo e a verificarne periodicamente l'adeguatezza rispetto alle caratteristiche di impresa.

L'Amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno, identificato nella persona dell'Amministratore Delegato, ha il compito di curare l'identificazione dei principali rischi aziendali e dare esecuzione alle linee di indirizzo in materia di controllo interno definite dal Consiglio di Amministrazione, verificandone l'adeguatezza complessiva, l'efficacia e l'efficienza.

Il Preposto al controllo interno, che si identifica nel responsabile della funzione internal audit, è incaricato di verificare che il sistema di controllo interno sia adeguato, operativo e funzionante.

Il Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Comitato per il Controllo Interno, ha individuato il Preposto al controllo interno di IGD nella Società esterna Unilab.

Il Preposto al controllo interno riferisce del suo operato al Comitato per il Controllo Interno ed al Collegio Sindacale; può, inoltre, essere previsto che riferisca anche all'amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno.

Al fine di dotarsi di strumenti più allineati alle esigenze di controllo e di gestione dei rischi che la propria complessità organizzativa, lo status di società quotata e le dinamiche di business le impongono, IGD ha inoltre avviato un processo di definizione del modello di gestione integrata dei rischi, che si ispira a standard riconosciuti a livello internazionale in ambito Enterprise Risk Management (ERM). Tale modello "ERM" è diretto a supportare l'Alta Direzione nell'individuazione dei principali rischi aziendali e delle modalità attraverso cui essi sono gestiti, nonché a definire

le modalità attraverso cui organizzare il sistema dei presidi a tutela dei suddetti rischi. Scopo principale è l'adozione di un approccio sistematico e proattivo di individuazione dei rischi, valutarne anticipatamente i potenziali effetti negativi, intraprendere le opportune azioni di mitigazione, monitorare in via continuativa le relative esposizioni.

In tal senso, IGD ha definito una mappa dei rischi di Gruppo ed ha in corso lo sviluppo della metodologia di *risk analysis*, valutazione e classificazione dei rischi in linea con l'assetto dei ruoli e delle responsabilità definiti in materia di controllo interno.

Il percorso metodologico attualmente in corso per la gestione integrata dei rischi "ERM", nell'ambito del Gruppo, prevederà periodicamente l'esecuzione delle attività di seguito definite: (i) la verifica e/o l'aggiornamento della mappa dei rischi, tenuto conto delle strategie perseguite e del modello organizzativo e di business adottato; (ii) la validazione del modello di valutazione dei rischi adottato, della sua coerenza con le peculiarità organizzative e di business e con le strategie aziendali; (iii) l'analisi dei rischi identificati, dell'assetto dei ruoli e delle responsabilità connessi alla loro gestione e delle misure adottate per il loro presidio; (iv) la valutazione dei rischi da parte del management delle Società del Gruppo; (v) la valutazione del livello di copertura dei rischi attraverso i presidi adottati; (vi) la prioritizzazione dei rischi e delle conseguenti aree di intervento; (vii) l'analisi della *risk tolerance* in linea con gli indirizzi definiti dall'Alta Direzione del Gruppo; (viii) la definizione di opportune strategie/azioni di gestione e monitoraggio e correlate responsabilità di attuazione; (ix) il monitoraggio nel tempo delle azioni definite e del sistema implementato.

Al fine di eseguire le attività sopra elencate, in tale fase iniziale è stato creato un Gruppo di Lavoro dedicato.

I risultati del processo sopra descritto sono oggetto di informazione al Comitato per il Controllo Interno e al Consiglio di Amministrazione.

Nell'ambito del generale processo di rilevazione ed analisi delle aree di rischio di Gruppo, finalizzato alla strutturazione di un sistema di controllo interno che consenta il migliore governo dei rischi aziendali, una particolare rilevanza è assunta dal sistema di controllo interno implementato in relazione al processo di informativa finanziaria.

Il menzionato modello di gestione integrata dei rischi (ERM) non deve, infatti, essere considerato separatamente dal sistema di controllo interno implementato in relazione al processo di informativa finanziaria, in quanto entrambi costituiscono degli elementi del complessivo sistema di controllo interno di IGD.

A tal riguardo, si evidenzia, a titolo esemplificativo, che il processo di formazione dell'informativa finanziaria annuale e infrannuale, ed in particolare le fasi di attività finalizzate alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui IGD e il Gruppo sono esposti, risultano strettamente connesse e coordinate con i flussi informativi risultanti dallo svolgimento dei processi di *Enterprise Risk Management* della Società e del Gruppo, volti all'identificazione ed alla valutazione e mitigazione dei rischi aziendali.

Caratteristiche del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria

Con riferimento al sistema di controllo interno implementato in relazione al processo di formazione dell'informativa finanziaria, IGD ha intrapreso, negli esercizi precedenti, un percorso di adeguamento alle indicazioni della Legge 262/05 finalizzato a documentare, il modello di controllo contabile e amministrativo adottato, nonché ad eseguire specifiche verifiche sui controlli rilevati, a supporto del processo di attestazione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Il suddetto modello di controllo contabile e amministrativo rappresenta l'insieme delle procedure e strumenti interni adottati dalla Società al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi aziendali di attendibilità, accuratezza, affidabilità e tempestività dell'informativa finanziaria.

La metodologia utilizzata da IGD per la realizzazione del modello di controllo amministrativo-contabile e amministrativo è allineata alle *best practice* generalmente riconosciute.

Le Fasi del sistema controllo interno implementato in relazione al processo di informativa finanziaria da IGD possono essere ricondotte alle seguenti macro-categorie di attività:

- Identificazione del perimetro dei processi amministrativo-contabili rilevanti;
- Analisi dei processi dei rischi e controlli amministrativo-contabili;
- Definizione del sistema delle procedure amministrativo-contabili;
- Verifica dell'operatività dei controlli.

Di seguito sono descritte, in sintesi, le principali attività previste dal modello adottato e ricomprese nelle sopraelencate macro-categorie.

Identificazione del perimetro dei processi amministrativo-contabili rilevanti

Tale attività prevede la definizione del perimetro di analisi, in termini di Società del Gruppo e processi delle singole Società, con riferimento al quale effettuare le attività di approfondimento dei rischi e dei controlli amministrativo-contabili, adottando sia parametri quantitativi sia elementi di natura qualitativa definiti sulla base del peso rilevante che le grandezze da considerare hanno sulle principali voci di bilancio.

L'analisi del perimetro è costantemente valutata dalla Società che rileva, se del caso, la necessità di apportare ad esso modifiche o integrazioni; il suddetto perimetro di analisi è stato rivisitato nel corso del 2009 al fine di ricomprendere le Società operanti in Romania acquisite nel corso del 2008.

Tale fase di identificazione del perimetro prevede un piano di analisi dei processi, dei rischi e dei controlli amministrativo-contabili su base pluriennale.

Analisi dei processi, dei rischi e dei controlli amministrativo-contabili

Tale attività prevede l'analisi del sistema di controllo connesso all'informativa finanziaria effettuato sia a livello *entity*

sia a livello di processo e di singola transazione, per mitigare efficacemente i rischi inerenti rilevati nell'ambito del processo amministrativo-contabile.

L'approccio adottato tiene in considerazione sia i possibili rischi di errore non intenzionale sia i rischi che possano essere commesse attività fraudolente, prevedendo la progettazione ed il monitoraggio di presidi e di controlli atti a garantire la copertura di tali tipologie di rischi, nonché il coordinamento con i protocolli di controllo implementati nell'ambito di altre componenti del complessivo sistema di controllo interno.

Inoltre l'approccio adottato tiene in considerazione sia i controlli di natura manuale sia quelli relativi ai sistemi informativi a supporto dei processi amministrativo-contabili, vale a dire i cosiddetti controlli automatici a livello di sistemi applicativi e gli *IT general controls* a presidio degli ambiti attinenti l'accesso ai sistemi, il controllo degli sviluppi e delle modifiche dei sistemi ed infine l'adeguatezza delle strutture informatiche.

Sulla base del piano pluriennale sopra definito sono state identificate le priorità di analisi sui processi delle Società del Gruppo. In particolare le attività di analisi dei processi, dei rischi e dei controlli sono state eseguite nel corso del 2009 sui processi prioritari.

La Società valuta costantemente la necessità di integrare/aggiornare la mappatura e l'analisi del sistema di controllo.

Definizione del sistema delle procedure amministrativo-contabili

Sulla base delle risultanze dell'attività di rilevazione dei processi, rischi e controlli, la Società procede alla definizione o all'aggiornamento delle procedure amministrativo-contabili e garantisce la loro adeguatezza rispetto al sistema di controllo interno monitorando le diverse fasi del processo di definizione o aggiornamento delle procedure stesse. Le procedure amministrativo-contabili sono state definite ed implementate secondo il piano; nel corso del 2009 la Società ha avviato una fase di omogeneizzazione delle procedure amministrativo-contabili applicabili alle Società estere al momento in fase di completamento.

Verifica delle procedure amministrativo-contabili

È previsto un monitoraggio continuo delle procedure amministrativo-contabili; a tal fine sono pianificate specifiche attività di verifica per accertare la corretta esecuzione da parte delle funzioni aziendali dei controlli previsti dalle procedure amministrativo-contabili nonché l'implementazione dei correttivi definiti.

Nell'ambito del processo di formazione dell'informativa finanziaria annuale e infrannuale, ai fini della descrizione dei principali rischi e incertezze cui IGD e il Gruppo sono esposti, il Dirigente Preposto si coordina con i soggetti coinvolti nei processi di Enterprise Risk Management della Società e del Gruppo (Gruppo di Lavoro inizialmente dedicato all'avvio del processo di ERM) volti all'identificazione ed alla valutazione dei rischi aziendali.

Il Consiglio ha valutato, nel corso dell'Esercizio, sulla base della valutazione del Comitato per il controllo interno, della relazione annuale dell'Amministratore Delegato, della relazione del Dirigente Preposto, della relazione dell'Internal Audit e della relazione dell'Organismo di Vigilanza l'adeguatezza, l'efficacia e l'effettivo funzionamento del sistema di controllo interno.

Amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno

Il Consiglio di Amministrazione, con l'assistenza del Comitato per il controllo interno ha individuato, già nel 2007, nell'Amministratore Delegato l'amministratore incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno a cui sono attribuiti, in coerenza con le raccomandazioni del Codice i compiti:

- curare l'identificazione dei principali rischi aziendali, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dall'emittente e dalle sue controllate, e sottoporli periodicamente all'esame del consiglio di amministrazione;
- dare esecuzione alle linee di indirizzo definite dal consiglio di amministrazione, provvedendo alla progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno, verificandone costantemente l'adeguatezza complessiva, l'efficacia e l'efficienza; si occupa inoltre dell'adattamento di tale sistema alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare;
- proporre al Consiglio di Amministrazione la nomina, la revoca e la remunerazione di uno o più preposti al controllo interno.

Egli ha dato esecuzione ai compiti richiamati avvalendosi del Comitato per il Controllo Interno e del Preposto al Controllo Interno, nonché avvalendosi dei conseguenti opportuni poteri, anche al fine di garantire una piena *compliance* alle previsioni di autoregolamentazione delle società quotate.

Preposto al Controllo Interno

Il Consiglio di Amministrazione, su proposta dell'amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno e sentito il parere del Comitato per il Controllo Interno, ha attribuito il ruolo di soggetto preposto al controllo interno, identificandolo nella funzione di Internal Audit, quest'ultima affidata ad un soggetto esterno corrispondente alla società Unilab.

Il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto la scelta di esternalizzazione la più efficiente, in considerazione delle caratteristiche e dimensione della Società e del gruppo, potendo contare su una struttura indipendente e dotata, altresì, di specifica esperienza professionale. A garanzia della indipendenza ed autonomia del Preposto al controllo interno, rispetto alla struttura organizzativa, questi non è responsabile di alcuna area operativa, né dipende gerarchicamente né funzionalmente da alcun responsabile di aree operative.

Il Preposto al controllo interno predispone un "piano di lavoro" per l'attività di *audit* e verifica il sistema di controllo

interno. A tal riguardo, egli ha accesso alle informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico. In particolare, il Preposto verifica l'osservanza e l'efficacia dell'insieme delle regole, delle procedure e delle strutture adottate dalla Società per il raggiungimento degli obiettivi prefissati riferendo periodicamente al Comitato per il Controllo Interno e all'Organismo di Vigilanza.

Il modello organizzativo ex d.Lgs. 231/2001

Il sistema di controllo interno è tra l'altro rafforzato attraverso l'adozione di un apposito modello organizzativo, approvato dal Consiglio di Amministrazione già nel maggio 2006 (il "Modello Organizzativo") che è stato oggetto di revisione ed aggiornamento a seguito dell'evoluzione normativa.

Il Modello Organizzativo mira ad assicurare la messa a punto di un sistema modulato sulle specifiche esigenze determinate dall'entrata in vigore del D.Lgs. 231/2001 concernente la responsabilità amministrativa delle società per i reati commessi da soggetti apicali o sottoposti e si concreta in un sistema piramidale di principi e procedure che si può così delineare.

Il Modello Organizzativo si compone, strutturalmente, nel seguente schema:

- la Mappatura delle attività a rischio, realizzata mediante l'acquisizione delle informazioni utili alla conoscenza dell'attività e del sistema organizzativo di IGD;
- il Codice Etico, i cui principi e disposizioni costituiscono specificazioni esemplificative degli obblighi generali di diligenza, correttezza e lealtà, che qualificano l'adempimento delle prestazioni lavorative ed il comportamento nell'ambiente di lavoro;
- i Protocolli preventivi delle aree a rischio, ovvero i principi generali del controllo interno;
- il Sistema disciplinare idoneo a dare forza a tutte le regole che compongono il Modello;
- l'Organismo di Vigilanza, ovvero l'organo istituito con funzioni di vigilanza e controllo in ordine al funzionamento, all'efficacia, all'adeguatezza e all'osservanza del Modello di organizzazione e gestione;

L'organismo di Vigilanza è dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo e cura il costante aggiornamento del Modello organizzativo.

L'Organismo di Vigilanza ha anche una funzione di impulso verso il Consiglio di Amministrazione affinché apporti al MOG le necessarie modifiche a fronte del mutare dell'assetto normativo, delle modalità di svolgimento e della tipologia dell'attività di impresa.

L'Organismo di Vigilanza ha due linee di reporting: una periodica nei confronti del Presidente del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale ed una semestrale nei confronti del Consiglio di Amministrazione.

Va sottolineato che la funzione di *internal audit* della Società, svolta dalla società Unilab appositamente incaricata, fornisce il supporto operativo per la gestione ed analisi dei flussi informativi istituiti ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. d) del decreto legislativo 231/01, nonché per l'effettivo

tuazione di specifici *audit* sulla base delle evidenze ricevute per il tramite dei suddetti flussi informativi.

L'Organismo di Vigilanza è attualmente composto da Fabio Carpanelli, amministratore indipendente, con funzione di Presidente, e dagli amministratori indipendenti Sergio Santi e Francesco Gentili, e si è riunito nel corso del 2009, 4 volte nelle date del 12 marzo, 14 maggio, 29 giugno e 13 novembre.

Il MOG è disponibile, altresì, sul sito della società www.gruppoigd.it, nella sezione IR, in documenti societari.

Società di revisione

L'attività di revisione contabile è svolta da una società nominata dall'Assemblea dei soci tra quelle iscritte nell'albo speciale tenuto da Consob.

L'Assemblea del 16 settembre 2004 e, successivamente con proroga dell'Assemblea del 23 aprile 2007, ha conferito alla società di revisione *Reconta Ernst&Young S.p.A.* l'incarico di revisione dei bilanci di esercizio, bilanci consolidati e dei bilanci semestrali abbreviati per gli esercizi 2007-2012. Ai sensi della normativa vigente, l'incarico è stato conferito su proposta motivata del Collegio Sindacale, previa approfondita analisi di valutazione tecnico-economica.

I compensi riconosciuti alla società di revisione sono riportati nelle note al bilancio di esercizio e consolidato di IGD al 31 dicembre 2009.

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili

L'articolo 23.5 dello Statuto, in *compliance* con le disposizioni contenute nell'art. 154-bis del TUF, statuisce che il Consiglio di Amministrazione nomina, previo parere del Collegio Sindacale, il Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili, scegliendolo tra soggetti che abbiano maturato un'esperienza complessiva di almeno un quinquennio nell'esercizio di: a) attività di amministrazione o di controllo e svolto compiti direttivi presso società o enti che abbiano un patrimonio non inferiore a dieci milioni di euro, ovvero b) attività professionali, anche nell'ambito della revisione, strettamente attinenti alle attività dell'impresa e alle funzioni che il dirigente preposto è chiamato a svolgere.

In ossequio alle disposizioni statutarie richiamate, il Consiglio di Amministrazione già nel luglio 2007, previo parere del Collegio Sindacale, il quale ha espresso parere

positivo, ha nominato a tempo indeterminato la Dott.ssa Grazia Margherita Piolanti quale Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili, attribuendo allo stesso i compiti, adeguati poteri e mezzi.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili predispone adeguate procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio e, ove previsto, del bilancio consolidato nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario.

Il Consiglio di Amministrazione vigila affinché il Dirigente Preposto disponga di adeguati poteri e mezzi per l'esercizio dei compiti a lui attribuiti ai sensi del presente articolo, nonché sul rispetto effettivo delle procedure amministrative e contabili.

Gli atti e le comunicazioni della società diffusi al mercato, e relativi all'informazione contabile anche infrannuale, sono accompagnati da una dichiarazione scritta del Dirigente Preposto, che ne attesta la corrispondenza alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili, unitamente all'organo/i delegato/i, attestano con apposita relazione sul bilancio di esercizio, sul bilancio semestrale abbreviato e, ove redatto, sul bilancio consolidato:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio e consolidato.

Inoltre attestano che il Bilancio d'esercizio/consolidato:

- a)** è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b)** corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c)** è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

Da ultimo il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili, unitamente all'organo/i delegato/i, attestano che la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

3.13 | Interessi degli Amministratori e operazioni con parti correlate

Con riferimento alle operazioni con parti correlate, il Consiglio di Amministrazione ha approvato già nel febbraio 2007, integrando le linee guida e i criteri per l'identificazione delle operazioni significative e con parti correlate, la "Procedura delle operazioni con parti correlate" che contempla l'adozione di specifici principi di comportamento volti a disciplinare i principali aspetti sostanziali e procedurali inerenti alla gestione delle operazioni richiamate, applicabili anche a quelle che non rientrino nella competenza esclusiva del Consiglio di Amministrazione, come individuate nella Procedura richiamata.

La gestione delle operazioni con parti correlate è effettuata nel rispetto di particolari criteri di correttezza sostanziale e procedurale. Per la definizione delle "parti correlate" si fa espresso rinvio ai soggetti definiti come tali dal principio contabile internazionale concernente l'informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate (IAS 24), adottato secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento (CE) n. 1606/2002.

Ai fini dell'applicazione dei presenti principi, sono escluse dal novero di operazioni con parti correlate le operazioni tipiche od usuali ovvero da concludersi a condizioni di mercato.

Sono operazioni tipiche od usuali le operazioni che, per oggetto o natura, non siano estranee al normale corso degli affari della Società, nonché le operazioni che non presentino particolari elementi di criticità dovuti alle loro caratteristiche e ai rischi inerenti alla natura della controparte o al tempo del loro compimento.

Sono operazioni a condizioni di mercato quelle concluse a condizioni non significativamente difformi da quelle usualmente praticate nei rapporti con soggetti che non siano parti correlate.

Svolge un ruolo importante in materia di operazioni con Parti Correlate il Comitato per il Controllo Interno, a seconda che si tratti di:

- **materie riservate al Consiglio di Amministrazione**
- il Comitato per il Controllo Interno esprime il proprio parere non vincolante, dovrà verificare che la prospettata operazione presenti termini e condizioni di mercato, per tali intendendosi condizioni non dissimili da quelle che sarebbero verosimilmente pattuite con parti non correlate ed, eventualmente, ove la natura, il valore o le altre caratteristiche dell'operazione stessa – potrà richiedere che essa sia conclusa con l'assistenza di uno o più esperti che esprimano un'opinione, a seconda dei casi, sulle condizioni economiche, e/o sulla legittimità, e/o sugli aspetti tecnici dell'operazione.
- **materie non riservate al Consiglio di Amministrazione**
- il Comitato per il Controllo Interno predisponde due note –

da pubblicarsi l'una nell'ambito del comunicato emesso dal Consiglio di Amministrazione in occasione dell'approvazione del progetto di bilancio e l'altra in quello relativo all'approvazione della relazione semestrale – relative alle operazioni concluse dalla Società con parti correlate nel periodo di riferimento, contenenti considerazioni del Comitato stesso in merito alla rispondenza di tali operazioni all'interesse della Società, alle modalità di determinazione dei relativi prezzi e alla congruità di tali prezzi rispetto ai valori di mercato di operazioni similari.

Nel caso di operazioni con parti correlate riservate alla competenza del Consiglio di Amministrazione, quest'ultimo deve ricevere un'adeguata informativa sulla natura della correlazione, sulle modalità esecutive dell'operazione, sulle condizioni temporali ed economiche per la relativa realizzazione, sul procedimento valutativo seguito nonché sulle motivazioni sottostanti e sugli eventuali rischi per la Società.

Il Consiglio, a seguito di adeguata informativa ricevuta dagli organi delegati e comunque qualora ne ravvisi l'opportunità, tenuto conto della natura, del valore e delle altre caratteristiche della singola Operazione con Parti Correlate, potrà richiedere che la stessa venga conclusa con l'assistenza di uno o più esperti che esprimano una opinione sulle condizioni economiche e/o sulle modalità esecutive e tecniche dell'operazione. La scelta degli esperti di cui avvalersi dovrà ricadere su soggetti di riconosciuta professionalità e competenza e dei quali dovrà essere verificata l'indipendenza e l'assenza di conflitti di interesse in relazione all'operazione.

Nella scelta dei suddetti esperti (banche, società di revisione, studi legali ovvero altri esperti di riconosciuta professionalità e competenza specifica) il Consiglio procede ad un'attenta valutazione della rispettiva indipendenza, utilizzando eventualmente – nei casi più significativi – esperti diversi per ciascuna parte correlata.

Gli amministratori che hanno un interesse, anche potenziale o indiretto, in una operazione con parti correlate sono tenuti ad informare preventivamente ed esaurientemente il Consiglio sull'esistenza dell'interesse e sulle circostanze del medesimo. Il Consiglio di Amministrazione è tenuto a valutare, in relazione a ciascun caso concreto e sulla base dell'informativa fornita dall'amministratore interessato, tenendo conto anche della necessità di assicurare il buon funzionamento dell'organo consiliare, l'opportunità di richiedere al medesimo amministratore: (i) di allontanarsi dalla seduta prima dell'inizio della discussione e fino a quando non sia stata assunta la deliberazione; ovvero (ii) di astenersi dal partecipare alla votazione.

3.14 | Nomina dei Sindaci

Ai sensi dell'art. 26.2 dello Statuto, la nomina dei membri del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste che devono essere depositate presso la sede sociale, unitamente alle dichiarazioni con le quali i singoli candidati attestano, sotto la propria responsabilità, il rispetto dei limiti al cumulo degli incarichi stabiliti dalle disposizioni vigenti, nonché una esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali di ciascun candidato, almeno venti giorni prima dell'Assemblea convocata per l'elezione dei medesimi.

L'art. 16 dello Statuto prevede che all'elezione dei membri del Collegio Sindacale si proceda come segue:

dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti espressi dagli azionisti sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due sindaci effettivi ed un sindaco supplente;

il terzo sindaco effettivo ed il secondo sindaco supplente sono tratti dalla lista seconda classificata, nell'ordine progressivo con il quale sono indicati nella lista stessa.

Nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti gli azionisti presenti in assemblea, risultando eletti i candidati della lista che abbiano ottenuto la maggioranza semplice dei voti.

La presidenza del Collegio sindacale spetta al primo candidato della lista che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima.

I candidati alla carica di sindaco dovranno possedere i requisiti stabiliti dalla legge. Ai fini della definizione del requisito di professionalità di coloro che abbiano maturato un'esperienza complessiva di almeno un triennio nell'esercizio di:

- (a)** attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche, finanziarie e tecnico-scientifiche strettamente attinenti all'attività d'impresa della Società;
- (b)** funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche ammi-

nistrazioni operanti in settori strettamente attinenti a quello di attività della Società, è stabilito quanto segue:

- _ hanno stretta attinenza all'attività della Società tutte le materie di cui alla precedente lettera a) connesse all'attività immobiliare e alle attività inerenti a settori economici attinenti a quello immobiliare;
- _ sono settori economici attinenti a quello immobiliare quelli in cui operano le imprese controllanti, ovvero che possono essere assoggettate al controllo o collegate ad imprese operanti nel settore immobiliare.

Non possono essere nominati sindaci e, se eletti decadono dall'incarico, coloro che si trovano in situazioni di incompatibilità previste dalla legge e coloro che non posseggono i requisiti di onorabilità e professionalità dalla medesima stabiliti, nonché coloro che ricoprono la carica di sindaco effettivo in più di cinque società italiane quotate nei mercati regolamentati italiani. Nel computo non vanno considerate le cariche ricoperte in società controllanti, controllate ovvero assoggettate al controllo della medesima controllante.

Per quanto concerne il Presidente del Collegio Sindacale, in conformità alle disposizioni previste nell'art. 148, comma 2 bis, TUF, così come modificato dalla Legge sul Risparmio, lo stesso è stato nominato dall'Assemblea tra i candidati sindaci eletti dalla minoranza, in applicazione gli artt. 26.4 e 26.5 dello Statuto, in compliance con la normativa vigente che prevede che la presidenza del Collegio Sindacale spetti al primo candidato della lista che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima.

A seguito dell'emanazione del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 27, che recepisce la direttiva n. 2007/36/CE in materia di diritti degli azionisti delle società quotate (cd. shareholders' rights), la Società valuterà le modifiche da apportare allo Statuto sociale in relazione alla nomina dei sindaci e, in particolare, alla presentazione e al deposito delle liste di candidati.

3.15 | Sindaci

(ex. Art. 123-bis, comma 2, lett. d) TUF

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato in occasione dell'Assemblea del 23 aprile 2009, si compone di tre membri effettivi e due supplenti, nelle persone dei Signori: Romano Conti (Presidente) tratto dalla lista di minoranza, Roberto Chiusoli (membro effettivo) tratto dalla lista di maggioranza, Franco Gargani (membro effettivo) tratto dalla lista di maggioranza, Isabella Landi (membro supplente) tratto dalla lista di maggioranza, e Monica Manzini (membro supplente) tratto dalla lista di maggioranza.

I sindaci sono stati nominati con il sistema di del voto di lista.

Nel corso del 2009 il Collegio si è riunito 8 volte nelle date del 22 gennaio, 27 gennaio, 26 febbraio, 1° aprile, 14 maggio, 9 luglio, 3 agosto, 14 ottobre. Ad esse, occorre aggiungere alcune riunioni effettuate – in particolare – con il

management della Società e con i rappresentanti della società di revisione, nonché quelle del Comitato del Controllo Interno.

In adeguamento alle novità introdotte dal nuovo Codice di Autodisciplina, il Collegio Sindacale, circa l'indipendenza dei consiglieri dichiaratisi tali, ha verificato l'idoneità dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di amministrazione al riguardo.

Il Collegio Sindacale provvede alla supervisione sull'operato della società di revisione. L'art. 27.2 dello Statuto prevede, altresì, che l'incarico alla Società di Revisione sia conferito dall'Assemblea Ordinaria su proposta motivata dell'organo di controllo.

La tabella 3 in allegato riporta i nominativi dei membri del Collegio Sindacale in carica.

3.16 | Rapporti con gli azionisti

La Società si adopera per instaurare un dialogo costante con gli azionisti e con gli investitori, fondato sulla comprensione dei reciproci ruoli, promuovendo periodicamente incontri con esponenti della comunità finanziaria italiana e internazionale, nel pieno rispetto delle disposizioni vigenti in materia e relativamente al trattamento delle informazioni privilegiate.

In tal senso il Consiglio di Amministrazione ha nominato un Investor Relations Manager, provvedendo ad istituire un'apposita struttura aziendale e una sezione dedicata del sito internet della Società (www.gruppoigd.it).

In tale sezione, l'investitore può reperire ogni documento utile pubblicato dalla Società, sia di natura contabile, sia relativo al sistema di *corporate governance*.

3.17 | Assemblee

Ai sensi dell'art. 10.3 dello Statuto, le modalità di funzionamento dell'Assemblea sono stabilite da apposito Regolamento, approvato dall'Assemblea ordinaria.

Ai sensi delle disposizioni statutarie ex Titolo IV, l'assemblea deve essere convocata mediante avviso contenente l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza nonché l'elenco delle materie da trattare pubblicato in Gazzetta Ufficiale o sul quotidiano "Finanza&Mercati" almeno 30 giorni prima di quello fissato per l'Assemblea. L'avviso può contenere anche le stesse indicazioni per una seconda e per eventuali ulteriori adunanze, per il caso che le precedenti andassero deserte.

Possono intervenire in assemblea tutti gli azionisti cui spetta il diritto di voto.

Per l'intervento in Assemblea è richiesto che sia pervenuta alla Società la comunicazione rilasciata dall'intermediario di cui all'art. 2370 del codice civile almeno due giorni non festivi prima di quello fissato per l'Assemblea con le moda-

lità stabilite nell'avviso di convocazione.

Per la validità delle Assemblee e delle loro deliberazioni si osservano le disposizioni di legge

Il Regolamento Assembleare in vigore, approvato dall'Assemblea del 26 marzo 2003 e disponibile sul sito internet www.gruppoigd.it nella sezione *Investor Relations*, è finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle assemblee attraverso dettagliata disciplina delle diverse fasi in cui esse si articolano, nel rispetto del fondamentale diritto di ciascun socio di richiedere chiarimenti su diversi argomenti in discussione, di esprimere la propria opinione e di formulare proposte.

A seguito dell'emanazione del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 27, che recepisce la direttiva n. 2007/36/CE in materia di diritti degli azionisti delle società quotate (*cd. shareholders' rights*), la Società valuterà le modifiche da apportare allo Statuto sociale in relazione alle modalità di intervento e partecipazione in assemblea degli aventi diritto.

Allegati

Consiglio di Amministrazione

Tabella 1

"Informazioni sugli Assetti Proprietari"

Tabella 2

"Struttura del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati"

Tabella 3

"Struttura del Collegio Sindacale"

Tabella 4

"Cariche ricoperte dagli amministratori al 31.12.2009"

Collegio Sindacale

Tabella 5

"Cariche ricoperte dai sindaci al 31.12.2009"

Tabella 1: Informazioni sugli Assetti Proprietari

Struttura del capitale sociale				
	N° Azioni	% rispetto al cs.	Quotato (indicare i mercati) / non quotato	Diritti e Obblighi
Azioni ordinarie	309.249.261	100%	Quotato sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. - Segmento STAR	
Azioni con diritto di voto limitato	No			
Azioni prive del diritto di voto	10.976.592	3, 549%	Quotato sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. - Segmento STAR	

Altri strumenti finanziari (attribuenti il diritto di sottoscrivere azioni di nuova emissione)				
	Quotato (indicare i mercati) / non quotato	N° strumenti in circolazione	Categoria di azioni al servizio della conversione/esercizio	Numero di azioni al servizio della conversione/esercizio
Obbligazioni convertibili		2.300	Azioni convertibili in azioni ordinarie con esclusione del diritto di opzione	2.300
Warrant	No			

Partecipazioni rilevanti nel capitale				
Dichiarante	Azionista diretto	Quota % su capitale ordinario	Quota % su capitale votante	
Coop Adriatica	Coop Adriatica	41,498	43,024	
Unicoop Tirreno	Unicoop Tirreno	13,642	14,143	
IGD SIIQ SpA	IGD SIIQ SpA	3,549	3,549 (senza diritto di voto)	

Tabella 2: Struttura del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati dal 30 aprile 2009

Consiglio di Amministrazione											Comitato Controllo Interno		Comitato Remun.		Comitato Nomine		Lead Independent		Comitato Presidenza		Organismo di Vigilanza					
Carica	Componenti	In carica dal	In carica fino a	Lista (M/m) *	Esec.	Non esec.	Indip. da Codice	Indip. da TUF	(%) **	Numero altri incarichi ***	****	**	****	**	****	**	****	**	****	**	****	**				
Presidente	Coffari Gilberto	23-4-2009	31-12-2011	M		x			87%	10										x	86%					
Amministratore Delegato	Albertini Claudio	23-4-2009	31-12-2011	M	x				100%	12										x	100%					
	Zamboni Roberto	23-4-2009	31-12-2011	M		x			87%	6										x	100%					
	Costalli Sergio	23-4-2009	31-12-2011	M		x			75%	6										x	71%					
	Caporioni Leonardo	23-4-2009	31-12-2011	M		x			75%	0	x	66%														
	Pellegrini Fernando	23-4-2009	31-12-2011	M		x			87%	2																
	Canosani Aristide	23-4-2009	31-12-2011	M		x	x	x	100%	6	x	100%						x	100%							
	Carpanelli Fabio	23-4-2009	31-12-2011	M		x	x	x	100%	2					x	100%		x	100%				x	100%		
	Franzoni Massimo	23-4-2009	31-12-2011	M		x	x	x	62%	2	x	83%						x	100%							
	Gentili Francesco	23-4-2009	31-12-2011	M		x	x	x	75%	1			x	100%				x	100%					x	100%	
	Parenti Andrea	23-4-2009	31-12-2011	M		x	x	x	87%	1					x	100%		x	0%							
	Sabadini Riccardo	23-4-2009	31-12-2011	M		x	x	x	62%	3			x	100%				x	100%							
	Boldreghini Giorgio	23-4-2009	31-12-2011	M		x	x	x	87%	0					x	100%		x	100%							
	Santi Sergio	23-4-2009	31-12-2011	m		x	x	x	75%	13			x	100%				x	100%	x	57%			x	100%	
	Pirazzini Corrado	23-4-2009	31-12-2011	M		x			100%	1																
Amministratori cessati durante l'esercizio di riferimento																										
	Carbonari Filippo Maria																									
Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste in occasione dell'ultima nomina:																										
N. di riunioni svolte dal 30 aprile 2009																										
						CDA: 8			CCI: 6			CR: 1			CN: 3			LI: 1			CP: 7			ODV: 3		

Note:

- * In questa colonna è indicato M/m a seconda che il componente sia stato eletto dalla lista votata dalla maggioranza (M) o da una minoranza (m).
- ** In questa colonna è indicata la percentuale di partecipazione degli amministratori alle riunioni rispettivamente del C.d.A. e dei comitati (n. di presenze/n. di riunioni svolte durante l'effettivo periodo di carica del soggetto interessato).
- *** In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni.
Si allega alla Relazione l'elenco di tali società con riferimento a ciascun consigliere, precisando se la società in cui è ricoperto l'incarico fa parte o meno del gruppo che fa capo o di cui è parte l'Emittente.
- **** In questa colonna è indicata con una "X" l'appartenenza del componente del C.d.A. al comitato.

Tabella 2: Struttura del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati dal 1° gennaio al 30 aprile 2009

Consiglio di Amministrazione											Comitato Controllo Interno		Comitato Remun.		Comitato Nomine		Lead Independent		Comitato Presidenza		Organismo di Vigilanza					
Carica	Componenti	In carica dal	In carica fino a	Lista (M/m) *	Esec.	Non esec.	Indip. da Codice	Indip. da TUF	(%) **	Numero altri incarichi ***	****	**	****	**	****	**	****	**	****	**	****	**				
Presidente	Coffari Gilberto	28-4-2006	23-4-2009	M		x			100%										x	100%						
Amministratore Delegato	Carbonari Filippo Maria	28-4-2006	23-4-2009	M	x				100%										x	100%						
	Zamboni Roberto	28-4-2006	23-4-2009	M		x			100%										x	100%						
	Costalli Sergio	28-4-2006	23-4-2009	M		x			50%										x	100%						
	Caporioni Leonardo	28-4-2006	23-4-2009	M		x			50%	x	0%															
	Pellegrini Fernando	28-4-2006	23-4-2009	M		x			100%																	
	Canosani Aristide	28-4-2006	23-4-2009	M		x	x	x	100%	x	100%								x							
	Carpanelli Fabio	28-4-2006	23-4-2009	M		x	x	x	100%										x				x 100%			
	Franzoni Massimo	28-4-2006	23-4-2009	M		x	x	x	100%	x	100%								x							
	Gentili Francesco	28-4-2006	23-4-2009	M		x	x	x	100%				x						x				x 100%			
	Sabadini Riccardo	28-4-2006	23-4-2009	M		x	x	x	50%				x						x							
	Bini Mauro	28-4-2006	23-4-2009	M		x	x	x	50%						x				x							
	Santi Sergio	28-4-2006	23-4-2009	m		x	x	x	100%				x						x		x	100%				
	Pozzoli Stefano	28-4-2006	23-4-2009	M		x	x	x	50%						x				x				x 100%			
	Albertini Claudio	28-4-2006	23-4-2009	M		x			50%										x							
Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste in occasione dell'ultima nomina:																										
N. di riunioni svolte dal 1 gennaio al 30 aprile 2009						CDA: 2			CCI: 1			CR: 0			CN: 0			LI: 0			CP: 2			ODV: 1		

Note:

- * In questa colonna è indicato M/m a seconda che il componente sia stato eletto dalla lista votata dalla maggioranza (M) o da una minoranza (m).
- ** In questa colonna è indicata la percentuale di partecipazione degli amministratori alle riunioni rispettivamente del C.d.A. e dei comitati (n. di presenze/n. di riunioni svolte durante l'effettivo periodo di carica del soggetto interessato).
- *** In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni. Si allega alla Relazione l'elenco di tali società con riferimento a ciascun consigliere, precisando se la società in cui è ricoperto l'incarico fa parte o meno del gruppo che fa capo o di cui è parte l'Emittente.
- **** In questa colonna è indicata con una "X" l'appartenenza del componente del C.d.A. al comitato.

Tabella 3: Struttura del Collegio Sindacale dopo il 23 aprile 2009

Collegio Sindacale									
Carica	Componenti	In carica dal	In carica fino a	Lista (M/m)	Indipendenza da Codice	** (%)	Numero altri incarichi***	**** (%)	
Presidente	Conti Romano	23 aprile 2009	31 dicembre 2011	m	X	75%	19	75%	
Sindaco effettivo	Chiusoli Roberto	23 aprile 2009	31 dicembre 2011	M	X	75%	8	50%	
Sindaco effettivo	Gargani Franco	23 aprile 2009	31 dicembre 2011	M	X	100%	25	100%	
Sindaco supplente	Landi Isabella	23 aprile 2009	31 dicembre 2011	M					
Sindaco supplente	Manzini Monica	23 aprile 2009	31 dicembre 2011	m					
Sindaci cessati durante l'esercizio di riferimento:									
Cognome Nome									
Quorum richiesto per la presentazione delle liste in occasione dell'ultima nomina:									
Numero riunioni svolte durante l'Esercizio di riferimento: 4									

Note:

- * In questa colonna è indicato M/m a seconda che il componente sia stato eletto dalla lista votata dalla maggioranza (M) o da una minoranza (m).
- ** In questa colonna è indicata la percentuale di partecipazione dei sindaci alle riunioni del Collegio (n. di presenze/n. di riunioni svolte durante l'effettivo periodo di carica del soggetto interessato).
- *** In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato rilevanti ai sensi dell'art. 148 bis TUF. L'elenco completo degli incarichi è allegato ai sensi dell'art. 144-quinques del Regolamento Emittenti Consob, alla relazione sull'attività di vigilanza, redatta dai sindaci ai sensi dell'art. 153, comma 1 del TUF.
- **** In questa colonna è indicata la percentuale di partecipazione dei sindaci alle riunioni del CDA (n. di presenze/n. di riunioni svolte durante l'effettivo periodo di carica del soggetto interessato).

Tabella 3: Struttura del Collegio sindacale fino al 23 aprile 2009

Collegio Sindacale									
Carica	Componenti	In carica dal	In carica fino a	Lista (M/m)	Indipendenza da Codice	** (%)	Numero altri incarichi***	**** (%)	
Presidente	Conti Romano	28 aprile 2006	23 aprile 2009	m	X	100%	19	50%	
Sindaco effettivo	Chiusoli Roberto	28 aprile 2006	23 aprile 2009	M	X	100%	8	50%	
Sindaco effettivo	Gargani Franco	28 aprile 2006	23 aprile 2009	M	X	100%	25	100%	
Sindaco supplente	Landi Isabella	28 aprile 2006	23 aprile 2009	M					
Sindaco supplente	Andrea Parenti	28 aprile 2006	23 aprile 2009	m					
Sindaci cessati durante l'esercizio di riferimento:									
Cognome Nome									
Quorum richiesto per la presentazione delle liste in occasione dell'ultima nomina:									
Numero riunioni svolte durante l'Esercizio di riferimento: 4									

Note:

- * In questa colonna è indicato M/m a seconda che il componente sia stato eletto dalla lista votata dalla maggioranza (M) o da una minoranza (m).
- ** In questa colonna è indicata la percentuale di partecipazione dei sindaci alle riunioni del Collegio (n. di presenze/n. di riunioni svolte durante l'effettivo periodo di carica del soggetto interessato).
- *** In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato rilevanti ai sensi dell'art. 148 bis TUF. L'elenco completo degli incarichi è allegato ai sensi dell'art. 144-quinques del Regolamento Emittenti Consob, alla relazione sull'attività di vigilanza, redatta dai sindaci ai sensi dell'art. 153, comma 1 del TUF.
- **** In questa colonna è indicata la percentuale di partecipazione dei sindaci alle riunioni del CDA (n. di presenze/n. di riunioni svolte durante l'effettivo periodo di carica del soggetto interessato).

Tabella 4: Cariche ricoperte dagli Amministratori al 31 dicembre 2009

Amministratore	Cariche ricoperte in altre società	Società del Gruppo IGD	Società del Gruppo Soci IGD
Coffari Gilberto Presidente	Consigliere FEDERAZIONE DELLE COOPERATIVE DELLA PROVINCIA DI RAVENNA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI		
	Consigliere CENTRALE ADRIATICA SOCIETÀ CONSORTILE COOPERATIVA a R.L.		
	Consigliere di Sorveglianza COOP ITALIA - SOCIETÀ COOPERATIVA IN SIGLA COOP ITALIA SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA		
	Presidente del C.d.A. COOP. ADRIATICA - SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA		x
	Consigliere FINSOE S.P.A. - FINANZIARIA DELL'ECONOMIA SOCIALE S.P.A.		
	Consigliere HOLMO S.P.A.		
	Consigliere SPRING 2 S.R.L.		
	Vice Presidente del C.d.A UGF BANCA S.P.A.		
	Consigliere UNIPOL GRUPPO FINANZIARIO S.P.A.		
	Consigliere PROTOS - SOCIETÀ DI CONTROLLI TECNICI E FINANZIARI S.P.A.		
Albertini Claudio Amministratore Delegato	Consigliere EUROMILANO S.P.A.		
	Consigliere FINANZIARIA BOLOGNESE FI. BO. S.P.A.		
	Consigliere FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONE E SERVIZI S.R.L.		
	Presidente del C.d.A. HOTEL VILLAGGIO CITTÀ DEL MARE S.P.A.		
	Consigliere NOMISMA - SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI - S.P.A.		
	Consigliere PEGASO FINANZIARIA S.P.A.		
	Consigliere SOFINCO SPA		
	consigliere SORIN SPA		
	Consigliere UGF LEASING S.P.A.		
	Vice Presidente C.d.A. UGF MERCHANT - BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.		
Zamboni Roberto Consigliere	Presidente del C.d.A. FAENZA SVILUPPO - AREA MARCUCCI - S.R.L.	x	
	Consigliere FORUM - S.R.L.		
	Consigliere INIZIATIVE BOLOGNA NORD S.R.L.		
	Consigliere INRES - ISTITUTO NAZIONALE CONSULENZA, PROGETTAZIONE, INGEGNERIA - SOCIETÀ COOPERATIVA		
	Consigliere UNAGRO S.P.A.		
Costalli Sergio Vice Presidente	Consigliere FINSOE S.P.A. - FINANZIARIA DELL'ECONOMIA SOCIALE S.P.A.		
	Consigliere HOLMO S.P.A.		
	Consigliere UGF ASSICURAZIONI S.P.A.		
	Vice-Presidente e Amministratore Delegato UNICOOP TIRRENO SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA		x
Caporioni Leonardo Consigliere	Presidente del C.d.A. VIGNALE COMUNICAZIONI S.R.L.		
	Consigliere COOPERARE S.p.A.		
	Consigliere COOPERATIVA LAVORATORI DELLE COSTRUZIONI-SOCIETÀ COOPERATIVA		
	Consigliere COOPFOND S.p.A.		
	Vicepresidente C.d.A. IMMOBILIARE SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE S.p.A.		
Pellegrini Fernando Consigliere	Vicepresidente C.d.A. TIRRENO LOGISTICA S.R.L.		
	Presidente del Collegio Sindacale COMPAGNIA FINANZIARIA ED IMMOBILIARE TOSCANA S.p.A.		
	Consigliere e Membro Comitato Esecutivo SIMGEST - SOCIETÀ DI INTERMEDIAZIONE MOBILIARE S.P.A.		
Canosani Aristide Consigliere	Presidente del C.d.A. SOCIETÀ GESTIONE FINANZIARIA S.R.L.		
	Consigliere AVIVA S.P.A.		
	Consigliere CNP VITA S.P.A.		
	Consigliere COOP. ADRIATICA - SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA		x
	Presidente del C.d.A. CREDITRAS ASSICURAZIONI S.P.A.		
Carpanelli Fabio Consigliere	Presidente del C.d.A. CREDITRAS VITA S.P.A.		
	Presidente del C.d.A. UNICREDIT BANCA S.P.A.		
	Presidente del C.d.A. AUTOSTAZIONE DI BOLOGNA S.P.A.		
Franzoni Massimo Consigliere	Presidente del Consiglio di Sorveglianza MANUTENCOOP FACILITY MANAGEMENT SOCIETÀ PER AZIONI SOCIETÀ PER AZIONI		
	Consigliere UNICREDIT PRIVATE BANKING S.P.A.		
	Rappresentante comune degli Azionisti privilegiati UNIPOL GRUPPO FINANZIARIO S.P.A.		

segue **Tabella 4: Cariche ricoperte dagli Amministratori al 31 dicembre 2009**

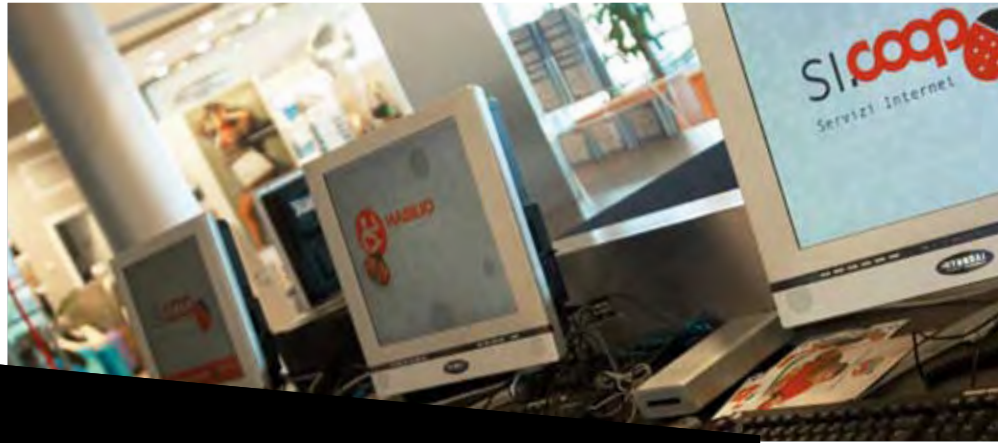
Amministratore	Cariche ricoperte in altre società	Società del Gruppo IGD	Società del Gruppo Soci IGD
Gentili Francesco Consigliere	Consigliere BANCA DELLA MAREMMA - CREDITO COOPERATIVO DI GROSSETO - SOCIETÀ COOPERATIVA		
Parenti Andrea Consigliere	Sindaco Effettivo MONTE PASCHI FIDUCIARIA S.P.A.		
Sabadini Riccardo Consigliere	Consigliere COOPOLIS S.P.A. Consigliere SAPIR S.P.A. Consigliere DINAZZANO PO S.P.A.		
Boldregghini Giorgio Consigliere	NESSUNA		
Santi Sergio Consigliere	Presidente del Collegio Sindacale HERA S.P.A. Presidente del Collegio Sindacale WIMAXER S.P.A. Sindaco Effettivo HERA COMM S.R.L. Sindaco Effettivo HERA ENERGIE RINNOVABILI S.P.A. Sindaco Effettivo HERA TRADING S.R.L. Sindaco Effettivo HERAMBIENTE S.R.L. Sindaco Effettivo UNIFLOTTE S.R.L. Sindaco Effettivo HERA LUCE S.R.L. Sindaco Effettivo MODENA NETWORK S.P.A. Sindaco Effettivo SET S.P.A. Sindaco Effettivo FAMULA ON-LINE S.P.A. Consigliere A.M. GENERAL CONTRACTOR S.P.A. Presidente CDA FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI IMOLA		
Pirazzini Corrado Consigliere	Consigliere FEDERAZIONE DELLE COOPERATIVE DELLA PROVINCIA DI RAVENNA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI Presidente CDA Armonia Holding S.p.A. Consigliere Assicoop S.p.A. Presidente CDA Athena S.r.l. Vicepresidente CDA C.N.S. Soc. Coop. Consigliere Centroplast S.p.A. Consigliere Consorzio Leader Soc. Cons. a r.l. Presidente CDA Copura Soc. Coop. Consigliere Dister-Energja S.p.A. Presidente CDA Ecocamer S.r.l. Consigliere Gruppo Nettuno S.p.A. Vicepresidente CDA Morina S.r.l. Consigliere Pegaso Soc. Cons. a r.l. Presidente CDA Poseidon Immobiliare S.r.l. Consigliere Sistemi Globali Soc. Coop. Consigliere UNAGRO S.p.A.		

Tabella 5: Cariche ricoperte dai Sindaci al 31 dicembre 2009

Sindaco	Cariche ricoperte in altre società	Società
Roberto Chiusoli Sindaco Effettivo	Presidente del Collegio Sindacale	Unipol Gruppo Finanziario Spa
	Presidente del Collegio Sindacale	UGF Banca Spa
	Sindaco Effettivo	Banca di Bologna Credito Cooperativo
	Presidente del Collegio Sindacale	Holmo Spa
	Presidente del Collegio Sindacale	Granarolo Spa
	Membro del Consiglio di Sorveglianza	Manutencoop Facility Management Spa
	Sindaco Effettivo	HPS Spa
Franco Gargani Sindaco Effettivo	Presidente del Collegio Sindacale	Iniziative Bologna Nord
	Sindaco Effettivo	Consorzio Etruria Società Cooperativa A R.L.
	Sindaco Effettivo	Edilizia Provinciale Grossetana Spa
	Presidente del Collegio Sindacale	Asiu Spa
	Presidente del Collegio Sindacale	Caldana S.R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	Orizzonte S.R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	Compagnia Portuali - Soc. Coop. A R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	Ce.Val.Co. - Centro per la Valorizzazione Economica della Costa Toscana Spa - I N L I Q U I D A Z I O N E
	Presidente del Collegio Sindacale	Gema Commerciale S.R.L.
	Sindaco Effettivo	San Giacomo - Società Cooperativa Sociale
	Presidente del Collegio Sindacale	Folcenter Srl
	Sindaco Effettivo	Axis S.R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	S.G.F. S.R.L.
	Sindaco Effettivo	Maisis - Società a Responsabilità Limitata
	Presidente del Collegio Sindacale	Tirreno Logistica S.R.L.
	Sindaco Effettivo	Solaria S.R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	Unicoop Tirreno Soc. Coop. A R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	Tecnologie Ambientali Pulite - T.A.P. Spa
	Sindaco Effettivo	Polo Universitario Grossetano Società Consortile A R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	Indal. 2000 S.R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	Sviluppo Discount S.P.A. (O Solo S.D. S.P.A.)
	Consigliere	Ultima Spiaggia Srl
	Sindaco Effettivo	Sof S.P.A.
Sindaco Effettivo	L'ormeggio - Società Cooperativa A R.L.	
Presidente del Collegio Sindacale	Gestione Strutture Cooperative Del Tirreno Srl	
Presidente del Collegio Sindacale	Cigri S.P.A. - I N L I Q U I D A Z I O N E	
Romano Conti Presidente del Collegio Sindacale	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Finmecc S.P.A.
	Sindaco Effettivo	Unicredit Leasing S.P.A.
	Consigliere	Despina S.P.A.
	Consigliere	G.M.G. Group S.R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	Comet Holding S.P.A.
	Sindaco Effettivo	Editoriale Corriere Di Bologna S.R.L.
	Consigliere	F.G.F. Finanziaria Generale Felsinea S.P.A.
	Sindaco Effettivo	Comet S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	Ferrario S.P.A.
	Sindaco Effettivo	Galotti S.P.A.
	Amministratore Unico	Fin.Gi - S.R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	Seconda S.P.A.
	Consigliere	Simbuleia S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	Centro Sperimentale del Latte Spa
	Consigliere	D.&C. - Compagnia di Importazione Prodotti Alimentari, Dolciari, Vini e Liquori - S.P.A.
	Consigliere	Majani Spa
	Presidente del Comitato di Controllo sulla Gestione	Majani Spa
Consigliere	Acbgroup S.P.A.	

Pagina lasciata intenzionalmente bianca

4



Bilancio consolidato al 31 dicembre 2009



4.1 | Conto economico consolidato

Conto economico consolidato (Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2009 (A)	31/12/2008 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi:	1	106.287	87.757	18.530
- ricavi vs. terzi		77.932	57.743	20.189
- ricavi vs. parti correlate		28.355	30.014	(1.659)
Altri proventi:	2	13.368	13.690	(322)
- altri proventi		12.688	12.529	159
- altri proventi da correlate		680	1.161	(481)
Totale ricavi e proventi operativi		119.655	101.447	18.208
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso		5.110	49.717	(44.607)
Costi di realizzazione lavori in corso		(4.884)	(49.717)	44.833
Risultato delle costruzioni in corso	6	226	0	226
Acquisti di materiali e servizi esterni:	3	27.091	28.773	(1.682)
- acquisti di materiali e servizi esterni		24.396	25.550	(1.154)
- acquisti di materiali e servizi esterni vs. parti correlate		2.695	3.223	(528)
Costi del personale	4	7.422	6.161	1.261
Altri costi operativi	5	9.081	7.588	1.493
Totale costi operativi		43.594	42.522	1.072
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minusvalenze e ripristini/svalutazioni di attività non correnti		76.287	58.925	17.362
(Ammortamenti)		(899)	(672)	(227)
(svalutazione per impairment)	7	(4.450)	(19.092)	14.642
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	7	(13.725)	(2.589)	(11.136)
Risultato operativo		57.213	36.572	20.641
Proventi da partecipazioni		0	92	(92)
Proventi da partecipazioni	8	0	92	(92)
Proventi finanziari		2.693	5.843	(3.150)
- verso terzi		2.651	5.608	(2.957)
- verso parti correlate		42	235	(193)
Oneri finanziari		37.276	31.779	5.497
- verso terzi		36.222	30.483	5.739
- verso parti correlate		1.054	1.296	(242)
Saldo della gestione finanziaria	9	(34.583)	(25.936)	(8.647)
Risultato prima delle imposte	10	22.630	10.728	11.902
Imposte sul reddito del periodo		2.222	(32.609)	34.831
Utile del periodo		20.408	43.337	(22.929)
Attribuibile a:				
* Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo		20.408	43.337	(22.929)
* Utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi		0	0	0
- utile base dell'esercizio	11	0,068	0,143	
- utile diluito dell'esercizio	11	0,094	0,153	

4.2 | Conto economico complessivo consolidato

Conto economico complessivo consolidato (importi in migliaia di Euro)	31/12/2009 (A)	31/12/2008 (B)
Utile del periodo	20.408	43.337
Altre componenti del conto economico complessivo		
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(5.501)	(12.873)
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	1.513	3.540
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(1.263)	6.827
Altre componenti del conto economico complessivo al netto degli effetti fiscali	(5.251)	(2.506)
Totale utile complessivo del periodo	15.157	40.831
Totale utile complessivo del periodo attribuibile a:		
Soci della Capogruppo	15.157	40.831
Interessenze di pertinenza di Terzi	0	0
Totale utile complessivo del periodo	15.157	40.831

4.3 | Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Situazione patrimoniale- finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2009 (A)	31/12/2008 (B)	Variazioni (A-B)
Attività non correnti:				
<i>Attività immateriali</i>				
- Attività immateriali a vita definita	12	120	186	(66)
- Avviamento	13	12.016	10.752	1.264
		12.136	10.938	1.198
<i>Attività materiali</i>				
- Investimenti immobiliari	15	1.586.815	1.245.140	341.675
- Fabbricato	14	7.860	-	7.860
- Impianti e Macchinari	16	1.012	1.130	(118)
- Attrezzatura e altri beni	16	1.532	693	839
- Migliorie su beni di terzi	16	1.667	1.664	3
- Immobilizzazioni in corso	17	132.399	241.886	(109.487)
		1.731.285	1.490.513	240.772
<i>Altre attività non correnti</i>				
- Attività per imposte anticipate	18	12.160	8.102	4.058
- Crediti vari e altre attività non correnti	19	4.761	6.634	(1.873)
- Attività finanziarie non correnti	20	19	29	(10)
		16.940	14.765	2.175
Totale attività non correnti (A)		1.760.361	1.516.216	244.145
Attività correnti:				
Rimanenze per lavori in corso	21	55.108	49.970	5.138
Rimanenze		7	7	0
Crediti commerciali e altri crediti	22	12.033	10.272	1.761
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	23	284	477	(193)
Altre attività correnti	24	56.561	31.363	25.198
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	25	688	651	37
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	25	-	57	(57)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	26	35.856	65.886	(30.030)
Totale attività correnti (B)		160.537	158.683	1.854
Totale attività (A + B)		1.920.898	1.674.899	245.999
Patrimonio netto: 27				
quota di pertinenza della Capogruppo		747.533	742.816	4.717
quota di pertinenza di terzi		-	61	(61)
Totale patrimonio netto (C)		747.533	742.877	4.656
Passività non correnti:				
Passività finanziarie non correnti	28	851.679	598.041	253.638
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	28	15.000	-	15.000
Fondo TFR	29	552	501	51
Passività per imposte differite	18	48.028	41.377	6.651
Fondi per rischi ed oneri futuri	30	972	2.553	(1.581)
Debiti vari e altre passività non correnti	31	20.231	26.110	(5.879)
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	31	11.709	11.623	86
Totale passività non correnti (D)		948.171	680.205	267.966
Passività correnti:				
Passività finanziarie correnti	32	171.960	148.805	23.155
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	32	25.741	53.682	(27.941)
Debiti commerciali e altri debiti	34	12.277	30.234	(17.957)
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	35	2.396	628	1.768
Passività per imposte correnti	36	7.508	9.886	(2.378)
Altre passività correnti	37	5.142	8.582	(3.440)
Altre passività correnti vs parti correlate	38	170		170
Totale passività correnti (E)		225.194	251.817	(26.623)
Totale passività (F=D + E)		1.173.365	932.022	241.343
Totale patrimonio netto e passività (C + F)		1.920.898	1.674.899	245.999

4.4 | Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzi	Riserva legale	Riserva prima adozione IAS/IFRS	Riserva da conversione euro	Riserva avanzata fusione	Riserva di Cash Flow Hedge	Riserve IPO e Aumento Capitale sociale	Riserva azioni proprie	Riserva emissione prestito obblig.	Riserva Fair Value	Riserva di traduzione	Riserva utili indivisi	Utile (perdite) a nuovo	Patrimonio netto del gruppo	Interesse di minoranza	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2008	309.249	147.730	4.134	(965)	23	13.736	3.323	(7.986)	0	21.380	187.575	0	1.784	61.030	741.013	157	741.170
Utile del periodo														43.337	43.337	0	43.337
Altri utili (perdite) complessivi							(4.179)			6.229		598	(5.154)		(2.506)		(2.506)
Totale utili (perdite) complessivo							(4.179)			6.229		598	(5.154)	43.337	40.831		40.831
Acquisto azioni proprie	(10.977)								(11.276)						(22.253)		(22.253)
Variazione area di consolidamento															0	(96)	(96)
Ripartizione dell'utile 2007																	
- dividendi distribuiti														(16.776)	(16.776)		(16.776)
- destinazione a riserva utili indivisi													12.283	(12.283)	0		0
- destinazione a riserva legale			2.022											(2.022)	0		0
- destinazione ad altre riserve										18.239				(18.239)	0		0
Saldo al 31/12/2008	298.273	147.730	6.156	(965)	23	13.736	(856)	(7.986)	(11.276)	27.609	205.815	598	8.913	55.047	742.816	61	742.877

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzi	Riserva legale	Riserva prima adozione IAS/IFRS	Riserva da conversione euro	Riserva avanzata fusione	Riserva di Cash Flow Hedge	Riserve IPO e Aumento Capitale sociale	Riserva azioni proprie	Riserva emissione prestito obblig.	Riserva Fair Value	Riserva di traduzione	Riserva utili indivisi	Utile (perdite) a nuovo	Patrimonio netto del gruppo	Interesse di minoranza	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2009	298.273	147.730	6.156	(965)	23	13.736	(856)	(7.986)	(11.276)	27.609	205.815	598	8.913	55.047	742.816	61	742.877
Utile del periodo														20.408	20.408		20.408
Altri utili (perdite) complessivi							(2.848)			195		(1.458)	(1.140)		(5.251)		(5.251)
Totale utili (perdite) complessivo							(2.848)			195		(1.458)	(1.140)	20.408	15.157		15.157
Variazione area di consolidamento																(61)	(61)
Ripartizione dell'utile 2008																	0
- dividendi distribuiti														(10.440)	(10.440)		(10.440)
- coperture effetti IAS/IFRS				965				7.986				0	0	(8.951)	0		0
- destinazione a riserva utili indivisi												0	9.952	(9.952)	0		0
- destinazione a riserva legale			626									0	0	(626)	0		0
- destinazione ad altre riserve										20.867		0	0	(20.867)	0		0
Saldo al 31/12/2009	298.273	147.730	6.782	0	23	13.736	(3.704)	0	(11.276)	27.804	226.682	(860)	17.725	24.619	747.533	0	747.533

4.5 | Rendiconto finanziario consolidato

Rendiconto finanziario consolidato (Importi in migliaia di Euro)	31/12/2009	31/12/2008
<i>Flusso di cassa da attività di esercizio:</i>		
Utile dell'esercizio	20.408	43.337
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo		
al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
(Plusvalenze) minusvalenze e altre poste non monetarie	8.752	6.104
Ammortamenti	899	672
Svalutazione da immobilizzazioni in corso/impairment test	4.450	19.092
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	(2)	(68.518)
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	13.725	2.589
Variazione delle rimanenze	(5.138)	(49.714)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(53.365)	31.294
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	1.749	(908)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(5.520)	39.335
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	86	86
Flusso di cassa generato da attività d'esercizio (A)	(13.956)	23.369
Investimenti in immobilizzazioni	(175.588)	(111.488)
Investimenti in Partecipazioni in imprese controllate	(13.886)	(208.465)
Flusso di cassa utilizzato in attività di investimento (B)	(189.474)	(319.952)
Variazione di attività finanziarie non correnti	(1)	9
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	57	40.395
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	5.052	(315)
acquisto azioni proprie	0	(22.252)
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(1.137)	(705)
Variazione del capitale di terzi	(61)	(96)
Distribuzione di dividendi	(10.440)	(16.776)
Variazione indebitamento finanziario corrente	23.155	119.520
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	(27.941)	43.304
Variazione indebitamento finanziario non corrente	184.651	67.348
Flusso di cassa generato da attività di finanziamento (C)	173.335	230.431
Incremento (decremento) netto delle disponibilità liquide	(30.095)	(66.152)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	65.886	123.074
Disponibilità liquide acquisite con l'acquisizione di partecipazioni consolidate	65	8.964
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	35.856	65.886

4.6 | Note di commento ai prospetti contabili

Criteria di redazione del Bilancio consolidato di IGD SIIQ S.p.A.

Premessa

Il Bilancio consolidato di Immobiliare Grande Distribuzione al 31 dicembre 2009, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 11 marzo 2010.

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (IGD SIIQ S.p.A.) è una società con personalità giuridica organizzata secondo l'ordinamento giuridico della Repubblica Italiana. IGD è oggi l'unica SIIQ, Società di Investimento Immobiliare Quotata, presente in Italia. IGD è da sempre focalizzata sui centri commerciali di medio-grandi dimensioni, composti dall'ipermercato e dalla galleria commerciale. Il Gruppo IGD svolge prevalentemente un'attività di gestione immobiliare e locativa che ha come obiettivo la valorizzazione del portafoglio immobiliare da realizzarsi da un lato attraverso l'acquisizione, la realizzazione e la locazione di immobili a destinazione commerciale (Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati e Gallerie), e dall'altro mediante l'ottimizzazione del rendimento degli immobili in portafoglio, grazie al continuo miglioramento dell'attrattività dei centri ovvero mediante l'eventuale cessione delle Gallerie. Inoltre il gruppo IGD fornisce un'ampia gamma di servizi che si sostanziano in attività di Agency Management e di Pilotage, per promuovere centri in costruzione e in ampliamento; Attività di Facility Management, legate al marketing e all'organizzazione dei servizi di funzionamento del centro, quali ad esempio la sicurezza, la pulizia e la manutenzione ordinaria.

Il Gruppo IGD SIIQ S.p.A. appartiene al Gruppo Coop Adriatica Società Cooperativa a.r.l..

Criteria di redazione

Il bilancio consolidato per l'esercizio 2009 è stato redatto in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) incluse quelle precedentemente emesse dallo Standing Interpretation Committee (SIC).

Principi contabili rilevanti

I principi contabili adottati nella redazione del bilancio consolidato sono coerenti con quelli adottati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, ad eccezione dell'adozione di nuovi principi ed interpretazioni applicabili a partire dal 1° gennaio 2009 di seguito elencati:

IAS 1 / Presentazione del bilancio (rivisto)

Il principio rivisto e corretto separa le variazioni di patrimonio netto che intervengono nel capitale proprio e nel capitale di terzi. Di conseguenza il prospetto delle variazioni di patrimonio netto include soltanto i dettagli delle transazioni effettuate sul capitale proprio, presentando le variazioni del capitale di terzi in una singola linea. In aggiunta, il principio introduce il conto economico complessivo, che deve presentare tutte le voci di costo e ricavo riconosciuti, o in un singolo prospetto, o in due prospetti collegati. Il Gruppo ha optato per l'adozione di due prospetti collegati.

IAS 23 / Oneri finanziari (rivisto)

Nella versione rivista del principio è stata rimossa l'opzione, adottata dal Gruppo fino al 31 dicembre 2008, per cui era possibile rilevare immediatamente a conto economico gli oneri finanziari sostenuti a fronte di investimenti in attività per cui normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita (*qualifying assets*). Inoltre, tale versione del principio è stata emendata nell'ambito del processo di *Improvement 2008* condotto dallo IASB, al fine di rivedere la definizione di oneri finanziari da considerare per la capitalizzazione.

In accordo con quanto previsto dalle regole di transizione sancite dal principio, il Gruppo ha applicato il nuovo principio contabile dal 1° gennaio 2009 in modo prospettico, capitalizzando gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione e costruzione di investimenti immobiliari a fronte dei quali il Gruppo ha iniziato l'investimento, ha sostenuto oneri finanziari oppure per cui sono iniziate le attività necessarie alla preparazione del bene per il suo uso specifico o per la vendita dal 1° gennaio 2009. Gli oneri finanziari sono capitalizzati, previa verifica che la capitalizzazione degli stessi ad aumento del costo del bene non

attribuisca allo stesso un valore superiore rispetto a quello recuperabile o al valore netto di realizzo ottenibile dalla vendita del bene stesso, sulle nuove costruzioni ed ampliamenti di cui il Gruppo possiede la proprietà del terreno e/o del fabbricato e per i quali siano stati rilasciati i permessi di costruzione.

IFRS 2 / Pagamenti basati su azioni – Condizioni di maturazione ed annullamento

Il principio è stato modificato al fine di precisare la definizione delle condizioni di maturazione e prescrivere il trattamento contabile in caso di un premio effettivamente cancellato in seguito al mancato conseguimento di una condizione di non maturazione. L'adozione di questa modifica non ha impatto sulla posizione finanziaria o sulla performance del Gruppo.

IFRS 8 / Segmenti Operativi

Questo principio richiede un'informativa in merito ai settori operativi del Gruppo e sostituisce l'esigenza di determinare il segmento di reporting primario (per il Gruppo IGD i settori di attività) ed il segmento di reporting secondario (per il Gruppo IGD i settori geografici) del Gruppo. L'adozione di questa modifica non ha impatto sulla posizione finanziaria o sulla performance del Gruppo. Il Gruppo ha determinato che i segmenti operativi, in conformità all'IFRS corrispondessero con i settori di attività precedentemente identificati in conformità allo IAS 14 *Segment Reporting*. L'informativa addizionale in merito ad ogni segmento è riportata nel paragrafo Informativa per settori, incluse le informazioni comparative riviste e corrette.

IAS 32 / Strumenti finanziari: Presentazione e IAS 1 Presentazione del bilancio - Puttable Financial Instruments e obbligazioni derivanti dalla loro liquidazione

Il principio è stato emendato per permettere un'eccezione di limitato ambito di applicazione per gli strumenti finanziari "Puttable" da classificare fra le poste di capitale proprio (equity) nel caso in cui gli stessi soddisfino un determinato numero di criteri. L'adozione di queste modifiche non ha impatto sulla posizione finanziaria o sulla performance del Gruppo.

IFRIC 13 / Programmi di fidelizzazione della clientela

Questa interpretazione richiede una contabilizzazione dei premi fedeltà riconosciuti alla clientela separatamente rispetto alla transazione di vendita dalla quale traggono origine. Una parte del fair value del corrispettivo di vendita deve essere allocata ai punti fedeltà e differita. Questa viene successivamente riconosciuta come un ricavo nel periodo temporale in cui avviene il riscatto dei punti. L'adozione di queste modifiche non ha impatto sulla posizione finanziaria o sulla performance del Gruppo.

IFRIC 16 / Coperture di un investimento netto in un'operazione estera

L'interpretazione deve essere applicata in via prospettica. L'IFRIC 16 costituisce una linea guida in merito alla contabilizzazione di una copertura di un investimento netto.

Come tale fornisce una guida in merito all'identificazione dei rischi valutari determinanti per l'applicazione dell'hedge accounting in caso di copertura di un investimento netto, laddove all'interno del Gruppo gli strumenti di copertura possono essere detenuti per la copertura di un investimento netto ed inoltre stabilisce la modalità secondo la quale una società debba quantificare l'utile o la perdita su cambi, considerando sia l'investimento netto che lo strumento di copertura, quest'ultimo da compensare all'atto del disinvestimento. Il Gruppo non effettua tali tipologie di coperture e pertanto l'adozione di queste modifiche non avuto alcun impatto sulla posizione finanziaria o sulla performance del periodo.

In data 5 marzo 2009 lo IASB ha emesso un emendamento al principio IFRS 7 – *Strumenti finanziari: informazioni integrative* per aumentare il livello di informativa richiesta nel caso di valutazione al valore equo e per rafforzare i principi esistenti in tema di informativa sui rischi di liquidità degli strumenti finanziari. L'emendamento deve essere applicato dal 1° gennaio 2009.

In data 12 marzo 2009, lo IASB ha emesso un emendamento all'IFRIC 9 – *Rideterminazione del valore dei derivati incorporati* e allo IAS 39 – *Strumenti Finanziari: rilevazione e valutazione* che permette, in determinate circostanze, di riclassificare determinati strumenti finanziari al di fuori della categoria contabile "iscritti al valore equo con contropartita a conto economico". Tali emendamenti chiariscono che, nel riclassificare uno strumento finanziario al di fuori della predetta categoria, tutti i derivati impliciti devono essere valutati e, se necessario, contabilizzati separatamente in bilancio. Gli emendamenti sono applicabili in modo retrospettivo dal 31 dicembre 2009.

Migliorie agli IFRS

Nel maggio 2008 e nell'Aprile 2009 lo IASB ha emanato una serie di miglioramenti ai principi, nell'ottica di eliminare principalmente le inconsistenze e chiarirne la terminologia. Ciascuno standard presenta delle clausole di transizione ad hoc. L'adozione delle seguenti modifiche si traduce in cambiamenti dei principi contabili ma non hanno avuto alcun impatto sulla posizione finanziaria o sui risultati del Gruppo.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo:

In data 10 gennaio 2008 lo IASB ha emesso una versione aggiornata dell'IFRS 3 – *Aggregazioni aziendali*, ed ha emendato lo IAS 27 – *Bilancio consolidato e separato*. Le principali modifiche apportate all'IFRS 3 riguardano l'eliminazione dell'obbligo di valutare le singole attività e passività della controllata al valore equo in ogni acquisizione successiva, nel caso di acquisizione per fasi di società controllate. Il goodwill verrà unicamente determinato nella fase di acquisizione e sarà pari al differenziale tra il valore delle

partecipazioni immediatamente prima dell'acquisizione, il corrispettivo della transazione ed il valore delle attività nette acquisite. Inoltre, nel caso in cui la società non acquisti il 100% della partecipazione, la quota di interessenze di pertinenza di terzi può essere valutata sia al valore equo, sia utilizzando il metodo già previsto in precedenza dall'IFRS 3. La versione rivista del principio prevede, inoltre, l'imputazione a conto economico di tutti i costi connessi all'aggregazione aziendale e la rilevazione alla data di acquisizione delle passività per pagamenti sottoposti a condizione. Nell'emendamento allo IAS 27, invece, lo IASB ha stabilito che le modifiche nella quota di interessenza che non costituiscono una perdita di controllo devono essere trattate come equity transaction e quindi devono avere contropartita a patrimonio netto. Inoltre, viene stabilito che quando una società controllante cede il controllo in una propria partecipata ma continua comunque a detenere un'interessenza nella società, deve valutare la partecipazione mantenuta in bilancio al valore equo ed imputare eventuali utili o perdite derivanti dalla perdita del controllo a conto economico. Infine, l'emendamento allo IAS 27 richiede che tutte le perdite attribuibili ai soci di minoranza siano allocate alla quota di interessenze di pertinenza dei terzi, anche quando queste eccedano la loro quota di pertinenza del capitale della partecipata. Le nuove regole devono essere applicate in modo prospettico dal 1° gennaio 2010.

Nell'ambito del processo di *Improvement 2008* condotto dallo IASB, la modifica apportata all'IFRS 5 – *Attività non correnti destinate alla vendita e attività operative cessate* stabilisce che se un'impresa è impegnata in un piano di cessione che comporti la perdita del controllo su una partecipata, tutte le attività e passività della controllata devono essere riclassificate tra le attività destinate alla vendita, anche se dopo la cessione l'impresa deterrà ancora una quota partecipativa minoritaria nella controllata. La modifica deve essere applicata dal 1° gennaio 2010 in modo prospettico.

In data 31 luglio 2008 lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 39 – *Strumenti Finanziari: rilevazione e valutazione*, che deve essere applicato in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2010. L'emendamento chiarisce l'applicazione del principio per la definizione del sottostante oggetto di copertura in situazioni particolari. Alla data del presente Bilancio consolidato, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per la sua applicazione.

In data 16 aprile 2009 lo IASB ha emesso un insieme di modifiche agli IFRS ("*improvement*"); di seguito vengono citate quelle indicate dallo IASB come variazioni che comporteranno un cambiamento nella presentazione, riconoscimento e valutazione delle poste di bilancio, tralasciando invece quelle che determineranno solo variazioni terminologiche o cambiamenti editoriali con effetti minimi in termini contabili, o quelle che hanno effetto su principi o interpretazioni non applicabili dal Gruppo IGD.

IFRS 2 – Pagamenti basati su azioni:

l'emendamento, che deve essere applicato dal 1° gennaio 2010 (è consentita l'adozione in via anticipata) ha chiarito che, avendo l'IFRS 3 modificato la definizione di aggregazione aziendale, il conferimento di un ramo d'azienda per la formazione di una joint venture o l'aggregazione di imprese o rami d'azienda in entità a controllo congiunto non ricadono nell'ambito di applicabilità dell'IFRS 2.

IFRS 5 – Attività non correnti disponibili per la vendita e attività operative cessate:

l'emendamento, applicabile dal 1° gennaio 2010 in maniera prospettica, ha chiarito che l'IFRS 5 e gli altri IFRS che fanno specifico riferimento ad attività non correnti (o gruppi di attività) classificate come disponibili per la vendita o come attività operative cessate stabiliscono tutta l'informativa necessaria per questo genere di attività o di operazioni.

IAS 1 – Presentazione del bilancio:

con questo emendamento, che deve essere applicato dal 1° gennaio 2010 (con la possibilità di procedere ad un'adozione anticipata) si modifica la definizione di passività corrente contenuta nello IAS 1. La precedente definizione richiedeva la classificazione come corrente delle passività che potessero venire estinte in qualsiasi momento mediante l'emissione di strumenti di patrimonio netto. Ciò comportava l'iscrizione tra le passività correnti delle passività relative a prestiti obbligazionari convertibili che potessero essere convertite in qualsiasi momento in azioni dell'emittente. A seguito della modifica, ai fini della classificazione come corrente/non corrente di una passività diviene irrilevante la presenza di un'opzione di conversione correntemente esercitabile in strumenti di patrimonio netto.

IAS 7 – Rendiconto finanziario:

L'emendamento, che deve essere applicato dal 1° gennaio 2010, richiede che solo i flussi di cassa derivanti da spese che risultino nel riconoscimento di un'attività nella Situazione patrimoniale finanziaria possano essere classificati nel Rendiconto finanziario come derivanti da attività di investimento, mentre i flussi di cassa derivanti da spese che non risultino nel riconoscimento di un cespite (come può essere il caso di spese promozionali e di pubblicità o di training del personale) debbano essere classificati come derivanti dall'attività operativa.

IAS 17 – Leasing:

A seguito delle modifiche si applicheranno anche ai terreni in locazione le condizioni generali previste dallo IAS 17 ai fini della classificazione del contratto come *leasing finanziario* o *operativo* indipendentemente dall'ottenimento del titolo di proprietà al termine del contratto. Prima delle modifiche, il principio contabile prevedeva che qualora il titolo di proprietà del terreno oggetto di locazione non fosse stato trasferito al termine del contratto di locazione, lo stesso venisse classificato in locazione operativa in quanto avente vita utile indefinita. L'emendamento è applicabile dal 1° gennaio 2010; alla data di adozione tutti i terreni oggetto di contratti di leasing già in essere e non

ancora scaduti dovranno essere valutati separatamente, con l'eventuale riconoscimento retrospettivo di un nuovo leasing contabilizzato come se il relativo contratto avesse natura finanziaria.

IAS 36 – Riduzione di valore delle attività:

l'emendamento, applicabile in modo prospettico dal 1° gennaio 2010, richiede che ogni unità operativa o gruppo di unità operative sulle quali il goodwill è allocato ai fini del test di *impairment* non abbia dimensioni maggiori di un segmento operativo così come definito dal paragrafo 5 dell'IFRS 8, prima dell'aggregazione consentita dal paragrafo 12 del medesimo IFRS sulla base di caratteristiche economiche similari o di altri elementi di similitudine.

IAS 38 – Attività immateriali:

la revisione dell'IFRS 3 operata nel 2008 ha stabilito che esistono sufficienti informazioni per valutare il *valore equo* di un'attività immateriale acquisita nel corso di un'aggregazione d'impresa se essa è separabile o è originata da diritti contrattuali o legali. Lo IAS 38 è stato conseguentemente emendato per riflettere questa modifica all'IFRS 3. L'emendamento in oggetto ha inoltre chiarito le tecniche di valutazione da utilizzarsi comunemente per valutare il *valore equo* delle attività immateriali per le quali non esiste un mercato attivo di riferimento; in particolare tali tecniche includono alternativamente la stima dei flussi di cassa netti attualizzati originati dalle attività, la stima dei costi che l'impresa ha evitato di sostenere possedendo l'attività e non dovendo utilizzarla sotto un contratto di licenza con un terzo, o dei costi necessari a ricrearla o rimpiazzarla (come nel c.d. metodo del costo). L'emendamento è applicabile in modo prospettico a partire dal 1° gennaio 2010; tuttavia in caso di applicazione anticipata dell'IFRS 3 rivisto anch'esso è da applicarsi in via anticipata.

IAS 39 – Strumenti finanziari - rilevazione e valutazione:

l'emendamento restringe l'eccezione di non applicabilità contenuta nel paragrafo 2g dello IAS 39 ai contratti *forward* tra un acquirente e un azionista venditore ai fini della vendita di un'impresa ceduta in un'aggregazione aziendale a una futura data di acquisizione, qualora il completamento dell'aggregazione aziendale non dipenda da ulteriori azioni di una delle due parti, ma solo dal trascorrere di un congruo periodo di tempo. L'emendamento chiarisce invece che ricadono nell'ambito di applicabilità dello IAS 39 i contratti di opzione (siano o meno essi attualmente esercitabili) che consentono a una delle due parti di avere il controllo sul realizzarsi o meno di eventi futuri e il cui esercizio comporterebbe il controllo di un'impresa. L'emendamento chiarisce inoltre che le penali implicite per l'estinzione anticipata di prestiti, il prezzo delle quali compensa il soggetto prestatore della perdita degli ulteriori interessi, devono essere considerate strettamente correlate al contratto di finanziamento che le prevede, e pertanto non devono essere contabilizzate separatamente. Infine, l'emendamento chiarisce che gli utili o perdite su di uno strumento finanziario coperto devono essere riclassificati da patrimonio netto a conto economico nel periodo in cui il flusso di cassa atteso coperto ha effetto

sul conto economico. L'emendamento in oggetto è applicabile in modo prospettico dal 1° gennaio 2010; è consentita l'applicazione anticipata.

IFRIC 9 – Rideterminazione del valore dei derivati impliciti:

l'emendamento, applicabile in modo prospettico dal 1° gennaio 2010, esclude dall'ambito di applicabilità dell'IFRIC 9 i derivati impliciti in contratti acquisiti nel corso di aggregazioni aziendali al momento della formazione di imprese a controllo congiunto o di joint venture. Alla data del presente Bilancio consolidato gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione degli *improvement* appena descritti.

Nel mese di giugno 2009, lo IASB ha emesso un emendamento all'IFRS 2 – *Pagamenti basati su azioni: pagamenti basati su azioni di Gruppo regolati per cassa*. L'emendamento chiarisce l'ambito di applicazione dell'IFRS 2 e le relazioni esistenti tra questo ed altri principi contabili. In particolare, l'emendamento chiarisce che la società che riceve beni o servizi nell'ambito di piani di pagamento basati su azioni deve contabilizzare tali beni e servizi indipendentemente da quale società del gruppo regola la transazione, ed indipendentemente dal fatto che il regolamento avvenga mediante cassa o in azioni; inoltre, stabilisce che il termine "gruppo" è da intendersi nel medesimo significato che esso assume nello IAS 27 – *Bilancio consolidato e separato*, ovvero include la capogruppo e le sue controllate. L'emendamento specifica, poi che una società deve valutare i beni o servizi ricevuti nell'ambito di una transazione regolata per cassa o in azioni dal proprio punto di vista, che potrebbe non coincidere con quello del gruppo e col relativo ammontare riconosciuto nel bilancio consolidato. L'emendamento incorpora le linee-guida precedentemente incluse nell'IFRIC 8 – *Ambito di applicazione dell'IFRS 2* e nell'IFRIC 11 – *IFRS 2 – Transazioni relative ad azioni del gruppo e ad azioni proprie*. In conseguenza di ciò, lo IASB ha ritirato l'IFRIC 8 e l'IFRIC 11. L'emendamento in oggetto è applicabile dal 1° gennaio 2010; alla data del presente Bilancio consolidato gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per la sua applicazione.

In data 8 ottobre 2009, lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 32 – *Strumenti finanziari: Presentazione: Classificazione dei diritti emessi* al fine di disciplinare la contabilizzazione per l'emissione di diritti (diritti, opzioni o *warrant*) denominati in valuta diversa da quella funzionale dell'emittente. In precedenza tali diritti erano contabilizzati come passività da strumenti finanziari derivati; l'emendamento invece richiede che, a determinate condizioni, tali diritti siano classificati a patrimonio netto a prescindere dalla valuta nella quale il prezzo di esercizio è denominato. L'emendamento in oggetto è applicabile dal 1° gennaio 2011 in modo retrospettivo.

In data 4 novembre 2009 lo IASB ha emesso una versione rivista dello IAS 24 – *Informativa di bilancio sulle parti correlate* che semplifica il tipo di informazioni richieste nel caso di tran-

sazioni con parti correlate controllate dallo Stato e chiarisce la definizione di parti correlate. Il principio è applicabile dal 1° gennaio 2011; alla data del presente bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per la sua applicazione.

In data 12 novembre 2009 lo IASB ha pubblicato il principio *IFRS 9 – Strumenti finanziari* sulla classificazione e valutazione delle attività finanziarie applicabile dal 1° gennaio 2013. Questa pubblicazione rappresenta la prima parte di un processo per fasi che ha lo scopo di sostituire interamente lo IAS 39. Il nuovo principio utilizza un unico approccio basato sulle modalità di gestione degli strumenti finanziari e sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie per determinarne il criterio di valutazione sostituendo le diverse regole previste dallo IAS 39. Inoltre, il nuovo principio prevede un unico metodo di determinazione delle perdite di valore per attività finanziarie. Alla data del presente bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione del nuovo principio.

In data 26 novembre 2009 lo IASB ha emesso un emendamento minore all'*IFRIC 14 – Versamenti anticipati a fronte di una clausola di contribuzione minima dovuta* consentendo alle società che versano anticipatamente una contribuzione minima dovuta di riconoscerla come un'attività. L'emendamento è applicabile dal 1° gennaio 2011; alla data del presente bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per la sua applicazione.

In data 26 novembre 2009 l'IFRIC ha emesso l'interpre-

tazione *IFRIC 19 – Estinzione di una passività attraverso emissione di strumenti di capitale*, che fornisce le linee guida circa la rilevazione dell'estinzione di una passività finanziaria attraverso l'emissione di strumenti di capitale. L'interpretazione stabilisce che se un'impresa rinegozia le condizioni di estinzione di una passività finanziaria ed il suo creditore accetta di estinguerla attraverso l'emissione di azioni dell'impresa, allora le azioni emesse dalla società diventano parte del prezzo pagato per l'estinzione della passività finanziaria e devono essere valutate al *fair value*; la differenza tra il valore contabile della passività finanziaria estinta ed il valore iniziale degli strumenti di capitale emessi deve essere imputato a conto economico nel periodo. L'emendamento è applicabile dal 1° gennaio 2011; alla data del presente bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per la sua applicazione.

Uso di stime

Nell'ambito della redazione del bilancio consolidato la Direzione aziendale ha effettuato stime e assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Va rilevato che, trattandosi di stime esse potranno divergere dai risultati effettivi che si potranno ottenere in futuro. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a Conto economico. I prospetti contabili, le tabelle e le note esplicative ed integrative sono espresse in migliaia di Euro, salvo laddove diversamente specificato.

Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei progetti di bilancio al 31 dicembre 2009 predisposti dalle società incluse nell'area di consolidamento e rettificati, ove necessario, ai fini di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del gruppo conformi agli IFRS. Si segnala che, rispetto alla situazione al 31/12/2008, l'area di consolidamento si è modificata per l'inclusione

della società Faenza Sviluppo Area Marcucci s.r.l. e per l'esclusione dalla stessa del Consorzio dei Proprietari del Centro Leonardo e del Consorzio di costruzione Forte di Brondolo. Tale esclusione risulta non significativa in considerazione delle dimensioni del tutto irrilevanti dei Consorzi in oggetto rispetto a quella complessiva del Gruppo. La tabella sottostante evidenzia l'elenco delle società incluse nell'area di consolidamento del Gruppo IGD al 31/12/2009.

Società incluse nell'area di consolidamento del Gruppo IGD al 31/12/2009

Denominazione	Immobiliare Larice s.r.l.	Denominazione	Porta Medicea s.r.l.
% di partecipazione	100%	% di partecipazione	80%**
Controllo	IGD SIIQ S.p.A.	Controllo	Immobiliare Larice s.r.l.
Sede Legale	Ravenna - via Villa Glori 4	Sede Legale	Livorno - Via Gino Graziani 6
Capitale Sociale (In Euro)	75.071.221,00	Capitale Sociale (In Euro)	60.000.000,00
Metodo di Consolidamento	Integrale	Metodo di Consolidamento	Integrale
Attività Svolta	Gestione Centri Commerciali	Attività Svolta	Società di costruzione
Denominazione	Millenium Gallery s.r.l	Denominazione	Win Magazin S.A.
% di partecipazione	100%	% di partecipazione	90%*
Controllo	IGD SIIQ S.p.A.	Controllo	Immobiliare Larice s.r.l.
Sede Legale	Ravenna - via Villa Glori 4	Sede Legale	Bucarest - Romania
Capitale Sociale (In Euro)	100.000,00	Capitale Sociale (In Euro)	31.128,00
Metodo di Consolidamento	Integrale	Metodo di Consolidamento	Integrale
Attività Svolta	Gestione Centri Commerciali	Attività Svolta	Gestione Centri Commerciali
Denominazione	RGD s.r.l	Denominazione	Winmarkt management s.r.l.
% di partecipazione	50%	% di partecipazione	100%
Controllo	IGD SIIQ S.p.A.	Controllo	Win Magazin S.A.
Sede Legale	Milano - via Dante 7	Sede Legale	Bucarest - Romania
Capitale Sociale (In Euro)	52.000,00	Capitale Sociale (In Euro)	274.014,00
Metodo di Consolidamento	Proporzionale	Metodo di Consolidamento	Integrale
Attività Svolta	Attività di acquisto e vendita di beni immobili	Attività Svolta	Servizi Agency e facility management
Denominazione	RGD Gestioni s.r.l.	Denominazione	Sviluppo Faenza Area Marcucci s.r.l.
% di partecipazione	50%	% di partecipazione	100%
Controllo	RGD s.r.l 100%	Controllo	IGD SIIQ S.p.A.
Sede Legale	Milano - via Dante 7	Sede Legale	Castenaso (Bologna) Via Villanova 29/7
Capitale Sociale (In Euro)	10.000,00	Capitale Sociale (In Euro)	5.165.000,00
Metodo di Consolidamento	Proporzionale	Metodo di Consolidamento	Integrale
Attività Svolta	Gestione Centri Commerciali	Attività Svolta	Gestione Centri Commerciali
Denominazione	New Mall s.r.l.		
% di partecipazione	50%		
Controllo	RGD s.r.l 100%		
Sede Legale	Milano - via Dante 7		
Capitale Sociale (In Euro)	60.000,00		
Metodo di Consolidamento	Proporzionale		
Attività Svolta	Gestione Centri Commerciali		

* La partecipazione è stata consolidata al 100% in considerazione dell'opzione Put&Call sulla quota di minoranza.

** La partecipazione è stata consolidata al 100% in considerazione dell'opzione Put&Call sulla quota di minoranza.

Principi di consolidamento

Il bilancio consolidato comprende i bilanci della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A e delle società controllate redatti al 31 dicembre 2009. I bilanci delle società controllate sono redatti adottando per ciascuna chiusura contabile i medesimi principi contabili della controllante. I principali criteri di consolidamento adottati nella stesura del bilancio consolidato sono i seguenti:

- le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il controllo è stato effettivamente trasferito al Gruppo e cessano di essere consolidate dalla data in cui il controllo è trasferito al di fuori del Gruppo; tale controllo esiste quando il Gruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le politiche finanziarie ed operative di un'impresa al fine di ottenere benefici dalle sue attività;
- il consolidamento delle controllate è avvenuto con il metodo dell'integrazione lineare, la tecnica consiste nel recepire tutte le poste di bilancio nel loro importo globale, prescindendo cioè dalla percentuale di possesso azionario di Gruppo. Solo in sede di determinazione del Patrimonio Netto e del risultato d'esercizio di Gruppo l'eventuale quota di competenza di terzi viene evidenziata in apposita linea dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico;
- il consolidamento della Joint Venture (RGD) è avvenuto con il metodo dell'integrazione proporzionale. La tecnica consiste nel recepire tutte le poste di bilancio al 50%, pari alla percentuale di possesso azionario di Gruppo.
- il valore di carico delle partecipazioni è stato eliminato a fronte dell'assunzione delle attività e delle passività delle partecipazioni stesse.
- tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti tra le società del Gruppo, sono completamente eliminati.
- conversione dei bilanci delle società con valuta funzionale diversa da quella di presentazione del consolidato: I saldi patrimoniali ed economici di tutte le società del Gruppo IGD SIIQ espressi in una valuta funzionale diversa da quella di presentazione del bilancio consolidato sono convertiti come segue:
 - le attività e passività di ciascuno Stato patrimoniale presentato sono convertite ai cambi vigenti alla data di rendicontazione;
 - i ricavi e i costi di ciascun Conto economico sono convertiti ai cambi medi del periodo;
 - tutte le differenze cambio risultanti sono contabilizzate in una specifica voce del patrimonio netto (riserva di traduzione).

Le differenze cambio derivanti dalla conversione di investimenti netti in società estere e dei prestiti ed altri strumenti monetari designati come di copertura di tali investimenti, sono contabilizzate in sede di consolidamento

direttamente a patrimonio netto. Quando l'investimento estero viene venduto, le differenze di cambio cumulate sono contabilizzate a conto economico, come parte dell'utile o delle perdite realizzate dalla vendita.

Criteri di valutazione

Attività immateriali

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

Successivamente alla prima rilevazione alla categoria si applica il criterio del costo. La vita utile delle immateriali può essere qualificata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita indefinita non sono ammortizzate ma sottoposte annualmente e, più frequentemente, ogni qualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. Le attività immateriali sono sottoposte annualmente a un'analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore. Se il valore recuperabile di un'attività immateriale è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto economico. Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

Aggregazioni aziendali ed Avviamenti

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate usando il metodo dell'acquisto. Questo richiede la rilevazione a valore equo delle attività identificabili (incluse le immobilizzazioni immateriali precedentemente non riconosciute) e delle passività identificabili (incluse le passività potenziali ed escluse le ristrutturazioni future) dell'azienda acquistata.

L'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale, che nel bilancio di esercizio è espresso nel valore della partecipazione acquisita, è inizialmente iscritto al costo, e rappresenta l'eccedenza del costo d'acquisto rispetto alla quota di pertinenza dell'acquirente del valore equo netto riferito ai valori identificabili delle attività, delle passività e delle passività potenziali delle società acquisite. L'eventuale dif-

ferenza negativa (“avviamento negativo”) è invece rilevata a conto economico al momento dell’acquisizione.

Al fine dell’analisi di congruità, l’avviamento acquisito in un’aggregazione aziendale è allocato, alle singole unità generatrici di flussi della Società, o ai gruppi di unità generatrici di flussi che dovrebbero beneficiare delle sinergie dell’aggregazione, indipendentemente dal fatto che altre attività o passività del Gruppo siano assegnate a tali unità o raggruppamenti di unità. Ogni unità o gruppo di unità a cui l’avviamento è allocato:

- rappresenta il livello più basso, nell’ambito del Gruppo, a cui l’avviamento è monitorato ai fini di gestione interna;
- non è più ampio dei segmenti identificati sulla base o dello schema primario o secondario di presentazione dell’informativa di settore del gruppo, determinati in base a quanto indicato dallo IAS 14 Informativa di settore;
- quando l’avviamento costituisce parte di una unità generatrice di flussi (gruppo di unità generatrici di flussi) e parte dell’attività interna a tale unità viene ceduta, l’avviamento associato all’attività ceduta è incluso nel valore contabile dell’attività per determinare l’utile o la perdita derivante dalla cessione. L’avviamento ceduto in tali circostanze è misurato sulla base dei valori relativi dell’attività ceduta e della porzione di unità mantenuta in essere.

Quando la cessione riguarda una società controllata, la differenza tra il prezzo di cessione e le attività nette più le differenze di conversione accumulate e l’avviamento non ammortizzato è rilevata a conto economico.

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

L’avviamento viene sottoposto a un’analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verifichino eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L’eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali. Nel caso in cui il valore recuperabile da parte dell’unità generatrice di flussi sia inferiore al valore di carico attribuito, si rileva la relativa perdita di valore. L’abbattimento del valore dell’avviamento non può essere ripristinato in esercizi futuri. La Società effettua la verifica annuale sulla perdita di valore dell’avviamento al 31 dicembre.

Investimenti Immobiliari

Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico, comprensivo dei costi di negoziazione. Il valore contabile include il costo afferente alla sostituzione di parte di un investimento immobiliare nel momento in cui tale costo viene sostenuto, a condizione che siano soddisfatti i criteri di rilevazione, ed esclude i costi di manutenzione ordinaria. Successivamente all’iniziale rilevazione al costo, gli investimenti immobiliari sono iscritti al fair value (valore equo), secondo quanto previsto dallo IAS 40.

Gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni del valore equo

degli investimenti immobiliari sono rilevati nel conto economico nell’esercizio in cui si manifestano. In particolare, il fair value di un investimento immobiliare è il prezzo al quale la proprietà può essere scambiata in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili e deve riflettere le condizioni di mercato alla data di riferimento del bilancio. In particolare, il fair value (valore equo) degli investimenti immobiliari di IGD riflette, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da ragionevoli e sostenibili ipotesi che rappresentano quando contraenti consapevoli e disponibili ipotizzerebbero in merito al flusso di canoni da locazioni future alla luce delle condizioni correnti. Inoltre, esso riflette, su basi simili, gli eventuali flussi finanziari in uscita (inclusi i pagamenti di canoni di affitto e altri pagamenti) che potrebbero essere previsti in riferimento all’immobile. Il fair value (valore equo) differisce dal valore d’uso, così come definito dallo IAS 36 Riduzione di valore delle attività. Il fair value (valore equo) riflette la conoscenza e le stime dei venditori e acquirenti consapevoli e disponibili. Al contrario, il valore d’uso riflette le stime dell’entità, inclusi gli effetti dei fattori che possono essere specifici dell’entità e non applicabili a qualunque entità. A tal fine, la IGD SIQ S.p.A ha dato incarico a CB Richard Ellis Professional Services S.p.A., che offre attività specialistica di valutazione degli investimenti immobiliari, di redigere una perizia tramite la quale determinare il valore equo delle seguenti porzioni di proprietà e attualmente operative: centri commerciali, gallerie, ipermercati, supermercati, aree ingrosso e fitness, negozi, uffici e terreni.

Per valore equo si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- che ci sia un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un’adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita per portare a termine la vendita;
- che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipulazione del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come “fuori mercato” non vengano prese in considerazione;

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

I metodi di valutazione applicati alle diverse tipologie di beni sono riportati nei paragrafi seguenti:

Per le Gallerie Commerciali, è stato applicato il metodo seguente:

metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull’attualizzazione (per un periodo di dieci anni) dei futuri redditi netti derivanti dall’affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un

valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato applicato il metodo seguente:

metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di dieci anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Per le porzioni di proprietà ad uso negozio, area ingrosso, area fitness o ufficio e la palazzina uffici, sono stati applicati i metodi seguenti. I valori riscontrati con le metodologie sotto descritte vengono poi opportunamente mediati tra loro:

- metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- metodo Reddittuale basato sul valore attuale dei redditi potenziali di mercato di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito ad un tasso di mercato.

Il bilancio al 31 dicembre 2009 recepisce le valutazioni degli investimenti immobiliari come segue:

Il valore di mercato degli immobili comprende il valore degli impianti e dei macchinari afferenti gli immobili stessi.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione.

Immobilizzazioni in corso

Le immobilizzazioni in corso di costruzione costituite da caparre e acconti sono valutate al costo. Per i terreni e opere accessorie sui quali saranno sviluppati investimenti immobiliari, una volta ottenuto il permesso di costruire del fabbricato il metodo di contabilizzazione sarà il fair value, come descritto nel paragrafo precedente. Sino a tale evento la valutazione è al costo. I costi capitalizzati nella voce Immobilizzazioni in corso, sono rettificati, attraverso la procedura di impairment, per riflettere il minor valore tra il valore equo e il costo. Terminata la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare, quest'ultimo è riclassificato alla voce "investimenti immobiliari".

Impianti, macchinari e attrezzature

Gli impianti, i macchinari e le attrezzature di proprietà, non attribuibili agli investimenti immobiliari, sono iscritti al costo di acquisto, dedotti gli sconti commerciali e gli abbuoni, e considerando i costi direttamente attribuibili, nonché una stima iniziale dei costi di smantellamento e di rimozione del bene e di bonifica del sito in cui insiste. I costi sostenuti successivamente all'acquisto sono capitalizzati solo

se determinano un incremento dei benefici economici futuri insiti nel bene a cui si riferiscono. Tutti gli altri costi (inclusi gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione del bene stesso) sono rilevati a conto economico quando sostenuti. L'imputazione a conto economico dell'onere capitalizzato avviene lungo la vita utile delle relative attività materiali attraverso il processo di ammortamento delle stesse.

L'ammortamento è calcolato in base ad un criterio a quote costanti sulla vita utile stimata delle attività, come segue:

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

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

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

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

Leasing

I beni posseduti in virtù di contratti di leasing finanziario, caratterizzati dal trasferimento alla Società di tutti i rischi ed i benefici derivanti dalla proprietà del bene locato, sono capitalizzati fra le attività materiali dalla data di inizio del

leasing al valore equo del bene locato o, se minore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing (minimum lease payment), compreso il prezzo dell'opzione di riscatto.

La relativa passività è iscritta in bilancio fra i debiti finanziari. I canoni di leasing sono ripartiti tra quota capitale e quota interessi in modo da ottenere l'applicazione di un tasso di interesse costante sul saldo residuo del debito (quota capitale). Gli oneri finanziari sono addebitati a conto economico.

I beni in leasing capitalizzati, relativi ad un bene iscritto tra gli investimenti immobiliari, sono stati iscritti al valore equo, come per gli altri investimenti immobiliari di proprietà.

Altre attività non correnti

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate, attività finanziarie relative a strumenti derivati e altre.

I crediti e le altre attività finanziarie, diverse dagli strumenti finanziari derivati, da mantenersi sino alla scadenza sono iscritti al costo rappresentato dal fair value del corrispettivo iniziale dato in cambio, incrementato dei costi di transazione. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse interno effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato).

Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al minore tra costo e il valore netto di realizzo. Il costo delle rimanenze comprende tutti i costi di acquisto, di trasformazione e gli altri costi sostenuti per portare le rimanenze nel luogo e nelle condizioni attuali. Il metodo di costo adottato è quello dei costi specifici.

Crediti commerciali e altri crediti

I crediti sono iscritti al loro fair value identificato dal valore nominale e successivamente ridotto per le eventuali perdite di valore. Con riferimento a crediti commerciali, un accantonamento per perdita di valore si effettua quando esiste indicazione oggettiva (quale, ad esempio, la probabilità di insolvenza o significative difficoltà finanziarie del debitore) che la Società non sarà in grado di recuperare tutti gli importi dovuti in base alle condizioni originali della fattura. Il valore contabile del credito è ridotto mediante il ricorso ad un apposito fondo. I crediti soggetti a perdita di valore sono stornati quando si verifica che essi sono irrecuperabili.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

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

ovvero al costo ammortizzato. Le altre disponibilità liquide equivalenti rappresentano impieghi finanziari a breve termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa noti e soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore la cui scadenza originaria ovvero al momento dell'acquisto non è superiore a 3 mesi.

Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Si riferiscono principalmente alle attività finanziarie possedute ai fini della negoziazione con lo scopo di trarre un profitto dalle fluttuazioni a breve termine del prezzo o del margine. Tali attività sono valutate al fair value, senza alcuna deduzione per i costi di transazione che possono essere sostenuti nella vendita.

Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono costituite dai debiti finanziari, dai debiti commerciali e altri debiti.

Le passività finanziarie sono inizialmente iscritte al valore di mercato (fair value) incrementato dei costi dell'operazione; successivamente vengono valutate al costo ammortizzato e cioè al valore iniziale, al netto dei rimborsi in linea capitale già effettuati, rettificato (in aumento o in diminuzione) in base all'ammortamento (utilizzando il metodo dell'interesse effettivo) di eventuali differenze fra il valore iniziale e il valore alla scadenza.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo di riferimento sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando si è in presenza di una obbligazione attuale (legale o implicita) che deriva da un evento passato, qualora sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l'obbligazione e possa essere effettuata una stima attendibile sull'ammontare dell'obbligazione.

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

Benefici ai dipendenti

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto, obbligatorio per le società italiane, ai sensi della legge n.297/1982, è considerato un piano a benefici definiti e si basa, tra l'altro, sulla vita lavorativa dei dipendenti e sulla remunerazione percepita dal dipendente nel corso di un predeterminato periodo

di servizio. La passività relativa ai programmi a benefici definiti, al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali ed è rilevata per competenza coerentemente alle prestazioni di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici; la valutazione della passività è effettuata da attuari indipendenti. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati a conto economico come costo o ricavo. Il Gruppo non ha previsto forme di remunerazione sottoforma di liquidazioni basate su azioni, in quanto i dipendenti non prestano servizi in cambio di azioni o di diritti su azioni. Inoltre il Gruppo non ha previsto piani di incentivi per il personale sotto forma di strumenti partecipativi del capitale.

Ricavi

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dal Gruppo e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile. I ricavi sono valutati al valore equo del corrispettivo ricevuto, escludendo sconti, abbuoni e altre imposte sulla vendita. I seguenti criteri specifici di riconoscimento dei ricavi devono essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico.

Ricavi di locazione

I ricavi di locazione derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà del Gruppo sono contabilizzati sulla base del principio della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere.

Prestazione di servizi

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione e solo quando il risultato della prestazione può essere attendibilmente stimato.

Interessi

I proventi e gli oneri sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo.

Dividendi

I dividendi ricevuti sono riconosciuti a conto economico, nel momento in cui è stabilito il diritto a riceverne il pagamento, solo se derivanti dalla distribuzione di utili successivi all'acquisizione della partecipata. Qualora, invece, derivino dalla distribuzione di riserve della partecipata antecedenti l'acquisizione, tali dividendi sono iscritti in riduzione del costo della partecipazione stessa.

Imposte sul reddito

Imposte correnti

Le imposte correnti attive e passive per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate all'importo che ci si attende di recuperare o corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote

e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle emanate o sostanzialmente emanate alla data di chiusura di bilancio.

Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate usando il cosiddetto "liability method" sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.

Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee tassabili, ad eccezione:

- di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;

Le imposte differite attive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili e per le attività e passività fiscali portate a nuovo, nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili e delle attività e passività fiscali portate a nuovo, eccetto il caso in cui:

- l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;

Il valore da riportare in bilancio delle imposte differite attive viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte differite attive non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte differite attive possano essere recuperate. Le imposte differite attive e passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate all'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio. Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico. Le imposte differite attive e passive vengono compensate, qualora esista un diritto legale a compensare le attività per imposte correnti con le passività per imposte correnti e le imposte differite facciano riferimento alla stessa entità fiscale ed alla stessa autorità fiscale.

Utile per Azione

Come richiesto dallo IAS 33 (par. 66) si espone nel conto economico l'utile base e l'utile diluito per azione relativamente al risultato economico da ordinarie attività attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo. Le informazioni sono presentate solo sulla base dei dati consolidati come previsto dallo IAS sopra richiamato.

L'utile base per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo, per il numero ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio.

L'utile diluito per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo, per la media ponderata delle azioni ordinarie calcolata secondo quanto previsto dai paragrafi 19 e 26, più la media ponderata delle azioni ordinarie che potrebbero essere emesse al momento della conversione in azioni ordinarie di tutte le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione. Le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione si devono considerare convertite in azioni ordinarie all'inizio dell'esercizio o, se successiva, alla data di emissione delle potenziali azioni ordinarie.

Cancellazione di attività e passività finanziarie

Attività finanziarie

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parti di un gruppo di attività finanziarie simili) viene cancellata da bilancio quando:

- i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;
- il Gruppo conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;
- il Gruppo ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.

Nei casi in cui il Gruppo abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene rilevata nel bilancio del Gruppo nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo che il Gruppo potrebbe essere tenuto a corrispondere.

Passività finanziarie

Una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio quando l'obbligo sottostante la passività è estinto, o annullato o adempiuto. Nei casi in cui una passività finanziaria esistente è sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente vengono sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattata come una cancel-

lazione contabile della passività originale e la rilevazione di una nuova passività, con iscrizione a conto economico di eventuali differenze tra i valori contabili.

Strumenti finanziari derivati

Il Gruppo detiene strumenti finanziari derivati allo scopo di fronteggiare la propria esposizione al rischio di variazione dei tassi d'interesse relativamente a specifiche passività di bilancio. Coerentemente con quanto stabilito dallo IAS 39, gli strumenti finanziari derivati di copertura possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando:

- a)** all'inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa;
- b)** si prevede che la copertura sarà altamente efficace;
- c)** l'efficacia può essere attendibilmente misurata; e
- d)** la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value. Quando gli strumenti derivati hanno le caratteristiche per essere contabilizzati secondo l'hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

Fair value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività attribuibile ad un particolare rischio, l'utile o la perdita derivante dalle successive variazioni del fair value dello strumento di copertura è rilevato a conto economico. L'utile o la perdita derivante dall'adeguamento al fair value della posta coperta, per la parte attribuibile al rischio coperto, modifica il valore contabile di tale posta e viene rilevato a conto economico.

Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come strumento di copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile, la porzione efficace degli utili o delle perdite derivante dall'adeguamento al fair value dello strumento derivato è rilevata in una specifica riserva di patrimonio netto (Riserva per adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura). L'utile o la perdita accumulato è stornato dalla riserva di patrimonio netto e contabilizzato a conto economico negli stessi esercizi in cui gli effetti dell'operazione oggetto di copertura vengono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita associato a quella parte della copertura inefficace è iscritto direttamente a conto economico. Se uno strumento di copertura viene chiuso, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite accumulati rimangono iscritti nella riserva di patrimonio netto e verranno riclassificati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizzerà ovvero si registrerà una perdita di valore. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati contabilizzati nella riserva di patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti direttamente a conto economico.

Ingresso nel regime SIIQ - principi contabili

Il Regime Speciale delle SIIQ, introdotto e disciplinato dalla legge 27 dicembre 2006 n. 296 e successive modifiche, nonché dal decreto ministeriale 7 settembre 2007 n. 174, comporta l'esonero dall'ires e dall'irap del reddito d'impresa e del valore della produzione derivanti dall'attività di locazione immobiliare e assimilate.

In data 16 aprile 2008, IGD SIIQ SPA, in possesso dei requisiti soggettivi, partecipativi e statutari, ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale.

Al 31/12/2009, al pari di quanto verificatosi al 31/12/2008, avendo superato i parametri patrimoniale e reddituale, IGD SIIQ SPA è risultata in possesso dei requisiti oggettivi previsti dalla legge istitutiva del Regime Speciale (si veda nota 9 del Bilancio di esercizio).

Come noto, la disciplina SIIQ, nel richiedere il rispetto della prevalenza dell'attività di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione esente) sia in termini reddituali che patrimoniali, non richiede che tale attività sia svolta in via esclusiva.

In tale prospettiva, IGD SIIQ SPA ha svolto e svolge, in via residuale, attività diverse da quella di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione imponibile).

Per i redditi derivanti da attività "imponibili" sono state applicate le ordinarie regole di determinazione e di tassazione; per i redditi derivanti dalla gestione esente, invece, è stata applicata l'apposita disciplina prevista dai commi 119 e ss. della L. 27 dicembre 2006 n. 296 e dal relativo decreto attuativo.

Al fine di distinguere i diversi risultati di gestione destinati ad essere assoggettati ad un diverso trattamento civilistico e fiscale, in conformità a quanto previsto dal comma 121 della citata legge, IGD SIIQ SPA ha adottato una contabilità separata per rilevare i fatti gestionali delle attività di locazione immobiliare e assimilate esenti e quelli delle altre attività residuali imponibili.

In conformità ai principi contabili, nel risultato della gestione esente sono confluiti i ricavi e i costi tipici dell'attività

di locazione immobiliare, nonché i ricavi e i costi tipici delle attività assimilate.

Lo stesso principio è stato assunto per l'imputazione alla gestione imponibile dei ricavi e dei costi relativi all'esercizio di attività diverse da quelle comprese nella gestione esente. In conformità al comma 121 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 ed a quanto suggerito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate 07 febbraio 2008 n. 8/E, i costi generali, amministrativi e finanziari non direttamente imputabili alla gestione esente o alla gestione imponibile, per i quali non sia stato possibile individuare criteri che ne consentissero la ripartizione in funzione di parametri oggettivi, sono stati attribuiti alle diverse gestioni sulla base del rapporto tra l'ammontare dei ricavi esenti e l'ammontare dei ricavi complessivi.

Per quanto concerne gli immobili (di proprietà o detenuti in base a diritti reali) compresi in compendi aziendali oggetto di affitto, al fine di garantire una puntuale ed obiettiva rappresentazione delle quote dei relativi canoni riferibili alla parte immobiliare, la ripartizione tra gestione esente e gestione imponibile è stata effettuata sulla base di apposite perizie che hanno consentito di individuare il valore corrente di mercato delle quote dei canoni contrattuali riferiti alla locazione.

In tale prospettiva, anche i costi comuni riferibili ai citati compendi aziendali nel loro complesso (quali i costi relativi alle attività di promozione e pubblicità dei centri commerciali) sono stati ripartiti tra gestione esente e gestione imponibile in base alle medesime percentuali applicate per la ripartizione dei canoni attivi. Nel caso specifico, infatti, tale criterio è stato ritenuto maggiormente rappresentativo rispetto a quello basato sulla ripartizione dei ricavi complessivi della società. Trattandosi, infatti, di costi direttamente riferibili ai compendi aziendali oggetto di affitto piuttosto che all'attività di IGD SIIQ SPA nel suo complesso, la relativa correlazione con i canoni contrattuali di affitto risulta immediata ed oggettiva.

Stagionalità

L'attività svolta dalla società non presenta andamenti derivanti da fattori di stagionalità o ciclicità.

Informativa per segmenti operativi

Di seguito si riporta l'informativa economica e patrimoniale per segmenti operativi in conformità all'IFRS 8 e la suddivisione per area geografica dei ricavi derivanti dagli immobili di proprietà.

Conto economico (€/000)	FY 2009	FY 2008	FY 2009	FY 2008	FY 2009	FY 2008	FY 2009	FY 2008
	Attività locativa		Servizi		Indiviso		Totale	
Ricavi	106.327	88.198	6.315	4.425	17	82	112.660	92.705
Variazione delle rimanenze					226	0	226	0
Costi diretti	(22.003)	(21.356)	(5.008)	(2.936)			(27.011)	(24.292)
Margine lordo divisionale	84.325	66.842	1.308	1.489	243	82	85.876	68.413
Spese generali					(9.588)	(9.488)	(9.588)	(9.488)
EBITDA	84.325	66.842	1.308	1.489	(9.345)	(9.406)	76.287	58.925
Svalut./rivalut ed amm.ti	(5.948)	(3.170)	(82)	(78)	(13.045)	(19.104)	(19.074)	(22.353)
EBIT	78.377	63.672	1.226	1.411	(22.390)	(28.510)	57.213	36.572
Margine gest. Finanziaria					(34.583)	(25.936)	(34.583)	(25.936)
Margine gest. Straordinaria					0	92	0	92
Imposte					(2.222)	32.609	(2.222)	32.609
Utile netto							20.408	43.337

Stato patrimoniale (€/000)	FY 2009	FY 2008	FY 2009	FY 2008	FY 2009	FY 2008	FY 2009	FY 2008
	Attività locativa		Servizi		Indiviso		Totale	
Attivo immobilizzato	1.591.054	1.248.628	0	0	7.833	0	1.598.887	1.248.628
Altre attività non correnti	0	0	0	0	29.056	25.673	29.056	25.673
Investimenti in corso	132.399	241.886	0	0	0	0	132.399	241.886
CCN	46.977	21.051	469	229	49.053	21.479	96.500	42.759
- Altre passività a lungo	(81.080)	(81.719)	(413)	(445)	0	0	(81.492)	(82.164)
Totale impieghi	1.689.351	1.429.847	56	(216)	85.943	47.153	1.775.350	1.476.782
Pfn	945.555	690.684	(3.681)	(3.930)	85.943	47.152	1.027.817	733.905
Patrimonio	743.795	739.163	3.738	3.714	0	0	747.533	742.877
Totale fonti	1.689.351	1.429.847	56	(216)	85.943	47.152	1.775.350	1.476.782

Ricavi da immobili di proprietà	FY 2009	FY 2008	FY 2009	FY 2008	FY 2009	FY 2008	FY 2009	FY 2008
	Nord		Centro-sud-isole		Estero		Totale	
Ricavi locazioni e affitti	40.787	35.436	34.916	25.627	16.642	13.356	92.345	74.418
Ricavi una tantum	78	145	3.086	35	0	0	3.164	181
Affitto spazi temporanei	1.160	1.118	861	761	0	0	2.021	1.878
Ricavi diversi	92	163	0	101	191	266	283	530
Totale	42.117	36.862	38.863	26.524	16.833	13.621	97.813	77.008

Aggregazioni di imprese

Acquisizione Faenza Sviluppo area Marcucci s.r.l.

In data 8 ottobre 2009 è stato acquisito il 100% delle quote della società Faenza Sviluppo area Marcucci s.r.l. da parte correlata. L'acquisizione ha avuto un costo complessivo pari ad euro 13.885.634 ed è stato finanziato con disponibilità liquide, avendo la società già contratto un mutuo ipotecario e un finanziamento prima dell'acquisizione. Il confronto tra il valore equo ed il valore contabile (espresso secondo principi contabili IAS/IFRS delle attività e passività identificabili di Faenza Sviluppo area Marcucci s.r.l. alla data di acquisizione) è evidenziato nella tabella a lato.

Segnaliamo che il conto economico della società partecipata incluso nel conto economico consolidato del Gruppo dalla data di acquisizione, evidenzia un utile pari a 612 migliaia di euro. Qualora l'acquisizione fosse avvenuta all'inizio dell'esercizio 2009 l'utile dell'esercizio consolidato sarebbe stato superiore per circa 942 migliaia di euro.

Faenza Sviluppo area Marcucci s.r.l. (Importi in euro)	Valore contabile	Valore equo
Attività immateriali	2.942	2.942
Attività materiali	85.415.720	85.415.720
Altre attività non correnti	3.548	3.548
Totale attività non correnti	85.422.210	85.422.210
Attività correnti		
Rimanenze	0	0
Crediti commerciali	620.064	620.064
Altre attività correnti	161.935	161.935
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	5.089.077	5.089.077
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	64.855	64.855
Totale attività correnti	5.935.931	5.935.931
Totale attività	91.358.141	91.358.141
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000.200	15.000.200
Passività finanziarie non correnti	54.743.674	54.743.674
Passività per imposte differite	3.813.041	3.813.041
Totale passività non correnti	73.556.916	73.556.916
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	0	0
Debiti commerciali	1.757.426	1.757.426
Debiti commerciali vs. parti correlate	386.800	386.800
Altre passività correnti	1.837.024	1.837.024
Totale passività correnti	3.981.250	3.981.250
Totale passività	77.538.166	77.538.166
Attività nette	13.819.975	13.819.975
Avviamento		65.658
Costo dell'acquisizione		13.885.634

Note al Bilancio consolidato

Nota 1) Ricavi

Ricavi	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Ipermercati di proprietà	25.929	24.458	1.471
Locazioni e affitti d'azienda	25.929	24.458	1.471
Verso parti correlate	25.929	24.458	1.471
Verso terzi	0	0	0
Ipermercati di proprietà di terzi	732	4.064	(3.332)
Locazioni	625	3.960	(3.335)
Verso parti correlate	625	3.960	(3.335)
Verso terzi	0	0	0
Affitto azienda	107	104	3
Verso parti correlate	107	104	3
Verso terzi	0	0	0
Supermercato di proprietà	365	361	4
Locazioni	365	361	4
Verso parti correlate	365	361	4
Verso terzi	0	0	0
Totale Ipermercati/supermercati	27.026	28.883	(1.857)
Gallerie di proprietà	65.796	49.314	16.482
Locazioni	29.200	22.110	7.090
Verso parti correlate	282	265	17
Verso terzi	28.918	21.845	7.073
Affitti d'azienda	36.596	27.204	9.392
Verso parti correlate	335	193	142
Verso terzi	36.261	27.011	9.250
Gallerie di proprietà di terzi	10.867	7.152	3.715
Locazioni	559	538	21
Verso parti correlate	79	67	12
Verso terzi	480	471	9
Affitti d'azienda	10.308	6.614	3.694
Verso parti correlate	180	186	(6)
Verso terzi	10.128	6.428	3.700
Ricavi contratti Diversi	1.035	799	236
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee in centri non di proprietà	1.035	799	236
Ricavi locazioni temporanee in centri di proprietà	1.563	1.609	(46)
Verso parti correlate	453	420	33
Verso terzi	1.110	1.189	(79)
Totale gallerie	79.261	58.874	20.387
Totale generale	106.287	87.757	18.530
di cui correlate	28.355	30.014	(1.659)
di cui terzi	77.932	57.743	20.189

Gli incrementi nelle voci Ipermercati/Supermercati sono dovuti principalmente all'acquisto del nuovo ipermercato presso il centro commerciale Katanè e Tiburtino e all'indicizzazione ISTAT.

Gli incrementi delle locazioni e degli affitti d'azienda nelle gallerie di proprietà sono dovuti ai ricavi dei nuovi centri commerciali di Tiburtino (Guidonia) dal 2 aprile 2009, Katanè (Catania dal 5 maggio 2009) e I Bricchi dal 3 dicembre 2009.

L'incremento è inoltre giustificato dal contributo per l'intero esercizio delle acquisizioni entrate a reddito nel corso del 2008 e dall'acquisizione del centro commerciale Le Maioliche dall'8 ottobre 2009. Per maggiori informazioni si rimanda alla relazione sulla gestione.

Nota 2) Altri proventi

Altri proventi	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Rimborso spese condominiali e rimborsi diversi	15	4	11
Risarcimenti da assicurazioni	14	2	12
Sopravvenienze attive/(passive)	60	(7)	67
Ricavi per direzione Centri	3.917	3.434	483
Ricavi da rifatturazione	6.495	7.423	(928)
Ricavi per commer. Pilotage e mandati di gestione	1.885	528	1.357
Ricavi Centro Nova	0	438	(438)
Plusvalenze da cessione	18	0	18
Ricavi una tantum	0	200	(200)
Incrementi di immobilizzazioni in corso di costruzione	0	76	(76)
Altri ricavi diversi	284	431	(147)
Totale altri proventi vs terzi	12.688	12.529	159
Rimborso spese condominiali vs correlate	0	14	(14)
Ricavi per direzione Centri vs correlate	214	122	92
Ricavi da rifatturazione vs correlate	8	893	(885)
Ricavi per commer. Pilotage e mandati di gestione vs correlate	74	72	2
ricavi da cessione preliminare vs correlate	334	0	334
Servizi amministrativi Vs correlate	50	60	(10)
Totale altri proventi vs correlate	680	1.161	(481)
Totale	13.368	13.690	(322)

La voce è costituita prevalentemente dai ricavi di commercializzazione e pilotage e dall'acquisizione di nuovi mandati di facility management in relazione alle nuove aperture del 2009.

Gli altri ricavi contengono prevalentemente le quote di gestione dei centri rifatturate ai consorzi dei centri commerciali, mentre le rimanenti quote sono ricavi derivanti da servizi svolti nei confronti di società correlate, oltre che per i ricavi derivanti dalla cessione dei contratti preliminari relativi alla galleria del centro commerciale Il Ducale a Vigevano al Gruppo RGD, per la quota proporzionalmente non consolidata.

Nota 3) Acquisti di materiali e servizi esterni

Acquisti di materiali e servizi esterni	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Acquisti di materiali e servizi esterni	24.396	25.550	(1.154)
Affitti passivi/usufrutti	7.590	10.178	(2.588)
Utenze	112	82	30
Spese per annunci, inserzioni, pubblicità, promozioni	256	290	(34)
Spese promozionali Guidonia	730	0	730
Spese promozionali Mondovicino	240	277	(37)
Costi lancio Asti	322	0	322
Service	151	128	23
Spese gestione centri	1.349	361	988
Servizi amministrativi gestione centri	524	364	160
Assicurazioni	519	409	110
Onorari e compensi	434	591	(157)
Compensi ad organi sociali	522	383	139
Compensi società di revisione	219	159	60
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	346	384	(38)
Costi per servizi di selezione, formazione ed altre spese per il personale	400	462	(62)
Costi per viaggi e pernottamenti	152	203	(51)
Costi mancate realizzazioni	126	387	(261)
Costi per lancio Guidonia	0	328	(328)
Costi per Centro nova	0	307	(307)
Costi per pilotage e oneri di cantiere Mondovicino	14	0	14
Costi per pilotage e oneri di cantiere Asti	154	0	154
Costi per pilotage e oneri di cantiere Guidonia	973	0	973
Costi per pilotage e oneri di cantiere Catania	361	0	361
Consulenze	1.463	1.540	(77)
Costi da rifattare	6.394	8.041	(1.647)
Manutenzioni e riparazioni	406	302	104
Commissioni e servizi bancari	86	75	11
Costi pulizie, facchinaggi e vigilanza	240	43	197
Altri	313	256	57
Acquisti di materiali e servizi esterni vs. parti correlate	2.695	3.223	(528)
Affitti passivi	2.226	2.901	(675)
Spese per annunci, inserzioni, pubblicità, promozioni	0	0	0
Service	303	215	88
Compensi ad organi sociali	161	103	58
Altri	5	4	1
Totale	27.091	28.773	(1.682)

La voce comprende principalmente i costi di affitto/usufrutto per immobili gestiti dal Gruppo, oltre che ai costi destinati alla rifatturazione e ai costi per pilotage e oneri di cantiere (anch'essi rifatturati agli operatori). Per effetto delle nuove aperture sono stati effettuati consistenti investimenti nelle spese promo-pubblicitarie al fine di sostenere i centri nella fase di avvio, oltre che al rafforzamento della visibilità di quelli aperti negli ultimi 24-36 mesi.

Nota 4) Costo del Personale

Costi del personale	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Salari e stipendi	5.713	4.445	1.268
Oneri sociali	1.434	1.293	141
Trattamento di fine rapporto	191	272	(81)
Altri costi	84	151	(67)
Totale	7.422	6.161	1.261

L'incremento è dovuto all'aumento del personale medio retribuito.
 La voce trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari a 68 migliaia di euro.
 La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

La ripartizione del personale per categorie	31/12/2009	31/12/2008
Dirigenti	6	8
Quadri	28	21
Impiegati	127	121
Totale	161	150

Di seguito si forniscono i dettagli della retribuzione degli Amministratori e dei Sindaci in carica per le attività prestate alla Capogruppo e alle sue Controllate. Si precisa che gli emolumenti indicati si riferiscono al compenso annuo deliberato in sede di nomina dall'Assemblea e dal Consiglio di Amministrazione.

Amministratori e Sindaci	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti per la carica nella società che redige il bilancio
Consiglio di amministrazione				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/09-30/04/09		25.000
		30/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	56.500
Sergio Costalli	Vice Presidente	01/01/09-30/04/09		25.000
		30/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	56.500
Claudio Albertini	Consigliere	01/01/09-23/04/09		15.000
		23/04/09-31/12/09		16.500
	Amministratore Delegato	30/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	250.000
Roberto Zamboni	Consigliere	01/01/09-23/04/09		15.000
		23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500
Leonardo Caporioni	Consigliere	01/01/09-23/04/09		15.000
		23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500
Fernando Pellegrini	Consigliere	01/01/09-23/04/09		15.000
		23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/09-23/04/09		15.000
		23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500
Massimo Franzoni	Consigliere	01/01/09-23/04/09		15.000
		23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/09-23/04/09		15.000
		23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500
Fabio Carpanelli	Consigliere	01/01/09-23/04/09		15.000
		23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/09-23/04/09		15.000
		23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500

Amministratori e Sindaci	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti per la carica nella società che redige il bilancio
Sergio Santi	Consigliere	01/01/09-23/04/09 23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	15.000 16.500
Andrea Parenti	Consigliere	23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500
Giorgio Boldreghini	Consigliere	23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500
Corrado Pirazzini	Consigliere	09/07/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500
Collegio sindacale				
Romano Conti	Pres.Collegio Sindacale	01/01/09-23/04/09 23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	22.500 24.750
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	01/01/09-23/04/09 23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	15.000 16.500
Franco Gargani	Sindaco Effettivo	01/01/09-23/04/09 23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	15.000 16.500
Comitato controllo interno				
Massimo Franzoni	Consigliere (Coordinatore)	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	12.000
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	8.000
Leonardo Caporioni	Consigliere	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	8.000
Organismo di vigilanza				
Fabio Carpanelli	Consigliere (Presidente)	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	12.000
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	8.000
Sergio Santi	Consigliere	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	8.000
Comitato di remunerazione				
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	500 a presenza
Sergio Santi	Consigliere	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	500 a presenza
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	500 a presenza
Comitato nomine				
Fabio Carpanelli	Consigliere	30/04/09-31/12/09	qualifica Consigliere	500 a presenza
Giorgio Boldreghini	Consigliere	30/04/09-31/12/09	qualifica Consigliere	500 a presenza
Andrea Parenti	Consigliere	30/04/09-31/12/09	qualifica Consigliere	500 a presenza
Comitato presidenza				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	500 a presenza
Sergio Costalli	Vice Presidente	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	500 a presenza
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	30/04/09-31/12/09	qualifica Consigliere	500 a presenza
Sergio Santi	Consigliere	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	500 a presenza
Roberto Zamboni	Consigliere	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	500 a presenza
Lead independent director				
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	500 a presenza

Nota 5) Altri costi operativi

Altri costi operativi	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Imposte e tasse	3.956	3.121	835
Registrazione contratti	305	277	28
Minusvalenze	0	8	(8)
Sopravvenienze (attive)/passive ordinarie	122	62	60
Quote associative	62	51	11
Perdite su crediti	244	198	46
Accantonamento fondo rischi su crediti	3.336	599	2.737
Accantonamento fondo rischi per rinvio apertura Guidonia	0	1.915	(1.915)
Oneri per slittamento apertura Guidonia	0	850	(850)
Accantonamento fondo rischi diversi	60	0	60
Accantonamento fondo indennizzi centri commerciali	100	0	100
Indennizzi Asti per ritardata apertura	550	0	550
Carburanti, pedaggi	139	163	(24)
Abbonamenti riviste, cancelleria, stampati	92	101	(9)
Altri costi operativi	115	243	(128)
Totale	9.081	7.588	1.493

La voce Imposte e Tasse è composta principalmente dall'Imposta Comunale sugli immobili di proprietà e l'incremento è dovuto all'acquisto di nuove gallerie commerciali.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti è stato effettuato al fine di adeguare il valore degli stessi al presumibile valore di realizzo.

Nota 6) Variazione delle rimanenze dei lavori in corso

Variazione delle rimanenze dei lavori in corso	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso	5.110	49.717	(44.607)
Costi di realizzazione lavori in corso	(4.884)	(49.717)	44.833
Totale	226	0	226

Le rimanenze per lavori in corso relativi alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno, sono incrementate a seguito dell'avanzamento dei lavori per 5.110 migliaia di euro.

Si segnala che, nell'esercizio, sono stati capitalizzati oneri finanziari per 226 migliaia di euro.

Nota 7) Variazione del fair value e svalutazioni

La voce comprende l'adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari commentati in nota 15) e la svalutazione commentata in nota 17) .

Nota 8) Plusvalenze da partecipazioni

Plusvalenze da partecipazioni	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Plusvalenze da partecipazioni	0	92	(92)
Totale vs terzi	0	92	(92)

Nota 9) Proventi e oneri finanziari

Proventi finanziari	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Interessi attivi bancari	711	3.222	(2.511)
Interessi attivi diversi	1.940	2.386	(446)
Totale vs terzi	2.651	5.608	(2.957)
Interessi attivi verso correlate	16	154	(138)
Interessi attivi tesoreria Coop Adriatica	26	81	(55)
Totale vs correlate	42	235	(193)
Totale proventi finanziari	2.693	5.843	(3.150)

La voce interessi attivi bancari è diminuita a seguito dell'impiego della liquidità per finanziare lo sviluppo del Gruppo.

Gli interessi attivi diversi contengono principalmente utili su cambi derivanti dalla gestione finanziaria romana. Per gli interessi attivi verso società correlate si rimanda alla nota 40.

Oneri finanziari	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Interessi passivi dep.cauzionali	332	332	0
Interessi passivi tesoreria Coop Adriatica (ex Tca)	722	964	(242)
Totale vs correlate	1.054	1.296	(242)
Interessi passivi bancari	2.652	2.043	609
Interessi e oneri diversi	1.182	1.083	99
Interessi mutui	14.213	17.139	(2.926)
Oneri finanziari su leasing	447	673	(226)
Interessi e oneri bond	12.371	12.010	361
Differenziali IRS	5.357	(2.465)	7.822
Totale vs terzi	36.222	30.483	5.739
Totale oneri finanziari	37.276	31.779	5.497

L'incremento del saldo negativo della gestione finanziaria è conseguente all'incremento della posizione finanziaria netta dovuta al sostegno dello sviluppo del Gruppo. La crescita è, per la quota di finanziamenti non coperta da interest rate Swap, in parte calmierata dalla diminuzione dei tassi avvenuta durante tutto l'esercizio

La voce interessi e oneri bond, pari a 12.371 euro migliaia, è così costituita:

- Interessi verso obbligazionisti al tasso di 2,5% pari a 5.750 euro migliaia.
- maggiori oneri finanziari per tasso di interesse effettivo dal 2,5% al 5,53% pari a 5.770 euro migliaia.

- maggiori oneri finanziari per applicazione del criterio del costo ammortizzato pari a 851 euro migliaia (incremento del tasso di 0,5%)

Nota 10) Imposte sul reddito

Imposte sul reddito	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Imposte Correnti	2.438	2.384	54
Imposte Differite passive	2.517	(67.091)	69.608
Imposte Anticipate	(2.565)	(16)	(2.549)
Imposta sostitutiva rivalutazione Centro Sarca	0	1.306	(1.306)
Imposte ingresso Siiq	0	30.797	(30.797)
Sopravvenienze attive/passive	(168)	11	(179)
Totale	2.222	(32.609)	34.831

Il carico fiscale, corrente e differito, pari a 2.222 migliaia di euro al 31 dicembre 2009 presenta un'incidenza sul risultato prima delle imposte pari a 9,82% e ciò evidenzia gli effetti positivi dovuti all'ingresso nel regime SIIQ.

Rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente le poste non sono raffrontabili per effetto del riversamento delle imposte differite passive stanziato sul maggior valore degli immobili sino al 31/12/2007 e dall'iscrizione dell'imposta sostitutiva.

Nota 11) Utile per azione

Utile per azione	31/12/2009	31/12/2008
Importi in milioni di euro		
Utile netto attribuibile agli azionisti della capogruppo	20	43
Utile netto diluito attribuibile agli azionisti della capogruppo	32	53
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione	298	300
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	345	347
Utile base per Azione	0,068	0,143
Utile diluito per Azione	0,094	0,153

Nota 12) Attività immateriali a vita definita

Attività immateriali a vita definita 2008	Saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Variazione area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2008
Attività immateriali a vita definita	7	9	0	(78)	224	4	(2)	164
Attività immateriali a vita definita in corso	0	246	0	0	(224)	0		22
Totale attività immateriali a vita definita	7	255	0	(78)	0	4	(2)	186

Attività immateriali a vita definita 2009	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Variazione area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2009
Attività immateriali a vita definita	164	17	0	(86)	22	3	0	120
Attività immateriali a vita definita in corso	22	0	0	0	(22)	0	0	0
Totale attività immateriali a vita definita	186	17	0	(86)	0	3	0	120

Le attività immateriali a vita definita sono rappresentate dagli oneri sostenuti per la progettazione e la registrazione di marchi aziendali utilizzati dalla Società, il periodo di ammortamento è definito in 10 anni.

Nel corso dell'esercizio non sono state registrate perdite o ripristini di valore delle attività immateriali né a conto economico né a patrimonio.

L'incremento dell'esercizio è relativo al costo sostenuto per i nuovi marchi delle gallerie commerciali e alla variazione dell'area di consolidamento.

Nota 13) Avviamento

Avviamento 2008	Saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Variazione area di consolidamento	Saldo al 31/12/2008
Avviamento	26.670		(19.092)	(523)	3.697	10.752

Avviamento 2009	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Variazione area di consolidamento	Saldo al 31/12/09
Avviamento	10.752	1.198	0	0	66	12.016

L'avviamento è stato attribuito alle singole unità generatrici di flussi (Cash Generating Units o CGU). Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 31 dicembre 2009.

Avviamento	31/12/2008	31/12/2009
Millenium s.r.l.	3.952	3.952
RGD s.r.l.	975	975
Winmagazin S.A.	3.696	4.894
Winmarkt management s.r.l.	1	1
Faenza Sviluppo area Marcucci s.r.l.		66
Centro Nova	546	546
Città delle Stelle	65	65
San Donà	448	448
San Ruffillo	63	63
Gescom Service	1.006	1.006
Totale	10.752	12.016

Gli avviamenti “Faenza Sviluppo” “Millenium”, “RGD”, “Winmagazin” e Winmarkt management” sono relativi alle differenze di consolidamento emerse nelle business combinations. Per l’analisi di recuperabilità di tali valori relativi agli avviamenti attribuiti a tali CGU sono state utilizzate le perizie di valutazione degli investimenti immobiliari, predisposti da CBRE, secondo i criteri descritti in precedenza per gli investimenti immobiliari di proprietà del Gruppo (rimandiamo a quanto riportato nella successiva nota 14). In particolare, tali avviamenti esprimono la possibilità di cedere gli immobili di proprietà delle società controllate (tramite la partecipazione) senza sostenere oneri fiscali; pertanto la recuperabilità dell’avviamento rileva nel risparmio fiscale ottenibile dalla cessione della partecipazione ed è misurato sulla base del fondo imposte differite, stanziato nel passivo, relativo al maggior valore dell’immobile contabilizzato, rispetto a quanto fiscalmente deducibile.

Gli avviamenti relativi alle CGU: Centro Nova, Città delle Stelle, San Donà, San Ruffillo, Service e Winmarkt management consistono nell’attività di gestione dei rami di azienda degli immobili non in proprietà del Gruppo, nonché nell’attività di service (direzione centri) svolta all’interno dei centri commerciali di proprietà e non. L’ammontare attribuito ad ogni Cash Generating Unit è stato determinato in base al valore d’uso. In sede di redazione del progetto di Bilancio è stata aggiornata l’analisi di impairment di tali valori. Per il calcolo del valore d’uso si è utilizzata la proiezione dei flussi di cassa operativi che derivano dalle stime insite nel budget 2010 e nei piani aggiornati predisposti per gli anni 2010-2013, estrapolati per gli anni successivi sulla base di tassi di crescita di medio/lungo termine. Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 5,58%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 4,5% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio pagato dalla società per l’ottenimento di capitale oneroso. Nella proiezione è stato considerato un tasso di crescita pari a 1,5%. Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche al valore esposto in bilancio.

La variazione rispetto all’esercizio precedente è dovuta principalmente:

- All’incremento dell’avviamento dovuto alla valorizzazione del prezzo minimo di esercizio della put option relativa alla quota dei terzi in Winmagazin S.A.
- All’incremento derivante dalla business combination con la società Faenza Sviluppo srl acquistata nell’esercizio e già descritto in precedenza.

Nota 14) Fabbricato

Fabbricato	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Variazione area di con- solidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2009
Costo storico	0	7.987			1			7.988
Fondo ammortamento	0			(128)				(128)
Valore netto contabile	0	7.987	0	(128)	1	0	0	7.860

La voce è relativa all'acquisto della sede operativa di IGD SIIQ S.p.A. acquistata a fine aprile tramite un contratto di leasing finanziario.

Nota 15) Investimenti immobiliari

Come richiesto dallo IAS 40 si fornisce una riconciliazione fra il valore ad inizio e fine periodo con separata indicazione degli incrementi e decrementi per vendita e quelli per valutazione al fair value.

Investimenti immobiliari 2008	Saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	Variazioni area di con- solidamento	Saldo al 31/12/2008
Investimenti immobiliari	947.805	75.484	(13)	7.948	(10.536)	1.199	223.253	1.245.140

Investimenti immobiliari 2009	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	Variazioni area di con- solidamento	Saldo al 31/12/2009
Investimenti immobiliari	1.245.140	157.399		21.534	(35.259)	112.701	85.300	1.586.815

Nel corso del 2009 sono stati acquisiti i seguenti centri commerciali:

- Tiburtino (Guidonia, Roma)
- Le maioliche (Faenza, Ravenna)
- Katanè (Catania)

mentre è stato ultimata ed aperta la galleria commerciale I Bricchi (Isola d'Asti), trasferita dalle immobilizzazioni in corso agli investimenti immobiliari e inserita nella voce "riclassifiche".

Tale voce contiene inoltre la caparra e le immobilizzazioni in corso relativi al centro commerciale Tiburtino, al centro commerciale Katanè oltre al trasferimento dei lavori ultimati e relativi a centro commerciale Esp che al 31 dicembre del 2008 si erano classificate tra le immobilizzazioni in corso.

La variazione di area di consolidamento è relativa al centro commerciale Le Maioliche, acquisito l'8 ottobre 2009.

Sono stati inoltre effettuati investimenti minori nei Centri di Afragola, Esp, Borgo, Abruzzo, Portogrande, Lungo Savio, Imola, Livorno e Casilino.

L'adeguamento al fair value al 31 dicembre 2009 ha determinato svalutazioni per adeguamento al fair value in misura prevalente rispetto alle rivalutazioni.

Il valore equo stimato dal perito indipendente CB Richard Ellis al 31 dicembre 2009 ha determinato un maggior valore per alcuni iper e gran parte delle nuove gallerie commerciali, ma ha anche apportato svalutazioni per la restante parte di portafoglio.

I criteri di valutazione adottati, come da certificato di perizia, sono stati i seguenti:

- Per le Gallerie Commerciali, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di dieci anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è

ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

- Per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di dieci anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.
- Per le porzioni di proprietà ad uso negozio, area ingrosso, area fitness o ufficio e la palazzina uffici, sono stati applicati i metodi seguenti:
- metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- metodo Reddittuale basato sul valore attuale dei redditi potenziali di mercato di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito ad un tasso di mercato.
- I valori riscontrati con le metodologie sopra descritte vengono poi opportunamente mediati tra loro.

Per la determinazione del valore al Fair value e per l'analisi del portafoglio immobiliare si rimanda all'apposito paragrafo e alla perizia redatta da CB Richard Ellis, inseriti nel fascicolo di bilancio.

Nota 16) Impianti e macchinari, attrezzatura, migliorie su beni di terzi

Le variazioni delle voci "Impianti e macchinari", "Attrezzatura" e "Migliorie su beni di terzi" sono dovute principalmente all'ammortamento dell'esercizio e ad acquisti di attrezzature e impianti. Si precisa che le "Migliorie su beni di terzi" sono costituite da opere murarie su immobili non di proprietà e sono ammortizzate sulla base della durata dei contratti di locazione passiva.

Si presenta di seguito la movimentazione al 31/12/2009 e dell'esercizio precedente degli impianti e macchinari:

Impianti e macchinari 2008	Saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Variazioni area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta Funzionale	Saldo al 31/12/2008
Costo storico	1.098	990			(43)	156	(13)	2.188
Fondo ammortamento	(770)			(218)	38	(118)	10	(1.058)
Valore netto contabile	328	990	0	(218)	(5)	38	(3)	1.130

Impianti e macchinari 2009	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Variazioni area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2009
Costo storico	2.188	169	(68)				(7)	2.282
Fondo ammortamento	(1.058)		62	(280)			6	(1.270)
Valore netto contabile	1.130	169	(6)	(280)	0	0	(1)	1.012

L'incremento registrato è relativo agli interventi di manutenzione straordinaria effettuati nel centro commerciale Centronova e per la nuova sede operativa.

Si presenta di seguito la movimentazione al 31/12/2009 e dell'esercizio precedente delle attrezzature:

4.6

Bilancio Consolidato al 31/12/2009

Note di commento ai prospetti contabili Note al Bilancio consolidato

Attrezzature 2008	Saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Variazioni area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2008
Costo storico	1.019	143	(44)		14	231	(19)	1.344
Fondo ammortamento	(562)		37	(127)	35	(49)	15	(651)
Valore netto contabile	457	143	(7)	(127)	49	182	(4)	693

Attrezzature	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Variazioni area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2009
Costo storico	1.344	779	(55)		283	65	(13)	2.403
Fondo ammortamento	(651)		12	(230)		(4)	2	(871)
Valore netto contabile	693	779	(43)	(230)	283	61	(11)	1.532

Le attrezzature hanno subito un notevole incremento dovuto principalmente all'acquisto della nuova sede operativa e in minima parte, per le nuove gallerie Tiburtino e Katanè.

La variazione dell'area di consolidamento è dovuta ad attrezzature acquisite tramite la società Faenza Sviluppo.

Si presenta di seguito la movimentazione al 31/12/2009 e dell'esercizio precedente delle migliorie su beni di terzi:

Migliorie su beni di terzi 2008	Saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Variazioni area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2008
Valore netto contabile	123	1.795		(250)	(4)			1.664

Migliorie su beni di terzi 2009	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Variazioni area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2009
Valore netto contabile	1.664	178		(175)				1.667

Le migliorie su beni di terzi hanno subito un incremento dovuto principalmente agli interventi di ampliamento e ristrutturazione che hanno riguardato il Centro Nova.

Nota 17) Immobilizzazioni in corso

Immobilizzazioni in corso 2008	Saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Svalutazioni	Variazioni area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2008
Immobilizzazioni in corso	168.147	80.411	(46.809)	(822)	0	41.020	(61)	241.886

Immobilizzazioni in corso 2009	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Svalutazioni	Variazioni area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2009
Immobilizzazioni in corso	241.886	22.035	(14.125)	(112.985)	(4.450)	54	(16)	132.399

La variazione della voce Immobilizzazioni in corso è dovuta (si veda Nota 44 Impegni e rischi):

- all'incremento relativo al pagamento di ulteriori acconti per il contratto preliminare in essere di Palermo
- all'avanzamento dei lavori relativi alle opere viarie del futuro centro commerciale di Chioggia, al restyling del centro Afragola e ai lavori relativi al retail park del centro commerciale Mondovì.
- all'avanzamento dell'investimento, limitatamente al comparto commerciale, presso il Centro multifunzionale di Livorno.
- a lavori di manutenzione straordinaria presso alcuni centri commerciali romeni.
- alla capitalizzazione degli interessi in base all'applicazione dello IAS 23.

Il decremento è dovuto sostanzialmente:

- alla restituzione della caparra conseguente alla risoluzione del contratto preliminare per l'acquisto del Centro commerciale di Trapani.
- alla cessione dei contratti preliminari relativi alla galleria del centro commerciale Il Ducale a Vigevano al Gruppo RGD, per la quota proporzionalmente non consolidata.
- alle riclassifiche, a seguito delle ultimazioni dei lavori della galleria commerciale I Bricchi e dei rogiti dei centri commerciali Tiburtino e Katanè, aperti nel 2009, negli investimenti immobiliari.
- alle svalutazioni effettuate al fine di allineare i valori contabili dei terreni e progetti in corso al minore tra il costo e il valore equo espresso dalle perizie.

Si rimanda al paragrafo 2.6.2 Il portafoglio immobiliare per l'analisi di dettaglio.

Nota 18) Attività per imposte anticipate e Passività per imposte differite

I Crediti per Imposte Differite Attive contengono principalmente l'effetto imposte delle scritture IAS/IFRS. Si precisa che non sono presenti imposte anticipate su perdite fiscali. Le suddette imposte sono state classificate nella voce "Attività per imposte anticipate non correnti".

Imposte differite attive e passive	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Attività per imposte differite attive	12.160	8.102	4.058
Passività per imposte differite passive	(48.028)	(41.377)	(6.651)

Di seguito si forniscono i dettagli delle voci sopra riportate:

4.6

Bilancio Consolidato al 31/12/2009

Note di commento ai prospetti contabili Note al Bilancio consolidato

Imposte differite attive	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Effetto sullo storno delle Immob Immateriali	45	124	(79)
Effetto su aumento capitale sociale	188	624	(436)
Effetto sui costi IPO	0	477	(477)
Effetto sull'ammortamento fiscale avviamento	13	13	0
Fondi tassati	325	167	158
Effetto su accantonamento salario variabile	64	54	10
Effetto IAS 40	3.598	547	3.051
Effetto maggior valore fiscale terreni	762	545	217
Effetto IAS 19	1	1	0
Effetto operazioni IRS	3.555	2.043	1.512
Effetto su svalutazioni da impairment test	648	0	648
Effetto su leasing Beinasco	2.394	2.787	(393)
Effetto su elisione plusvalenze	153	526	(373)
Altri effetti	414	194	220
Totale crediti per imposte differite attive	12.160	8.102	4.058

Le imposte differite attive si riferiscono a:

- ammortamenti eseguiti ai soli fini fiscali e relativi all'applicazione dello IAS38 e 32 su costi di impianto e ampliamento che sono stati iscritti negli esercizi precedenti in una specifica riserva di patrimonio netto (costi IPO e di aumento del capitale sociale) oppure rilevati interamente a costo nel conto economico in quanto non più capitalizzabili.
- fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti e quello relativo al salario variabile
- l'effetto delle svalutazioni per adeguamento IAS 40 di alcuni investimenti immobiliari
- l'imposta anticipata stanziata per effetto del pagamento della imposta sostitutiva sulla differenza tra il valore al fair value dei terreni e il valore iscritto in bilancio al costo
- alla valutazione al fair value dei contratti derivati IRS di copertura (al 31/12/2009 il fair value di tali contratti è negativo)
- all'iscrizione di un finanziamento relativo ad un contratto di leasing finanziario sull'investimento immobiliare "Beinasco"
- all'elisione di plusvalenze rilevate tra società del gruppo.

Fondo imposte differite passive	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Ammortamenti per fini fiscali	117	103	14
Plusvalenze rateizzate	66	131	(65)
Effetto imposte sul fair value degli immobili	45.442	38.692	6.750
Effetto imposte su TFR IAS 19	6	0	6
Effetto imposte su bond convertibile	554	952	(398)
Effetto imposte su leasing millenium	1.843	1.499	344
Totale passività per imposte differite passive	48.028	41.377	6.651

Le imposte differite stanziate sono relative prevalentemente al disallineamento tra il valore equo e il valore fiscale degli investimenti immobiliari.

L'incremento è prevalentemente da imputarsi alle rivalutazioni sugli investimenti immobiliari e alla variazione dell'area di consolidamento per effetto dell'acquisizione di Faenza Sviluppo.

Nota 19) Crediti vari e altre attività non correnti

Altre attività non correnti	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Partecipazioni	894	479	415
Caparra per acquisto di quote	2.000	5.480	(3.480)
Crediti tributari	4	5	(0)
Usufrutto	1.807	629	1.178
Depositi cauzionali	55	41	14
Totale	4.761	6.634	(1.873)

Partecipazioni	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Consorzio Forte di Brondolo	55		55
Iniziativa Bologna Nord	773	473	300
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	52		52
Altre	14	6	8
Totale	894	479	415

La voce partecipazione comprende l'acquisto e il successivo aumento del capitale sociale della società Immobiliare Bologna Nord (quota di possesso pari al 15%).

La voce usufrutto si riferisce al diritto reale sulla galleria commerciale del centro "Città delle Stelle".

Il decremento della voce caparre per acquisto di quote è dovuto alla risoluzione del contratto preliminare per l'acquisto del veicolo societario Milano est s.r.l., designato alla costruzione del centro commerciale di Peschiera e, per la parte non consolidata proporzionalmente, alla cessione al gruppo Rgd del contratto preliminare relativo al veicolo societario Sagittario S.r.l., società titolare di gran parte della Galleria Commerciale di Vigevano.

Nota 20) Attività finanziarie non correnti

Attività finanziarie non correnti	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Attività finanziarie non correnti	19	29	(10)

La variazione rispetto all'esercizio precedente è da imputarsi alla valorizzazione dei contratti derivati in essere.

Nota 21) Rimanenze per lavori in corso

Rimanenze per lavori in corso	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Progetto polo multifunzionale	55.108	49.970	5.138

Le rimanenze per lavori in corso relativi alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno, sono incrementate a seguito dell'avanzamento dei lavori

per 5.110 migliaia di euro e dell'incremento della differenza di consolidamento allocata per 28 migliaia di euro. Il complesso immobiliare si articolerà in varie destinazioni di tipo residenziale, terziario, ricettivo e commerciale. Quest'ultima è stata riclassificata tra le immobilizzazioni in corso materiali. Si rimanda al paragrafo "2.5 Investimenti" per ulteriori informazioni.

Nota 22) Crediti commerciali e altri crediti

Crediti commerciali e altri crediti	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti vs terzi	17.787	12.722	5.065
Fondo svalutazione crediti	(5.754)	(2.450)	(3.304)
Totale	12.033	10.272	1.761

L'incremento dei crediti commerciali è sostanzialmente correlato all'incremento dei ricavi conseguente all'apertura, nel corso dell'esercizio 2009, di tre centri commerciali e di una galleria. Tali crediti sono al netto del fondo svalutazione crediti per 5.754 migliaia di euro. Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti con il dettaglio degli accantonamenti e degli utilizzi:

Movimentazione del fondo svalutazione crediti	31/12/2008	Effetto traduzione	Utilizzi	Svalutazione interessi di mora	Accantonamenti	31/12/2009
Fondo Svalutazione crediti	2.450	(2)	(68)	38	3.336	5.754
Totale fondo svalutazione crediti	2.450	(2)	(68)	38	3.336	5.754

Nota 23) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Crediti vs controllante	36	391	(355)
Totale controllante	36	391	(355)
Gruppo RGD		18	(18)
Consorzio dei proprietari Centro Leonardo	17	0	17
Ipercoop Tirreno	21	21	0
Vignale Comunicazioni srl	159	0	159
Vignale Immobiliare srl	0	11	(11)
Unicoop Tirreno scarl	21	23	(2)
Librerie Coop spa	29	12	17
Robintur spa	1	1	0
altre parti correlate	248	86	162
Totale parti correlate	284	477	(193)

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 40.

Nota 24) Altre attività correnti

Altre attività correnti	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Crediti tributari			
Erario c/iva	54.664	28.727	25.937
Erario c/ires	800	1.475	(675)
Erario c/irap	40	112	(72)
Verso altri			
Crediti v/assicurazioni	14	3	11
Ratei e risconti	317	205	112
Costi sospesi	355	622	(267)
Altri	371	219	152
Totale altre attività correnti	56.561	31.363	25.198

Le altre attività correnti sono in incremento rispetto all'esercizio precedente per effetto principalmente del credito iva maturato a seguito dell'acquisto e dell'ultimazione dei centri commerciali aperti nel 2009.

La voce costi sospesi si riferisce a nuovi investimenti la cui realizzazione terminerà nei prossimi esercizi.

Nota 25) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Attività finanziarie correnti	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Altre attività finanziarie	0	57	(57)
Totale vs terzi	0	57	(57)
Verso controllante	313	123	190
Verso altre parti correlate	375	528	(153)
Totale vs parti correlate	688	651	37

I crediti finanziari verso parti correlate si riferiscono ad un finanziamento, regolato a tassi di mercato, concesso alla società controllata al 15% Iniziative Immobiliari Bologna Nord e al saldo del conto corrente improprio detenuto nei confronti della controllante Coop Adriatica.

Nota 26) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali	35.678	65.819	(30.141)
Cassa	178	67	111
Totale disponibilità liquide	35.856	65.886	(30.030)

La liquidità presente al 31/12/2009 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative sia ad ordinari rapporti di conto corrente sia ad operazioni di time deposit.

Nota 27) Patrimonio Netto

Per quanto riguarda la movimentazione del patrimonio netto si rimanda all'apposito prospetto riportato al paragrafo 4.4.

In applicazione della delibera di distribuzione del risultato dell'esercizio precedente, sono stati destinati:

- alla riserva fair value 20.867 migliaia di euro
- alla riserva legale 626 migliaia di euro
- a ciascuna azione in circolazione con esclusione delle azioni proprie in portafoglio un dividendo pari ad euro 0,035, per complessivi 10.440 migliaia di euro, precisando che, nel dividendo proposto per le azioni in circolazione, si è già tenuto conto dell'accrescimento spettante per effetto delle azioni proprie.

Sono inoltre stati utilizzati gli utili a nuovo per € 8.951 ai fini della copertura di riserve negative generate in esercizi precedenti per effetto dall'applicazione dei principi contabili internazionali.

Le altre riserve si sono movimentate principalmente per effetto:

- della variazione relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge;
- dell'imputazione, all'apposita riserva, delle imposte differite passive relative al Bond per la quota corrispondente alla gestione esente;
- dell'iscrizione, nell'apposita riserva di traduzione, di (1.458) migliaia di euro relativi alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo.

Nota 28) Passività finanziarie non correnti

La voce comprende principalmente il prestito obbligazionario convertibile e la quota non corrente dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario, di cui si fornisce il dettaglio:

Passività finanziarie non correnti	Durata	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Debiti verso Banche per Mutui		544.904	323.389	221.515
Banca Pop. di Verona scarl	31/05/2001 - 31/05/2011	1.522	4.489	(2.967)
Intesa BCI spa	31/05/2001 - 31/05/2011	1.615	4.728	(3.113)
Unicredit Banca Impresa spa/Mediocredito	05/04/2001 - 05/04/2011	1.291	3.873	(2.582)
Banca Toscana spa Casilino	31/12/2001 - 31/12/2015	15.657	18.351	(2.694)
Banca Toscana spa Casilino	31/12/2001 - 31/12/2013	5.839	7.601	(1.762)
Banca Toscana spa Livorno	31/12/2001 - 31/12/2013	11.861	15.440	(3.579)
Banca Toscana spa Livorno	31/12/2001 - 31/12/2013	10.219	13.302	(3.083)
Bnl	06/10/2006 - 06/10/2016	20.560	22.398	(1.838)
Interbanca spa	05/10/2009 - 05/07/2021	138.408	73.377	65.031
Banca bre mutuo Mondovì	23/11/2006 - 10/01/2023	12.415	13.077	(662)
Carisbo Mutuo Guidonia	27/03/2009 - 27/03/2024	76.741	0	76.741
Unipol lungo savio	31/12/2008 - 31/12/2023	11.177	11.570	(393)
Antonveneta	30/11/2007 - 30/11/2012	19.550	13.727	5.823
Unipol merchant	10/04/2007 - 06/04/2027	89.260	92.241	(2.981)
Carige	17/12/2008 - 30/03/2024	28.325	29.215	(890)
Cassa risp veneto mutuo Mondovì	08/10/2009 - 30/09/2024	29.869	0	29.869
Cr siciliano mediocreval catania	23/12/2009 - 30/03/2024	18.666	0	18.666
Mediocredito italiano Faenza	05/10/2009 - 30/06/2029	51.929	0	51.929
Passività finanziarie non correnti (IRS su mutui)		14.715	7.092	7.623
Convertible Bond	28/06/2007 - 28/06/2012	211.783	205.163	6.620
Debiti verso altri finanziatori		80.277	62.397	17.880
Coop Lombardia per Galleria Gran Rondo'	31/12/2011	23.000	23.000	0
Debito per corrispettivo potenziale gallerie		7.247	0	7.247
Valorizzazioni opzioni su partecipazioni		33.289	27.304	5.985
Hipo Tirol leasing Spa	01/04/2004 - 01/07/2012	2.869	3.833	(964)
Leasing New Mall	01/06/2005 - 01/06/2017	7.630	8.260	(630)
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	6.242	0	6.242
Totale passività finanziarie vs terzi		851.679	598.041	253.638
Coop x finanziamento Faenza Sviluppo	31/12/2019	15.000	0	15.000
Totale passività finanziarie vs parti correlate		15.000	0	15.000

La variazione delle passività finanziarie non correnti è relativa:

- all'accollo del nuovo mutuo ipotecario relativo al Centro commerciale Le Maioliche di Faenza con Mediocredito italiano;
- alla sottoscrizione dei nuovi mutui ipotecari derivanti dall'acquisto del centro commerciale Tiburtino contratto con Carisbo, del centro commerciale di Catania sottoscritto con Credito Siciliano-Mediocreval e al finanziamento del Retail park di Mondovì contratto con la Cassa di Risparmio Veneto, oltre all'ulteriore tiraggio del finanziamento Interbanca;
- al decremento dei mutui in essere rispetto al 31/12/2008 per la quota relativa al 2010 riclassificata tra le passività finanziarie correnti.

I mutui sono coperti da ipoteche gravanti sugli immobili a garanzia dei finanziamenti stessi.

La voce debiti verso altri finanziatori comprende:

- l'ammontare che la società dovrà corrispondere al 31/12/2011 alla società Immobiliare Gran Rondo' srl a seguito dell'acquisto del centro commerciale di Crema, garantito da azioni proprie e quote;

- La voce valorizzazioni opzioni su partecipazioni si riferisce alle obbligazioni finanziarie future cui il gruppo IGD è sottoposto nei confronti dei soci di minoranza delle controllate Winamagazine e Portamedicea s.r.l.;
- passività per leasing finanziario relativo al centro commerciale New Mall e al centro Millennium.

La voce passività finanziarie non correnti include la valorizzazione al fair value dei contratti derivati in essere al 31 dicembre 2009.

L'incremento dei debiti finanziari vs parti correlate è relativo all'accollo del finanziamento erogato da Coop Adriatica per il centro commerciale Le Maioliche di Faenza.

Per quanto attiene il prestito obbligazionario convertibile si precisa che:

- In data 28 giugno 2007 è stato emesso un prestito obbligazionario convertibile per euro 230.000.000 con pagamento di cedole ad un tasso del 2,5%.
- L'applicazione dello IAS 32 ha determinato la rilevazione iniziale di una passività finanziaria pari ad euro 200.305.352, corrispondente ad una passività similare che non ha associato una componente di capitale. Il tasso di interesse effettivo utilizzato è pari a 5,53%.
- In seguito all'applicazione del criterio del costo ammortizzato i costi accessori all'operazione di emissione, pari a euro 4.473.388,98, sono stati imputati al debito per il prestito obbligazionario che si è ridotto di pari importo.
- Tale metodo di contabilizzazione determina un effetto di maggiori oneri finanziari, con un tasso effettivo pari al 6,03%, ai quali si rimanda (si veda nota 9).
- la variazione dell'esercizio 2009 è determinata dalla contabilizzazione dei maggiori oneri finanziari.

Covenants

I "covenants" relativi alle posizioni debitorie esistenti alla data di chiusura del periodo sono i seguenti:

- il contratto di finanziamento stipulato con Interbanca in data 1/8/2006 all'art. 13 prevede che la Banca possa risolvere il contratto qualora nel Bilancio Consolidato al 31/12/2006 e sino al 2011 non dovesse essere rispettato il seguente covenant: il rapporto fra "indebitamento finanziario netto su patrimonio netto non dovrà essere superiore a due". Al 31/12/2009 il rapporto è pari a 1,37;
- il contratto di finanziamento stipulato con BNL in data 7/8/2006 all'art. 5 prevede che la Banca possa risolvere il contratto qualora la situazione finanziaria di IGD SIIQ S.p.A. non risulti conforme al seguente parametro: "il rapporto fra posizione finanziaria netta e patrimonio netto non dovrà essere superiore a due a partire dal 31/12/2006 e fino alla scadenza". Al 31/12/2009 il rapporto è pari a 0,91;
- il contratto di finanziamento stipulato con Unipol Banca s.p.a. e Unipol Merchant- Banca per le imprese s.p.a. in data 26 marzo 2007, all'art. 12 bis, prevede che la Banca possa risolvere il contratto (o incrementare lo spread) qualora la situazione finanziaria del Gruppo IGD non risulti conforme al seguente parametro: "il rapporto fra posizione finanziaria netta e patrimonio netto non dovrà essere superiore a 2,3 a partire dal 31/12/2007 e fino alla scadenza". Al 31/12/2009 il rapporto è pari a 1,37;
- il contratto di finanziamento stipulato con la Cassa di Risparmio di Bologna sottoscritto in data 27 marzo 2009, all'art.8 prevede che la Banca possa risolvere il contratto qualora la situazione finanziaria del Gruppo IGD non risulti conforme al seguente parametro: "il rapporto fra posizione finanziaria netta e patrimonio netto non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza". Al 31/12/2009 il rapporto è pari a 1,37;
- il contratto di finanziamento stipulato con Mediocredito Italiano spa in data 05 ottobre 2009 all'art. 5 prevede che la banca avrà diritto di recedere dal contratto qualora i dati del Bilancio di Faenza Sviluppo Area Marcucci relativo a qualsiasi esercizio rivelino un rapporto Debiti Finanziari Netti Esterni/ Patrimonio Netto più finanziamenti intercompany superiore a 2,70. Attualmente il rapporto risulta pari a 2,69.
- il contratto di finanziamento stipulato con Cassa di Risparmio del Veneto in data 08 ottobre 2009 all'art. 87 prevede che "La banca possa recedere dal

contratto qualora dalle risultanze contabili, calcolate annualmente sul bilancio consolidato redatto dalla parte Mutuataria, regolarmente approvato e certificato da società di Revisione, a far tempo dal bilancio chiuso al 31/12/2009 non dovesse essere rispettato il seguente covenant: il rapporto tra Indebitamento Finanziario Netto e Patrimonio Netto non dovrà essere superiore a 1,6". Al 31/12/2009 il rapporto è pari a 1,37;

- il contratto di finanziamento stipulato con Mediocreval spa in data 23 dicembre 2009 all'art. 13.1.7 prevede che "la banca avrà diritto di recedere dal contratto qualora il rapporto Posizione finanziaria/ Patrimonio Netto sia superiore a 2,30. Tale parametro sarà calcolato ogni anno a partire dal 31/12/2009 sulla base dei dati di bilancio consolidato del Prenditore al 31 dicembre di ogni anno. Inoltre l'art. 13.1.8 prevede che la Banca avrà diritto di recesso anche nel caso in cui, dalla data di utilizzo e fino alla scadenza finale, il rapporto LTV ecceda il 70%". Al 31/12/2009 il rapporto è pari a 1,37.

Si riporta di seguito l'ammontare dei finanziamenti direttamente attribuibili agli investimenti immobiliari in essere al 31/12/2009 e la maturity media:

Progetto/asset immobiliare	Valore contabile asset	Debito finanziario diretto	Forma tecnica	Maturity media
investimenti immobiliari	1.586.815	469.086	Mutui, leasing finanziari e finanziamento bullet	12,70

Nota 29) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

TFR	Saldo al 31/12/07	Trasferimento	Utilizzo	Accantonamento	oneri finanziari IAS 19	Saldo al 31/12/2008
TFR	364	0	(82)	203	16	501

TFR	Saldo al 31/12/08	Trasferimento	Utilizzo	Accantonamento	oneri finanziari IAS 19	Saldo al 31/12/2009
TFR	501		(95)	123	24	552

Nella tabella seguente si evidenzia il ricalcolo del TFR secondo il Principio Contabile Internazionale n.19:

Ricalcolo del TFR secondo il Principio Contabile Internazionale n.19	2009	2008
Saldo TFR all'01/01	501	364
Costo corrente del servizio	136	92
Oneri finanziari	24	16
Utili/perdite attuariali	(33)	100
(prestazioni pagate)	(76)	(71)
Saldo TFR al 31/12	552	501

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

Per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Projected Unit Credit Cost articolata secondo le seguenti fasi:

- sono stati proiettati, sulla base di una serie di ipotesi finanziarie (incremento del costo della vita, incremento retributivo ecc.), le possibili future prestazioni che potrebbero essere erogate a favore di ciascun dipendente iscritto al programma nel caso di pensionamento, decesso, invalidità, dimissioni ecc. La stima delle future prestazioni includerà gli eventuali incrementi corrispondenti all'ulteriore anzianità di servizio maturata nonché alla presumibile crescita del livello retributivo percepito alla data di valutazione;
- è stato calcolato alla data della valutazione, sulla base del tasso annuo di interesse adottato e della probabilità che ciascuna prestazione ha di essere effettivamente erogata, il valore attuale medio delle future prestazioni ;
- è stata definita la passività per il Gruppo individuando la quota del valore attuale medio delle future prestazioni che si riferisce al servizio già maturato dal dipendente in azienda alla data della valutazione;
- è stato individuato, sulla base della passività determinata al punto precedente e della riserva accantonata in bilancio ai fini civilistici italiani, la riserva riconosciuta valida ai fini IAS.

Ipotesi demografiche	Personale dipendente
Probabilità di decesso	RG 48
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria
Probabilità di dimissioni	2%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%

Ipotesi finanziarie	Anno 2009
Incremento del costo della vita	2,00%
Tasso di attualizzazione	4,40%
Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Incremento TFR	3,00%

Nota 30) Fondi per rischi e oneri

Fondi per rischi ed oneri futuri	31/12/2008	Utilizzi	Accantonamenti	31/12/2009
F.do per rischi cause legali ex Laterizi	65			65
F.do imposte e tasse	60	(60)		0
F.do salario variabile	437	(437)	491	491
F.do rischi ed oneri diversi	76	(65)	60	71
F.do rischi indennizzi centri commerciali	0		100	100
Fondo oneri slittamento apertura centro commerciale Guidonia	1.915	(1.671)		244
Totale	2.553	(2.233)	651	972

Fondo Cause ex Laterizi

Il fondo rischi cause legali ex Laterizi è relativo ad accantonamenti effettuati in esercizi passati per rischi connessi a controversie legali con clienti di Centro Leonardo S.p.A., società incorporata in IGD nel 2001. L'importo è stato accantonato per fronteggiare eventuali passività derivanti dai giudizi tuttora pendenti.

Fondo Imposte e Tasse

Il Fondo è stato utilizzato a copertura del pagamento di imposte per accertamenti fiscali ancora pendenti presso la commissione tributaria.

Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante ai dipendenti nel 2010 sulla base della stima del risultato di Gruppo, l'utilizzo è a fronte dell'erogazione avvenuta nell'esercizio 2009.

Fondo rischi ed oneri diversi

L'importo accantonato nell'esercizio è volto a fronteggiare eventuali passività derivanti da giudizi tuttora pendenti con operatori.

Fondo oneri slittamento apertura centro commerciale Guidonia

Il fondo accoglie il residuo accantonamento effettuato nel corso del precedente esercizio per fronteggiare i rischi e gli oneri derivanti dal differimento della data di apertura del centro commerciale di Guidonia.

Al 31 dicembre 2009 gli utilizzi per transazioni concluse sono pari ad 1.671 migliaia di euro. Restano poche situazioni ancora da dirimere.

Fondo rischi indennizzi centri commerciali

L'importo è stato accantonato per fronteggiare richieste danni conseguenti alla chiusura temporanea di un ipermercato all'interno di un centro commerciale dell'area sud Italia.

Nota 31) Debiti vari e altre passività non correnti

Debiti vari e altre passività non correnti	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Ratei e risconti	7.270	7.323	(53)
Debiti per imposta sostitutiva Siiq (oltre es. successivo)	12.319	18.479	(6.160)
Debiti per imposta sostitutiva DL 185 (oltre es. successivo)	435	0	435
Altre passività	207	308	(101)
Totale	20.231	26.110	(5.879)

Il decremento delle passività è sostanzialmente determinato dal pagamento della rata di competenza 2009 per l'imposta sostitutiva a seguito dell'ingresso nel regime speciale SIIQ e alla scelta di rateizzazione del debito tributario. Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

Debiti vari e altre passività non correnti	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Verso controllante	8.207	8.207	0
Depositi cauzionali v/Coop Adriatica	8.207	8.207	0
Verso parti correlate	3.502	3.416	86
Depositi cauzionali Ipercoop Tirreno spa	3.352	3.266	86
Depositi cauzionali Vignale Immobiliare spa	150	150	0
Totale	11.709	11.623	86

I depositi cauzionali sono formati dalle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi previsti dalla legge sulle locazioni.

Nota 32) Passività finanziarie correnti

Passività finanziarie correnti	Durata	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Debiti verso Banche				
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money		0	5.000	(5.000)
Banca Pop. Emilia Romagna - Sede BO	a revoca	2.637	13.034	(10.397)
Carisbo - Hot Money	15/12/2009 - 15/03/2010	10.000	10.000	0
Bnl - Bologna	09/12/2009 - 11/01/2010	20.000	15.015	4.985
Banca toscana Mpsa hot money	30/11/2009 - 02/03/2010	25.074	0	25.074
Bnl - Bologna	a revoca	10.000	10.000	0
Cassa Risparmio PD RO - Hot Money	07/12/2009 - 08/03/2010	10.008	10.094	(86)
Cassa Risparmio PD RO - Rovigo Finanz.	23/12/2008 - 23/06/2010	30.011	30.032	(21)
Unipolbanca - Bologna	07/12/2009 - 07/03/2010	16.821	22.519	(5.698)
Totale		124.551	115.694	8.857
Debiti verso Banche per Mutui				
Banca Pop.di Verona scarl	31/05/2001 - 31/05/2011	2.993	2.916	77
Intesa BCI spa	31/05/2001 - 31/05/2011	3.119	2.984	135
Unicredit Banca Impresa/Mediocredito	05/04/2001 - 05/04/2011	2.602	2.673	(71)
Banca Toscana spa Casilino 1	31/12/2001 - 31/12/2015	2.694	2.564	130
Banca Toscana spa Casilino 2	31/12/2001 - 31/12/2013	1.762	1.677	85
Banca Toscana spa Livorno 1	31/12/2001 - 31/12/2013	3.579	3.407	172
Banca Toscana spa Livorno 2	31/12/2001 - 31/12/2013	3.083	2.935	148
BNL - mutuo Rimini	06/10/2006 - 06/10/2021	1.908	2.179	(271)
Banca Bre mutuo Mondovì	23/11/2006 - 10/01/2023	781	1.003	(222)
Unipol lungo savio	31/12/2008 - 31/12/2023	395	400	(5)
Interbanca finanziamento	05/10/2009 - 06/10/2021	10.587	926	9.661
Carisbo Mutuo Guidonia	27/03/2009 - 27/03/2024	1.031	0	1.031
Mutuo Antonveneta	30/11/2007 - 30/11/2012	2	2	0
Unipol merchant	10/04/2007 - 06/04/2027	3.283	4.303	(1.020)
Carige	17/12/2008 - 30/03/2024	900	638	262
Cassa risp veneto mutuo Mondovi	08/10/2009 - 30/09/2024	0	0	0
Cr siciliano mediocreval catania	23/12/2009 - 30/03/2024	1.071	0	1.071
Mediocredito italiano Faenza	05/10/2009 - 30/06/2029	2.821	0	2.821
Totale debiti verso banche per mutui		42.611	28.607	14.004
Debiti verso società di leasing e verso obbligazionisti				
Hipo Tiroi leasing Spa	01/04/2004 - 01/07/2012	964	939	25
Leasing New Mall	01/06/2005 - 01/06/2017	655	635	20
Leasing Sede IGD	30/04/2009 - 30/04/2027	249	0	249
Convertible Bond	28/06/2007 - 28/06/2012	2.930	2.930	0
Totale debiti verso Società di leasing e verso obbligazionisti		4.798	4.504	294
Totale passività finanziarie correnti vs terzi				
		171.960	148.805	23.155
Debiti verso consociata				
COOP x mutuo L. Savio		0	47	(47)
CCOP c/c improprio		66	27.975	(27.909)
Coop x finanziamento Larice		25.228	25.660	(432)
Coop x finanziamento Faenza Sviluppo		447		447
Totale vs parti correlate		25.741	53.682	(27.941)
Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate		25.741	53.682	(27.941)

Le passività finanziarie verso terzi sono variate principalmente per effetto dell'acensione di finanziamenti Hot Money e della parte corrente dei nuovi mutui, oltre alla quota a breve del finanziamento Interbanca che, a seguito del tiraggio definitivo, ha assunto un nuovo piano di ammortamento. Le passività finanziarie verso terzi contengono la quota di rateo maturata al 31.12.2009 relativa al prestito obbligazionario e le quote correnti dei mutui in essere, comprensive del rateo interessi maturato. La variazione delle passività finanziarie correnti verso parti correlate è dovuta al decremento dell'esposizione nei confronti della controllante Coop Adriatica per quanto riguarda il conto corrente improprio. I rapporti con la società controllante sono regolati a condizioni di mercato.

Nota 33) Posizione finanziaria netta

Posizione finanziaria netta Gruppo IGD	31/12/2009	31/12/2008
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(35.856)	(65.886)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(688)	(651)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	0	(57)
Liquidità	(36.544)	(66.594)
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	25.741	53.682
Passività finanziarie correnti	124.551	115.694
Quota corrente mutui	42.611	28.607
Passività per leasing finanziari quota corrente	1.868	1.574
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	2.930	2.930
Indebitamento finanziario corrente	197.701	202.487
Indebitamento finanziario corrente netto	161.157	135.893
Attività finanziarie non correnti	(19)	(29)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	63.536	50.304
Passività per leasing finanziari quota non corrente	16.741	12.093
Passività finanziarie non correnti	544.904	323.389
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000	0
Prestito obbligazionario convertibile	211.783	205.163
Derivati	14.715	7.092
Indebitamento finanziario non corrente netto	866.660	598.012
Indebitamento finanziario netto totale	1.027.817	733.905

Per i commenti relativi alla posizione finanziaria netta si rimanda a quanto riportato nella relazione sulla gestione.

Nota 34) Debiti commerciali e altri debiti

Debiti commerciali e altri debiti	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Verso fornitori	12.277	30.234	(17.957)

I debiti commerciali non producono interessi e sono normalmente regolati entro il bimestre successivo. I debiti commerciali sono diminuiti principalmente per la quota a saldo versata in riferimento ai terreni e fabbricati del centro Multifunzionale di Livorno.

Nota 35) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Verso controllante	2.339	628	1.711
Verso altre parti correlate:	57	0	57
Consorzio Proprietari Leonardo	57	0	57
Totale parti correlate	2.396	628	1.768

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 40.

Nota 36) Passività per imposte correnti

Passività per imposte correnti	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Irpef	385	388	(3)
Debito per Irap	65	197	(132)
Debito per Ires	45	573	(528)
Debito per iva	188	269	(81)
Consorzio di bonifica	2	17	(15)
Altri debiti tributari	13	330	(317)
Debito per imposta sostitutiva riv. DI 185	450	1.306	(856)
Debito per imposta sostitutiva Siiq	6.360	6.806	(446)
Totale passività per imposte correnti	7.508	9.886	(2.378)

La voce contiene principalmente i debiti per trattenute Irpef a dipendenti, la quota di imposta sostitutiva di Ires e Irap in scadenza nel giugno del 2010 per l'ingresso nel regime Siiq della capogruppo, l'imposta sostitutiva relativa alla rivalutazione effettuata ai sensi del D.L. 185 29/11/2008 c.d. Decreto anti-crisi approvato con Legge 2/2009 del 27/01/2009 sull'investimento immobiliare Sarca dalla società Immobiliare Larice s.r.l., il debito Ires delle società non incluse nel consolidato fiscale e il debito Irap del Gruppo dell'esercizio 2009.

Nota 37) Altre passività correnti

Altre passività correnti	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Previdenziali e assicurativi	296	252	44
Ratei e risconti	1.059	1.532	(473)
Ricavi sospesi	0	1.461	(1.461)
Assicurativi	31	25	6
Verso personale dipendente	482	476	6
Depositi cauzionali	2.946	4.477	(1.531)
Debiti vs azionisti per dividendi	1	1	0
acconti esigibili. entro esercizio	3	67	(64)
Altre passività	324	291	33
Totale altre passività	5.142	8.582	(3.440)

Il decremento della voce è dovuto sia alla restituzione dei depositi cauzionali, sostituiti da fidejussioni che al trasferimento a conto economico dei ricavi di competenza conseguenti all'apertura dei nuovi centri commerciali.

Nota 38) Altre passività correnti vs parti correlate

Altre passività correnti vs parti correlate	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Altri debiti	170	0	170
Totale altre passività vs parti correlate	170	0	170

Si rimanda alla nota 40.

Nota 39) Dividendi pagati e proposti

La Società proporrà la distribuzione di dividendi sulla base del bilancio civilistico della controllante chiuso al 31 dicembre 2009, come indicato nella relazione sulla gestione. Nel corso dell'esercizio la capogruppo, come da assemblea di approvazione del bilancio del 31 dicembre 2008 tenutasi il 23 aprile 2009 ha provveduto alla distribuzione di un dividendo di 0,035 € per ognuna delle 298.272.669 azioni in circolazione (totale azioni emesse 309.249.261 al netto della azioni proprie in portafoglio pari a 10.976.592), per un valore totale di Euro 10.439.544

Nota 40) Informativa sulle parti correlate

Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par.17.

Informativa sulle parti correlate	Crediti e altre attività correnti	Debiti e altre passività	Ricavi - altri proventi - proventi finanziari	Costi e oneri finanziari	Altre attività - non correnti	Immobilizzazioni incrementi	Immobilizzazioni decrementi
Coop Adriatica scarl	349	51.458	20.098	3.569		60	(12)
Robintur spa	1	0	232	0		0	
Librerie.Coop spa	29	0	514	0		0	
Unicoop Tirreno scarl	21	150	4.737	90		0	
Ipercoop Sicilia	0	0	388	0		0	
Vignale Comunicazione srl	159	0	453	0		0	
Ipercoop Tirreno spa	21	3.352	2.031	86		0	
GRUPPO RGD	0	0	385	0	(2.000)		(5.527)
Cons.Forte di Brondolo	0	0	2	0		607	
Consorzio Proprietari Leonardo	17	55	217	4		7	
Iniziative Bologna Nord	375		15				
Totale	972	55.014	29.072	3.750	(2.000)	673	(5.539)
Totale bilancio	124.681	1.116.305	122.348	80.870	16.940	1.743.421	1.743.421
Incidenza %	0,78%	4,93%	23,76%	4,64%	-11,81%	0,04%	-0,32%

La Società intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Adriatica, con altre società del gruppo Coop Adriatica (Robintur S.p.A., Librerie Coop spa), con alcune società del Gruppo Unicoop Tirreno (Vignale Comunicazioni, Unicoop Tirreno e Ipercoop Tirreno) e con IperCoop Sicilia. Le operazioni intercorse con parti correlate sono poste in essere alle normali condizioni di mercato e valutate al valore nominale.

Le operazioni poste in essere con la controllante Coop Adriatica sono relative a:

- rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad Ipermercato;
- rapporti finanziari ed economici passivi relativi a locazioni passive/usufrutti di immobili con destinazione ad uso Galleria fatturate dalla società controllante;
- rapporti finanziari ed economici passivi relativi alla fornitura da parte della

società controllante di servizi nelle seguenti aree: Patrimonio, EDP.

- costi capitalizzati relativi all'affidamento di servizi per la realizzazione di una serie di iniziative immobiliari.

- Operazioni finanziarie di incasso e pagamento nell'ambito del servizio di tesoreria

Le operazioni poste in essere con Robintur S.p.A. sono relative alla locazione di unità immobiliari all'interno di centri commerciali e dalla fornitura di servizi.

Le operazioni poste in essere con IperCoop Sicilia si riferiscono a rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato;

Le operazioni poste in essere con Ipercoop Tirreno si riferiscono a:

- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;
- rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato;

Le operazioni poste in essere con Librerie Coop S.p.A. sono relative a rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di unità immobiliari all'interno di Centri Commerciali.

Le operazioni poste in essere con Iniziative Immobiliari Bologna Nord, società controllata al 15%, si riferiscono ad un finanziamento, effettuato a tassi di mercato, concesso alla società.

Nota 41) Gestione del rischio finanziario

Gli strumenti finanziari del Gruppo diversi dai derivati comprendono i finanziamenti bancari, depositi bancari a vista e a breve termine. Simili strumenti sono destinati a finanziare le attività operative del Gruppo. Il Gruppo ha diversi altri strumenti finanziari, come debiti e crediti commerciali, derivanti dall'attività operativa. Il Gruppo ha anche effettuato operazioni in derivati sui tassi di interesse. Lo scopo è di gestire il rischio di tasso di interesse generato dalle operazioni del Gruppo e dalle sue fonti di finanziamento. I rischi principali generati dagli strumenti finanziari del Gruppo sono il rischio di tasso di interesse, il rischio di liquidità e il rischio di credito. Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi, come riassunto di seguito. Il Gruppo controlla anche il rischio del prezzo di mercato generato dagli strumenti finanziari. I criteri contabili del Gruppo in relazione ai derivati di copertura sono indicati nella Nota successiva.

Rischio di tasso d'interesse

L'esposizione del Gruppo al rischio di mercato per le variazioni del tasso d'interesse riguarda i finanziamenti a lungo termine contratti col sistema bancario, le cui condizioni e scadenze sono riportate nella Nota 28. Per gestire questo rischio in modo efficiente, il Gruppo acquista IRS su tassi d'interesse, con i quali concorda di scambiare, a specifici intervalli, la differenza fra interessi a tasso fisso e interessi a tasso variabile calcolata riferendosi a un capitale nozionale predefinito. Gli swap sono designati a coprire le obbligazioni sottostanti.

Rischi di cambio

Il Gruppo utilizza come moneta di conto, per tutte le proprie attività di acquisto e vendita, l'Euro.

Rischio di prezzo

L'esposizione del Gruppo al rischio di prezzo è minima in considerazione del fatto che i ricavi e i costi sono previsti da contratti a lunga scadenza.

Rischio di credito

Il gruppo Igd tratta solo con clienti noti e affidabili e circa il 27% dei propri ricavi caratteristici è realizzato con parti correlate.

Gestione del capitale

L'obiettivo primario della gestione del capitale del Gruppo è garantire che sia

mantenuto un solido rating creditizio ed adeguati livelli degli indicatori di capitale in modo da supportare l'attività e massimizzare il valore per gli azionisti. Il Gruppo gestisce la struttura del capitale e lo modifica in funzione di variazioni nelle condizioni economiche. Per mantenere o adeguare la struttura del capitale, il gruppo può adeguare i dividendi pagati agli azionisti, rimborsare il capitale o emettere nuove azioni. Nessuna variazione è stata apportata agli obiettivi, alle politiche o alle procedure durante gli esercizi 2008 e 2009. Il Gruppo verifica il proprio capitale mediante un rapporto debito/capitale, ovvero rapportando il debito netto al totale del capitale più il debito netto. Il gruppo include nel debito netto, finanziamenti onerosi, debiti commerciali ed altri debiti, al netto delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti. Il capitale include il capitale attribuibile agli azionisti della capogruppo al netto degli utili netti non distribuiti.

Gestione del capitale	31/12/2009	31/12/2008
Finanziamenti onerosi	1.064.380	800.528
Debiti commerciali ed altri debiti	19.985	39.444
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(36.544)	(66.594)
Debito netto	1.047.821	773.378
Patrimonio netto	747.533	742.816
Utile netto non distribuito	(14.914)	(10.440)
Totale capitale	732.619	732.376
Capitale e debito netto	1.780.440	1.505.754
<i>Rapporto Debito/capitale</i>	58,85%	51,36%

Nota 42) Strumenti derivati

Il Gruppo IGD ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di prodotti strutturati denominati "interest rate swap"; tali contratti rientrano nell'attività aziendale di gestione del rischio di tasso e sono stati sottoscritti con finalità di ridurre i rischi di tasso di interesse esistenti sui finanziamenti in essere. In base a tali contratti le parti contraenti si impegnano a versare od a riscuotere a date prestabilite importi determinati in base al differenziale di diversi tassi di interesse.

Di seguito si forniscono i dettagli di tali contratti:

Dettaglio contratti	Contratto UBM 4°	Contratto UBM 5°	Contratto UBM 6°	Contratto Monte Paschi Finance 1	Contratto Monte Paschi Finance 2	Contratto Monte Paschi Finance 3	Contratto Monte Paschi Finance 4	Contratto BNP Paribas
Importo Nominale	3.873.427	4.381.969	4.727.695	28.742.473	18.350.918	7.601.315	22.461.538	92.500.000
Data Accensione	05/10/2004	31/05/2005	31/05/2005	31/12/2004	31/12/2004	31/12/2004	06/10/2006	06/10/2007
Data Scadenza	05/04/2011	31/05/2011	31/05/2011	31/12/2013	31/12/2015	31/12/2013	06/10/2016	06/10/2017
Periodicità IRS	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 6 Mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,35%	3,10%	3,10%	3,20%	3,39%	3,23%	3,84%	4,38%

Dettaglio contratti	Aletti interbanca	Bnp interbanca	Mps 10198433	Mps 10201705	Carisbo	Carisbo 910270202	Mps 87065
Importo nominale	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000	13.076.526	24.585.128	24.585.128
Data accensione	10/06/2009	10/06/2009	11/06/2009	12/06/2009	12/02/2009	28/10/2009	28/10/2009
Data scadenza	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	10/01/2023	05/10/2021	05/10/2021
Periodicità IRS	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso cliente	3,42%	3,44%	3,44%	3,42%	3,35%	3,18%	3,18%

Nota 43) Eventi successivi alla data di bilancio

Alla data di approvazione non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio che impongano al Gruppo di rettificare gli importi rilevati nel bilancio, o di rilevare elementi non rilevati in precedenza.

Nota 44) Impegni e rischi

Il Gruppo al 31 dicembre 2009 ha in essere i seguenti impegni di acquisto e di vendita:

- accordo preliminare per l'acquisto, da parte non correlata, di una Galleria Commerciale di circa 14.000 mq di GLA a Palermo per un controvalore di circa 46,9 milioni di Euro, di cui già versati a titolo di caparra e acconti 32,1 milioni di euro;
- accordi preliminari per l'acquisizione di una galleria commerciale a Vigevano. Il prezzo provvisorio dell'asset è di circa 43,7 milioni di euro, di cui 15 milioni pagati a titolo di caparra;
- accordo con Gam, società del Gruppo Despar Italia, parte non correlata dedita allo sviluppo e alla gestione di Centri Commerciali nel Sud Italia, per l'acquisizione di una partecipazione paritetica in una costituenda società. Tale Società sarà titolare di un Centro Commerciale a Vibo Valentia composto da un ipermercato di circa 6.000 mq di superficie di vendita e una Galleria di circa 12.632 mq. di GLA. L'accordo prevede la concessione di opzioni per giungere, decorso il periodo di start-up entro la fine del 2009, all'acquisizione di una partecipazione pari al 50% del capitale della società proprietaria del Centro Commerciale di Vibo il cui valore è stimato pari a circa Euro 70 milioni, attraverso la sottoscrizione di un aumento di capitale riservato a IGD fino a euro 70 milioni, qualora si manifestassero nuove opportunità di sviluppo nell'area di interesse, ovvero, attraverso l'acquisto della partecipazione;
- accordo preliminare per l'acquisizione di una galleria commerciale nel Comune di Gorizia e versati 7,35 milioni di euro a titolo di caparra; il progetto prevede la realizzazione di un centro commerciale costituito da un ipermercato e da una galleria commerciale di circa 14.300 mq. di GLA. L'investimento di IGD SIIQ spa è limitato alla galleria commerciale il cui corrispettivo è fissato in 49 milioni di euro circa; l'apertura del centro è prevista nel primo semestre del 2011;
- accordo preliminare per l'acquisto da parte correlata (Porta Medicea s.r.l.) della porzione commerciale relativa alla realizzazione del Centro Multifunzionale di Livorno, per un importo di circa 77 milioni di euro.
- operazione immobiliare "Darsena City", ubicata in Ferrara, che, pur nella sua finalità unitaria, è articolata in due momenti temporali e attuata mediante la sottoscrizioni di più contratti quali:
 - a. compravendita di un Centro Commerciale avente una GLA di mq 16.368 circa oltre alla Galleria Commerciale e parcheggio, per un corrispettivo di Euro 56 milioni soggetto a successiva possibile rettifica, oggetto di contratto di locazione della durata di 6 anni e futuro ampliamento;
 - b. contratto preliminare per l'acquisto di immobile futuro, in corso di costruzione e contiguo a quello compravenduto di cui sopra, per circa 10.500 mq di superficie, per un'ulteriore GLA di circa 3.960 mq e per un corrispettivo di

- circa 19,9 milioni di Euro soggetto a successiva possibile rettifica;
- c. contratto preliminare per l'acquisto di azienda per l'intero complesso da eseguire contestualmente all'immobile in costruzione per un prezzo provvisorio pari a 1 milione di Euro, soggetto a variazione del prezzo in funzione del livello di ricavi che l'azienda avrà raggiunto al momento del rogito definitivo;
 - d. scrittura con la quale viene definito il collegamento negoziale tra i vari contratti e vengono previsti i criteri di fissazione definitiva dei prezzi di cessione dell'azienda e dell'immobile in costruzione e l'eventuale rettifica del prezzo dell'immobile compravenduto, con riconoscimento al venditore della facoltà di recedere dai preliminari qualora il corrispettivo complessivo dell'operazione fosse inferiore a Euro 70,7 milioni circa subordinatamente alla condizione che il venditore riacquisti l'immobile di cui alla lettera a;
 - contratto preliminare per l'acquisto di un'ulteriore porzione della galleria di Beinasco, il corrispettivo sarà pari al 5,8% dei canoni incassati;

Si segnala che gli acconti e caparre versati dal Gruppo sono garantiti da fidejussioni.

Nota 45) Contenzioso fiscale

A seguito della verifica fiscale conclusa l'11 settembre 2008 è stato notificato il processo verbale di constatazione, senza significativi rilievi e conclusivo del controllo, nel quale i verificatori hanno proposto il recupero dell'imposta di registro relativa a quattro contratti preliminari soggetti ad Iva non registrati per un importo pari a circa 170 mila Euro (comprendente di sanzioni ed interessi) ed una rideterminazione della valorizzazione delle rimanenze finali per circa 645 mila Euro.

Dall'analisi delle motivazioni contenute nel processo verbale di constatazione, le pretese dell'Amministrazione Finanziaria sono state opposte sia in sede amministrativa che in fase contenziosa.

La Società con riferimento ai rilievi relativi al recupero dell'imposta di registro ha provveduto al versamento di quanto richiesto e contestualmente ha presentato ricorso per la restituzione dell'imposta di registro versata: tutto ciò, in quanto i contratti definitivi sono stati assoggettati ad Iva e quindi, la tassazione della caparra con aliquota proporzionale dello 0,50%, così come richiesta dall'Amministrazione Finanziaria, contrasta con il principio di alternatività tra Iva ed imposta di registro, sancito dall'art. 40 del DPR 131/86. L'applicazione dell'imposta di registro, pertanto, è da ritenere indebita, al fine di evitare una doppia imposizione.

In ottobre è stata depositata presso la segreteria della Commissione Tributaria Provinciale di Ravenna la sentenza che ha rigettato il ricorso ed avverso tale sentenza la Società intende procedere con la presentazione dell'appello presso la Commissione Tributaria Regionale.

In relazione al rilievo fatto sulla valorizzazione delle rimanenze, la Società ha depositato memoria difensiva nella quale si evidenzia che il rilievo nasce da una non corretta interpretazione della tipologia contrattuale (vendita di cosa futura piuttosto che appalto) ed alla sua conseguente classificazione che ne determina, ai fini tributari, la corretta modalità di calcolo dell'imposta. A seguito del mancato accoglimento della memoria la Società ha presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Ravenna per l'annullamento degli avvisi di accertamento ricevuti e si confida nell'esito positivo della controversia.

Nota 46) IFRS 7 - “Strumenti finanziari: informazioni integrative”

Gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value* e, successivamente all'iscrizione iniziale, sono valutati in relazione alla classificazione, come previsto dall'*International Accounting Standard n.39*.

Per le attività finanziarie tale trattamento è differenziato tra le categorie:

- Attività finanziarie al *fair value* con variazioni imputate a conto economico: il Gruppo, al 31.12.2009, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria.
- Investimenti detenuti fino a scadenza: il Gruppo non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria
- Finanziamenti e crediti: il Gruppo ha inserito in tale categoria i crediti commerciali, finanziari, diversi, cassa e depositi. Questi hanno scadenza contrattuale entro i dodici mesi e pertanto sono iscritti al loro valore nominale (al netto di eventuali svalutazioni);
- Attività finanziarie disponibili per la vendita: il Gruppo non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria.

Con riferimento alle passività finanziarie, sono invece previste due sole categorie:

- Passività finanziarie al *fair value* con variazioni imputate a conto economico
- Passività al costo ammortizzato.

Voci di bilancio

Gli strumenti finanziari detenuti dal Gruppo sono inclusi nelle voci di bilancio di seguito descritte.

La voce “Altre attività non correnti” include i crediti vari e le altre attività non correnti, inclusi gli strumenti derivati.

La voce “Attività correnti” include i crediti commerciali, i crediti diversi, nonché le disponibilità e mezzi equivalenti. In particolare, la voce Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti include i depositi bancari e postali e il denaro e i valori in cassa. Nelle altre attività sono indicati gli investimenti in essere alla data di chiusura del bilancio.

La voce “Passività non correnti” comprende i debiti verso banche per mutui, per prestito obbligazionario, i debiti diversi ed i depositi cauzionali.

La voce “Passività correnti” comprende i debiti verso banche a breve termine, le quote correnti dei finanziamenti a medio/lungo termine, i debiti commerciali e i debiti diversi.

Di seguito si presenta la classificazione delle voci di bilancio secondo le categorie previste dal principio contabile internazionale ias 39 al 31 12 2009 e al 31 12 2008:

Classificazione 31/12/2009	Valore contabile										Fair value
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value detenute per la ne- goziazione	Crediti e Finanzia- menti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponi- bili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortiz- zato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	
Attività											
Crediti vari e altre attività											
- partecipazioni			894					894		894	894
- caparra per acquisto quote			2.000					2.000		2.000	2.000
- verso altri											
- depositi cauzionali			55					55		55	55
- Usufrutto			1.807					1.807		1.807	1.807
Attività finanziarie											
Crediti commerciali e altri crediti											
- verso clienti			12.033					12.033	12.033		12.033
- verso altri											
- altri crediti											
- anticipi a fornitori											
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate											
- verso controllante			36					36	36		36
- verso parti correlate			248					248	248		248
Altre attività											
- anticipi mensili											
- crediti v/assicurazioni			14					14	14		14
- ratei e risconti			317					317	317		317
- costi sospesi			355					355	355		355
- Altri			371					371	371		371
Crediti finanziari e altre attività finanziarie											
- altre attività finanziarie											
- verso controllante			313					313	313		313
- verso altre parti correlate			375					375	375		375
Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti											
- disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali			35.678					35.678	35.678		35.678
- cassa			178					178	178		178
Totale attività finanziarie	-	-	54.675	-	-	-	-	54.675	49.918	4.756	54.675
Passività											
Passività finanziarie											
- passività finanziarie per IRS							14.715	14.715		14.715	14.715
- debiti verso banche						124.551		124.551		124.551	124.551
- Leasing						18.609		18.609	1.868	16.741	18.609
- convertible bond						214.713		214.713	2.930	211.783	221.201
- debiti verso altri finanziatori						30.247		30.247		30.247	80.109
- valorizzazione partecipazioni						33.289		33.289		33.289	
- debiti verso banche per mutui						587.515		587.515	42.611	544.904	593.887
Passività finanziarie vs parti correlate											
- debiti verso consociate						40.741		40.741	25.741	15.000	40.741
Debiti vari e altre passività											
- ratei e risconti						7.270		7.270		7.270	7.270
- caparra								0			
- altre passività						207		207		207	207
Debiti vari e altre passività vs parti correlate											
- verso controllante						8.207		8.207		8.207	8.207
- verso parti correlate						3.502		3.502		3.502	3.502
Debiti commerciali e altri debiti											
						12.277		12.277	12.277		12.277
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate											
- verso controllante						2.339		2.339	2.339		2.339
- verso parti correlate						57		57	57		57
Altre passività											
- ratei e risconti						1.059		1.059	1.059		1.059
- ricavi sospesi						0		0			0
- assicurativi						31		31	31		31
- depositi a garanzia						2.946		2.946	2.946		2.946
- debiti verso azionisti per dividendi						1		1	1		1
- debiti verso amministratori								0			
- acconti esigibili entro es.						3		3	3		3
- altre passività						324		324	324		324
Altre passività vs parti correlate											
						170		170	170		170
Totale passività finanziarie	-	-	-	-	-	1.088.058	14.715	1.102.773	92.357	1.010.416	1.132.207

4.6

Bilancio Consolidato al 31/12/2009

Note di commento ai prospetti contabili Note al Bilancio consolidato

Classificazione 31/12/2008	Valore contabile										Fair value
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value dettene per la ne- goziazione	Crediti e Finanzia- menti	Attività finanziarie dettene fino a scadenza	Attività finanziarie disponi- bili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortiz- zato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	
Attività											
Crediti vari e altre attività											
- partecipazioni			479					479		479	479
- caparra per acquisto quote			5.480					5.480		5.480	5.480
- verso altri			20					20		20	20
- depositi cauzionali			41					41		41	41
- Usufrutto			629					629		629	629
Attività finanziarie							9	9		9	9
Crediti commerciali e altri crediti											
- verso clienti			10.272					10.272	10.272		10.272
- verso altri											0
- altri crediti											0
- anticipi a fornitori											0
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate											0
- verso controllante			391					391	391		391
- verso parti correlate			86					86	86		86
Altre attività											0
- anticipi mensili			0					0	0		0
- crediti v/assicurazioni			3					3	3		3
- ratei e risconti			205					205	205		205
- costi sospesi			622					622	622		622
- Altri			219					219	219		219
Crediti finanziari e altre attività finanziarie											0
- altre attività finanziarie			57					57	57		57
- verso controllante			123					123	123		123
- verso altre parti correlate			528					528	528		528
Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti											0
- disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali			65.819					65.819	65.819		65.819
- cassa			67					67	67		67
Totale attività finanziarie			85.041				9	85.050	78.392	6.658	85.050
Passività											
Passività finanziarie											
- passività finanziarie per IRS							7.092	7.092		7.092	7.092
- debiti verso banche						115.694		115.694	115.694		115.694
- Leasing						13.667		13.667	1.574	12.093	12.624
- convertible bond						208.093		208.093	2.930	205.163	191.589
- debiti verso altri finanziatori						23.000		23.000		23.000	23.073
- valorizzazione partecipazioni						27.304		27.304		27.304	27.304
- debiti verso banche per mutui						351.996		351.996	28.607	323.389	351.815
Passività finanziarie vs parti correlate											
- debiti verso consociata (TCA)						53.682		53.682	53.682		53.682
Debiti vari e altre passività											
- ratei e risconti							7.323	7.323		7.323	7.323
- caparra											
- altre passività							308	308		308	308
Debiti vari e altre passività vs parti correlate											
- verso controllante							8.207	8.207		8.207	8.207
- verso parti correlate							3.416	3.416		3.416	3.416
Debiti commerciali e altri debiti							30.234	30.234	30.234		30.234
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate											
- verso controllante							628	628	628		628
- verso parti correlate								0			0
Altre passività											
- ratei e risconti							1.532	1.532	1.532		1.532
- ricavi sospesi							1.461	1.461	1.461		1.461
- assicurativi							25	25	25		25
- depositi a garanzia							4.477	4.477	4.477		4.477
- debiti verso azionisti per dividendi							1	1	1		1
- debiti verso amministratori							12	12	12		12
- acconti esigibili entro es.							67	67	67		67
- altre passività							280	280	280		280
Altre passività vs parti correlate											
Totale passività finanziarie						851.407	7.092	858.499	241.204	617.295	840.845

Per ogni strumento finanziario è stato indicato sia il valore contabile sia il *fair value* relativo. I due valori coincidono per la maggior parte degli strumenti, avendo scadenza a breve termine. Differiscono, invece, per gli strumenti a lungo termine, quali i debiti verso banche per mutui, i leasing e il *convertible bond*.

Per calcolare il *fair value* delle passività contabilizzate al costo ammortizzato il Gruppo ha attualizzato i flussi di cassa futuri utilizzando la curva dei tassi di interesse al 31 dicembre servendosi dell'*information provider* "Bloomberg". Il calcolo è stato effettuato tenendo conto del merito creditizio (*credit spread*) che sarebbe attualmente concesso alla Società dalle controparti bancarie.

Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore equo determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *fair value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *fair value* definita dall'IFRS 7: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni. Il *fair value* delle passività finanziarie è stato calcolato utilizzando il *credit spread* che sarebbe applicato dalle controparti bancarie alla Società alle date di valutazione. Al 31 dicembre 2009 è stato applicato un *credit spread* pari a 1,50% per i finanziamenti con durata residua superiore a 10 anni, pari a 1% per quelli con vita residua inferiore. Al 31 dicembre 2008 il *credit spread* applicato era pari a 1,50%.

Collateral

Di seguito si presentano le attività finanziarie date in pegno come collateral per passività potenziali.

Collateral rilasciati	Valore contabile		Importo garantito	Scadenza	Controparte
	31/12/09	31/12/08			
Depositi cauzionali					
- Crediti vari a altre attività	55	41			
- Altre attività correnti	0	57			

Nella tabella seguente è evidenziato l'impairment sui crediti commerciali:

Impairment	Svalutazione crediti commerciali	
	31/12/09	31/12/08
Saldo all'inizio dell'esercizio	2.450	2.491
Accantonamenti		
- da svalutazioni individuali	3.374	634
Utilizzi dell'esercizio	-68	-791
Ripristini di valore		
Altri movimenti	-2	116
Totale	5.754	2.450

Utili e perdite da strumenti finanziari

Di seguito sono rappresentati gli effetti economici derivanti da strumenti finanziari posseduti. Si tratta di utili/(perdite) derivanti da negoziazione di titoli, svalutazione dei crediti commerciali e derivati di copertura.

Per i derivati di copertura è inserito l'importo dei differenziali pagati/incassati. Gli effetti relativi alla variazione di *fair value*, contabilizzati a Patrimonio Netto nella riserva di CFH al netto degli effetti fiscali, nel corso del 2009 sono pari a

4.6

Bilancio Consolidato al 31/12/2009

Note di commento ai prospetti contabili Note al Bilancio consolidato

-2.848 migliaia di euro, mentre per il 2008 sono stati pari a -4.179 migliaia di euro. Gli effetti relativi alla variazione di fair value dei derivati detenuti da società controllate e consolidate, contabilizzati a Patrimonio Netto nella riserva utili indivisi sono pari, al netto degli effetti fiscali, a -1.140 migliaia di euro, mentre per il 2008 sono stati pari a -5.154 migliaia di euro.

Conto Economico 31/12/2009	Valore contabile						
	Attività/passività finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
Utili (perdite) netti							
Crediti vari e altre attività							
Attività finanziarie							-5.357
Crediti commerciali e altri crediti							
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate							
Crediti finanziari							
Altre attività							
Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti							
Passività finanziarie							
Debiti vari e altre passività							
Debiti vari e altre passività vs parti correlate							
Debiti commerciali e altri debiti							
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate							
Altre passività							
Perdite derivanti da strumenti finanziari svalutati ⁸							
- Crediti commerciali			3.374				
- Altre attività							
Totale			3.374				-5.357
31/12/2008							
Utili (perdite) netti							
Crediti vari e altre attività							
Attività finanziarie							2465
Crediti commerciali e altri crediti							
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate							
Crediti finanziari							
Altre attività							
Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti							
Passività finanziarie							
Debiti vari e altre passività							
Debiti vari e altre passività vs parti correlate							
Debiti commerciali e altri debiti							
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate							
Altre passività							
Perdite derivanti da strumenti finanziari svalutati ⁸							
- Crediti commerciali			634				
- Altre attività							
Totale	0	0	634	0	0	0	2.465

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al fair value:

Interessi attivi	31/12/2009	31/12/08
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value		
- Depositi	2.651	5.608
- Crediti vari e altre attività		
- Crediti verso consociate	16	154
- Crediti vs parti controllate	26	81

Interessi passivi	31/12/2009	31/12/08
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
- Depositi cauzionali	332	332
- Depositi	2.652	2.043
- Debiti commerciali e altri debiti		
- Debiti vari e altre passività	1.182	1.083
- Debiti verso parti consociate (TCA)	722	964
- Debiti verso parti controllate		
- Passività finanziarie		
- Mutui	14.213	17.139
- Leasing	447	673
- Convertible bond	12.371	12.010

Rischio di credito

Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie del Gruppo, che comprendono disponibilità liquide e mezzi equivalenti, attività finanziarie disponibili per la vendita e alcuni strumenti derivati, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte. L'analisi comprende anche le posizioni di rischio "fuori bilancio", quali impegni futuri. L'esposizione massima è mostrata al lordo, prima degli effetti di mitigazione mediante l'uso di strumenti di copertura di varia natura.

La tabella sottostante mostra la massima esposizione al rischio di credito per le componenti del bilancio, suddivise in base alla categoria di appartenenza, includendo i derivati con *fair value* positivo. Gli strumenti finanziari derivati sono inseriti nella relativa categoria, "derivati di copertura", anche se in bilancio sono registrati nella voce "attività finanziarie".

Laddove gli strumenti finanziari sono rilevati al *fair value* gli importi indicati rappresentano il rischio di credito corrente ma non l'esposizione massima al rischio di credito che potrebbe insorgere in futuro per effetto della variazione di *fair value*.

Massima esposizione al rischio di credito	31/12/2009	31/12/08
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	4.756	5.541
Attività finanziarie		
Crediti commerciali e altri crediti	12.033	10.272
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	284	477
Altre attività	1.057	1.049
Disponibilità liquide equivalenti	35.678	65.819
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	688	123
Crediti verso terzi (Titoli)		57
Derivati di copertura		9
Garanzie		
Totale	54.497	83.347

Rischio di liquidità

L'analisi delle scadenze qui riportata è stata svolta utilizzando flussi di cassa non scontati e gli importi sono stati inseriti tenendo conto della prima data nella quale può essere richiesto il pagamento.

Le assunzioni alla base della *maturity analysis* sono:

- per i flussi futuri dei debiti a medio/lungo termine a tasso variabile è stato utilizzata la curva dei tassi *forward* al 31 dicembre;
- per i flussi futuri del prestito obbligazionario convertibile a tasso fisso sono stati utilizzati i flussi contrattuali;
- per gli strumenti finanziari derivati si è stabilito di svolgere l'analisi anche per gli strumenti derivati che rappresentano delle attività al 31 dicembre, per i quali si espongono sia i flussi in uscita sia quelli in entrata, in quanto sono a copertura delle passività finanziarie. Alla data di chiusura di bilancio, i derivati hanno tutti *fair value* negativo;
- i valori comprendono sia i flussi relativi alla quota di interessi sia quelli relativi alla quota capitale.

Il metodo usato per l'analisi e per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

Analisi delle scadenze al 31/12/2009 Passività	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
Strumenti finanziari non derivati								
Debiti commerciali ed altri debiti								0
Mutui	4.587	945	48.581	27.448	58.604	170.589	521.391	832.145
Leasing	243		248	508	1.049	2.173		4.220
Convertible Bond			5.830		5.830	235.846		247.506
Debiti verso altri finanziatori		72	99	233	23.670			24.074
Linee a B/T	21	125						145
Altre passività								
Debiti vs parti correlate								
Fidejussioni								
Impegni e rischi2								
Totale	4.850	1.143	54.758	28.189	89.152	408.608	521.391	1.108.091
Strumenti finanziari derivati								
Derivati su rischio di tasso	-1.861	0	-3.016	-4.047	-5.547	-4.021	3.479	-15.012
Totale	-1.861	0	-3.016	-4.047	-5.547	-4.021	3.479	-15.012
<i>Esposizione al 31/12/2009</i>	2.990	1.143	51.742	24.142	83.605	404.587	524.871	1.093.079

Analisi delle scadenze al 31/12/2008 Passività	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
Strumenti finanziari non derivati								
Debiti commerciali ed altri debiti								
Mutui	3.528	637	15.137	18.716	72.573	112.114	265.779	488.483
Leasing	266	455	721	1.442	2.884	8.692	12.286	26.746
Convertible Bond	0	0	5.830	0	5.830	241.660	0	253.319
Debiti verso altri finanziatori	0	209	214	340	757	23.939	0	25.459
Linee a B/T	0	0	108	1.720	434	0	0	2.262
Altre passività								
Debiti vs parti correlate								
Fidejussioni								
Impegni e rischi								
Totale	3.795	1.300	22.010	22.217	82.477	386.405	278.064	796.269
Strumenti finanziari derivati								
Derivati su rischio di tasso	324	0	-354	-795	-3.270	-2.282	-693	-7.070
Totale	324	0	-354	-795	-3.270	-2.282	-693	-7.070
<i>Esposizione al 31/12/2008</i>	4.118	1.300	21.656	21.422	79.207	384.124	277.371	789.199

Rischio di tasso

L'obiettivo fondamentale dell'attività di gestione del rischio di tasso è l'immunizzazione del margine finanziario di Gruppo rispetto alle variazioni dei tassi di mercato, attraverso il controllo della volatilità dello stesso gestendo coerentemente il profilo di rischio e rendimento delle passività finanziarie di Gruppo.

Strumenti a tasso variabile espongono il Gruppo a rischi di tasso sui flussi di cassa, mentre quelli a tasso fisso espongono il Gruppo a rischi di tasso sul *fair value*.

Nella tabella seguente sono esposti i risultati della *sensitivity analysis* sul rischio di tasso, con l'indicazione degli impatti a Conto Economico e Patrimonio Netto, così come richiesto da IFRS 7.

L'analisi di sensitività al rischio di tasso cui è esposto il Gruppo è stata condotta prendendo in considerazione le poste di bilancio che originano interessi regolati a tasso variabile o esposte a variazioni di *fair value* e ipotizzando incrementi o decrementi paralleli nelle curve dei tassi di riferimento per singola valuta proporzionali alla rispettiva volatilità annua osservata.

Rischio di tasso Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferi- mento	Conto economico				Patrimonio Netto			
		Shock up		Shock down		Shock up		Shock down	
		31/12/09	31/12/08	31/12/09	31/12/08	31/12/09	31/12/08	31/12/09	31/12/08
Attività fruttifere di interessi	Euribor	507	944	-127	-944				
Hot money	Euribor	-464	-408	116	408				
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	-6.154	-3.692	1.538	3.692				
Strumenti derivati	Euribor								
- cash flow		3.449	2.064	-862	-2.064				
- fair value						16.708	7.804	-4.348	-8.129
Totale		-2.662	-1.092	665	1.092	16.708	7.804	-4.348	-8.129

Le assunzioni alla base della *sensitivity analysis* sono:

- l'analisi per i mutui a medio e lungo termine è stata svolta sull'esposizione alla data di chiusura;
- l'analisi per le linee a breve (hot money) e per i depositi è stata svolta sull'esposizione media dell'esercizio;
- è stato utilizzato uno *shift* parallelo iniziale della curva dei tassi di ± 100 basis *point*;
- nella determinazione delle variazioni associate agli strumenti finanziari a tasso variabile, si assume che nessun tasso di interesse sia stato già fissato;
- i valori di impatto a patrimonio netto sono calcolati come differenza tra i *fair value* calcolati con la curva modificata dagli *shock* e i *fair value* dei derivati alle date di bilancio.
- l'analisi è condotta assumendo che tutte le altre variabili di rischio rimangano costanti;
- ai fini di comparazione la medesima misurazione è condotta sia sull'esercizio in corso che su quello precedente;

Il metodo usato per l'analisi e determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

4.7 | Direzione e coordinamento

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

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

Prospetto riepilogativo Bilancio Coop Adriatica	Esercizio 2008	Esercizio 2007
Stato patrimoniale (ex art. 2424 c.c.)		
Attivo		
A) - crediti v/soci per vers. Ancora dovuti		
B) - immobilizzazioni	1.381.175.824	966.199.236
C) - attivo circolante	1.812.867.757	1.878.700.339
D) - ratei e risconti	18.168.669	4.053.366
Totale attivo	3.212.212.250	2.848.952.940
Passivo		
A) - patrimonio netto	809.695.721	676.169.288
B) - fondi per rischi ed oneri	29.476.968	35.333.996
C) - trattam.di fine rapporto di lav.sub.	77.725.916	77.933.303
D) - debiti	2.286.684.578	2.051.313.429
E) - ratei e risconti	8.629.068	8.202.924
Totale passivo e patrimonio netto	3.212.212.250	2.848.952.940
Conti d'ordine	601.553.959	358.587.741
Conto economico (ex art. 2425 c.c.)		
A) - valore della produzione	1.926.011.924	1.789.212.834
B) - costi della produzione	(1.913.929.551)	(1.784.384.530)
C) - proventi ed oneri finanziari	39.985.969	40.318.249
D) rettifiche di val. Di attività finanz.	(30.039.503)	(14.528.798)
E) proventi ed oneri straordinari	1.861.241	206.749
Imposte sul reddito dell'esercizio	(4.711.688)	(14.486.449)
Utile (perdita) dell'esercizio	19.178.391	16.338.055

4.8 | Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2009 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa società di revisione o da entità appartenenti alla sua rete.

Importi in migliaia di euro	Soggetto che eroga il servizio	Destinatario	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2009
Revisione contabile	Reconta Ernst & Young S.p.A.	IGD SIQ S.p.A.	123
	Reconta Ernst & Young S.p.A.	Società controllate	33
	Mazars S.p.A.	Società controllate Gruppo RGD	11
	Ernst & Young S.r.l.	Società controllate Romania	52
Totale			219

4.9 | Attestazione del Bilancio Consolidato

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

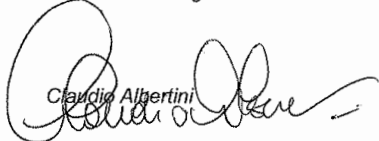
AI SENSI DELL'ART. 81-ter DEL REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON
DELIBERA 11971 DEL 14 MAGGIO 1999
E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

1. I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato, Grazia Margherita Piolanti, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs. 58/98:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2009.

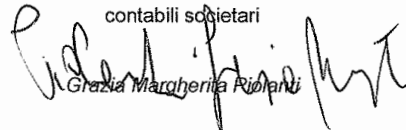
2. Si attesta, inoltre, che:
 - 2.1 Il Bilancio Consolidato:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
 - 2.2 La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Bologna, 11 marzo 2010


Amministratore Delegato


Claudio Albertini

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti
contabili societari


Grazia Margherita Piolanti

4.10 | Relazione della Società di Revisione



**Relazione della società di revisione
ai sensi dell'art. 156 del D. Lgs. 24.2.1998, n. 58**

Agli Azionisti della
Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. e sue controllate ("Gruppo IGD SIQ S.p.A.") chiuso al 31 dicembre 2009. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005, compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.
Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati presentati ai fini comparativi sono stati riesposti per tener conto delle modifiche agli schemi di bilancio introdotte dallo IAS 1, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 30 marzo 2009.
3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo IGD SIQ S.p.A. al 31 dicembre 2009 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa del Gruppo IGD SIQ S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.
4. La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della Società che esercita attività di direzione e coordinamento. Il nostro giudizio sul bilancio consolidato della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. al 31 dicembre 2009, non si estende a tali dati.
5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), i), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine.


Ernst & Young S.p.A.
Via Cassanese 100, 40138 Bologna - Italy Tel. 39
Central Number +39 051 2183111
Telex 320320 ERN YOUNG I
E-mail: erney@erney.com erney@erney.com erney@erney.com
Tel. 051 2183111
Telex 320320 ERN YOUNG I
E-mail: erney@erney.com erney@erney.com erney@erney.com
© Ernst & Young Global Limited 2010



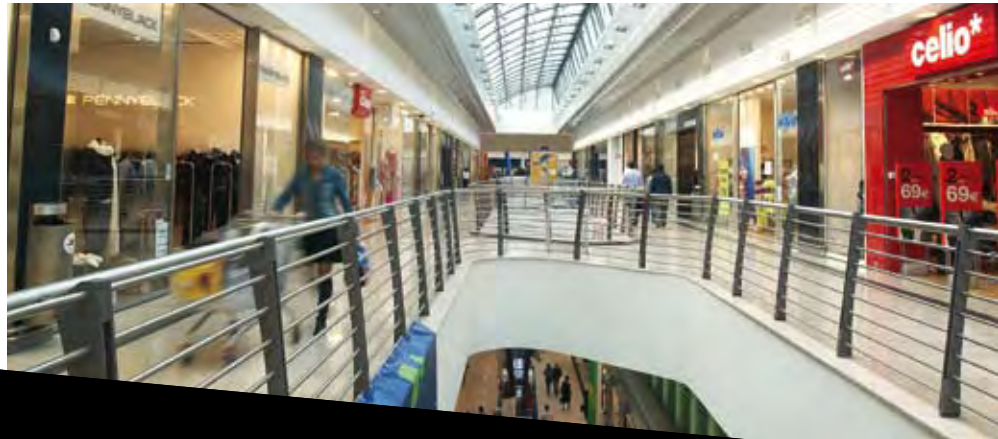
abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio consolidato della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. al 31 dicembre 2009.

Bologna, 31 marzo 2010

Reconta Ernst & Young S.p.A.


Andrea Nobili
(Socio)

5



Bilancio d'esercizio

al 31 dicembre 2009



5.1 | Conto economico

Conto economico (Importi in Euro)	Nota	31/12/2009 (A)	31/12/2008 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi:	1	66.527.038	52.177.729	14.349.309
- ricavi vs. terzi		39.414.598	25.779.480	13.635.118
- ricavi vs. parti correlate		27.112.440	26.398.249	714.191
Altri proventi:	2	3.091.182	2.731.575	359.607
- altri proventi		2.010.082	1.514.278	495.804
- altri proventi da correlate		1.081.100	1.217.297	(136.197)
Totale ricavi e proventi operativi		69.618.220	54.909.304	14.708.916
Acquisti di materiali e servizi esterni:	3	10.842.779	10.548.161	294.618
- acquisti di materiali e servizi esterni		8.150.499	7.170.246	980.253
- acquisti di materiali e servizi esterni vs. parti correlate		2.692.280	3.377.915	(685.635)
Costi del personale	4	3.735.521	4.078.174	(342.653)
Altri costi operativi	5	4.958.348	6.178.945	(1.220.597)
Totale costi operativi		19.536.648	20.805.280	(1.268.632)
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/ minusvalenze e ripristini/svalutazioni di attività non correnti		50.081.572	34.104.024	15.977.548
(Ammortamenti)		(326.045)	(84.262)	(241.783)
(svalutazione immobilizzazioni in corso)	6	(1.108.334)	0	(1.108.334)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	6	2.489.046	5.669.876	(3.180.830)
Risultato operativo		51.136.239	39.689.638	11.446.601
Proventi da partecipazioni	7	0	92.064	(92.064)
Proventi da partecipazioni		0	92.064	(92.064)
Proventi finanziari		1.204.063	3.433.387	(2.229.324)
- verso terzi		344.948	2.281.444	(1.936.496)
- verso parti correlate		859.115	1.151.943	(292.828)
Oneri finanziari		27.816.329	23.794.101	4.022.228
- verso terzi		27.448.040	22.666.307	4.781.733
- verso parti correlate		368.289	1.127.794	(759.505)
Saldo della gestione finanziaria	8	(26.612.266)	(20.360.714)	(6.251.552)
Risultato prima delle imposte		24.523.973	19.420.988	5.102.985
Imposte sul reddito del periodo	9	742.171	(13.964.878)	14.707.049
Utile del periodo		23.781.802	33.385.866	(9.604.064)

5.2 | Conto economico complessivo

Conto economico complessivo	31/12/2009 (A)	31/12/2008 (B)
Utile del periodo	23.781.802	33.385.866
Altre componenti del conto economico complessivo		
Variazione netta della riserva di cash flow hedge al lordo degli effetti fiscali	(3.928.250)	(5.763.686)
Effetti fiscali sulla riserva di cash flow hedge	1.080.269	1.585.014
altri effetti sulle componenti del conto economico	194.772	6.229.122
Altre componenti del conto economico complessivo al netto degli effetti fiscali	(2.653.209)	2.050.450
Totale utile complessivo del periodo	21.128.593	35.436.316

5.3 | Situazione patrimoniale - finanziaria

Situazione patrimoniale - finanziaria (Importi in Euro)	Nota	31/12/2009 (A)	31/12/2008 (B)	Variazioni (A-B)
Attività non correnti:				
<i>Attività immateriali</i>				
- Attività immateriali a vita definita	10	35.787	27.287	8.500
- Avviamento	11	127.464	127.464	0
		163.251	154.751	8.500
<i>Attività materiali</i>				
- Investimenti immobiliari	13	1.115.100.000	841.780.000	273.320.000
- Fabbricato	12	7.860.302	-	7.860.302
- Impianti e Macchinari	14	95.662	71.893	23.769
- Attrezzatura e altri beni	14	1.186.245	296.404	889.841
- Migliorie su beni di terzi	14	68.034	85.043	(17.009)
- Immobilizzazioni in corso	15	83.331.560	148.956.590	(65.625.030)
		1.207.641.803	991.189.930	216.451.873
<i>Altre attività non correnti</i>				
- Attività per imposte anticipate	16	6.470.576	2.769.415	3.701.161
- Crediti vari e altre attività non correnti	17	200.341.465	199.643.955	697.510
- Attività finanziarie non correnti	18	-	9.315	(9.315)
		206.812.041	202.422.685	4.389.356
Totale attività non correnti (A)		1.414.617.095	1.193.767.366	220.849.729
Attività correnti:				
Crediti commerciali e altri crediti	19	5.064.541	3.966.686	1.097.855
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	20	549.509	450.451	99.058
Altre attività correnti	21	40.514.989	8.540.250	31.974.739
Altre attività correnti vs parti correlate	22	566.066	-	566.066
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	23	40.372.817	14.228.119	26.144.698
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	23	-	5.192	(5.192)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	24	27.947.622	44.869.074	(16.921.452)
Totale attività correnti (B)		115.015.544	72.059.772	42.955.772
Totale attività (A + B)		1.529.632.639	1.265.827.138	263.805.501
Totale patrimonio netto (C)	25	734.042.199	723.354.568	10.687.631
Passività non correnti:				
Passività finanziarie non correnti	26	638.529.305	417.429.052	221.100.253
Fondo TFR	27	330.582	320.644	9.938
Passività per imposte differite	16	12.554.008	9.550.112	3.003.896
Fondi per rischi ed oneri futuri	28	779.366	2.403.860	(1.624.494)
Debiti vari e altre passività non correnti	29	12.409.711	18.622.017	(6.212.306)
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	29	11.709.053	11.623.118	85.935
Totale passività non correnti (D)		676.312.025	459.948.803	216.363.222
Passività correnti:				
Passività finanziarie correnti	30	94.758.458	51.739.669	43.018.789
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	30	5.070.135	3.993.417	1.076.718
Debiti commerciali e altri debiti	32	7.443.239	12.240.769	(4.797.530)
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	33	2.383.112	734.420	1.648.692
Passività per imposte correnti	34	6.639.443	7.164.848	(525.405)
Altre passività correnti	35	2.731.889	5.627.177	(2.895.288)
Altre passività correnti vs correlate	36	252.139	1.023.467	(771.328)
Totale passività correnti (E)		119.278.415	82.523.767	36.754.648
Totale passività (F=D + E)		795.590.440	542.472.570	253.117.870
Totale patrimonio netto e passività (C + F)		1.529.632.639	1.265.827.138	263.805.501

5.4 | Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva prima adozione IAS/IFRS	Riserva da conversione euro	Riserva avanzi da fusione	Riserva di Cash Flow Hedge	Riserve IPO e Aumento Capitale sociale	Riserva azioni proprie	Riserva emissione prestito obbligaz.	Riserva Fair Value	Utile (perdite) a nuovo	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2008	309.249.261	147.730.288	4.133.952	(964.851)	23.113	13.735.610	3.323.066	(7.986.480)	0	21.379.981	187.575.370	49.164.166	727.363.476
Utile del periodo												33.385.866	33.385.866
Altri utili (perdite) complessivi							(4.178.672)			6.229.122			2.050.450
Totale utili (perdite) complessivo							(4.178.672)			6.229.122		33.385.866	35.436.316
acquisto azioni proprie	(10.976.592)								(11.275.891)				(22.252.483)
Effetto fusione MV												(416.719)	(416.719)
<i>Ripartizione dell'utile 2007</i>													
- dividendi distribuiti												(16.776.021)	(16.776.021)
- destinazione a riserva legale			2.022.435									(2.022.435)	0
- destinazione ad altre riserve										18.239.169		(18.239.169)	0
Saldo al 31/12/2008	298.272.669	147.730.288	6.156.387	(964.851)	23.113	13.735.610	(855.606)	(7.986.480)	(11.275.891)	27.609.103	205.814.539	45.095.687	723.354.568

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva prima adozione IAS/IFRS	Riserva da conversione euro	Riserva avanzi da fusione	Riserva di Cash Flow Hedge	Riserve IPO e Aumento Capitale sociale	Riserva azioni proprie	Riserva emissione prestito obbligaz.	Riserva Fair Value	Utile (perdite) a nuovo	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2009	298.272.669	147.730.288	6.156.387	(964.851)	23.113	13.735.610	(855.606)	(7.986.480)	(11.275.891)	27.609.103	205.814.539	45.095.687	723.354.568
Utile del periodo												23.781.802	23.781.802
Altri utili (perdite) complessivi							(2.847.981)			194.772			(2.653.209)
Totale utili (perdite) complessivo							(2.847.981)			194.772		23.781.802	21.128.593
Effetto fusione Nikefin												(1.418)	(1.418)
<i>Ripartizione dell'utile 2008</i>													
- dividendi distribuiti												(10.439.544)	(10.439.544)
- coperture effetti IAS/IFRS				964.851				7.986.480				(8.951.331)	0
- destinazione a riserva legale			625.921									(625.921)	0
- destinazione ad altre riserve										20.867.456		(20.867.456)	0
Saldo al 31/12/2009	298.272.669	147.730.288	6.782.308	0	23.113	13.735.610	(3.703.587)	0	(11.275.891)	27.803.875	226.681.995	27.991.819	734.042.199

5.5 | Rendiconto finanziario

Rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso al (Importi in unità di Euro)	31/12/2009	31/12/2008
<i>Flusso di cassa da attività di esercizio:</i>		
Utile dell'esercizio	23.781.802	33.385.866
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo		
al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
(Plusvalenze) minusvalenze e altre poste non monetarie	7.733.862	6.246.832
Ammortamenti	326.045	84.262
Svalutazione immobilizzazioni in corso materiali	1.108.334	0
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	581.538	(45.478.679)
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	(2.489.046)	(5.669.876)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(36.621.454)	26.528.192
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	212.240	1.384.523
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(3.540.631)	32.017.789
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	85.935	85.936
Flusso di cassa generato da attività d'esercizio (A)	(8.821.375)	48.584.845
Investimenti in immobilizzazioni	(174.369.108)	(111.563.409)
Investimenti netti in Partecipazioni in imprese controllate	(13.867.152)	7.223.300
Flusso di cassa utilizzato in attività di investimento (B)	(188.236.260)	(104.340.109)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	5.192	40.446.867
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(26.144.698)	21.055.007
acquisto azioni proprie	0	(22.252.483)
Distribuzione di dividendi	(10.439.544)	(16.776.021)
Variazione indebitamento finanziario corrente	42.380.645	27.937.773
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	(5.902.812)	(109.586.741)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	180.232.064	38.005.376
Flusso di cassa generato da attività di finanziamento (C)	180.130.847	(21.170.222)
Incremento (decremento) netto delle disponibilità liquide	(16.926.789)	(76.925.486)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	44.869.074	121.710.183
Disponibilità liquide acquisite con la fusione per incorporazione	5.337	84.377
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	27.947.622	44.869.074

5.6 | Note di commento ai prospetti contabili

Criteria di redazione del Bilancio di esercizio di IGD SIIQ S.p.A.

Premessa

Il Bilancio di esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione al 31 dicembre 2009, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 11 marzo 2010.

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (IGD SIIQ S.p.A.) è una società con personalità giuridica organizzata secondo l'ordinamento giuridico della Repubblica Italiana. La IGD SIIQ S.p.A. opera esclusivamente in Italia. IGD è oggi l'unica SIIQ, Società di Investimento Immobiliare Quotata, presente in Italia. IGD è da sempre focalizzata sui centri commerciali di medio-grandi dimensioni, composti dall'ipermercato e dalla galleria commerciale.

IGD svolge un'attività di gestione immobiliare e locativa che ha come obiettivo la valorizzazione del portafoglio immobiliare da realizzarsi da un lato attraverso l'acquisizione, la realizzazione e la locazione di immobili a destinazione commerciale (Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati e Gallerie), e dall'altro mediante l'ottimizzazione del rendimento degli immobili appartenenti al proprio patrimonio immobiliare ovvero mediante l'eventuale cessione delle Gallerie. Inoltre IGD fornisce un'ampia gamma di servizi, che si sostanziano in un'attività di agency e di facility management rivolti agli immobili appartenenti alla Società e di terzi.

La IGD SIIQ S.p.A. appartiene al Gruppo Coop Adriatica Società Cooperativa a.r.l..

Criteria di redazione

Il bilancio di esercizio per l'esercizio 2009 è stato redatto in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) incluse quelle precedentemente emesse dallo Standing Interpretation Committee (SIC).

Principi contabili rilevanti

I principi contabili adottati nella redazione del bilancio d'esercizio sono coerenti con quelli adottati per la redazione del bilancio annuale per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, ad eccezione dell'adozione di nuovi principi ed interpretazioni applicabili a partire dal 1° gennaio 2009 di seguito elencati:

IAS 1 / Presentazione del bilancio (rivisto)

Il principio rivisto e corretto separa le variazioni di patrimonio netto che intervengono nel capitale proprio e nel capitale di terzi. Di conseguenza il prospetto delle variazioni di patrimonio netto include soltanto i dettagli delle transazioni effettuate sul capitale proprio, presentando le variazioni del capitale di terzi in una singola linea. In aggiunta, il principio introduce il conto economico complessivo, che deve presentare tutte le voci di costo e ricavo riconosciuti, o in un singolo prospetto, o in due prospetti collegati. IGD ha optato per l'adozione di due prospetti collegati.

IAS 23 / Oneri finanziari (rivisto)

Nella versione rivista del principio è stata rimossa l'opzione, adottata da IGD fino al 31 dicembre 2008, per cui era possibile rilevare immediatamente a conto economico gli oneri finanziari sostenuti a fronte di investimenti in attività per cui normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita (*qualifying assets*). Inoltre, tale versione del principio è stata emendata nell'ambito del processo di *Improvement 2008* condotto dallo IASB, al fine di rivedere la definizione di oneri finanziari da considerare per la capitalizzazione.

In accordo con quanto previsto dalle regole di transizione sancite dal principio, IGD ha applicato il nuovo principio contabile dal 1° gennaio 2009 in modo prospettico, capitalizzando gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione e costruzione di investimenti immobiliari a fronte dei quali IGD ha iniziato l'investimento, ha sostenuto oneri finanziari oppure per cui sono iniziate le attività necessarie alla preparazione del bene per il suo uso specifico o per la vendita dal 1° gennaio 2009. Gli oneri finanziari sono capitalizzati, previa verifica che la capitalizzazione degli stessi ad aumento del costo del bene non attribuisca allo stesso un valore superiore rispetto a quello recuperabile o al valore

netto di realizzo ottenibile dalla vendita del bene stesso, sulle nuove costruzioni ed ampliamenti di cui IGD possiede la proprietà del terreno e/o del fabbricato e per i quali siano stati rilasciati i permessi di costruzione.

IFRS 2 / Pagamenti basati su azioni

– Condizioni di maturazione ed annullamento

Il principio è stato modificato al fine di precisare la definizione delle condizioni di maturazione e prescrivere il trattamento contabile in caso di un premio effettivamente cancellato in seguito al mancato conseguimento di una condizione di non maturazione. L'adozione di questa modifica non ha impatto sulla posizione finanziaria o sulla performance di IGD.

IFRS 8 / Segmenti Operativi

Questo principio richiede un'informazione in merito ai settori operativi della Società e sostituisce l'esigenza di determinare il segmento di reporting primario (per IGD i settori di attività) ed il segmento di reporting secondario (per IGD i settori geografici) della Società. L'adozione di questa modifica non ha impatto sulla posizione finanziaria o sulla performance di IGD. IGD ha determinato che i segmenti operativi, in conformità all'IFRS, corrispondessero con i settori di attività precedentemente identificati in conformità allo IAS 14 *Segment Reporting*. L'informazione addizionale in merito ad ogni segmento è riportata nel paragrafo Informativa per settori, incluse le informazioni comparative riviste e corrette.

IAS 32 / Strumenti finanziari:

Presentazione e IAS 1 Presentazione del bilancio – Puttable Financial Instruments e obbligazioni derivanti dalla loro liquidazione

Il principio è stato emendato per permettere un'eccezione di limitato ambito di applicazione per gli strumenti finanziari "Puttable" da classificare fra le poste di capitale proprio (equity) nel caso in cui gli stessi soddisfino un determinato numero di criteri. L'adozione di queste modifiche non ha impatto sulla posizione finanziaria o sulla performance di IGD.

IFRIC 13 / Programmi di fidelizzazione della clientela

Questa interpretazione richiede una contabilizzazione dei premi fedeltà riconosciuti alla clientela separatamente rispetto alla transazione di vendita dalla quale traggono origine. Una parte del fair value del corrispettivo di vendita deve essere allocata ai punti fedeltà e differita. Questa viene successivamente riconosciuta come un ricavo nel periodo temporale in cui avviene il riscatto dei punti. L'adozione di queste modifiche non ha impatto sulla posizione finanziaria o sulla performance di IGD.

IFRIC 16 / Coperture di un investimento netto in un'operazione estera

L'interpretazione deve essere applicata in via prospettica. L'IFRIC 16 costituisce una linea guida in merito alla contabilizzazione di una copertura di un investimento netto. Come tale fornisce una guida in merito all'identificazione dei rischi valutari determinanti per l'applicazione dell'hedge accounting in caso di copertura di un investimento netto, laddove all'interno della Società gli strumenti di copertura

possono essere detenuti per la copertura di un investimento netto ed inoltre stabilisce la modalità secondo la quale una società debba quantificare l'utile o la perdita su cambi, considerando sia l'investimento netto che lo strumento di copertura, quest'ultimo da compensare all'atto del disinvestimento. IGD non effettua tali tipologie di coperture e pertanto l'adozione di queste modifiche non ha avuto alcun impatto sulla posizione finanziaria o sulla performance del periodo.

In data 5 marzo 2009 lo IASB ha emesso un emendamento al principio IFRS 7 – *Strumenti finanziari: informazioni integrative* per aumentare il livello di informativa richiesta nel caso di valutazione al valore equo e per rafforzare i principi esistenti in tema di informativa sui rischi di liquidità degli strumenti finanziari. L'emendamento deve essere applicato dal 1° gennaio 2009.

In data 12 marzo 2009, lo IASB ha emesso un emendamento all'IFRIC 9 – *Rideterminazione del valore dei derivati incorporati* e allo IAS 39 – *Strumenti Finanziari: rilevazione e valutazione* che permette, in determinate circostanze, di riclassificare determinati strumenti finanziari al di fuori della categoria contabile "iscritti al valore equo con contropartita a conto economico". Tali emendamenti chiariscono che, nel riclassificare uno strumento finanziario al di fuori della predetta categoria, tutti i derivati impliciti devono essere valutati e, se necessario, contabilizzati separatamente in bilancio. Gli emendamenti sono applicabili in modo retrospettivo dal 31 dicembre 2009.

Migliorie agli IFRS

Nel maggio 2008 e nell'Aprile 2009 lo IASB ha emanato una serie di miglioramenti ai principi, nell'ottica di eliminare principalmente le inconsistenze e chiarirne la terminologia. Ciascuno standard presenta delle clausole di transizione ad hoc. L'adozione delle seguenti modifiche si traduce in cambiamenti dei principi contabili ma non hanno avuto alcun impatto sulla posizione finanziaria o sui risultati della società.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora applicabili e non adottati in via anticipata da IGD:

In data 10 gennaio 2008 lo IASB ha emesso una versione aggiornata dell'IFRS 3 – *Aggregazioni aziendali*, ed ha emendato lo IAS 27 – *Bilancio consolidato e separato*. Le principali modifiche apportate all'IFRS 3 riguardano l'eliminazione dell'obbligo di valutare le singole attività e passività della controllata al valore equo in ogni acquisizione successiva, nel caso di acquisizione per fasi di società controllate. Il goodwill verrà unicamente determinato nella fase di acquisizione e sarà pari al differenziale tra il valore delle partecipazioni immediatamente prima dell'acquisizione, il corrispettivo della transazione ed il valore delle attività nette acquisite. Inoltre, nel caso in cui la società non acquisti il 100% della partecipazione, la quota di interessenze di pertinenza di terzi può essere valutata sia al valore equo, sia

utilizzando il metodo già previsto in precedenza dall'IFRS 3. La versione rivista del principio prevede, inoltre, l'imputazione a conto economico di tutti i costi connessi all'aggregazione aziendale e la rilevazione alla data di acquisizione delle passività per pagamenti sottoposti a condizione. Nell'emendamento allo IAS 27, invece, lo IASB ha stabilito che le modifiche nella quota di interessenza che non costituiscono una perdita di controllo devono essere trattate come equity transaction e quindi devono avere contropartita a patrimonio netto. Inoltre, viene stabilito che quando una società controllante cede il controllo in una propria partecipata ma continua comunque a detenere un'interessenza nella società, deve valutare la partecipazione mantenuta in bilancio al valore equo ed imputare eventuali utili o perdite derivanti dalla perdita del controllo a conto economico. Infine, l'emendamento allo IAS 27 richiede che tutte le perdite attribuibili ai soci di minoranza siano allocate alla quota di interessenze di pertinenza dei terzi, anche quando queste eccedano la loro quota di pertinenza del capitale della partecipata. Le nuove regole devono essere applicate in modo prospettico dal 1° gennaio 2010.

Nell'ambito del processo di *Improvement 2008* condotto dallo IASB, la modifica apportata all'IFRS 5 - *Attività non correnti destinate alla vendita e attività operative cessate* stabilisce che se un'impresa è impegnata in un piano di cessione che comporti la perdita del controllo su una partecipata, tutte le attività e passività della controllata devono essere riclassificate tra le attività destinate alla vendita, anche se dopo la cessione l'impresa deterrà ancora una quota partecipativa minoritaria nella controllata. La modifica deve essere applicata dal 1° gennaio 2010 in modo prospettico.

In data 31 luglio 2008 lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 39 - *Strumenti Finanziari: rilevazione e valutazione*, che deve essere applicato in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2010. L'emendamento chiarisce l'applicazione del principio per la definizione del sottostante oggetto di copertura in situazioni particolari. Alla data del presente Bilancio, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per la sua applicazione.

In data 16 aprile 2009 lo IASB ha emesso un insieme di modifiche agli IFRS ("*improvement*") di seguito presentate:

IFRS 2 - Pagamenti basati su azioni:

l'emendamento, che deve essere applicato dal 1° gennaio 2010 (è consentita l'adozione in via anticipata) ha chiarito che, avendo l'IFRS 3 modificato la definizione di aggregazione aziendale, il conferimento di un ramo d'azienda per la formazione di una joint venture o l'aggregazione di imprese o rami d'azienda in entità a controllo congiunto non ricadono nell'ambito di applicabilità dell'IFRS 2.

IFRS 5 - Attività non correnti disponibili per la vendita e attività operative cessate:

l'emendamento, applicabile dal 1° gennaio 2010 in maniera prospettica, ha chiarito che l'IFRS 5 e gli altri IFRS che fanno specifico riferimento ad attività non correnti (o gruppi di

attività) classificate come disponibili per la vendita o come attività operative cessate stabiliscono tutta l'informativa necessaria per questo genere di attività o di operazioni.

IAS 1 - Presentazione del bilancio:

con questo emendamento, che deve essere applicato dal 1° gennaio 2010 (con la possibilità di procedere ad un'adozione anticipata) si modifica la definizione di passività corrente contenuta nello IAS 1. La precedente definizione richiedeva la classificazione come corrente delle passività che potessero venire estinte in qualsiasi momento mediante l'emissione di strumenti di patrimonio netto. Ciò comportava l'iscrizione tra le passività correnti delle passività relative a prestiti obbligazionari convertibili che potessero essere convertite in qualsiasi momento in azioni dell'emittente. A seguito della modifica, ai fini della classificazione come corrente/non corrente di una passività diviene irrilevante la presenza di un'opzione di conversione correntemente esercitabile in strumenti di patrimonio netto.

IAS 7 - Rendiconto finanziario:

L'emendamento, che deve essere applicato dal 1° gennaio 2010, richiede che solo i flussi di cassa derivanti da spese che risultino nel riconoscimento di un'attività nella Situazione patrimoniale finanziaria possano essere classificati nel Rendiconto finanziario come derivanti da attività di investimento, mentre i flussi di cassa derivanti da spese che non risultino nel riconoscimento di un cespite (come può essere il caso di spese promozionali e di pubblicità o di training del personale) debbano essere classificati come derivanti dall'attività operativa.

IAS 17 - Leasing:

A seguito delle modifiche si applicheranno anche ai terreni in locazione le condizioni generali previste dallo IAS 17 ai fini della classificazione del contratto come leasing finanziario o operativo indipendentemente dall'ottenimento del titolo di proprietà al termine del contratto. Prima delle modifiche, il principio contabile prevedeva che qualora il titolo di proprietà del terreno oggetto di locazione non fosse stato trasferito al termine del contratto di locazione, lo stesso venisse classificato in locazione operativa in quanto avente vita utile indefinita. L'emendamento è applicabile dal 1° gennaio 2010; alla data di adozione tutti i terreni oggetto di contratti di leasing già in essere e non ancora scaduti dovranno essere valutati separatamente, con l'eventuale riconoscimento retrospettivo di un nuovo leasing contabilizzato come se il relativo contratto avesse natura finanziaria.

IAS 36 - Riduzione di valore delle attività:

l'emendamento, applicabile in modo prospettico dal 1° gennaio 2010, richiede che ogni unità operativa o gruppo di unità operative sulle quali il goodwill è allocato ai fini del test di *impairment* non abbia dimensioni maggiori di un segmento operativo così come definito dal paragrafo 5 dell'IFRS 8, prima dell'aggregazione consentita dal paragrafo 12 del medesimo IFRS sulla base di caratteristiche economiche similari o di altri elementi di similitudine.

IAS 38 – Attività immateriali:

la revisione dell'IFRS 3 operata nel 2008 ha stabilito che esistono sufficienti informazioni per valutare il valore equo di un'attività immateriale acquisita nel corso di un'aggregazione d'impresa se essa è separabile o è originata da diritti contrattuali o legali. Lo IAS 38 è stato conseguentemente emendato per riflettere questa modifica all'IFRS 3. L'emendamento in oggetto ha inoltre chiarito le tecniche di valutazione da utilizzarsi comunemente per valutare il valore equo delle attività immateriali per le quali non esiste un mercato attivo di riferimento; in particolare tali tecniche includono alternativamente la stima dei flussi di cassa netti attualizzati originati dalle attività, la stima dei costi che l'impresa ha evitato di sostenere possedendo l'attività e non dovendo utilizzarla sotto un contratto di licenza con un terzo, o dei costi necessari a ricrearla o rimpiazzarla (come nel c.d. metodo del costo). L'emendamento è applicabile in modo prospettico a partire dal 1° gennaio 2010; tuttavia in caso di applicazione anticipata dell'IFRS 3 rivisto anch'esso è da applicarsi in via anticipata.

IAS 39 – Strumenti finanziari - rilevazione e valutazione:

l'emendamento restringe l'eccezione di non applicabilità contenuta nel paragrafo 2g dello IAS 39 ai contratti forward tra un acquirente e un azionista venditore ai fini della vendita di un'impresa ceduta in un'aggregazione aziendale a una futura data di acquisizione, qualora il completamento dell'aggregazione aziendale non dipenda da ulteriori azioni di una delle due parti, ma solo dal trascorrere di un congruo periodo di tempo. L'emendamento chiarisce invece che ricadono nell'ambito di applicabilità dello IAS 39 i contratti di opzione (siano o meno essi attualmente esercitabili) che consentono a una delle due parti di avere il controllo sul realizzarsi o meno di eventi futuri e il cui esercizio comporterebbe il controllo di un'impresa. L'emendamento chiarisce inoltre che le penali implicite per l'estinzione anticipata di prestiti, il prezzo delle quali compensa il soggetto prestatore della perdita degli ulteriori interessi, devono essere considerate strettamente correlate al contratto di finanziamento che le prevede, e pertanto non devono essere contabilizzate separatamente. Infine, l'emendamento chiarisce che gli utili o perdite su di uno strumento finanziario coperto devono essere riclassificati da patrimonio netto a conto economico nel periodo in cui il flusso di cassa atteso coperto ha effetto sul conto economico. L'emendamento in oggetto è applicabile in modo prospettico dal 1° gennaio 2010; è consentita l'applicazione anticipata.

IFRIC 9 – Rideterminazione del valore dei derivati impliciti:

l'emendamento, applicabile in modo prospettico dal 1° gennaio 2010, esclude dall'ambito di applicabilità dell'IFRIC 9 i derivati impliciti in contratti acquisiti nel corso di aggregazioni aziendali al momento della formazione di imprese a controllo congiunto o di joint venture. Alla data del presente Bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione degli improvement appena descritti.

Nel mese di giugno 2009, lo IASB ha emesso un emenda-

mento all'IFRS 2 – *Pagamenti basati su azioni: pagamenti basati su azioni di Gruppo regolati per cassa*. L'emendamento chiarisce l'ambito di applicazione dell'IFRS 2 e le relazioni esistenti tra questo ed altri principi contabili. In particolare, l'emendamento chiarisce che la società che riceve beni o servizi nell'ambito di piani di pagamento basati su azioni deve contabilizzare tali beni e servizi indipendentemente da quale società del gruppo regola la transazione, ed indipendentemente dal fatto che il regolamento avvenga mediante cassa o in azioni; inoltre, stabilisce che il termine "gruppo" è da intendersi nel medesimo significato che esso assume nello IAS 27 – *Bilancio consolidato e separato*, ovvero include la capogruppo e le sue controllate. L'emendamento specifica, poi che una società deve valutare i beni o servizi ricevuti nell'ambito di una transazione regolata per cassa o in azioni dal proprio punto di vista, che potrebbe non coincidere con quello del gruppo e col relativo ammontare riconosciuto nel bilancio consolidato. L'emendamento incorpora le linee-guida precedentemente incluse nell'IFRIC 8 – *Ambito di applicazione dell'IFRS 2 e nell'IFRIC 11 – IFRS 2 – Transazioni relative ad azioni del gruppo e ad azioni proprie*. In conseguenza di ciò, lo IASB ha ritirato l'IFRIC 8 e l'IFRIC 11. L'emendamento in oggetto è applicabile dal 1° gennaio 2010; alla data del presente Bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per la sua applicazione.

In data 8 ottobre 2009, lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 32 – *Strumenti finanziari: Presentazione: Classificazione dei diritti emessi* al fine di disciplinare la contabilizzazione per l'emissione di diritti (diritti, opzioni o warrant) denominati in valuta diversa da quella funzionale dell'emittente. In precedenza tali diritti erano contabilizzati come passività da strumenti finanziari derivati; l'emendamento invece richiede che, a determinate condizioni, tali diritti siano classificati a patrimonio netto a prescindere dalla valuta nella quale il prezzo di esercizio è denominato. L'emendamento in oggetto è applicabile dal 1° gennaio 2011 in modo retrospettivo.

In data 4 novembre 2009 lo IASB ha emesso una versione rivista dello IAS 24 – *Informativa di bilancio sulle parti correlate* che semplifica il tipo di informazioni richieste nel caso di transazioni con parti correlate controllate dallo Stato e chiarisce la definizione di parti correlate. Il principio è applicabile dal 1° gennaio 2011; alla data del presente bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per la sua applicazione.

In data 12 novembre 2009 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 9 – *Strumenti finanziari* sulla classificazione e valutazione delle attività finanziarie applicabile dal 1° gennaio 2013. Questa pubblicazione rappresenta la prima parte di un processo per fasi che ha lo scopo di sostituire interamente lo IAS 39. Il nuovo principio utilizza un unico approccio basato sulle modalità di gestione degli strumenti finanziari e sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie per determinarne il criterio di valutazione

sostituendo le diverse regole previste dallo IAS 39. Inoltre, il nuovo principio prevede un unico metodo di determinazione delle perdite di valore per attività finanziarie. Alla data del presente bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione del nuovo principio.

In data 26 novembre 2009 lo IASB ha emesso un emendamento minore all'*IFRIC 14 - Versamenti anticipati a fronte di una clausola di contribuzione minima dovuta* consentendo alle società che versano anticipatamente una contribuzione minima dovuta di riconoscerla come un'attività. L'emendamento è applicabile dal 1° gennaio 2011; alla data del presente bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per la sua applicazione.

In data 26 novembre 2009 l'IFRIC ha emesso l'interpretazione *IFRIC 19 - Estinzione di una passività attraverso emissione di strumenti di capitale*, che fornisce le linee guida circa la rilevazione dell'estinzione di una passività finanziaria attraverso l'emissione di strumenti di capitale. L'interpretazione stabilisce che se un'impresa rinegozia le condizioni di estinzione di una passività finanziaria ed il suo creditore accetta di estinguerla attraverso l'emissione di azioni dell'impresa, allora le azioni emesse dalla società diventano parte del prezzo pagato per l'estinzione della passività finanziaria e devono essere valutate al *fair value*; la differenza tra il valore contabile della passività finanziaria estinta ed il valore iniziale degli strumenti di capitale emessi deve essere imputato a conto economico nel periodo. L'emendamento è applicabile dal 1° gennaio 2011; alla data del presente bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per la sua applicazione.

Uso di stime

Nell'ambito della redazione del bilancio di esercizio la Direzione aziendale ha effettuato stime e assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Va rilevato che, trattandosi di stime esse potranno divergere dai risultati effettivi che si potranno ottenere in futuro.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a Conto economico. I prospetti contabili, le tabelle e le note esplicative ed integrative sono espresse in Euro, salvo laddove diversamente specificato.

Criteri di valutazione

Attività immateriali

Le attività immateriali sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività

può essere determinato in modo attendibile. Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore equo definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile.

Successivamente alla prima rilevazione alla categoria si applica il criterio del costo. La vita utile delle immateriali può essere qualificata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita indefinita non sono ammortizzate ma sottoposte annualmente e, più frequentemente, ogni qualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. Le attività immateriali sono sottoposte annualmente a una analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore. Se il valore recuperabile di un'attività immateriale è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto economico. Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

Aggregazioni aziendali ed Avviamenti

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate usando il metodo dell'acquisto. Questo richiede la rilevazione a valore equo delle attività identificabili (incluse le immobilizzazioni immateriali precedentemente non riconosciute) e delle passività identificabili (incluse le passività potenziali ed escluse le ristrutturazioni future) dell'azienda acquistata.

L'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale, che nel bilancio di esercizio è espresso nel valore della partecipazione acquisita, è inizialmente iscritto al costo, e rappresenta l'eccedenza del costo d'acquisto rispetto alla quota di pertinenza dell'acquirente del valore equo netto riferito ai valori identificabili delle attività, delle passività e delle passività potenziali delle società acquisite. L'eventuale differenza negativa ("avviamento negativo") è invece rilevata a conto economico al momento dell'acquisizione.

Al fine dell'analisi di congruità, l'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale è allocato, alle singole unità generatrici di flussi della Società, o ai gruppi di unità generatrici di flussi che dovrebbero beneficiare dalle sinergie dell'aggregazione, indipendentemente dal fatto che altre attività o passività della Società siano assegnate a tali unità o raggruppamenti di unità. Ogni unità o gruppo di unità a cui l'avviamento è allocato:

- rappresenta il livello più basso, nell'ambito della Società, a cui l'avviamento è monitorato ai fini di gestione interna;
- non è più ampio dei segmenti identificati sulla base o dello schema primario o secondario di presentazione dell'informativa di settore del gruppo, determinati in base a quanto indicato dallo IAS 14 Informativa di settore;
- quando l'avviamento costituisce parte di una unità generatrice di flussi (gruppo di unità generatrici di flussi) e parte dell'attività interna a tale unità viene ceduta, l'avviamento associato all'attività ceduta è incluso nel valore contabile dell'attività per determinare l'utile o la perdita derivante dalla cessione. L'avviamento ceduto in tali circostanze è misurato sulla base dei valori relativi dell'attività ceduta e della porzione di unità mantenuta in essere.

Quando la cessione riguarda una società controllata, la differenza tra il prezzo di cessione e le attività nette più le differenze di conversione accumulate e l'avviamento non ammortizzato è rilevata a conto economico.

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

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verificano eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali. Nel caso in cui il valore recuperabile da parte dell'unità generatrice di flussi sia inferiore al valore di carico attribuito, si rileva la relativa perdita di valore. L'abbattimento del valore dell'avviamento non può essere ripristinato in esercizi futuri. La Società effettua la verifica annuale sulla perdita di valore dell'avviamento al 31 dicembre.

Investimenti Immobiliari

Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico, comprensivo dei costi di negoziazione. Il valore contabile include il costo afferente alla sostituzione di parte di un investimento immobiliare nel momento in cui tale costo viene sostenuto, a condizione che siano soddisfatti i criteri di rilevazione, ed esclude i costi di manutenzione ordinaria. Successivamente all'iniziale rilevazione al costo, gli investimenti immobiliari sono iscritti al fair value (valore equo), secondo quanto previsto dallo IAS 40. Gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni del valore equo degli investimenti immobiliari sono rilevati nel conto economico nell'esercizio in cui si manifestano. In particolare il fair value (valore equo) di un investimento immobiliare è il prezzo al quale la proprietà può essere scambiata in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili e deve riflettere le condizioni di mercato alla data di riferimento del bilancio. In particolare, il valore equo degli investimenti immobiliari di IGD riflette, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da ragionevoli e sostenibili ipotesi che rappresentano quanto contraenti consapevoli e disponibili ipotizzerebbero in merito al flusso di canoni da

locazioni future alla luce delle condizioni correnti. Inoltre, esso riflette, su basi simili, gli eventuali flussi finanziari in uscita (inclusi i pagamenti di canoni di affitto e altri pagamenti) che potrebbero essere previsti in riferimento all'immobile. Il fair value (valore equo) differisce dal valore d'uso, così come definito dallo IAS 36 Riduzione di valore delle attività. Il fair value (valore equo) riflette la conoscenza e le stime dei venditori e acquirenti consapevoli e disponibili. Al contrario, il valore d'uso riflette le stime dell'entità, inclusi gli effetti dei fattori che possono essere specifici dell'entità e non applicabili a qualunque entità.

A tal fine, la IGD S.p.A ha dato incarico a CB Richard Ellis Professional Services S.p.A., che offre attività specialistica di valutazione degli investimenti immobiliari, di redigere una perizia tramite la quale determinare il valore equo delle seguenti porzioni di proprietà e attualmente operative: centri commerciali, gallerie, ipermercati, supermercati, aree ingrosso e fitness, negozi, uffici e terreni.

Per valore equo si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- che ci sia un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita per portare a termine la vendita;
- che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipulazione del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione;

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

I metodi di valutazione applicati alle diverse tipologie di beni sono riportati nei paragrafi seguenti.

Per le Gallerie Commerciali, è stato applicato il metodo seguente:

- metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di dieci anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato applicato il metodo seguente:

- metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di dieci anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Per le porzioni di proprietà ad uso negozio, area ingrosso, area fitness o ufficio e la palazzina uffici, sono stati applicati i metodi seguenti. I valori riscontrati con le metodologie sotto descritte vengono poi opportunamente mediati tra loro:

- metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- metodo Reddittuale basato sul valore attuale dei redditi potenziali di mercato di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito ad un tasso di mercato.

Il bilancio al 31 dicembre 2009 recepisce le valutazioni degli investimenti immobiliari come segue:

Il valore di mercato degli immobili comprende il valore degli impianti e dei macchinari afferenti gli immobili stessi.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione.

Immobilizzazioni in corso

Le immobilizzazioni in corso di costruzione costituite da caparre e acconti sono valutate al costo. Per i terreni e opere accessorie sui quali saranno sviluppati investimenti immobiliari, una volta ottenuto il permesso di costruire del fabbricato il metodo di contabilizzazione sarà il fair value, come descritto nel paragrafo precedente. Sino a tale evento la valutazione è al costo. I costi capitalizzati nella voce Immobilizzazioni in corso, sono rettificati, attraverso la procedura di impairment, per riflettere il minor valore tra il valore equo e il costo. Terminata la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare, quest'ultimo è riclassificato alla voce "investimenti immobiliari".

Impianti, macchinari e attrezzature

Gli impianti, i macchinari e le attrezzature di proprietà, non attribuibili agli investimenti immobiliari, sono iscritti al costo di acquisto, dedotti gli sconti commerciali e gli abbuoni, e considerando i costi direttamente attribuibili, nonché una stima iniziale dei costi di smantellamento e di rimozione del bene e di bonifica del sito in cui insiste. I costi sostenuti successivamente all'acquisto sono capitalizzati solo se determinano un incremento dei benefici economici futuri insiti nel bene a cui si riferiscono. Tutti gli altri costi (inclusi gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione del bene stesso) sono rilevati a conto economico quando sostenuti. L'imputazione a conto economico dell'onere capitalizzato avviene lungo la vita utile delle relative attività materiali attraverso il processo di ammortamento delle stesse. L'ammortamento è calcolato in base ad un criterio a quote costanti sulla vita utile stimata delle attività, come segue:

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

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

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

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

Leasing

I beni posseduti in virtù di contratti di leasing finanziario, caratterizzati dal trasferimento alla Società di tutti i rischi ed i benefici derivanti dalla proprietà del bene locato, sono capitalizzati fra le attività materiali dalla data di inizio del leasing al valore equo del bene locato o, se minore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing (minimum lease payment), compreso il prezzo dell'opzione di riscatto.

La relativa passività è iscritta in bilancio fra i debiti finanziari. I canoni di leasing sono ripartiti tra quota capitale e quota interessi in modo da ottenere l'applicazione di un tasso di interesse costante sul saldo residuo del debito (quota capitale). Gli oneri finanziari sono addebitati a conto economico.

I beni in leasing capitalizzati, relativi ad un bene iscritto tra gli investimenti immobiliari, è stato iscritto al valore equo, come per gli altri investimenti immobiliari di proprietà.

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione. Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.

Altre attività non correnti

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate, attività finanziarie relative a strumenti derivati e altre.

I crediti e le altre attività finanziarie, diverse dagli strumenti finanziari derivati, da mantenersi sino alla scadenza sono iscritti al costo rappresentato dal fair value del corrispettivo iniziale dato in cambio, incrementato dei costi di transazione. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse interno effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato).

Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al minore tra costo e il valore netto di realizzo. Il costo delle rimanenze comprende tutti i costi di acquisto, di trasformazione e gli altri costi sostenuti per portare le rimanenze nel luogo e nelle condizioni attuali. Il metodo di costo adottato è quello dei costi specifici.

Crediti commerciali e altri crediti

I crediti sono iscritti al loro fair value identificato dal valore nominale e successivamente ridotto per le eventuali perdite di valore. Con riferimento a crediti commerciali, un accantonamento per perdita di valore si effettua quando esiste indicazione oggettiva (quale, ad esempio, la probabilità di insolvenza o significative difficoltà finanziarie del debitore) che la Società non sarà in grado di recuperare tutti gli importi dovuti in base alle condizioni originali della fattura. Il valore contabile del credito è ridotto mediante il ricorso ad un apposito fondo. I crediti soggetti a perdita di valore sono stornati quando si verifica che essi sono irrecuperabili.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

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

Le altre disponibilità liquide equivalenti rappresentano impieghi finanziari a breve termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa noti e soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore la cui scadenza originaria ovvero al momento dell'acquisto non è superiore a 3 mesi.

Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Si riferiscono principalmente le attività finanziarie possedute ai fini della negoziazione con lo scopo di trarre un profitto dalle fluttuazioni a breve termine del prezzo o del margine. Tali attività sono valutate al fair value, senza alcuna deduzione per i costi di transazione che possono essere sostenuti nella vendita.

Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono costituite dai debiti finanziari, dai debiti commerciali e altri debiti.

Le passività finanziarie sono inizialmente iscritte al valore di mercato (fair value) incrementato dei costi dell'operazione; successivamente vengono valutate al costo ammortizzato e cioè al valore iniziale, al netto dei rimborsi in linea capitale già effettuati, rettificato (in aumento o in diminuzione) in base all'ammortamento (utilizzando il metodo dell'interesse effettivo) di eventuali differenze fra il valore iniziale e il valore alla scadenza.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo di riferimento sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando si è in presenza di una obbligazione attuale (legale o implicita) che deriva da un evento passato, qualora sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l'obbligazione e possa essere effettuata una stima attendibile sull'ammontare dell'obbligazione.

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

Benefici ai dipendenti

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto, obbligatorio per le società italiane, ai sensi della legge n.297/1982, è considerato un piano a benefici definiti e si basa, tra l'altro, sulla vita lavorativa dei dipendenti e sulla remunerazione percepita dal dipendente nel corso di un predeterminato periodo di servizio. La passività relativa ai programmi a benefici definiti, al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali ed è rilevata per competenza coerentemente alle prestazioni di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici; la valutazione della passività è effettuata da attuari indipendenti. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati a conto economico come costo o ricavo. La Società non ha previsto forme di remunerazione sottoforma di liquidazioni basate su azioni, in quanto i dipendenti non prestano servizi in cambio di azioni o di diritti su azioni. Inoltre la Società non ha previsto piani di incentivi per il personale sotto forma di strumenti partecipativi del capitale.

Ricavi

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dalla Società e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile. I ricavi sono valutati al valore equo del corrispettivo ricevuto, escludendo sconti, abbuoni e altre imposte sulla vendita. I seguenti criteri specifici di riconoscimento dei ricavi devono essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico.

Ricavi di locazione

I ricavi di locazione derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà della Società sono contabilizzati sulla base del principio della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere.

Prestazione di servizi

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione e solo quando il risultato della prestazione può essere attendibilmente stimato.

Interessi

I proventi e gli oneri sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo.

Dividendi

I dividendi ricevuti sono riconosciuti a conto economico, nel momento in cui è stabilito il diritto a riceverne il pagamento, solo se derivanti dalla distribuzione di utili successivi all'acquisizione della partecipata. Qualora, invece, derivino dalla distribuzione di riserve della partecipata antecedenti l'acquisizione, tali dividendi sono iscritti in riduzione del costo della partecipazione stessa.

Imposte sul reddito

Imposte correnti

Le imposte correnti attive e passive per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate all'importo che ci si attende di recuperare o corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle emanate o sostanzialmente emanate alla data di chiusura di bilancio.

Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate usando il cosiddetto "liability method" sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.

Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee tassabili, ad eccezione:

- di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;

Le imposte differite attive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili e per le attività e passività fiscali portate a nuovo, nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili e delle attività e passività fiscali portate a nuovo, eccetto il caso in cui:

- l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;

Il valore da riportare in bilancio delle imposte differite attive viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte differite attive non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte differite attive possano essere recuperate.

Le imposte differite attive e passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate all'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio.

Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

Le imposte differite attive e passive vengono compensate, qualora esista un diritto legale a compensare le attività per imposte correnti con le passività per imposte correnti e le imposte differite facciano riferimento alla stessa entità fiscale ed alla stessa autorità fiscale.

Cancellazione di attività e passività finanziarie

Attività finanziarie

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parti di un gruppo di attività finanziarie simili) viene cancellata da bilancio quando:

i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti; la Società conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrispondere interamente e senza ritardi a una terza parte; la Società ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.

Nei casi in cui la Società abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene rilevata nel bilancio della Società nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo che la Società potrebbe essere tenuta a corrispondere.

Passività finanziarie

Una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio quando l'obbligo sottostante la passività è estinto, o annullato o adempiuto.

Nei casi in cui una passività finanziaria esistente è sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente vengono sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattata come una cancellazione contabile della passività originale e la rilevazione di una nuova passività, con iscrizione a conto economico di eventuali differenze tra i valori contabili.

Strumenti finanziari derivati

La Società detiene strumenti finanziari derivati allo scopo di fronteggiare la propria esposizione al rischio di variazione dei tassi d'interesse relativamente a specifiche passività di bilancio.

Coerentemente con quanto stabilito dallo IAS 39, gli strumenti finanziari derivati di copertura possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando:

- a) all'inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa;
- b) si prevede che la copertura sarà altamente efficace;
- c) l'efficacia può essere attendibilmente misurata;
- d) la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value. Quando gli strumenti derivati hanno le caratteristiche per essere contabilizzati secondo l'hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

Fair value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività attribuibile ad un particolare rischio, l'utile o la perdita derivante dalle successive variazioni del fair value dello strumento di copertura è rilevato a conto economico. L'utile o la perdita derivante dall'adeguamento al fair value della posta coperta, per la parte attribuibile al rischio coperto, modifica il valore contabile di tale posta e viene rilevato a conto economico.

Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come strumento di copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile, la porzione efficace degli utili o delle perdite derivante dall'adeguamento al fair value dello strumento derivato è rilevata in una specifica riserva di patrimonio netto (Riserva per adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura). L'utile o la perdita accumulato è stornato dalla riserva di patrimonio netto e contabilizzato a conto economico negli stessi esercizi in cui gli effetti dell'operazione oggetto di copertura vengono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita associato a quella parte della copertura inefficace è iscritto direttamente a conto economico. Se uno strumento di copertura viene chiuso, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite accumulati rimangono iscritti nella riserva di patrimonio netto e verranno riclassificati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizzerà ovvero si registrerà una perdita di valore. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati contabilizzati nella riserva di patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti direttamente a conto economico.

Ingresso nel regime SIIQ – principi contabili

Il Regime Speciale delle SIIQ, introdotto e disciplinato dalla legge 27 dicembre 2006 n. 296 e successive modifiche, nonché dal decreto ministeriale 7 settembre 2007 n. 174, comporta l'esonero dall'ires e dall'irap del reddito d'impresa e del valore della produzione derivanti dall'attività di locazione immobiliare e assimilate.

In data 16 aprile 2008, IGD SIIQ SPA, in possesso dei requisiti soggettivi, partecipativi e statutari, ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale.

Al 31/12/2009, al pari di quanto verificatosi al 31/12/2008, avendo superato i parametri patrimoniale e reddituale, IGD SIIQ SPA è risultata in possesso dei requisiti oggettivi previsti dalla legge istitutiva del Regime Speciale (si veda nota 9).

Come noto, la disciplina SIIQ, nel richiedere il rispetto della prevalenza dell'attività di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione esente) sia in termini reddituali che patrimoniali, non richiede che tale attività sia svolta in via esclusiva.

In tale prospettiva, IGD SIIQ SPA ha svolto e svolge, in via residuale, attività diverse da quella di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione imponibile).

Per i redditi derivanti da attività "imponibili" sono state applicate le ordinarie regole di determinazione e di tassazione; per i redditi derivanti dalla gestione esente, invece, è stata applicata l'apposita disciplina prevista dai commi 119 e ss. della L. 27 dicembre 2006 n. 296 e dal relativo decreto attuativo.

Al fine di distinguere i diversi risultati di gestione destinati ad essere assoggettati ad un diverso trattamento civilistico e fiscale, in conformità a quanto previsto dal comma 121 della citata legge, IGD SIIQ SPA ha adottato una contabilità separata per rilevare i fatti gestionali delle attività di locazione immobiliare e assimilate esenti e quelli delle altre attività residuali imponibili.

In conformità ai principi contabili, nel risultato della gestione esente sono confluiti i ricavi e i costi tipici dell'attività di locazione immobiliare, nonché i ricavi e i costi tipici delle

attività assimilate.

Lo stesso principio è stato assunto per l'imputazione alla gestione imponibile dei ricavi e dei costi relativi all'esercizio di attività diverse da quelle comprese nella gestione esente.

In conformità al comma 121 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 ed a quanto suggerito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate 07 febbraio 2008 n. 8/E, i costi generali, amministrativi e finanziari non direttamente imputabili alla gestione esente o alla gestione imponibile, per i quali non sia stato possibile individuare criteri che ne consentissero la ripartizione in funzione di parametri oggettivi, sono stati attribuiti alle diverse gestioni sulla base del rapporto tra l'ammontare dei ricavi esenti e l'ammontare dei ricavi complessivi.

Per quanto concerne gli immobili (di proprietà o detenuti in base a diritti reali) compresi in compendi aziendali oggetto di affitto, al fine di garantire una puntuale ed obiettiva rappresentazione delle quote dei relativi canoni riferibili alla parte immobiliare, la ripartizione tra gestione esente e gestione imponibile è stata effettuata sulla base di apposite perizie che hanno consentito di individuare il valore corrente di mercato delle quote dei canoni contrattuali riferiti alla locazione.

In tale prospettiva, anche i costi comuni riferibili ai citati compendi aziendali nel loro complesso (quali i costi relativi alle attività di promozione e pubblicità dei centri commerciali) sono stati ripartiti tra gestione esente e gestione imponibile in base alle medesime percentuali applicate per la ripartizione dei canoni attivi. Nel caso specifico, infatti, tale criterio è stato ritenuto maggiormente rappresentativo rispetto a quello basato sulla ripartizione dei ricavi complessivi della società. Trattandosi, infatti, di costi direttamente riferibili ai compendi aziendali oggetto di affitto piuttosto che all'attività di IGD SIIQ SPA nel suo complesso, la relativa correlazione con i canoni contrattuali di affitto risulta immediata ed oggettiva.

Stagionalità

L'attività svolta dalla società non presenta andamenti derivanti da fattori di stagionalità o ciclicità.

Informativa per segmenti operativi

Di seguito si riporta l'informativa economica e patrimoniale per segmenti operativi in conformità all'IFRS 8 e la suddivisione per area geografica dei ricavi derivanti dagli immobili di proprietà.

Conto economico (€/000)	FY 2009	FY 2008	FY 2009	FY 2008	FY 2009	FY 2008	FY 2009	FY 2008
	Attività locativa		Servizi		Indiviso		Totale	
Ricavi	66.449	52.245	2.002	1.615	0	0	68.450	53.860
Variazione delle rimanenze					0	0	0	0
Costi diretti	(9.919)	(11.871)	(1.717)	(1.151)			(11.636)	(13.022)
Margine lordo divisionale	56.530	40.374	284	464	0	0	56.814	40.839
Spese generali					(6.733)	(6.734)	(6.733)	(6.734)
Ebitda	56.530	40.374	284	464	(6.733)	(6.734)	50.082	34.104
Svalut./rivalut ed amm.ti	1.256	5.590	(0)	(0)	(201)	(4)	1.055	5.586
Ebit	57.785	45.964	284	464	(6.933)	(6.738)	51.136	39.690
Margine gest. Finanziaria					(26.612)	(20.361)	(26.612)	(20.361)
Margine gest. Straordinaria					0	92	0	92
Imposte					(742)	13.965	(742)	13.965
Utile netto							23.782	33.386

Stato patrimoniale (€/000)	FY 2009	FY 2008	FY 2009	FY 2008	FY 2009	FY 2008	FY 2009	FY 2008
	Attività locativa		Servizi		Indiviso		Totale	
Attivo immobilizzato	1.116.477	842.233	0	0	7.833	0	1.124.310	842.233
Altre attività non correnti	0	0	0	0	206.975	202.568	206.975	202.568
Investimenti in corso	83.332	148.957	0	0	0	0	83.332	148.957
CCN	(7.379)	(15.403)	182	194	34.442	1.375	27.245	(13.834)
- Altre passività a lungo	(37.536)	(42.250)	(247)	(269)	0	0	(37.783)	(42.519)
Totale impieghi	1.154.894	933.537	(65)	(75)	249.250	203.943	1.404.080	1.137.405
PFN	424.522	210.905	(3.735)	(798)	249.250	203.943	670.037	414.050
Patrimonio	730.372	722.632	3.670	723	0	0	734.042	723.355
Totale fonti	1.154.894	933.537	(65)	(75)	249.250	203.943	1.404.080	1.137.405

Aggregazioni di imprese

Acquisizione Faenza Sviluppo area Marcucci s.r.l.

In data 8 ottobre 2009 è stato acquisito il 100% delle quote della società Faenza Sviluppo area Marcucci s.r.l. da parte correlata.

L'acquisizione ha avuto un costo complessivo pari ad euro 13.885.634 ed è stato finanziato con disponibilità liquide, avendo la società già contratto un mutuo ipotecario e un finanziamento prima dell'acquisizione. Il confronto tra il valore equo ed il valore contabile (espresso secondo principi contabili IAS/IFRS delle attività e passività identificabili di Faenza Sviluppo area Marcucci s.r.l. alla data di acquisizione) è evidenziato nella seguente tabella:

Faenza Sviluppo area Marcucci s.r.l. (Importi in euro)	Valore contabile	Valore equo
Attività immateriali	2.942	2.942
Attività materiali	85.415.720	85.415.720
Altre attività non correnti	3.548	3.548
Totale attività non correnti	85.422.210	85.422.210
Attività correnti		
Rimanenze	0	0
Crediti commerciali	620.064	620.064
Altre attività correnti	161.935	161.935
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	5.089.077	5.089.077
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	64.855	64.855
Totale attività correnti	5.935.931	5.935.931
Totale attività	91.358.141	91.358.141
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000.200	15.000.200
Passività finanziarie non correnti	54.743.674	54.743.674
Passività per imposte differite	3.813.041	3.813.041
Totale passività non correnti	73.556.916	73.556.916
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	0	0
Debiti commerciali	1.757.426	1.757.426
Debiti commerciali vs. parti correlate	386.800	386.800
Altre passività correnti	1.837.024	1.837.024
Totale passività correnti	3.981.250	3.981.250
Totale passività	77.538.166	77.538.166
Attività nette	13.819.975	13.819.975
Avviamento		65.658
Costo dell'acquisizione		13.885.634

Note al Bilancio di esercizio

Nota 1) Ricavi

Ricavi	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Ipermercati di proprietà	25.677.559	24.458.371	1.219.188
Locazioni	25.677.559	24.458.371	1.219.188
Verso parti correlate	25.677.559	24.458.371	1.219.188
Verso terzi	0	0	0
Ipermercati di proprietà di terzi	0	661.694	(661.694)
Locazioni	0	644.571	(644.571)
Verso parti correlate	0	644.571	(644.571)
Verso terzi	0	0	0
Affitto azienda	0	17.123	(17.123)
Verso parti correlate	0	17.123	(17.123)
Verso terzi	0	0	0
Supermercato di proprietà	365.249	360.560	4.689
Locazioni	365.249	360.560	4.689
Verso parti correlate	365.249	360.560	4.689
Verso terzi	0	0	0
Totale Ipermercati/supermercati	26.042.808	25.480.625	562.183
Gallerie di proprietà	35.502.564	23.686.785	11.815.779
Locazioni	5.974.383	2.218.239	3.756.144
Verso parti correlate	281.582	264.592	16.990
Verso terzi	5.692.801	1.953.647	3.739.154
Affitti d'azienda	29.528.181	21.468.546	8.059.635
Verso parti correlate	334.650	193.014	141.636
Verso terzi	29.193.531	21.275.532	7.917.999
Gallerie di proprietà di terzi	3.413.845	1.452.227	1.961.618
Locazioni	63.193	155.631	(92.438)
Verso parti correlate	0	6.557	(6.557)
Verso terzi	63.193	149.074	(85.881)
Affitti d'azienda	3.350.652	1.296.596	2.054.056
Verso parti correlate	0	33.461	(33.461)
Verso terzi	3.350.652	1.263.135	2.087.517
Ricavi contratti Diversi	444.349	497.664	(53.315)
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee in centri non di proprietà	444.349	497.664	(53.315)
Ricavi locazioni temporanee in centri di proprietà	1.123.472	1.060.428	63.044
Verso parti correlate	453.400	420.000	33.400
Verso terzi	670.072	640.428	29.644
Totale gallerie	40.484.230	26.697.104	13.787.126
Totale generale	66.527.038	52.177.729	14.349.309
di cui correlate	27.112.440	26.398.249	714.191
di cui terzi	39.414.598	25.779.480	13.635.118

Gli incrementi nelle voci Ipermercati/Supermercati sono dovuti principalmente all'acquisto del nuovo ipermercato presso il centro commerciale Katanè e Tiburtino e all'indicizzazione ISTAT. Gli incrementi delle locazioni e degli affitti d'azienda nelle gallerie di proprietà sono dovuti ai ricavi dei nuovi centri commerciali di Tiburtino (Guidonia) dal 2 aprile 2009, Katanè (Catania dal 5 maggio 2009) e I Bricchi dal 3 dicembre 2009. L'incremento è inoltre giustificato dal contributo per l'intero esercizio delle acquisizioni entrate a reddito nel corso del 2008. Per maggiori informazioni si rimanda alla relazione sulla gestione.

Nota 2) Altri proventi

Altri proventi	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Rimborso spese condominiali e rimborsi diversi	14.900	3.766	11.134
Sopravvenienze attive/(passive)	(445)	(43.817)	43.372
Ricavi per direzione Centri	0	1.039.372	(1.039.372)
Ricavi da rifatturazione	115.473	103.958	11.515
Ricavi per commer. Pilotage e mandati di gestione	1.780.781	210.969	1.569.812
Plusvalenze da cessione	10	30	(20)
Ricavi una tantum	0	200.000	(200.000)
Altri ricavi diversi	99.363	0	99.363
Totale altri proventi vs terzi	2.010.082	1.514.278	495.804
Rimborso spese condominiali vs correlate	29.888	47.205	(17.317)
Ricavi per direzione Centri vs correlate	0	150.112	(150.112)
Ricavi da rifatturazione vs correlate	8.916	491.964	(483.048)
Ricavi per commer. Pilotage e mandati di gestione vs correlate	67.526	62.110	5.416
ricavi da cessione preliminare vs correlate	621.834	0	621.834
Servizi amministrativi Vs correlate	352.936	334.111	18.825
Altri ricavi diversi vs correlate	0	131.795	(131.795)
Totale altri proventi vs correlate	1.081.100	1.217.297	(136.197)
Totale	3.091.182	2.731.575	359.607

La voce è costituita prevalentemente dai ricavi di commercializzazione e pilotage e dall'acquisizione di nuovi mandati di facility management in relazione alle nuove aperture del 2009.

Gli altri ricavi contengono prevalentemente le quote di gestione dei centri rifatturate ai consorzi dei centri commerciali, mentre le rimanenti quote sono ricavi derivanti da servizi svolti nei confronti di società correlate, oltre che ricavi derivanti dalla cessione dei contratti preliminari relativi alla galleria del centro commerciale Il Ducale a Vigevano al Gruppo RGD.

Nota 3) Acquisti di materiali e servizi esterni

Acquisti di materiali e servizi esterni	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Acquisti di materiali e servizi esterni	8.150.499	7.170.246	980.253
Affitti passivi /usufrutti	383.207	1.908.264	(1.525.057)
Utenze	92.981	77.799	15.182
Spese per annunci, inserzioni, pubblicità, promozioni	225.846	263.816	(37.970)
Spese promozionali Guidonia	730.000	0	730.000
Spese promozionali Mondovicino	240.000	277.200	(37.200)
Costi lancio Asti	322.146	0	322.146
Spese gestione centri	1.002.501	311.669	690.832
Servizi amministrativi gestione centri	0	121.295	(121.295)
Assicurazioni	396.816	296.402	100.414
Onorari e compensi	253.976	407.243	(153.267)
Compensi ad organi sociali	476.680	322.345	154.335
Compensi società di revisione	123.197	98.898	24.299
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	345.736	383.530	(37.794)
Costi per servizi di selezione, formazione ed altre spese per il personale	192.423	322.677	(130.254)
Costi per viaggi e pernottamenti	106.782	203.021	(96.239)
Costi mancate realizzazioni	126.148	387.167	(261.019)
Costi per lancio Guidonia	0	328.312	(328.312)
Costi per pilotage e oneri di cantiere Mondovicino	14.315	0	14.315
Costi per pilotage e oneri di cantiere Asti	154.000	0	154.000
Costi per pilotage e oneri di cantiere Guidonia	972.662	0	972.662
Costi per pilotage e oneri di cantiere Catania	360.625	0	360.625
Consulenze	960.911	593.821	367.090
Costi da rifattare	124.389	438.807	(314.418)
Manutenzioni e riparazioni	126.878	227.871	(100.993)
Commissioni e servizi bancari	39.325	41.530	(2.205)
Costi pulizie, facchinaggi e vigilanza	227.159	43.308	183.851
Altri	151.796	115.271	36.525
Acquisti di materiali e servizi esterni vs parti correlate	2.692.280	3.377.915	(685.635)
Affitti passivi	2.226.073	2.906.109	(680.036)
Utenze	3.081	6.364	(3.283)
Spese per annunci, inserzioni, pubblicità, promozioni	0	719	(719)
Service	301.341	194.691	106.650
Compensi ad organi sociali	161.051	103.000	58.051
Consulenze	0	7.003	(7.003)
Costi da rifattare	0	157.114	(157.114)
Manutenzioni e riparazioni	0	1.204	(1.204)
Altri	734	1.711	(977)
Totale	10.842.779	10.548.161	294.618

La voce comprende principalmente i costi di affitto/usufrutto per immobili gestiti dalla società, oltre che ai costi destinati alla rifatturazione e ai costi per pilotage e oneri di cantiere (anch'essi rifatturati agli operatori). Per effetto delle nuove aperture sono stati effettuati consistenti investimenti nelle spese promo-pubblicitarie al fine di sostenere i centri nella fase di avvio, oltre che al rafforzamento della visibilità di quelli aperti negli ultimi 24-36 mesi.

Nota 4) Costo del Personale

Di seguito si fornisce il dettaglio del costo del personale:

Costi del personale	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Salari e stipendi	2.818.020	2.890.375	(72.355)
Oneri sociali	746.101	849.638	(103.537)
Trattamento di fine rapporto	104.447	226.485	(122.038)
Altri costi	66.953	111.676	(44.723)
Totale	3.735.521	4.078.174	(342.653)

La voce trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari a euro 33.615.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

La ripartizione del personale per categorie	31/12/2009	31/12/2008
Dirigenti	5	5
Quadri	11	11
Impiegati	38	32
Totale	54	48

Di seguito si forniscono i dettagli della retribuzione degli Amministratori e dei Sindaci in carica per le attività prestate alla Capogruppo e alla sua Controllata. Si precisa che gli emolumenti indicati si riferiscono al compenso annuo deliberato in sede di nomina dall'Assemblea e dal Consiglio di Amministrazione.

Amministratori e Sindaci	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti per la carica nella società che redige il bilancio
Consiglio di amministrazione				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/09-30/04/09		25.000
		30/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	56.500
Sergio Costalli	Vice Presidente	01/01/09-30/04/09		25.000
		30/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	56.500
Claudio Albertini	Consigliere	01/01/09-23/04/09		15.000
		23/04/09-31/12/09		16.500
Roberto Zamboni	Amministratore Delegato	30/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	250.000
		01/01/09-23/04/09		15.000
Leonardo Caporioni	Consigliere	23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500
		01/01/09-23/04/09		15.000
Fernando Pellegrini	Consigliere	23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500
		01/01/09-23/04/09		15.000
Aristide Canosani	Consigliere	23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500
		01/01/09-23/04/09		15.000
Massimo Franzoni	Consigliere	23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500
		01/01/09-23/04/09		15.000
Riccardo Sabadini	Consigliere	23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500
		01/01/09-23/04/09		15.000
Fabio Carpanelli	Consigliere	23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500
		01/01/09-23/04/09		15.000
Francesco Gentili	Consigliere	23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500
		01/01/09-23/04/09		15.000

Amministratori e Sindaci	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti per la carica nella società che redige il bilancio
Sergio Santi	Consigliere	01/01/09-23/04/09		15.000
		23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500
Andrea Parenti	Consigliere	23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500
Giorgio Boldreghini	Consigliere	23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500
Corrado Pirazzini	Consigliere	09/07/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500
Collegio sindacale				
Romano Conti	Pres.Collegio Sindacale	01/01/09-23/04/09		22.500
		23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	24.750
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	01/01/09-23/04/09		15.000
		23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500
Franco Gargani	Sindaco Effettivo	01/01/09-23/04/09		15.000
		23/04/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	16.500
Comitato controllo interno				
Massimo Franzoni	Consigliere (Coordinatore)	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	12.000
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	8.000
Leonardo Caporioni	Consigliere	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	8.000
Organismo di vigilanza				
Fabio Carpanelli	Consigliere (Presidente)	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	12.000
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	8.000
Sergio Santi	Consigliere	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	8.000
Comitato di remunerazione				
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	500 a presenza
Sergio Santi	Consigliere	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	500 a presenza
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	500 a presenza
Comitato nomine				
Fabio Carpanelli	Consigliere	30/04/09-31/12/09	qualifica Consigliere	500 a presenza
Giorgio Boldreghini	Consigliere	30/04/09-31/12/09	qualifica Consigliere	500 a presenza
Andrea Parenti	Consigliere	30/04/09-31/12/09	qualifica Consigliere	500 a presenza
Comitato presidenza				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	500 a presenza
Sergio Costalli	Vice Presidente	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	500 a presenza
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	30/04/09-31/12/09	qualifica Consigliere	500 a presenza
Sergio Santi	Consigliere	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	500 a presenza
Roberto Zamboni	Consigliere	01/01/09-31/12/09	qualifica Consigliere	500 a presenza
Lead independent director				
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/09-31/12/09	Appr.bil. 2011	500 a presenza

Nota 5) Altri costi operativi

Altri costi operativi	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Imposte e tasse	2.667.838	2.151.570	516.268
Registrazione contratti	227.622	186.311	41.311
Minusvalenze	6	13.826	(13.820)
Soprawvenienze (attive)/passive ordinarie	27.217	35.351	(8.134)
Quote associative	62.138	50.572	11.566
Perdite su crediti	113.082	129.142	(16.060)
Accantonamento fondo rischi su crediti	912.964	443.200	469.764
Accantonamento fondo rischi per rinvio apertura Guidonia	0	1.914.813	(1.914.813)
Oneri per slittamento apertura Guidonia	0	850.038	(850.038)
Accantonamento fondo rischi diversi	60.000	0	60.000
Accantonamento fondo indennizzi centri commerciali	100.000	0	100.000
Indennizzi Asti per ritardata apertura	550.000	0	550.000
Carburanti, pedaggi	88.068	123.660	(35.592)
Abbonamenti riviste, cancelleria, stampati	91.984	100.553	(8.569)
Altri costi operativi	57.429	179.909	(122.480)
Totale	4.958.348	6.178.945	(1.220.597)

La voce Imposte e Tasse è composta principalmente dall'Imposta Comunale sugli immobili di proprietà e l'incremento è dovuto all'acquisto di nuove gallerie commerciali. L'accantonamento al fondo svalutazione crediti è stato effettuato al fine di adeguare il valore degli stessi al presumibile valore di realizzo.

Nota 6) Variazione del fair value e svalutazioni

La voce comprende l'adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari commentati in nota 13) e le svalutazioni commentate in nota 15).

Nota 7) Plusvalenza da cessione partecipazione

Plusvalenze da partecipazioni	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Plusvalenze da partecipazioni	0	92.064	(92.064)
Totale vs terzi	0	92.064	(92.064)

Nota 8) Proventi e Oneri finanziari

Proventi finanziari	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Interessi attivi bancari	313.686	2.273.418	(1.959.732)
Interessi attivi diversi	31.262	8.026	23.236
Totale vs terzi	344.948	2.281.444	(1.936.496)
Interessi attivi verso correlate	845.446	1.085.798	(240.352)
Interessi attivi tesoreria Coop Adriatica	13.669	66.145	(52.476)
Totale vs correlate	859.115	1.151.943	(292.828)
Totale proventi finanziari	1.204.063	3.433.387	(2.229.324)

La voce interessi attivi bancari è notevolmente diminuita a seguito dell'impiego della liquidità per finanziare lo sviluppo della società. Gli interessi attivi verso società controllate si riferiscono al credito finanziario commentato in nota 23).

Oneri finanziari	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Interessi passivi vs imprese controllate	25.026	776.340	(751.314)
Interessi passivi dep.cauzionali	332.152	332.200	(48)
Interessi passivi tesoreria Coop Adriatica (ex Tca)	11.111	19.254	(8.143)
Totale vs correlate	368.289	1.127.794	(759.505)
Interessi passivi bancari	872.138	810.784	61.354
Interessi e oneri diversi	533.836	660.001	(126.165)
Interessi mutuo	10.846.039	11.132.378	(286.339)
Oneri finanziari su leasing	95.964	0	95.964
Interessi e oneri bond	12.370.317	12.010.285	360.032
Differenziali IRS	2.729.746	(1.947.141)	4.676.887
Totale vs terzi	27.448.040	22.666.307	4.781.733
Totale oneri finanziari	27.816.329	23.794.101	4.022.228

L'incremento del saldo negativo della gestione finanziaria è conseguente all'incremento della posizione finanziaria netta dovuta al sostegno dello sviluppo della Società. La crescita è, per la quota di finanziamenti non coperta da interest rate Swap, in parte calmierata dalla diminuzione dei tassi avvenuta durante tutto dell'esercizio.

I differenziali netti sui contratti derivati di copertura sono classificati tra gli oneri finanziari per riflettere la sostanza dell'operazione di copertura posta in essere, al fine di rendere l'onere finanziario a tasso fisso.

La voce interessi e oneri bond, pari ad euro 12.370.317 è così costituita:

- Interessi verso obbligazionisti al tasso del 2,5% pari a euro 5.750.000
- maggiori oneri finanziari per tasso di interesse effettivo dal 2,5% al 5,53% pari a euro 5.769.722
- maggiori oneri finanziari per applicazione del criterio del costo ammortizzato pari a euro 850.595 (incremento del tasso di 0,5%).

Nota 9) Imposte sul reddito

Imposte sul reddito	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Imposte Correnti	312.343	705.684	(393.341)
Imposte Differite passive	3.198.668	(45.664.121)	48.862.789
Imposte Anticipate	(2.617.130)	185.443	(2.802.573)
Imposte ingresso Siiq	0	30.797.217	(30.797.217)
Sopravvenienze attive/passive	(151.710)	10.899	(162.609)
Totale	742.171	(13.964.878)	14.707.049

Le imposte correnti dell'esercizio ammontano ad euro 312.343, di cui euro 248.382 per Irap ed euro 63.961 per Ires. Le imposte anticipate e differite passive sono relative prevalentemente all'applicazione dello IAS 40. Per maggiori informazioni si rimanda alla nota 16.

Rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente le poste non sono confrontabili per effetto del riversamento delle imposte differite passive stanziato sul maggior valore degli immobili sino al 31/12/2007 e dall'iscrizione dell'imposta sostitutiva.

Di seguito si forniscono le tabelle con evidenza dei risultati derivanti dall'ingresso nel regime speciale SIIQ e dei calcoli relativi alla verifica dei requisiti economico e patrimoniale validi ai fini SIIQ:

Conto economico gestione esente e gestione imponibile (Importi in euro)	31/12/2009 totale	31/12/2009 gestione esente	31/12/2009 gestione imponibile
Totale ricavi e proventi operativi	69.618.220	61.764.054	7.854.166
Totale costi operativi	19.536.648	16.513.326	3.023.322
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minusvalenze e ripristini/svalutazioni di attività non correnti	50.081.572	45.250.728	4.830.844
(Ammortamenti)	(326.045)	(270.150)	(55.895)
(Svalutazioni)	(1.108.334)	0	(1.108.334)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	2.489.046	0	2.489.046
Risultato operativo	51.136.239	44.980.578	6.155.661
Proventi da partecipazioni	0	0	0
Proventi da partecipazioni	0	0	0
Proventi finanziari	1.204.063	30.249	1.173.814
Oneri finanziari	(27.816.329)	(24.965.505)	(2.850.824)
Saldo della gestione finanziaria	(26.612.266)	(24.935.256)	(1.677.010)
Risultato prima delle imposte	24.523.973	20.045.322	4.478.651
Imposte sul reddito del periodo	742.171	0	742.171
Utile del periodo	23.781.802	20.045.322	3.736.480

Verifica del requisito economico	Consuntivo 31/12/2009
Valori dei ricavi derivanti da attività di locazione e assimilate (ricavi esenti) (A)	61.764.054
Totale componenti positivi (B)	70.822.283
Parametro reddituale (A/B)	87,21%

5.6

Bilancio di esercizio al 31/12/2009

Note di commento ai prospetti contabili Note al Bilancio di esercizio

Verifica del requisito patrimoniale		Consuntivo 31/12/2009
Valore immobili in proprietà		1.115.100.000
Totale immobili destinati alla locazione		1.115.100.000
Usufrutti		1.807.462
Immobili in corso di costruzione		83.331.560
Totale Immobili in corso di costruzione		83.331.560
Totale immobili destinati alla locazione e immobilizzazioni in corso	A	1.200.239.022
Totale attivo	B	1.529.632.639
Elementi esclusi dal rapporto:	C	(120.954.676)
Disponibilità liquide		(27.947.622)
Finanziamenti soc. gruppo		(40.153.521)
Crediti commerciali		(5.614.050)
Sede IGD SIIQ		(7.860.302)
Credito iva		(39.379.181)
Totale attivo rettificato B-C=D	D	1.408.677.963
Parametro patrimoniale A/D		85,20%

Di seguito si fornisce la riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte della Società, utilizzando l'aliquota in vigore, rispetto all'aliquota effettiva per i periodi chiusi al 31 dicembre 2008 e 31 dicembre 2009.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2009	31/12/2008
Risultato prima delle imposte	24.523.973	19.420.988
Onere fiscale teorico (aliquota 27,5%)	6.744.093	5.340.772
Utile risultante da Conto Economico	24.523.973	19.420.988
Variazioni in aumento:		
- ICI	2.622.726	2.095.204
- Altre variazioni in aumento	8.947.061	14.524.958
Variazioni in diminuzione:		
<i>Variazioni temporanee:</i>		
- Variazione reddito esente	(26.187.622)	(25.834.264)
- Ammortamenti	(2.296.084)	(2.295.753)
- Fair value	(2.489.046)	(5.669.876)
- Altre variazioni varie	(2.057.498)	(832.287)
Imponibile fiscale	3.063.511	1.408.970
Imposte correnti sull'esercizio	842.466	387.467
Provento da consolidato fiscale	778.505	
Imposte correnti totali sull'esercizio	63.961	
Differenza tra valore e costi della produzione	53.324.004	38.097.936
IRAP teorica (3,9%)	2.079.636	1.485.820
Differenza tra valore e costi della produzione	53.324.004	38.097.936
Variazioni temporanee:		
- Variazioni in diminuzione		
Variazioni permanenti:		
- Variazioni in aumento	5.413.628	5.669.876
- Variazioni in diminuzione	(2.366.730)	(2.393.215)
Costi indeducibili		2.095.204
Costi non rilevanti ai fini Irap		2.901.845
variazione reddito Esente	(49.298.819)	(37.568.219)
altre deduzioni	(822.938)	(841.236)
Imponibile IRAP	6.249.146	7.962.192
IRAP corrente per l'esercizio	248.382	318.218

Nota 10) Attività immateriali a vita definita

Attività immateriali a vita definita 2008	Saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Saldo al 31/12/2008
Attività immateriali a vita definita	6.573	0	0	(1.436)	0	5.137
Attività immateriali a vita definita in corso	0	246.150	(224.000)	0	0	22.150
Totale attività immateriali a vita definita	6.573	246.150	(224.000)	(1.436)	0	27.287

Attività immateriali a vita definita 2009	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Saldo al 31/12/2009
Attività immateriali a vita definita	5.137	13.500	0	(5.000)	22.150	35.787
attività immateriali a vita definita in corso	22.150	0	0	0	(22.150)	0
totale attività immateriali a vita definita	27.287	13.500	0	(5.000)	0	35.787

Le attività immateriali a vita definita sono rappresentate dagli oneri sostenuti per la progettazione e la registrazione di marchi aziendali utilizzati dalla Società, il periodo di ammortamento è definito in 10 anni.

L'incremento dell'esercizio è relativo al costo sostenuto per i nuovi marchi delle gallerie commerciali.

Nel corso dell'esercizio non sono state registrate perdite o ripristini di valore delle attività immateriali né a conto economico né a patrimonio.

Nota 11) Avviamento

Avviamento 2008	Saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Saldo al 31/12/2008
Avviamento	2.544.184	0	(2.000.095)	(416.625)	127.464

Avviamento 2009	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Saldo al 31/12/09
Avviamento	127.464	0	0	0	127.464

L'avviamento è stato attribuito alle singole unità generatrici di flussi (Cash Generating Units o CGU). Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 31 dicembre 2009.

Avviamento	31/12/2008	31/12/2009
Città delle Stelle	64.828	64.828
San Ruffillo	62.636	62.636
Totale	127.464	127.464

Per quanto riguarda gli avviamenti "Città delle Stelle" e "San Ruffillo", l'ammontare attribuito ad ogni Cash Generating Unit è stato determinato in base al valore d'uso. Per il calcolo del valore recuperabile si è utilizzata la proiezione dei flussi di cassa operativi che derivano dalle stime insite nel budget 2010 e nei piani aggiornati predisposti per gli anni 2010-2013, estrapolati per gli anni successivi sulla base di tassi di crescita di medio/lungo termine. Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 5,58%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 4,5% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio pagato dalla società per l'ottenimento di capitale oneroso. Nella proiezione è stato considerato un tasso di crescita pari a 1,5%. Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche al valore esposto in bilancio.

Nota 12) Fabbricato

Fabbricato	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Saldo al 31/12/2009
Costo storico	0	7.986.862			880	7.987.743
Fondo ammortamento	0			(127.441)		(127.441)
Valore netto contabile	0	7.986.862	0	(127.441)	880	7.860.302

La voce è relativa all'acquisto della sede operativa di IGD SIIQ S.p.A. acquistata a fine aprile tramite un contratto di leasing finanziario.

Nota 13) Investimenti immobiliari

Come richiesto dallo IAS 40 si fornisce una riconciliazione fra il valore ad inizio e fine periodo con separata indicazione degli incrementi e decrementi per vendita e quelli per valutazione al fair value.

Investimenti immobiliari 2008	Saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	Fusione MV	Saldo al 31/12/2008
Investimenti immobiliari	699.790.000	73.323.990	(13.544)	7.792.668	(2.122.792)	709.678	62.300.000	841.780.000

Investimenti immobiliari 2009	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	Fusione Nikefin	Saldo al 31/12/2009
Investimenti immobiliari	841.780.000	156.812.771		19.793.061	(17.304.015)	114.018.183		1.115.100.000

Nel corso del 2009 sono stati acquisiti i seguenti centri commerciali:

- Tiburtino (Guidonia, Roma)
- Katanè (Catania)

mentre è stato ultimata ed aperta la galleria commerciale I Bricchi (Isola d'Asti), trasferita dalle immobilizzazioni in corso agli investimenti immobiliari e inserita nella voce "riclassifiche".

Tale voce contiene inoltre la caparra e le immobilizzazioni in corso relativi al centro commerciale Tiburtino, al centro commerciale Katanè oltre al trasferimento dei lavori ultimati e relativi al centro commerciale Esp che al 31 dicembre del 2008 si erano classificate tra le immobilizzazioni in corso.

Sono stati inoltre effettuati investimenti minori nei Centri di Afragola, Esp, Borgo, Abruzzo, Portogrande, Lungo Savio, Imola, Livorno e Casilino.

L'adeguamento al fair value al 31 dicembre 2009 ha determinato rivalutazioni per adeguamento al fair value in misura prevalente rispetto alle svalutazioni.

Il valore equo stimato dal perito indipendente CB Richard Ellis al 31 dicembre 2009 ha determinato un maggior valore per alcuni iper e gran parte delle nuove gallerie commerciali, ma ha anche apportato svalutazioni per la restante parte di portafoglio.

I criteri di valutazione adottati, come da certificato di perizia, sono stati i seguenti:

- Per le Gallerie Commerciali, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di dieci anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.
- Per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di dieci anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.
- Per le porzioni di proprietà ad uso negozio, area ingrosso, area fitness o ufficio e la palazzina uffici, sono stati applicati i metodi seguenti:
 - _ Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
 - _ Metodo Reddittuale basato sul valore attuale dei redditi potenziali di mercato di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito ad un tasso di mercato.
 - _ I valori riscontrati con le metodologie sopra descritte vengono poi opportunamente mediati tra loro.

Per la determinazione del valore al Fair value e per l'analisi del portafoglio immobiliare si rimanda all'apposito paragrafo e alla perizia redatta da CB Richard Ellis, inseriti nel fascicolo di bilancio.

Nota 14) Impianti e macchinari, attrezzatura, migliorie su beni di terzi

Le variazioni delle voci "Impianti e macchinari", "Attrezzatura" e "Migliorie su beni di terzi" sono dovute principalmente all'ammortamento dell'esercizio e ad acquisti di attrezzature e impianti. Si precisa che le "Migliorie su beni di terzi" sono costituite da opere murarie su immobili non di proprietà e sono ammortizzate sulla base della durata dei contratti di locazione passiva.

Si presenta di seguito la movimentazione al 31/12/2009 e dell'esercizio precedente degli impianti e macchinari:

Impianti e macchinari 2008	Saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Fusione MV	Saldo al 31/12/2008
Costo storico	1.088.408	17.340	(882.798)		(42.563)		180.387
Fondo ammortamento	(768.417)		640.104	(17.357)	37.176		(108.494)
Valore netto contabile	319.991	17.340	(242.694)	(17.357)	(5.387)	0	71.893

Impianti e macchinari 2009	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Fusione Nikefin	Saldo al 31/12/2009
Costo storico	180.387	49.630	(8.500)				221.517
Fondo ammortamento	(108.494)		8.500	(25.861)			(125.855)
Valore netto contabile	71.893	49.630	0	(25.861)	0	0	95.662

L'incremento registrato è relativo agli investimenti fatti per la nuova sede operativa.

5.6

Bilancio di esercizio al 31/12/2009

Note di commento ai prospetti contabili Note al Bilancio di esercizio

Si presenta di seguito la movimentazione al 31/12/2009 e dell'esercizio precedente delle attrezzature:

Attrezzatura e altri beni 2008	Saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Fusione MV	Saldo al 31/12/2008
Costo storico	694.060	7.633	(366.345)			199.746	535.094
Fondo ammortamento	(508.680)		324.211	(48.461)		(5.760)	(238.690)
Valore netto contabile	185.380	7.633	(42.134)	(48.461)	0	193.986	296.404

Attrezzatura e altri beni 2009	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Fusione Nikefin	Saldo al 31/12/2009
Costo storico	535.094	773.189	(17.557)		280.324		1.571.050
Fondo ammortamento	(238.690)		4.619	(150.734)			(384.805)
Valore netto contabile	296.404	773.189	(12.938)	(150.734)	280.324	0	1.186.245

Le attrezzature hanno subito un notevole incremento dovuto principalmente all'acquisto della nuova sede operativa e in minima parte, per le nuove gallerie Tiburtino e Katanè.

Si presenta di seguito la movimentazione al 31/12/2009 e dell'esercizio precedente delle migliorie su beni di terzi:

Migliorie su beni di terzi 2008	Saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Fusione MV	Saldo al 31/12/2008
Valore netto contabile	123.236	72.384	(89.233)	(17.008)	(4.336)		85.043

Migliorie su beni di terzi 2009	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Fusione Nikefin	Saldo al 31/12/2009
Valore netto contabile	85.043			(17.009)			68.034

Nota 15) Immobilizzazioni in corso

Immobilizzazioni in corso 2008	Saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Svalutazioni	Fusione mv	Saldo al 31/12/2008
Immobilizzazioni in corso	108.626.352	87.139.890	(46.526.324)	(283.328)	0	0	148.956.590

Immobilizzazioni in corso 2009	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Svalutazioni	Fusione nikefin	Saldo al 31/12/2009
Immobilizzazioni in corso	148.956.590	19.904.190	(11.158.096)	(114.299.388)	(1.108.334)	41.036.598	83.331.560

La variazione della voce Immobilizzazioni in corso è dovuta (si veda Nota 42 Impegni e rischi):

- all'incremento relativo al pagamento di ulteriori acconti per il contratto preliminare in essere di Palermo
- all'avanzamento dei lavori relativi alle opere viarie del futuro centro commerciale di Chioggia, al restyling del centro Afragola e ai lavori relativi al retail park del centro commerciale Mondovì.
- alla capitalizzazione degli interessi in base all'applicazione dello ias 23.

Il decremento è dovuto sostanzialmente:

- alla cessione dei contratti preliminari relativi alla galleria del centro commerciale Il Ducale a Vigevano al Gruppo RGD.
 - alle riclassifiche, a seguito delle ultimazioni dei lavori della galleria commerciale I Bricchi e dei rogiti dei centri commerciali Tiburtino e Katanè, aperti nel 2009, negli investimenti immobiliari.
 - alle svalutazioni effettuate al fine di allineare i valori contabili dei terreni e progetti in corso al minore tra il costo e il valore equo espresso dalle perizie.
- Si rimanda al paragrafo 2.6.2 Il portafoglio immobiliare per l'analisi di dettaglio.

Nota 16) Attività per imposte anticipate e Passività per imposte differite

I Crediti per Imposte Differite Attive contengono principalmente l'effetto imposte delle scritture IAS. Si precisa che non sono presenti imposte anticipate su perdite fiscali. Le suddette imposte sono state classificate nella voce "Attività per imposte anticipate non correnti".

Imposte differite attive e passive	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Attività per imposte differite attive	6.470.576	2.769.415	3.701.161
Passività per imposte differite passive	(12.554.008)	(9.550.112)	(3.003.896)

Di seguito si forniscono i dettagli delle imposte anticipate:

Imposte differite attive	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Effetto sullo storno delle Immob Immateriali	38.885	115.598	(76.713)
Effetto su aumento capitale sociale	187.963	623.949	(435.986)
Effetto sui costi IPO	0	476.721	(476.721)
Fondi tassati	156.790	122.942	33.848
Effetto su accantonamento salario variabile	10.523	12.755	(2.232)
Effetto IAS 40	3.598.387	546.759	3.051.628
Svalutazioni IAS 36	309.655	0	309.655
Effetto maggior valore fiscale terreni	761.555	545.160	216.395
Effetto IAS 19	789	991	(202)
Effetto operazioni IRS	1.404.809	324.540	1.080.269
Imposte anticipate Nikefin	1.220	0	1.220
Totale crediti per imposte differite attive	6.470.576	2.769.415	3.701.161

A seguito dell'ingresso nel regime speciale SIIQ, le imposte differite attive, relative a componenti negativi di reddito sorti in periodi precedenti all'entrata nel regime SIIQ, sono state calcolate come previsto dal comma 132 della legge del 27 dicembre 2006, n 296 e circolare 8/E del 31 gennaio 2008 e si riferiscono a:

- ammortamenti eseguiti ai soli fini fiscali e relativi all'applicazione dello IAS38 e 32 su costi di impianto e ampliamento che sono stati iscritti negli esercizi precedenti in una specifica riserva di patrimonio netto (costi IPO e di aumento del capitale sociale) oppure rilevati interamente a costo nel conto economico in quanto non più capitalizzabili.

Per le differenze sorte successivamente all'ingresso nel regime SIIQ, le differite attive sono state calcolate in riferimento alla quota relativa alla sola gestione imponibile e si riferiscono a:

- fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti e quello relativo al salario variabile
- l'effetto delle svalutazioni per adeguamento las 40 di alcuni investimenti immobiliari
- l'imposta anticipata stanziata per effetto del pagamento della imposta sostitutiva sulla differenza tra il valore al fair value dei terreni e il valore iscritto in bilancio al costo.

Imposte differite attive	Saldo al 31/12/2008						Saldo al 31/12/2009	
	Differenza temporanea	Differite	Incrementi	Decrementi	Incrementi	Reversal	Differenza temporanea	Differite
			Differenza temporanea		Differite			
IAS 19 effetto fiscale 2008	22.411	991					22.411	991
IAS 19 2008 adeguamento				22.411		202	-22.411	-202
Adeg. Fair value	1.988.215	546.759	10.927.090	35.754	3.052.892	9.988	12.879.551	3.589.663
Adeg. Fair value 2008 su quota irap (3,9% x 11,25%)			1.988.215	0	8.723		1.988.215	8.723
Terreni al fair value per Siiq	2.725.801	545.160	0	0	0	0	2.725.801	545.160
Terreni al fair value per Siiq adeguamento			2.725.801		216.395		2.725.801	216.395
Svalutazioni IAS 36	0	0	1.108.334	0	309.655	0	1.108.334	309.655
IAS 38 2008 e 2009	10.525	465	11.028	4.837	388	170	16.716	683
IAS 38 2008 e 2009 adeguamento % esente				10.525		95	-10.525	-95
IAS 38 2008 nikefin fusione			1.263	316	396	11	947	385
IAS 38 2008 nikefin adeguamenti da fusione				1.263	0	352	-1.263	-352
Svalutazione crediti 2008 gestione imponibile 57,32%	245.486	38.700	0	20.000	0	3.151	225.486	35.548
Svalutazione crediti 2009 gestione imponibile 3,02%			633.700	0	5.263	0	633.700	5.263
Svalutazione crediti 2009 gestione imponibile 100%			115.409	0	31.738	0	115.409	31.738
Fondo svalutazione crediti 2007	306.330	84.242	0	0	0	0	306.330	84.242
Salario variabile 2009			38.267		10.523		38.267	10.523
Oneri su finanz. Passato ires 50%	55.626	15.298	0	23.073	0	3.174	32.552	12.124
Oneri su finanz. Passato adeguamento				55.626		7.649	-55.626	-7.649
Salario variabile 2008	46.379	12.755	0	46.379	0	12.755	0	0
IAS 38 passato ires 50% e irap 11,25%	8.465	2.658	0	3.891	0	552	4.574	2.106
IAS 38 passato adeguamento				8.465		1.457	-8.465	-1.457
IPO ires 50% e irap 11,25%	1.518.222	476.721	0	1.518.222	0	215.417	0	261.305
IPO adeguamento				1.518.222		261.305	-1.518.222	-261.305
Aum cap sociale ires 50% e irap 11,25%	1.987.099	623.949	0	662.366	0	93.982	1.324.732	529.967
Aum cap sociale adeguamento				1.987.099		342.004	-1.987.099	-342.004
IAS 38 mv passato ires 50% e irap 11,25%	310.116	97.177	0	81.104	0	11.509	229.012	85.668
IAS 38 mv passato adeguamenti				310.116		53.175	-310.116	-53.175
IAS 38 nikefin passato ires 50% e irap 11,25%			6.832	2.277	2.145	323	4.555	1.822
IAS 38 2007 nikefin passato adeguamento da fusione				6.832		1.176	-6.832	-1.176
Imposte anticipate fusione nikefin			4.437		1.220		4.437	1.220
Effetto operazioni IRS*	1.180.146	324.540	3.928.249	0	1.080.269	0	5.108.395	1.404.809
Totale	10.404.820	2.769.415	21.488.625	6.318.777	4.719.607	1.018.446	25.574.668	6.470.576

* effetto imputato direttamente a patrimonio netto.

Di seguito si riporta il dettaglio delle imposte differite passive

Fondo imposte differite passive	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Plusvalenze rateizzate	65.515	131.031	(65.516)
Effetto imposte sul fair value degli immobili	11.934.618	8.467.499	3.467.119
Effetto imposte su bond convertibile	553.875	951.582	(397.707)
Totale passività per imposte differite passive	12.554.008	9.550.112	3.003.896

Le imposte differite stanziare sono relative prevalentemente al disallineamento tra il valore equo e il valore fiscale degli investimenti immobiliari. L'incremento è prevalentemente da imputarsi alle rivalutazioni sugli investimenti immobiliari.

Imposte differite passive	Saldo al 31/12/2008				Saldo al 31/12/2009			
			Incrementi	Decrementi	Incrementi	Reversal		
	Differenza temporanea	Differite	Differenza temporanea		Differite		Differenza temporanea	Differite
Plusvalenze cessioni	476.475	131.031		238.238		65.515	238.237	65.515
Oneri finanziari IAS su bond x adeg. Quota imponibile dal 16,08% al 12,79%**	3.460.299	951.582		708.261		194.772	2.752.037	756.810
Oneri finanziario su bond eff.2009				737.947		202.936	-737.947	-202.936
	3.460.299	951.582		1.446.209		397.707	2.014.090	553.875
Adeg. Fair value 2009	7.658.090	2.105.975	19.757.307	6.376.925	5.519.945	1.781.633	21.038.472	5.844.285
Adeg. Fair value 2008 su quota irap (3,9% x 11,25%)			7.658.091		33.600		7.658.091	33.600
Effetto fusione per incorporazione mv adeg aliquota irap	20.259.632	6.361.524				304.792	20.259.632	6.056.732
Totale per adeguamento IAS 40	27.917.722	8.467.499	27.415.398	6.376.925	5.553.544	2.086.425	48.956.195	11.934.618
Totale	31.854.496	9.550.112	27.415.398	8.061.371	5.553.544	2.549.648	51.208.522	12.554.008

** effetto su prestito obbligazionario imputato a patrimonio netto per euro 194.772.

Nota 17) Crediti vari e altre attività non correnti

Altre attività non correnti	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Partecipazioni	198.498.245	193.506.540	4.991.705
Caparra per acquisto di quote	0	5.480.000	(5.480.000)
Crediti tributari	4.489	4.653	(164)
Usufrutto	1.807.462	629.358	1.178.104
Verso altri	3	3	0
Depositi cauzionali	31.266	23.401	7.865
Totale	200.341.465	199.643.955	697.510

La voce usufrutto si riferisce al diritto reale sulla galleria commerciale del centro "Città delle Stelle". Il decremento della voce caparre per acquisto di quote è dovuto alla risoluzione del contratto preliminare per l'acquisto del veicolo societario Milano est s.r.l., designato alla costruzione del centro commerciale di Peschiera e alla cessione al gruppo Rgd del contratto preliminare relativo al veicolo socie-

tario Sagittario S.r.l., società titolare di gran parte della Galleria Commerciale di Vigevano. Le partecipazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

Partecipazioni	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Immobiliare Larice srl	170.183.477	170.183.477	0
Millennium Gallery srl	14.313.025	14.313.025	0
Nikefin asti srl	0	8.883.411	(8.883.411)
Winmarkt management srl	0	18.482	(18.482)
Sviluppo Faenza area Marcucci srl	13.885.634	0	13.885.634
Consorzio Forte di Brondolo	55.319	55.319	0
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	52.000	52.000	0
Altre	8.790	826	7.964
Totale	198.498.245	193.506.540	4.991.705

Le variazioni dell'esercizio sono riconducibili prevalentemente alle seguenti operazioni:

- fusione per incorporazione di Nikefin Asti s.r.l.
- acquisto partecipazione Sviluppo Faenza area Marcucci srl da parte correlata
- vendita del 10% della società Winmarkt Management a Winmagazin S.A.

Il metodo utilizzato per la valutazione della recuperabilità del valore delle partecipazioni è il Discount Cash Flow che considera l'attualizzazione dei flussi finanziari futuri ad un appropriato tasso di attualizzazione.

Per ogni partecipazione è stato determinato l'equity value (enterprise value + pfn) ed è stato messo a confronto con il valore di iscrizione in Bilancio della partecipazione. Per il calcolo dell'enterprise value si è utilizzata la proiezione dei flussi di cassa operativi, per ogni società, che derivano dalle stime insite nel budget 2010 e nei piani aggiornati predisposti per gli anni 2010-2013, estrapolati per gli anni successivi sulla base di tassi di crescita di medio/lungo termine. Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 5,58%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 4,5% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio pagato dalla società per l'ottenimento di capitale oneroso. Nella proiezione è stato considerato un tasso di crescita pari a 1,5%. Non si segnalano esigenze di rettifiche di valori.

Nota 18) Attività finanziarie non correnti

Attività finanziarie non correnti	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Attività finanziarie non correnti	0	9.315	(9.315)

La variazione si riferisce alla variazione di fair value al 31 dicembre 2009 dei contratti derivati di copertura. Si rimanda alla Nota 40 - Strumenti Derivati per i relativi commenti.

Nota 19) Crediti commerciali e altri crediti

Crediti commerciali e altri crediti	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti vs terzi	8.118.913	6.128.887	1.990.026
Fondo svalutazione crediti	(3.054.372)	(2.162.201)	(892.171)
	5.064.541	3.966.686	1.097.855

L'incremento dei crediti commerciali è sostanzialmente correlato all'incremento dei ricavi conseguente all'apertura, nel corso dell'esercizio 2009, di tre centri commerciali ed una galleria. Tali crediti sono al netto del fondo svalutazione crediti per euro 3.054.372. Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti con il dettaglio degli accantonamenti e degli utilizzi:

Movimentazione del fondo svalutazione crediti	31/12/2008	Utilizzi	Svalutazione interessi di mora	Accantonamenti	31/12/2009
Fondo Svalutazione crediti	2.162.201	(45.240)	24.447	912.964	3.054.372
Totale fondo svalutazione crediti	2.162.201	(45.240)	24.447	912.964	3.054.372

Nota 20) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Crediti vs controllante	23.498	86.079	(62.581)
Totale controllante	23.498	86.079	(62.581)
Gruppo RGD	0	36.000	(36.000)
Immobiliare Larice srl	0	130.764	(130.764)
Porta Medicea srl	78.000	30.000	48.000
Winmagazin sa	4.700	91.791	(87.091)
Winmarkt Management srl	163.156	0	163.156
Consorzio dei proprietari Centro Leonardo	15.405	15.454	(49)
Consorzio Forte di Brondolo	0	3.434	(3.434)
Sviluppo Faenza	34.135	0	34.135
Ipercoop Tirreno	20.629	20.629	0
Vignale Comunicazioni srl	159.400	0	159.400
Vignale Immobiliare srl	0	17	(17)
Unicoop Tirreno scarl	20.677	23.361	(2.684)
Librerie Coop spa	29.251	12.036	17.215
Robintur spa	658	887	(229)
Altre parti correlate	526.011	364.372	161.639
Totale parti correlate	549.509	450.451	99.058

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38).

Nota 21) Altre attività correnti

Altre attività correnti	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Crediti tributari			
Erario c/iva	39.379.181	6.627.316	32.751.865
Erario c/ires	640.392	1.100.277	(459.885)
Erario c/irap	0	92.275	(92.275)
Verso altri			
Crediti v/assicurazioni	0	2.000	(2.000)
Ratei e risconti	220.725	120.436	100.289
Costi sospesi	147.182	515.422	(368.240)
Altri	127.509	82.524	44.985
Totale altre attività correnti	40.514.989	8.540.250	31.974.739

5.6

Bilancio di esercizio al 31/12/2009

Note di commento ai prospetti contabili Note al Bilancio di esercizio

Le altre attività correnti sono in incremento rispetto all'esercizio precedente per effetto principalmente del credito iva maturato a seguito dell'acquisto e dell'ultimazione dei centri commerciali aperti nel 2009. La voce costi sospesi si riferisce a nuovi investimenti la cui realizzazione terminerà nei prossimi esercizi.

Nota 22) Altre attività correnti vs parti correlate

Altre attività correnti vs parti correlate	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Crediti da consolidato fiscale	566.066	0	566.066
Dettaglio:			
Immobiliare Larice s.r.l.	566.066	0	566.066

La voce si riferisce al credito sorto nei confronti di Immobiliare Larice a seguito del trasferimento del reddito imponibile 2009 e dei crediti Ires della società controllata al consolidato fiscale.

Nota 23) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Attività finanziarie correnti	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Altre attività finanziarie	-	5.192	(5.192)
Totale vs terzi	-	5.192	(5.192)
Verso controllante	219.296	47.309	171.987
Verso altre parti correlate	40.153.521	14.180.810	25.972.711
Totale vs parti correlate	40.372.817	14.228.119	26.144.698

Il credito verso società correlate è relativo a crediti finanziari verso controllate, regolati a tassi di mercato attraverso un conto corrente improprio nei confronti di Millennium Gallery s.r.l. e Immobiliare Larice srl e al saldo del conto corrente improprio detenuto nei confronti della controllante Coop Adriatica.

Nota 24) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali	27.879.394	44.842.893	(16.963.499)
Cassa	68.228	26.181	42.047
Totale disponibilità liquide	27.947.622	44.869.074	(16.921.452)

La liquidità presente al 31/12/2009 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative sia ad ordinari rapporti di conto corrente sia ad operazioni di time deposit.

Nota 25) Patrimonio Netto

Per quanto riguarda la movimentazione del patrimonio netto si rimanda all'apposito prospetto riportato al paragrafo 5.4.

In applicazione della delibera di distribuzione del risultato dell'esercizio precedente, sono stati destinati:

- alla riserva fair value euro 20.867.456
- alla riserva legale euro 625.921
- a ciascuna azione in circolazione con esclusione delle azioni proprie in portafoglio un dividendo pari ad euro 0,035, per complessivi euro 10.439.544, precisando che, nel dividendo proposto per le azioni in circolazione, si è già tenuto conto dell'accrescimento spettante per effetto delle azioni proprie.

Sono inoltre stati utilizzati gli utili a nuovo per euro 8.951.331 ai fini della copertura di riserve negative generate in esercizi precedenti per effetto dall'applicazione dei principi contabili internazionali.

Le altre riserve si sono movimentate principalmente per effetto:

- della variazione relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge;
- dell'imputazione, all'apposita riserva, delle imposte differite passive relative al Bond per la quota corrispondente alla gestione esente;

A norma dell'art. 2427, comma 7 bis, si fornisce il dettaglio delle voci di Patrimonio netto con l'indicazione della loro origine, della possibilità di utilizzazione e distribuibilità. Si precisa che la Riserva da Fair Value incorpora la Riserva da Rivalutazione ai sensi di Legge 266/2005 pari a euro 150.411.622 al netto dell'imposta sostitutiva pari ad euro 20.510.676.

Patrimonio netto Natura/descrizione €/000	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate negli esercizi successivi al 01.01.2003	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	309.249.261				
Azioni proprie acquistate	-10.976.592				
Riserve di capitale:					
Riserva da sopraprezzo azioni	147.730.288	A, B	147.730.288	-	-
Riserva Conversione Euro	23.113	A, B	23.113	-	-
Riserva per avanzo da fusione	13.735.610	A, B	13.735.610	-	-
Riserva fair value	226.681.995	B	226.681.995		
Altre riserve	12.824.397	—			
Riserve di utili:					
Riserva legale	6.782.308	B	6.782.308	-	-
Utili/Perdite a Nuovo	4.210.017	A, B, C	4.210.017	(416.719)	(8.951.331)
Totale	710.260.397		399.163.331	(416.719)	(8.951.331)
Quota non distribuibile			394.953.314		
Residua quota distribuibile			4.210.017	(416.719)	(8.951.331)

Legenda: **A:** per aumento di capitale **B:** per copertura perdite **C:** per distribuzione ai soci

Nota 26) Passività finanziarie non correnti

La voce comprende il prestito obbligazionario convertibile e la quota non corrente dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario, di cui si fornisce il dettaglio:

Passività finanziarie non correnti	Durata	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Debiti verso Banche per Mutui				
Banca Pop.di Verona scarl	31/05/2001 - 31/05/2011	1.521.985	4.489.324	(2.967.339)
Intesa BCI spa	31/05/2001 - 31/05/2011	1.614.829	4.727.695	(3.112.866)
Unicredit Banca Impresa spa/Mediocredito	05/04/2001 - 05/04/2011	1.291.143	3.873.427	(2.582.284)
Banca Toscana spa Casilino	31/12/2001 - 31/12/2015	15.657.252	18.350.918	(2.693.666)
Banca Toscana spa Casilino	31/12/2001 - 31/12/2013	5.839.358	7.601.316	(1.761.958)
Banca Toscana spa Livorno	31/12/2001 - 31/12/2013	11.861.196	15.440.172	(3.578.976)
Banca Toscana spa Livorno	31/12/2001 - 31/12/2013	10.218.877	13.302.302	(3.083.425)
Bnl	06/10/2006 - 06/10/2016	20.560.088	22.398.073	(1.837.985)
Interbanca spa	05/10/2009 - 05/07/2021	138.408.282	73.377.451	65.030.831
Banca bre mutuo Mondovì	23/11/2006 - 10/01/2023	12.415.380	13.076.526	(661.146)
Carisbo Mutuo Guidonia	27/03/2009 - 27/03/2024	76.739.663	0	76.739.663
Unipol lungo savio	31/12/2008 - 31/12/2023	11.176.998	11.569.786	(392.788)
Carige	17/12/2008 - 30/03/2024	28.324.681	0	28.324.681
Cassa risp veneto mutuo Mondovì	08/10/2009 - 30/09/2024	29.868.968	0	29.868.968
Cr siciliano mediocreval catania	23/12/2009 - 30/03/2024	18.666.186	0	18.666.186
Totale mutui		384.164.885	188.206.990	195.957.895
Passività finanziarie non correnti (IRS su mutui)		6.091.788	1.059.309	5.032.479
Convertible Bond	28/06/2007 - 28/06/2012	211.783.070	205.162.753	6.620.317
Debiti verso altri finanziatori		36.489.562	23.000.000	13.489.562
Coop Lombardia per Galleria Gran Rondo'	31/12/2011	23.000.000	23.000.000	0
Corrispettivo potenziale galleria	31/12/2014	7.247.280	0	7.247.280
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	6.242.282	0	6.242.282
Totale		638.529.305	417.429.052	221.100.253

La variazione delle passività finanziarie non correnti è relativa:

- alla sottoscrizione dei nuovi mutui ipotecari derivanti dall'acquisto del centro commerciale Tiburtino contratto con Carisbo, del centro commerciale di Catania sottoscritto con Credito Siciliano-Mediocreval e al finanziamento del Retail park di Mondovì contratto con la Cassa di Risparmio Veneto, oltre all'ulteriore tiraggio del finanziamento Interbanca;
- al subentro nel mutuo contratto con Carige, per effetto della fusione per incorporazione con Nikefin Asti s.r.l.,
- al decremento dei mutui in essere rispetto al 31/12/2008 per la quota relativa al 2010 riclassificata tra le passività finanziarie correnti.

I mutui sono coperti da ipoteche gravanti sugli immobili a garanzia dei finanziamenti stessi.

La voce debiti verso altri finanziatori comprende:

- l'ammontare che la società dovrà corrispondere al 31/12/2011 alla società Immobiliare Gran Rondo' srl a seguito dell'acquisto del centro commerciale di Crema, garantito da azioni proprie e quote;
- passività per leasing finanziario relativo alla nuova sede operativa della società.

La voce passività finanziarie non correnti include la valorizzazione al fair value dei contratti derivati in essere al 31 dicembre 2009.

Per quanto attiene il prestito obbligazionario convertibile si precisa che:

- In data 28 giugno 2007 è stato emesso un prestito obbligazionario convertibile per euro 230.000.000 con pagamento di cedole ad un tasso del 2,5%.
- L'applicazione dello IAS 32 ha determinato la rilevazione iniziale di una passività finanziaria pari ad euro 200.305.352, corrispondente ad una passività simile che non ha associato una componente di capitale. Il tasso di interesse effettivo utilizzato è pari a 5,53%.
- In seguito all'applicazione del criterio del costo ammortizzato i costi accessori all'operazione di emissione, pari a euro 4.473.388,98, sono stati imputati al debito per il prestito obbligazionario che si è ridotto di pari importo.
- Tale metodo di contabilizzazione determina un effetto di maggiori oneri finanziari, con un tasso effettivo pari al 6,03%, ai quali si rimanda (si veda nota 8).
- la variazione dell'esercizio 2009 è determinata dalla contabilizzazione dei maggiori oneri finanziari.

Covenants

I “**covenants**” relativi alle posizioni debitorie esistenti alla data di chiusura del periodo sono i seguenti:

- il contratto di finanziamento stipulato con Interbanca in data 1/8/2006 all'art. 13 prevede che la Banca possa risolvere il contratto qualora nel Bilancio Consolidato al 31/12/2006 e sino al 2011 non dovesse essere rispettato il seguente covenant: il rapporto fra “indebitamento finanziario netto su patrimonio netto non dovrà essere superiore a due”. Al 31/12/2009 il rapporto è pari a 1,37;
- il contratto di finanziamento stipulato con BNL in data 7/8/2006 all'art. 5 prevede che la Banca possa risolvere il contratto qualora la situazione finanziaria di IGD SIIQ S.p.A. non risulti conforme al seguente parametro: “il rapporto fra posizione finanziaria netta e patrimonio netto non dovrà essere superiore a due a partire dal 31/12/2006 e fino alla scadenza”. Al 31/12/2009 il rapporto è pari a 0,91;
- il contratto di finanziamento stipulato con la Cassa di Risparmio di Bologna sottoscritto in data 27 marzo 2009, all'art.8 prevede che la Banca possa risolvere il contratto qualora la situazione finanziaria del Gruppo IGD non risulti conforme al seguente parametro: “il rapporto fra posizione finanziaria netta e patrimonio netto non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza”. Al 31/12/2009 il rapporto è pari a 1,37;
- il contratto di finanziamento stipulato con Cassa di Risparmio del Veneto in data 08 ottobre 2009 all'art. 87 prevede che “La banca possa recedere dal contratto qualora dalle risultanze contabili, calcolate annualmente sul bilancio consolidato redatto dalla parte Mutuataria, regolarmente approvato e certificato da società di Revisione, a far tempo dal bilancio chiuso al 31/12/2009 non dovesse essere rispettato il seguente covenant: il rapporto tra Indebitamento Finanziario Netto e Patrimonio Netto non dovrà essere superiore a 1,6”. Al 31/12/2009 il rapporto è pari a 1,37;
- il contratto di finanziamento stipulato con Mediocreval spa in data 23 dicembre 2009 all'art. 13.1.7 prevede che “la banca avrà diritto di recedere dal contratto qualora il rapporto Posizione finanziaria/ Patrimonio Netto sia superiore a 2,30. Tale parametro sarà calcolato ogni anno a partire dal 31/12/2009 sulla base dei dati di bilancio consolidato del Prenditore al 31 dicembre di ogni anno. Inoltre l'art. 13.1.8 prevede che la Banca avrà diritto di recesso anche nel caso in cui, dalla data di utilizzo e fino alla scadenza finale, il rapporto LTV ecceda il 70%”. Al 31/12/2009 il rapporto è pari a 1,37.

Nota 27) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

TFR	Saldo al 31/12/07	Trasferimento	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	Saldo al 31/12/2008
TFR	363.872	(173.240)	(69.533)	187.038	12.507	320.644

TFR	Saldo al 31/12/08	Trasferimento	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	Saldo al 31/12/2009
TFR	320.644		(75.594)	70.833	14.699	330.582

Nella tabella seguente si evidenzia il ricalcolo del TFR secondo il Principio Contabile Internazionale n.19:

Ricalcolo del TFR secondo il Principio Contabile Internazionale n.19	2009	2008
Saldo TFR all'1/01	320.644	363.872
Trasferimento		(173.240)
Costo corrente del servizio	94.849	70.456
Oneri finanziari	14.699	12.507
Utili/perdite attuariali	(35.731)	104.894
(prestazioni pagate)	(63.879)	(57.845)
Saldo TFR al 31/12	330.582	320.644

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

Per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Projected Unit Credit Cost articolata secondo le seguenti fasi:

- sono stati proiettati, sulla base di una serie di ipotesi finanziarie (incremento del costo della vita, incremento retributivo ecc.), le possibili future prestazioni che potrebbero essere erogate a favore di ciascun dipendente iscritto al programma nel caso di pensionamento, decesso, invalidità, dimissioni ecc. La stima delle future prestazioni includerà gli eventuali incrementi corrispondenti all'ulteriore anzianità di servizio maturata nonché alla presumibile crescita del livello retributivo percepito alla data di valutazione;
- è stato calcolato alla data della valutazione, sulla base del tasso annuo di interesse adottato e della probabilità che ciascuna prestazione ha di essere effettivamente erogata, il valore attuale medio delle future prestazioni;
- è stata definita la passività per la società individuando la quota del valore attuale medio delle future prestazioni che si riferisce al servizio già maturato dal dipendente in azienda alla data della valutazione;
- è stato individuato, sulla base della passività determinata al punto precedente e della riserva accantonata in bilancio ai fini civilistici italiani, la riserva riconosciuta valida ai fini IAS.

Ipotesi demografiche	Personale dipendente
Probabilità di decesso	RG 48
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso
Probabilità di dimissioni	2%
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%

Ipotesi finanziarie	Personale dipendente
Incremento del costo della vita	2,00%
Tasso di attualizzazione	4,40%
Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Incremento TFR	3,00%

Nota 28) Fondi per rischi ed oneri

Fondi per rischi ed oneri futuri	31/12/2008	Utilizzi	Accantonamenti	31/12/2009
F.do per rischi cause legali ex Laterizi	64.721			64.721
F.do imposte e tasse	60.037	(60.037)		0
F.do salario variabile	288.428	(288.428)	299.192	299.192
F.do rischi ed oneri diversi	75.861	(64.898)	60.000	70.963
F.do rischi indennizzi centri commerciali	0		100.000	100.000
Fondo oneri slittamento apertura centro commerciale Guidonia	1.914.813	(1.670.323)		244.490
Totale	2.403.860	(2.083.686)	459.192	779.366

Fondo Cause ex Laterizi

Il fondo rischi cause legali ex Laterizi è relativo ad accantonamenti effettuati in esercizi passati per rischi connessi a controversie legali con clienti di Centro Leonardo S.p.A., società incorporata in IGD nel 2001. L'importo è stato accantonato per fronteggiare eventuali passività derivanti dai giudizi tuttora pendenti.

Fondo Imposte e Tasse

Il Fondo è stato utilizzato a copertura del pagamento di imposte per accertamenti fiscali ancora pendenti presso la commissione tributaria.

Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2010 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2009, l'utilizzo è a fronte dell'erogazione avvenuta nell'esercizio 2009.

Fondo rischi ed oneri

L'importo è stato accantonato in esercizi precedenti per fronteggiare eventuali passività derivanti da giudizi tuttora pendenti con fornitori.

Fondo oneri slittamento apertura centro commerciale Guidonia

Il fondo accoglie il residuo accantonamento effettuato nel corso del precedente esercizio per fronteggiare i rischi e gli oneri derivanti dal differimento della data di apertura del centro commerciale di Guidonia.

Al 31 dicembre 2009 gli utilizzi per transazioni concluse sono pari ad 1.670.323 euro. Restano poche situazioni ancora da dirimere.

Fondo rischi indennizzi centri commerciali

L'importo è stato accantonato per fronteggiare richieste danni conseguenti alla chiusura temporanea di un ipermercato all'interno di un centro commerciale dell'area sud Italia.

Nota 29) Debiti vari e altre passività non correnti

Debiti vari e altre passività non correnti	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Ratei e risconti	4.487	57.350	(52.863)
Debiti per imposta sostitutiva Siiq (oltre es. successivo)	12.318.887	18.478.330	(6.159.443)
Altre passività	86.337	86.337	0
Totale	12.409.711	18.622.017	(6.212.306)

Il decremento delle passività è determinato dal pagamento della rata per l'imposta sostitutiva a seguito dell'ingresso nel regime speciale SIIQ.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

Debiti vari e altre passività non correnti	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Verso controllante	8.207.241	8.207.241	0
Depositi cauzionali v/Coop Adriatica	8.207.241	8.207.241	0
Verso parti correlate	3.501.812	3.415.877	85.935
Depositi cauzionali Ipercoop Tirreno spa	3.351.812	3.265.877	85.935
Depositi cauzionali Vignale Immobiliare spa	150.000	150.000	0
Totale	11.709.053	11.623.118	85.935

I depositi cauzionali sono formati dalle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi in linea con il mercato.

Nota 30) Passività finanziarie correnti

Passività finanziarie correnti	Durata	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Debiti verso Banche				
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money		0	47	(47)
Banca Pop. Emilia Romagna - Sede BO	a revoca	0	129.612	(129.612)
Carisbo - Hot Money	15/12/2009 - 15/03/2010	10.000.000	10.000.000	0
Bnl - Bologna	09/12/2009 - 11/01/2010	20.000.000	15.014.699	4.985.301
Banca toscana Mpsa hot money	30/11/2009 - 02/03/2010	25.072.979	0	25.072.979
Totale		55.072.979	25.144.358	29.928.621
Debiti verso Banche per Mutui				
Banca Pop.di Verona scarl	31/05/2001 - 31/05/2011	2.993.281	2.916.163	77.118
Intesa BCI spa	31/05/2001 - 31/05/2011	3.118.636	2.984.154	134.482
Unicredit Banca Impresa/Mediocredito	05/04/2001 - 05/04/2011	2.602.216	2.673.397	(71.181)
Banca Toscana spa Casilino 1	31/12/2001 - 31/12/2015	2.693.666	2.563.870	129.796
Banca Toscana spa Casilino 2	31/12/2001 - 31/12/2013	1.761.957	1.677.056	84.901
Banca Toscana spa Livorno 1	31/12/2001 - 31/12/2013	3.578.976	3.406.520	172.456
Banca Toscana spa Livorno 2	31/12/2001 - 31/12/2013	3.083.425	2.934.849	148.576
BNL - mutuo Rimini	06/10/2006 - 06/10/2021	1.907.968	2.178.886	(270.918)
Banca Bre mutuo Mondovì	23/11/2006 - 10/01/2023	781.219	1.003.535	(222.316)
Unipol lungo savio	31/12/2008 - 31/12/2023	394.781	400.286	(5.505)
Interbanca finanziamento	05/10/2009 - 05/07/2021	10.587.093	926.458	9.660.635
Carisbo Mutuo Guidonia	27/03/2009 - 27/03/2024	1.031.000	0	1.031.000
Carige mutuo asti ex nk	17/12/2008 - 30/03/2024	900.311	0	900.311
Cassa risp veneto mutuo Mondovì	08/10/2009 - 30/09/2024	0	0	0
Cr siciliano medioceval catania	23/12/2009 - 30/03/2024	1.071.429	0	1.071.429
Totale debiti verso banche per mutui		36.505.959	23.665.174	12.840.785
Debiti verso società di leasing e verso obbligazionisti				
Leasing Sede IGD	30/04/2009 - 30/04/2027	249.383	0	249.383
Convertible Bond	28/06/2007 - 28/06/2012	2.930.137	2.930.137	0
Totale debiti verso Società di leasing e verso obbligazionisti		3.179.520	2.930.137	249.383
Totale passività finanziarie correnti vs terzi		94.758.458	51.739.669	43.018.789
Debiti verso controllate				
Millenium Gallery srl c/improprio		950.825	59.691	891.134
Immobiliare Larice srl c/c improprio		0	776.339	(776.339)
Svilippo faenza Area Marcucci srl c/c impr.		4.116.853	0	4.116.853
Totale vs controllate		5.067.678	836.030	4.231.648
Debiti verso controllante				
COOP x mutuo L. savio		0	47.200	(47.200)
CCOP c/c improprio		2.457	3.110.187	(3.107.730)
Totale vs controllante		2.457	3.157.387	(3.154.930)
Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate		5.070.135	3.993.417	1.076.718

Le passività finanziarie verso terzi sono variate principalmente per effetto dell'accensione di finanziamenti Hot Money e alla parte corrente dei nuovi mutui, oltre alla quota a breve del finanziamento Interbanca che, a seguito del tiraggio definitivo, ha assunto un nuovo piano di ammortamento. Le passività finanzia-

rie verso terzi contengono la quota di rateo maturata al 31.12.2009 relativa al prestito obbligazionario e le quote correnti dei mutui in essere, comprensive del rateo interessi maturato. Le passività finanziarie correnti verso parti correlate comprende, al 31 dicembre 2009, il saldo del conto corrente improprio verso Coop Adriatica, per la gestione del servizio di tesoreria e il debito verso le società controllate Faenza Sviluppo srl e Millenium Gallery srl.

Nota 31) Posizione finanziaria netta

La posizione finanziaria netta di IGD è la seguente:

Posizione finanziaria netta	31/12/2009	31/12/2008
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(27.947.622)	(44.869.074)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(40.372.817)	(14.228.119)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	0	(5.192)
Liquidità	(68.320.439)	(59.102.385)
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	5.070.135	3.993.417
Passività finanziarie correnti	55.072.979	25.144.358
Quota corrente mutui	36.505.959	23.665.174
Passività per leasing finanziari quota corrente	249.383	0
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	2.930.137	2.930.137
Indebitamento finanziario corrente	99.828.593	55.733.086
Indebitamento finanziario corrente netto	31.508.154	(3.369.299)
Attività finanziarie non correnti	0	(9.315)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	30.247.280	23.000.000
Passività per leasing finanziari quota non corrente	6.242.282	0
Passività finanziarie non correnti	384.164.885	188.206.990
Prestito obbligazionario convertibile	211.783.070	205.162.753
Derivati di copertura	6.091.788	1.059.309
Indebitamento finanziario non corrente netto	638.529.305	417.419.737
Indebitamento finanziario netto totale	670.037.459	414.050.438

Per i commenti relativi alla posizione finanziaria netta si rimanda a quanto riportato nella relazione sulla gestione.

Nota 32) Debiti commerciali e altri debiti

Debiti commerciali e altri debiti	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Verso fornitori	7.443.239	12.240.769	(4.797.530)

I debiti commerciali non producono interessi e sono normalmente regolati entro il bimestre successivo. La variazione è principalmente dovuta al saldo dei debiti, nel corso dell'esercizio, per lavori e appalti relativi ai Centri Commerciali di Guidonia e Catania.

Nota 33) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Verso controllante	2.338.567	617.068	1.721.499
Verso altre parti correlate:	44.545	117.352	(72.807)
Robintur		(103)	103
Immobiliare larice		10.664	(10.664)
Cons.Forte di Brondolo		76.447	(76.447)
Consorzio Proprietari Leonardo	44.545	30.344	14.201
Totale parti correlate	2.383.112	734.420	1.648.692

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38).

Nota 34) Passività per imposte correnti

Passività per imposte correnti	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Irpef	267.645	284.311	(16.666)
Debito per Irap	10.351	1	10.350
Consorzio di bonifica	1.526	16.545	(15.019)
Debito per imposta di registro	0	58.310	(58.310)
Debito per imposta sostitutiva Siiq	6.359.921	6.805.681	(445.760)
Totale passività per imposte correnti	6.639.443	7.164.848	(525.405)

La voce contiene principalmente i debiti per trattenute Irpef a dipendenti e la quota di imposta sostitutiva (entry tax SIIQ) di IRES e Irap in scadenza nel giugno del 2010.

Nota 35) Altre passività correnti

Altre passività correnti	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Previdenziali e assicurativi	144.028	157.160	(13.132)
Ratei e risconti	0	52.863	(52.863)
Ricavi sospesi	0	1.461.312	(1.461.312)
Assicurativi	17.302	18.000	(698)
Verso personale dipendente	214.425	245.964	(31.539)
Depositi a garanzia	2.281.110	3.656.759	(1.375.649)
Debiti vs azionisti per dividendi	859	1.028	(169)
acconti esigibili, entro esercizio	1.354	0	1.354
Altre passività	72.811	34.091	38.720
Totale altre passività	2.731.889	5.627.177	(2.895.288)

Il decremento della voce è dovuto sia alla restituzione dei depositi cauzionali, sostituiti da fidejussioni che al trasferimento a conto economico dei ricavi di competenza conseguenti all'apertura dei nuovi centri commerciali.

Nota 36) Altre passività correnti vs parti correlate

Altre passività correnti vs parti correlate	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Debiti per consolidato fiscale	82.139	229.733	(147.594)
Debiti per iva di gruppo	0	793.734	(793.734)
Altri debiti	170.000	0	170.000
Totale altre passività vs parti correlate	252.139	1.023.467	(771.328)

Il debito per consolidato fiscale è conseguente all'opzione, esercitata in giugno 2008 da Igd Siiq spa unitamente alle società controllate Immobiliare Larice s.r.l., Porta Medicea s.r.l. e Millenium s.r.l. Al 31/12/2009 il debito è pari ad euro 82.139, a seguito del trasferimento del reddito imponibile 2009 e dei crediti Ires delle società controllate Millennium s.r.l. e Portamedicea s.r.l. al consolidato fiscale, rispettivamente per euro 43.015 ed euro 39.124.

Nota 37) Dividendi pagati e proposti

La Società proporrà la distribuzione di dividendi sulla base del bilancio civilistico della controllante chiuso al 31 dicembre 2009, come indicato nella relazione sulla gestione. Nel corso dell'esercizio la capogruppo, come da assemblea di approvazione del bilancio del 31 dicembre 2008 tenutasi il 23 aprile 2009 ha provveduto alla distribuzione di un dividendo di 0,035 € per ognuna delle 298.272.669 azioni in circolazione (totale azioni emesse 309.249.261 al netto della azioni proprie in portafoglio pari a 10.976.592), per un valore totale di Euro 10.439.544.

Nota 38) Informativa sulle parti correlate

La IGD S.p.A., società capogruppo, controlla al 100% Immobiliare Larice S.r.l., Faenza Sviluppo area Marcucci s.r.l., Millennium Gallery s.r.l., al 52% il Consorzio dei Proprietari Centro Leonardo e al 75,79% il Consorzio Forte di Brondolo. Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par.17.

Informativa sulle parti correlate	Crediti e altre attività correnti	Debiti e altre passività	Ricavi - altri proventi - proventi finanziari	Costi e oneri finanziari	Altre attività - non correnti	Immobilizzazioni incrementi	Immobilizzazioni decrementi
Coop Adriatica scarl	242.794	10.718.265	19.091.413	2.856.282	13.817.559	60.660	(12.939)
Robintur spa	658	0	153.295	0		0	
Librerie.Coop spa	29.251	0	334.650	0		0	
Unicoop Tirreno scarl	20.677	150.000	4.736.558	90.244		0	
Ipercoop Sicilia	0	0	388.441	0		0	
Vignale Comunicazione srl	159.400	0	453.400	0		0	
Ipercoop Tirreno spa	20.629	3.351.812	2.030.856	85.935		0	
Immobiliare Larice srl	35.697.527	0	840.142	7.569		0	
Millennium Gallery srl	5.022.055	993.840	158.109	20.429		0	
Porta Medicea srl	78.000	39.124	120.133	0		0	
Sviluppo faenza	34.140	4.116.853	19.676	109		0	
Gruppo RGD	0	0	721.834	0	(4.000.000)		(8.054.252)
Cons.Forte di Brondolo	0	0	1.630	0		606.880	
Consorzio Proprietari Leonardo	15.405	44.545	1.393	0		6.676	
Winmarkt management srl	163.156	0	0	(162.130)		0	
Winmagazin S.a.	4.700	0	1.125	0		0	
Totale	41.488.392	19.414.439	29.052.655	2.898.439	9.817.559	674.216	(8.067.191)
Totale bilancio	87.067.922	781.926.484	70.822.283	47.352.977	206.812.041	1.207.805.054	1.207.805.054
Incidenza %	47,48%	2,48%	41,02%	6,12%	4,75%	0,06%	-0,67%

La Società intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Adriatica, con altre società del gruppo Coop Adriatica (Robintur S.p.A., Librerie Coop spa), con alcune società del Gruppo Unicoop Tirreno (Vignale Comunicazioni, Unicoop Tirreno e Ipercoop Tirreno) e con IperCoop Sicilia. Le operazioni intercorse con parti correlate sono poste in essere alle normali condizioni di mercato e valutate al valore nominale.

Le operazioni poste in essere con la controllante Coop Adriatica sono relative a:

- rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad Ipermercato;
- rapporti finanziari ed economici passivi relativi a locazioni passive/usufrutti di immobili con destinazione ad uso Galleria fatturate dalla società controllante;
- rapporti finanziari ed economici passivi relativi alla fornitura da parte della società controllante di servizi nelle seguenti aree: Patrimonio, EDP.
- costi capitalizzati relativi all'affidamento di servizi per la realizzazione di una serie di iniziative immobiliari.
- Operazioni finanziarie di incasso e pagamento nell'ambito del servizio di tesoreria.
- Acquisto partecipazione Faenza Sviluppo Area Marcucci (la differenza rispetto al valore di bilancio è dovuta ai costi accessori dell'operazione)

Le operazioni finanziarie avvenute con le società controllate sono regolate alle normali condizioni di mercato e valutate al valore nominale.

Le operazioni poste in essere con Robintur S.p.A. sono relative alla locazione di unità immobiliari all'interno di centri commerciali e alla fornitura di servizi.

Le operazioni poste in essere con IperCoop Sicilia si riferiscono a rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato;

Le operazioni poste in essere con Ipercoop Tirreno si riferiscono a:

- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;
- rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato;

Le operazioni poste in essere con Librerie Coop S.p.A. sono relative a rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di unità immobiliari all'interno di Centri Commerciali.

Nota 39) Gestione del rischio finanziario

Gli strumenti finanziari della Società diversi dai derivati comprendono i finanziamenti bancari, depositi bancari a vista e a breve termine. Simili strumenti sono destinati a finanziare le attività operative della Società. La Società ha diversi altri strumenti finanziari, come debiti e crediti commerciali, derivanti dall'attività operativa. La Società ha anche effettuato operazioni in derivati sui tassi di interesse. Lo scopo è di gestire il rischio di tasso di interesse generato dalle operazioni della Società e dalle sue fonti di finanziamento. I rischi principali generati dagli strumenti finanziari della Società sono il rischio di tasso di interesse, il rischio di liquidità e il rischio di credito. Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi, come riassunto di seguito. La Società controlla anche il rischio del prezzo di mercato generato dagli strumenti finanziari. I criteri contabili della Società in relazione ai derivati di copertura sono indicati nella Nota successiva.

Rischio di tasso d'interesse

L'esposizione della Società al rischio di mercato per le variazioni del tasso d'interesse riguarda i finanziamenti a lungo termine contratti col sistema bancario, le cui condizioni e scadenze sono riportate nella Nota 26. Per gestire questo rischio in modo efficiente, la Società acquista IRS su tassi d'interesse, con i quali concorda di scambiare, a specifici intervalli, la differenza fra interessi a tasso fisso e interessi a tasso variabile calcolata riferendosi a un capitale nozionale predefinito. Gli swap sono designati a coprire le obbligazioni sottostanti.

Rischi di cambio

La Società utilizza come moneta di conto, per tutte le proprie attività di acquisto e vendita, l'Euro.

Rischio di prezzo

L'esposizione della Società al rischio di prezzo è minima in considerazione del fatto che i ricavi e i costi sono previsti da contratti a lunga scadenza.

Rischio di credito

La Società tratta solo con clienti noti e affidabili e circa il 41% dei propri ricavi caratteristici è realizzato con parti correlate.

Gestione del capitale

L'obiettivo primario della gestione del capitale della Società è garantire che sia mantenuto un solido rating creditizio ed adeguati livelli degli indicatori di capitale in modo da supportare l'attività e massimizzare il valore per gli azionisti. La Società gestisce la struttura del capitale e lo modifica in funzione di variazioni nelle condizioni economiche. Per mantenere o adeguare la struttura del capitale, il gruppo può adeguare i dividendi pagati agli azionisti, rimborsare il capitale o emettere nuove azioni. Nessuna variazione è stata apportata agli obiettivi, alle politiche o alle procedure durante gli esercizi 2008 e 2009. La Società verifica il proprio capitale mediante un rapporto debito/capitale, ovvero rapportando il debito netto al totale del capitale più il debito netto. Il gruppo include nel debito netto, finanziamenti onerosi, debiti commerciali ed altri debiti, al netto delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti. Il capitale include il capitale attribuibile agli azionisti della capogruppo al netto degli utili netti non distribuiti.

Gestione del capitale	31/12/2009	31/12/2008
Finanziamenti onerosi	738.357.898	473.162.138
Debiti commerciali ed altri debiti	12.810.379	19.625.833
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(68.320.439)	(59.102.385)
Debito netto	682.847.838	433.685.586
Patrimonio netto	734.042.199	723.354.568
Utile netto non distribuito	(14.913.634)	(10.439.544)
Totale capitale	719.128.565	712.915.024
Capitale e debito netto	1.401.976.403	1.146.600.610
<i>Rapporto Debito/capitale</i>	48,71%	37,82%

Nota 40) Strumenti derivati

La Società ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di prodotti strutturati denominati "interest rate swap"; tali contratti rientrano nell'attività aziendale di gestione del rischio di tasso e sono stati sottoscritti con finalità di ridurre i rischi di tasso di interesse esistenti sui finanziamenti in essere. In base a tali contratti le parti contraenti si impegnano a versare od a riscuotere a date prestabilite importi determinati in base al differenziale di diversi tassi di interesse.

Di seguito si forniscono i dettagli di tali contratti:

Dettaglio contratti	Contratto UBM 4°	Contratto UBM 5°	Contratto UBM 6°	Contratto Monte Paschi Finance 1	Contratto Monte Paschi Finance 2	Contratto Monte Paschi Finance 3	Contratto Monte Paschi Finance 4
Importo Nominale	3.873.427	4.381.969	4.727.695	28.742.473	18.350.918	7.601.315	22.461.538
Data Accensione	05/10/2004	31/05/2005	31/05/2005	31/12/2004	31/12/2004	31/12/2004	06/10/2006
Data Scadenza	05/04/2011	31/05/2011	31/05/2011	31/12/2013	31/12/2015	31/12/2013	06/10/2016
Periodicità IRS	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 6 Mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,35%	3,10%	3,10%	3,20%	3,39%	3,23%	3,84%

Dettaglio contratti	Aletti interbanca	Bnp interbanca	Mps 10198433	Mps 10201705	Carisbo	Carisbo 910270202	Mps 87065
Importo nominale	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000	13.076.526	24.585.128	24.585.128
Data accensione	10/06/2009	10/06/2009	11/06/2009	12/06/2009	12/02/2009	28/10/2009	28/10/2009
Data scadenza	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	10/01/2023	05/10/2021	05/10/2021
Periodicità IRS	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,42%	3,44%	3,44%	3,42%	3,35%	3,18%	3,18%

Nota 41) Eventi successivi alla data di bilancio

Alla data di approvazione non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio che impongano alla Società di rettificare gli importi rilevati nel bilancio, o di rilevare elementi non rilevati in precedenza.

Nota 42) Impegni e rischi

La Società al 31 dicembre 2009 ha in essere i seguenti impegni di acquisto e di vendita:

- accordo preliminare per l'acquisto, da parte non correlata, di una Galleria Commerciale di circa 14.000 mq di GLA a Palermo per un controvalore di circa 46,9 milioni di Euro, di cui già versati a titolo di caparra e acconti 32,1 milioni di euro;
- accordo con Gam, società del Gruppo Despar Italia, parte non correlata dedita allo sviluppo e alla gestione di Centri Commerciali nel Sud Italia, per l'acquisizione di una partecipazione paritetica in una costituenda società. Tale Società sarà titolare di un Centro Commerciale a Vibo Valentia composto da un ipermercato di circa 6.000 mq di superficie di vendita e una Galleria di circa 12.632 mq. di GLA. L'accordo prevede la concessione di opzioni per giungere, decorso il periodo di start-up entro la fine del 2009, all'acquisizione di una

partecipazione pari al 50% del capitale della società proprietaria del Centro Commerciale di Vibo il cui valore è stimato pari a circa Euro 70 milioni, attraverso la sottoscrizione di un aumento di capitale riservato a IGD fino a euro 70 milioni, qualora si manifestassero nuove opportunità di sviluppo nell'area di interesse, ovvero, attraverso l'acquisto della partecipazione;

- accordo preliminare per l'acquisizione di una galleria commerciale nel Comune di Gorizia e versati 7,35 milioni di euro a titolo di caparra; il progetto prevede la realizzazione di un centro commerciale costituito da un ipermercato e da una galleria commerciale di circa 14.300 mq. di GLA. L'investimento di IGD SIIQ spa è limitato alla galleria commerciale il cui corrispettivo è fissato in 49 milioni di euro circa; l'apertura del centro è prevista nel primo semestre del 2011;
- accordo preliminare per l'acquisto da parte correlata (Porta Medicea s.r.l.) della porzione commerciale relativa alla realizzazione del Centro Multifunzionale di Livorno, per un importo di circa 77 milioni di euro.

Si segnala che gli acconti e caparre versati dalla società sono garantiti da fidejussioni.

Nota 43) Contenzioso fiscale

A seguito della verifica fiscale conclusa l'11 settembre 2008 è stato notificato il processo verbale di constatazione, senza significativi rilievi e conclusivo del controllo, nel quale i verificatori hanno proposto il recupero dell'imposta di registro relativa a quattro contratti preliminari soggetti ad Iva non registrati per un importo pari a circa 170 mila Euro (comprendente di sanzioni ed interessi) ed una rideterminazione della valorizzazione delle rimanenze finali per circa 645 mila Euro.

Dall'analisi delle motivazioni contenute nel processo verbale di constatazione, le pretese dell'Amministrazione Finanziaria sono state opposte sia in sede amministrativa che in fase contenziosa.

La Società con riferimento ai rilievi relativi al recupero dell'imposta di registro ha provveduto al versamento di quanto richiesto e contestualmente ha presentato ricorso per la restituzione dell'imposta di registro versata: tutto ciò, in quanto i contratti definitivi sono stati assoggettati ad Iva e quindi, la tassazione della caparra con aliquota proporzionale dello 0,50%, così come richiesta dall'Amministrazione Finanziaria, contrasta con il principio di alternatività tra Iva ed imposta di registro, sancito dall'art. 40 del DPR 131/86. L'applicazione dell'imposta di registro, pertanto, è da ritenere indebita, al fine di evitare una doppia imposizione.

In ottobre è stata depositata presso la segreteria della Commissione Tributaria Provinciale di Ravenna la sentenza che ha rigettato il ricorso ed avverso tale sentenza la Società intende procedere con la presentazione dell'appello presso la Commissione Tributaria Regionale.

In relazione al rilievo fatto sulla valorizzazione delle rimanenze, la Società ha depositato memoria difensiva nella quale si evidenzia che il rilievo nasce da una non corretta interpretazione della tipologia contrattuale (vendita di cosa futura piuttosto che appalto) ed alla sua conseguente classificazione che ne determina, ai fini tributari, la corretta modalità di calcolo dell'imposta. A seguito del mancato accoglimento della memoria la Società ha presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Ravenna per l'annullamento degli avvisi di accertamento ricevuti e si confida nell'esito positivo della controversia.

Nota 44) IFRS 7 - “Strumenti finanziari: informazioni integrative”

Gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al fair value e, successivamente all'iscrizione iniziale, sono valutati in relazione alla classificazione, come previsto dall'International Accounting Standard n.39.

Per le attività finanziarie tale trattamento è differenziato tra le categorie:

- Attività finanziarie al *fair value* con variazioni imputate a conto economico: la Società, al 31.12.2009, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria.
- Investimenti detenuti fino a scadenza: la Società non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria
- Finanziamenti e crediti: la Società ha inserito in tale categoria i crediti commerciali, finanziari, diversi, cassa e depositi. Questi hanno scadenza contrattuale entro i dodici mesi e pertanto sono iscritti al loro valore nominale (al netto di eventuali svalutazioni);
- Attività finanziarie disponibili per la vendita: la Società non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria.

Con riferimento alle passività finanziarie, sono invece previste due sole categorie:

- Passività finanziarie al *fair value* con variazioni imputate a conto economico
- Passività al costo ammortizzato.

Voci di bilancio

Gli strumenti finanziari detenuti dal Gruppo sono inclusi nelle voci di bilancio di seguito descritte.

La voce “Altre attività non correnti” include i crediti vari e le altre attività non correnti, inclusi gli strumenti derivati.

La voce “Attività correnti” include i crediti commerciali, i crediti diversi, nonché le disponibilità e mezzi equivalenti. In particolare, la voce Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti include i depositi bancari e postali e il denaro e i valori in cassa. Nelle altre attività sono indicati gli investimenti in essere alla data di chiusura del bilancio.

La voce “Passività non correnti” comprende i debiti verso banche per mutui, per prestito obbligazionario, i debiti diversi ed i depositi cauzionali.

La voce “Passività correnti” comprende i debiti verso banche a breve termine, le quote correnti dei finanziamenti a medio/lungo termine, i debiti commerciali e i debiti diversi.

Di seguito si presenta la classificazione delle voci di bilancio secondo le categorie previste dal principio contabile internazionale IAS 39 al 31/12/2009 e al 31/12/2008:

5.6

Bilancio di esercizio al 31/12/2009

Note di commento ai prospetti contabili Note al Bilancio di esercizio

Classificazione 31/12/2009	Valore contabile									Fair value
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value dettene per la ne- goziazione	Crediti e Finanzia- menti	Attività finanziarie dettene fino a scadenza	Attività finanziarie disponi- bili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortiz- zato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	
Attività										
Crediti vari e altre attività										
- partecipazioni								0		0
- usufrutto			1.807.462					1.807.462	1.807.462	1.807.462
- verso altri			3					3	3	3
- depositi cauzionali			31.266					31.266	31.266	31.266
Attività finanziarie			0					0		0
Crediti commerciali e altri crediti										
- verso clienti			5.064.541					5.064.541	5.064.541	5.064.541
- verso altri								0		
- altri crediti								0		
- anticipi a fornitori								0		
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate										
- verso controllante			23.498					23.498	23.498	23.498
- verso parti controllate								0		0
- verso parti correlate			526.011					526.011	526.011	526.011
Altre attività										
- anticipi mensili								0		0
- crediti v/assicurazioni			0					0		0
- ratei e risconti			220.725					220.725	220.725	220.725
- Altri			274.691					274.691	274.691	274.691
Crediti finanziari e altre attività finanziarie										
- verso parti correlate			40.153.521					40.153.521	40.153.521	
- verso parti controllate								0		0
- verso controllante			219.296					219.296	219.296	
- ratei attivi su attività finanziarie								0		0
Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti										
- disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali			27.879.394					27.879.394	27.879.394	27.879.394
- cassa			68.228					68.228	68.228	68.228
Totale attività finanziarie			76.268.636					76.268.636	74.429.905	1.838.731
Passività										
Passività finanziarie										
- passività finanziarie per IRS							6.091.788	6.091.788	6.091.788	6.091.788
- debiti verso banche							55.072.979	55.072.979	55.072.979	55.072.979
- debiti verso altri finanziatori							30.247.280	30.247.280	30.247.280	36.321.467
- leasing							6.491.665	6.491.665	249.383	6.491.665
- convertible bond							214.713.207	214.713.207	2.930.137	211.783.070
- debiti verso banche per mutui							420.670.844	420.670.844	36.505.959	384.164.885
Passività finanziarie vs parti correlate										
- debiti verso controllata							2.457	2.457	2.457	2.457
- debiti verso consociata							5.067.678	5.067.678	5.067.678	5.067.678
Debiti vari e altre passività										
- ratei e risconti							4.487	4,487	4,487	4,487
- caparra								0		
- altre passività							86.337	86.337	86.337	86.337
Debiti vari e altre passività vs parti correlate										
- verso controllante							8.207.241	8.207.241	8.207.241	8.207.241
- verso parti correlate							3.501.812	3.501.812	3.501.812	3.501.812
Debiti commerciali e altri debiti							7.443.239	7.443.239	7.443.239	7.443.239
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate										
- verso controllante							2.338.567	2.338.567	2.338.567	2.338.567
- verso parti controllate								0		0
- verso parti correlate							44.545	44.545	44.545	44.545
Altre passività										
- ratei e risconti							0	0		0
- assicurativi							17.302	17.302	17.302	17.302
- depositi a garanzia							2.281.110	2.281.110	2.281.110	2.281.110
- altre passività							75.024	75.024	75.024	75.024
Altre passività vs parti correlate							170.000	170.000	170.000	170.000
Totale passività finanziarie							756.435.775	6.091.788	762.527.563	112.198.380
								650.329.182	764.349.043	

Classificazione 31/12/2008	Valore contabile										Fair value
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value detenute per la ne- goiazione	Crediti e Finanzia- menti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponi- bili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortiz- zato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	
Attività											
Crediti vari e altre attività											
- partecipazioni			193.506.540					193.506.540		193.506.540	193.506.540
- caparra per acquisto quote			5.480.000					5.480.000		5.480.000	5.480.000
- verso altri			3					3		3	3
- depositi cauzionali			23.401					23.401		23.401	23.401
- Usufrutto			629.358					629.358		629.358	629.358
Attività finanziarie							9.315	9.315		9.315	9.315
Crediti commerciali e altri crediti											
- verso clienti			3.966.686					3.966.686	3.966.686		3.966.686
- verso altri											
- altri crediti											
- anticipi a fornitori											
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate											
- verso controllante			86.079					86.079	86.079		86.079
- verso parti controllate			307.442					307.442	307.442		307.442
- verso parti correlate			56.930					56.930	56.930		56.930
Altre attività											
- anticipi mensili								0	0		0
- crediti v/assicurazioni			2.000					2.000	2.000		2.000
- ratei e risconti			120.436					120.436	120.436		120.436
- costi sospesi			515.422					515.422	515.422		515.422
- Altri			82.524					82.524	82.524		82.524
Crediti finanziari e altre attività finanziarie											
- altre attività finanziarie			5.192					5.192	5.192		40.452.060
- verso parti correlate			47.309					47.309	47.309		47.309
- verso parti controllate			14.180.810					14.180.810	14.180.810		14.180.810
- ratei attivi su attività finanziarie								0			0
Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti											
- disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali			44.842.893					44.842.893	44.842.893		44.842.893
- cassa			26.181					26.181	26.181		26.181
Totale attività finanziarie			263.879.206					9.315 263.888.521	64.239.904 199.648.617		263.888.521
Passività											
Passività finanziarie											
- passività finanziarie per IRS							1.059.309	1.059.309		1.059.309	1.059.309
- debiti verso banche							25.144.358	25.144.358	25.144.358		25.144.358
- leasing							0				
- debiti verso altri finanziatori							23.000.000	23.000.000		23.000.000	22.469.597
- convertible bond							208.092.890	208.092.890	2.930.137	205.162.753	191.589.383
- debiti verso banche per mutui							211.872.164	211.872.164	23.665.174	188.206.990	204.091.493
Passività finanziarie vs parti correlate											
- debiti verso controllata							836.030	836.030	836.030		836.030
- debiti verso consociata (TCA)							3.157.387	3.157.387	3.157.387		3.157.387
Debiti vari e altre passività											
- ratei e risconti							57.350	57.350		57.350	57.350
- caparra											
- altre passività							86.337	86.337		86.337	86.337
Debiti vari e altre passività vs parti correlate											
- verso controllante							8.207.241	8.207.241		8.207.241	8.207.241
- verso parti correlate							3.415.877	3.415.877		3.415.877	3.415.877
Debiti commerciali e altri debiti							12.240.769	12.240.769	12.240.769		12.240.769
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate											
- verso controllante							617.068	617.068	617.068		617.068
- verso parti controllate							117.455	117.455	117.455		117.455
- verso parti correlate							-103	-103	-103		-103
Altre passività											
- ratei e risconti							52.863	52.863	52.863		52.863
- assicurativi							38.000	18.000	18.000		18.000
- depositi a garanzia							4.556.843	3.656.759	3.656.759		3.656.759
- ricavi sospesi							1.461.311	1.461.311	1.461.311		1.461.311
- debiti verso amministratori							12.000	12.000	12.000		12.000
- debiti verso azionisti per dividendi							1.028	1.028	1.028		1.028
- altre passività							189.468	22.092	22.092		22.092
Altre passività vs parti correlate											
Totale passività finanziarie							503.156.336	1.059.309 503.128.185	73.932.328 429.195.857		478.313.604

Per ogni strumento finanziario è stato indicato sia il valore contabile sia il *fair value* relativo. I due valori coincidono per la maggior parte degli strumenti, avendo scadenza a breve termine. Differiscono, invece, per gli strumenti a lungo termine, quali i debiti verso banche per mutui, i *leasing* e il *convertible bond*.

Per calcolare il *fair value* delle passività contabilizzate al costo ammortizzato la Società ha attualizzato i flussi di cassa futuri utilizzando la curva dei tassi di interesse al 31 dicembre servendosi dell'*information provider* "Bloomberg". Il calcolo è stato effettuato tenendo conto del merito creditizio (*credit spread*) che sarebbe attualmente concesso alla Società dalle controparti bancarie.

Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore equo determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *fair value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *fair value* definita dall'IFRS 7: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni. Il *fair value* delle passività finanziarie è stato calcolato utilizzando il *credit spread* che sarebbe applicato dalle controparti bancarie alla Società alle date di valutazione. Al 31 dicembre 2009 è stato applicato un *credit spread* pari a 1,50% per i finanziamenti con durata residua superiore a 10 anni, pari a 1% per quelli con vita residua inferiore. Al 31 dicembre 2008 il *credit spread* applicato era pari a 1,50%.

Collateral

Di seguito si presentano le attività finanziarie date in pegno come collateral per passività potenziali.

Collateral rilasciati	Valore contabile		Importo garantito	Scadenza	Controparte
	31/12/09	31/12/08			
Depositi cauzionali					
- Crediti vari a altre attività	31.266	23.401			
- Altre attività correnti	-	5.192			

Nella tabella seguente è evidenziato l'impairment sui crediti commerciali:

Impairment	Svalutazione crediti commerciali	
	31/12/09	31/12/08
Saldo all'inizio dell'esercizio	2.162.201	2.436.609
Trasferimenti		
Accantonamenti		
- da svalutazioni individuali	937.411	466.048
Utilizzi dell'esercizio	-45.240	-740.456
Ripristini di valore		
Altri movimenti		
Totale	3.054.372	2.162.201

Utili e perdite da strumenti finanziari

Di seguito sono rappresentati gli effetti economici derivanti da strumenti finanziari posseduti. Si tratta di utili/(perdite) derivanti da negoziazione di titoli, svalutazione dei crediti commerciali e derivati di copertura.

Per i derivati di copertura è inserito l'importo dei differenziali pagati/incassati. Gli effetti relativi alla variazione di *fair value*, contabilizzati a Patrimonio Netto

nella riserva di CFH al netto degli effetti fiscali, nel corso del 2009 sono pari a -2.847.981 euro, mentre per il 2008 sono stati pari a -4.178.672 euro.

Conto Economico 31/12/2009	Valore contabile						
	Attività/passività finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
Utili (perdite) netti							
Crediti vari e altre attività							
Attività finanziarie							2.729.746
Crediti commerciali e altri crediti							
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate							
Crediti finanziari							
Altre attività							
Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti							
Passività finanziarie							
Debiti vari e altre passività							
Debiti vari e altre passività vs parti correlate							
Debiti commerciali e altri debiti							
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate							
Altre passività							
Perdite derivanti da strumenti finanziari svalutati							
- Crediti commerciali			-937.411				
Totale	-	-	-937.411	-	-	-	2.729.746
31/12/2008							
Utili (perdite) netti							
Crediti vari e altre attività							
Attività finanziarie							-1.947.141,00
Crediti commerciali e altri crediti							
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate							
Crediti finanziari							
Altre attività							
Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti							
Passività finanziarie							
Debiti vari e altre passività							
Debiti vari e altre passività vs parti correlate							
Debiti commerciali e altri debiti							
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate							
Altre passività							
Perdite derivanti da strumenti finanziari svalutati							
- Crediti commerciali			-466.048				
Totale	-	-	-466.048	-	-	-	-1.947.141

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al fair value:

Interessi attivi	31/12/2009	31/12/08
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value		
- Depositi	344.948	2.281.445
- Crediti vari e altre attività		
- Crediti verso parti consociate (TCA)	13.669	66.145
- Crediti verso parti controllate	845.446	1.085.798

Interessi passivi	31/12/2009	31/12/08
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
- Depositi cauzionali	332.152	332.200
- Depositi	872.138	810.784
- Debiti commerciali e altri debiti		
- Debiti vari e altre passività	533.836	660.001
- Debiti verso parti consociate (TCA)	11.111	19.254
- Debiti verso parti controllate	25.026	776.340
- Passività finanziarie		
- Convertible Bond	12.370.317	12.010.285
- Leasing	95.964	
- Mutui	10.846.039	11.132.378

Rischio di credito

Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie del Gruppo, che comprendono disponibilità liquide e mezzi equivalenti, attività finanziarie disponibili per la vendita e alcuni strumenti derivati, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte. L'analisi comprende anche le posizioni di rischio "fuori bilancio", quali impegni futuri. L'esposizione massima è mostrata al lordo, prima degli effetti di mitigazione mediante l'uso di strumenti di copertura di varia natura.

La tabella sottostante mostra la massima esposizione al rischio di credito per le componenti del bilancio, suddivise in base alla categoria di appartenenza, includendo i derivati con *fair value* positivo. Gli strumenti finanziari derivati sono inseriti nella relativa categoria, "derivati di copertura", anche se in bilancio sono registrati nella voce "attività finanziarie".

Laddove gli strumenti finanziari sono rilevati al *fair value* gli importi indicati rappresentano il rischio di credito corrente ma non l'esposizione massima al rischio di credito che potrebbe insorgere in futuro per effetto della variazione di *fair value*.

Massima esposizione al rischio di credito	31/12/09	31/12/08
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	1.838.731	5.503.404
Crediti commerciali e altri crediti	5.064.541	3.966.686
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	549.509	450.451
Altre attività	495.416	122.436
Disponibilità liquide equivalenti	27.879.394	44.842.893
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	40.372.817	14.228.119
Crediti verso terzi (Titoli)		5.192
Derivati di copertura		9.315
Garanzie		
Totale	76.200.408	69.128.496

Rischio di liquidità

L'analisi delle scadenze qui riportata è stata svolta utilizzando flussi di cassa non scontati e gli importi sono stati inseriti tenendo conto della prima data nella quale può essere richiesto il pagamento.

Le assunzioni alla base della maturity analysis sono:

- per i flussi futuri dei debiti a medio/lungo termine a tasso variabile è stato utilizzata la curva dei tassi forward al 31 dicembre;
- per i flussi futuri del prestito obbligazionario convertibile a tasso fisso sono stati utilizzati i flussi contrattuali;
- per gli strumenti finanziari derivati si è stabilito di svolgere l'analisi anche per gli strumenti derivati che rappresentano delle attività al 31 dicembre, per i quali si espongono sia i flussi in uscita sia quelli in entrata, in quanto sono a copertura delle passività finanziarie. Alla data di chiusura di bilancio, i derivati hanno tutti *fair value* negativo;
- i valori comprendono sia i flussi relativi alla quota di interessi sia quelli relativi alla quota capitale.

Il metodo usato per l'analisi e per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

Analisi delle scadenze al 31/12/2008 Passività	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
Strumenti finanziari non derivati								
Debiti commerciali ed altri debiti								
Mutui	1.929.231		12.674.223	14.000.911	34.532.470	85.280.068	110.365.963	258.782.866
Convertible Bond	0	0	5.829.861	0	5.829.861	241.659.722	0	253.319.444
Debiti verso altri finanziatori	0	208.564	213.934	339.618	757.047	23.939.461	0	25.458.624
Linee a B/T			107.940	777.357	252.534			1.137.831
Altre passività								
Debiti vs parti correlate								
Fidejussioni								
Impegni e rischi								
Totale	1.929.231	208.564	18.825.958	15.117.886	41.371.913	350.879.251	110.365.963	538.698.766
Strumenti finanziari derivati								
Derivati su rischio di tasso	92.558	0	7.573	-159.619	-1.104.808	20.433	109.500	-1.034.362
Totale	92.558	0	7.573	-159.619	-1.104.808	20.433	109.500	-1.034.362
<i>Esposizione al 31/12/2008</i>	2.021.789	208.564	18.833.530	14.958.267	40.267.105	350.899.685	110.475.463	537.664.404

Analisi delle scadenze al 31/12/2009 Passività	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
Strumenti finanziari non derivati								
Debiti commerciali ed altri debiti								0
Mutui	3.628.116	640.467	15.472.954	22.855.160	48.155.176	134.736.382	327.504.559	552.992.813
Convertible Bond	242.688		247.672	507.683	1.049.135	2.173.121		4.220.300
Linee a B/T			5.829.861		5.829.861	235.845.833		247.505.556
Altre passività		72.423	99.238	233.137	23.669.648			24.074.446
Debiti vs parti correlate	20.578	124.870						145.447
Fidejussioni								0
Impegni e rischi								0
Totale	3.891.382	837.760	21.649.725	23.595.980	78.703.820	372.755.337	327.504.559	828.938.562
Strumenti finanziari derivati								
Derivati su rischio di tasso	-1.002.146	0	-2.171.816	-2.643.335	-3.279.292	-981.313	4.002.040	-6.075.862
Totale	-1.002.146	0	-2.171.816	-2.643.335	-3.279.292	-981.313	4.002.040	-6.075.862
<i>Esposizione al 31/12/2009</i>	2.889.235	837.760	19.477.909	20.952.646	75.424.528	371.774.024	331.506.599	822.862.700

Rischio di tasso

L'obiettivo fondamentale dell'attività di gestione del rischio di tasso è l'immunizzazione del margine finanziario di Gruppo rispetto alle variazioni dei tassi di mercato, attraverso il controllo della volatilità dello stesso gestendo coerentemente il profilo di rischio e rendimento delle passività finanziarie di Gruppo.

Strumenti a tasso variabile espongono la Società a rischi di tasso sui flussi di cassa, mentre quelli a tasso fisso espongono la Società a rischi di tasso sul fair value.

Nella tabella seguente sono esposti i risultati della sensitivity analysis sul rischio di tasso, con l'indicazione degli impatti a Conto Economico e Patrimonio Netto, così come richiesto da IFRS 7.

L'analisi di sensitività al rischio di tasso cui è esposto la Società è stata condotta prendendo in considerazione le poste di bilancio che originano interessi regolati a tasso variabile o esposte a variazioni di fair value e ipotizzando incrementi o decrementi paralleli nelle curve dei tassi di riferimento per singola valuta proporzionali alla rispettiva volatilità annua osservata.

Rischio di tasso Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferi- mento	Conto economico				Patrimonio Netto			
		Shock up		Shock down		Shock up		Shock down	
		31/12/09	31/12/08	31/12/09	31/12/08	31/12/09	31/12/08	31/12/09	31/12/08
Attività fruttifere di interessi	Euribor	363.611	224.214	-363.611	-224.214				
Hot money	Euribor	-500.239	-129.167	125.060	129.167				
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	-4.228.900	-2.136.637	1.057.225	2.136.637				
Strumenti derivati	Euribor								
- cash flow		2.523.861	1.109.400	-630.965	-1.109.400				
- fair value						11.258.362	2.805.671	-2.917.512	-3.108.698
Totale		-1.841.666	-932.189	187.708	932.189	11.258.362	2.805.671	-2.917.512	-3.108.698

Le assunzioni alla base della *sensitivity analysis* sono:

- l'analisi per i mutui a medio e lungo termine è stata svolta sull'esposizione alla data di chiusura;
- l'analisi per le linee a breve (hot money) e per i depositi è stata svolta sull'esposizione media dell'esercizio;
- è stato utilizzato uno *shift* parallelo iniziale della curva dei tassi di ± 100 *basis point*;
- nella determinazione delle variazioni associate agli strumenti finanziari a tasso variabile, si assume che nessun tasso di interesse sia stato già fissato;
- i valori di impatto a patrimonio netto sono calcolati come differenza tra i fair value calcolati con la curva modificata dagli *shock* e i *fair value* dei derivati alle date di bilancio.
- l'analisi è condotta assumendo che tutte le altre variabili di rischio rimangano costanti;
- ai fini di comparazione la medesima misurazione è condotta sia sull'esercizio in corso che su quello precedente;

Il metodo usato per l'analisi e determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

5.7 | Direzione e coordinamento

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

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

Prospetto riepilogativo Bilancio Coop Adriatica	Esercizio 2008	Esercizio 2007
Stato patrimoniale (ex art. 2424 c.c.)		
Attivo		
A) - crediti v/soci per vers. Ancora dovuti		
B) - immobilizzazioni	1.381.175.824	966.199.236
C) - attivo circolante	1.812.867.757	1.878.700.339
D) - ratei e risconti	18.168.669	4.053.366
Totale attivo	3.212.212.250	2.848.952.940
Passivo		
A) - patrimonio netto	809.695.721	676.169.288
B) - fondi per rischi ed oneri	29.476.968	35.333.996
C) - trattam.di fine rapporto di lav.sub.	77.725.916	77.933.303
D) - debiti	2.286.684.578	2.051.313.429
E) - ratei e risconti	8.629.068	8.202.924
Totale passivo e patrimonio netto	3.212.212.250	2.848.952.940
Conti d'ordine	601.553.959	358.587.741
Conto economico (ex art. 2425 c.c.)		
A) - valore della produzione	1.926.011.924	1.789.212.834
B) - costi della produzione	(1.913.929.551)	(1.784.384.530)
C) - proventi ed oneri finanziari	39.985.969	40.318.249
D) rettifiche di val. Di attività finanz.	(30.039.503)	(14.528.798)
E) proventi ed oneri straordinari	1.861.241	206.749
Imposte sul reddito dell'esercizio	(4.711.688)	(14.486.449)
Utile (perdita) dell'esercizio	19.178.391	16.338.055

5.8 | Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2009 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa società di revisione o da entità appartenenti alla sua rete.

	Soggetto che eroga il servizio	Destinatario	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2009
Revisione contabile	Reconta Ernst & Young S.p.A.	IGD Siiq S.p.A.	123.197
Totale			123.197

5.9 | Attestazione del bilancio d'esercizio

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

AI SENSI DELL'ART. 81-ter DEL REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON
DELIBERA 11971 DEL 14 MAGGIO 1999
E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

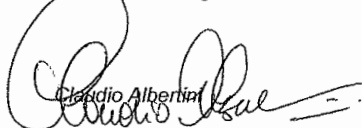
1. I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato, Grazia Margherita Piolanti, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs. 58/98:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso dell'esercizio 2009.

2. Si attesta, inoltre, che:
 - 2.1 Il Bilancio d'esercizio:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente.

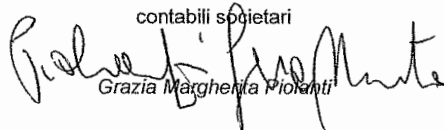
 - 2.2. La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposto.

Bologna, 11 marzo 2010

Amministratore Delegato


Claudio Albertini

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti
contabili societari


Grazia Margherita Piolanti

5.10 | Allegati


Attestazione ai sensi dell'articolo 37 Delibera Consob n. 16191/2007

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2.6.2 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., si attesta che Immobiliare Grande Distribuzione S.I.I.Q. S.p.A., sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della controllante Coop Adriatica s.c.a.r.l., rispetta le condizioni per la quotazione di cui all'articolo 37 della Delibera Consob n. 16191/2007 e successive modifiche e integrazioni.

11 marzo 2010

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente


Gilberto Coffari



Elenco delle partecipazioni:

Denominazione	Sede legale	Capitale soc. (in euro)	Risultato	Patrimonio netto	% di partecipazione	Controllo	Numero azioni/quote	Valore contabile
Immobiliare Larice s.r.l.	Ravenna via Villa Glori 4	75.071.221	(6.430.318)	172.524.038	100%	IGD SIIQ S.p.A.	75.071.221	170.183.477
Millennium Gallery s.r.l.	Ravenna via Villa Glori 4	100.000	(262.938)	1.422.272	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100.000	14.313.025
Faenza Sviluppo Area Marcucci s.r.l.	Castenaso (Bologna) Via Villanova 29/7	5.165.000	(201.640)	4.977.387	100%	IGD SIIQ S.p.A.	5.165.000	13.885.634
Consorzio Forte di Brondolo	Castenaso (Bologna) Via Villanova 29/7	67.179	0	67.179	75,79%	IGD SIIQ S.p.A.	50.915	55.319
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	Imola (Bologna) via Amendola 129	100.000	0	100.000	52%	IGD SIIQ S.p.A.	52.000	52.000
Altre minori						IGD SIIQ S.p.A.		8.790

5.11 | Relazione della Società di Revisione



Ernst & Young S.p.A.
Via Massimo D'Azeglio, 24
00122 Roma
Tel. (+39) 061 276311
Fax (+39) 061 236666
www.ey.com

Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 156 del D. Lgs. 24.2.1998, n. 58

Agli Azionisti della
Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2009. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005, compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.
Per il giudizio relativo al bilancio d'esercizio dell'esercizio precedente, i cui dati presentati ai fini comparativi sono stati riesposti per tener conto delle modifiche agli schemi di bilancio introdotte dallo IAS 1, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 30 marzo 2009.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. al 31 dicembre 2009 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.
4. La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della Società che esercita attività di direzione e coordinamento. Il nostro giudizio sul bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. al 31 dicembre 2009, non si estende a tali dati.
5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul

Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.
Via Campitana 141/143 Roma - 00187
Capitale (art. 2475 c. 1 del Codice Civile) € 400.000.000,00
Inferibile alla Società al Registro delle Imprese di Roma n. 01456780967
Codice fiscale (art. 23 del D.Lgs. n. 460/1997) 0950000967
ISCRITTA AL TRIBUNALE DI ROMA
Codice di Registro Imprese (art. 23 del D.Lgs. n. 460/1997) 0950000967
Partita IVA (art. 10 del D.Lgs. n. 460/1997) 0950000967
Codice di Registro Imprese (art. 23 del D.Lgs. n. 460/1997) 0950000967
Codice di Registro Imprese (art. 23 del D.Lgs. n. 460/1997) 0950000967



governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. al 31 dicembre 2009.

Bologna, 31 marzo 2009

Reconta Ernst & Young S.p.A.



Andrea Nobili
(Seco)

5.12 | Relazione del Collegio Sindacale

**IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE
SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A.**

Via Agro Pontino, 13 48100 RAVENNA

Rea 88573 Registro Imprese 00397420399

Capitale sociale Euro 309.249.261,00 i.v.

Società Soggetta alla direzione e al controllo di Coop Adriatica s.c.a r.l. (art. 2497 C.C.)

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

* * * * *

Signori Azionisti,

desideriamo preliminarmente ricordarVi che l'art. 153 del D. Lgs. 24.2.1998 n. 58 prevede l'obbligo per il Collegio Sindacale di riferire all'assemblea, convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio, sull'attività di vigilanza svolta, sulle omissioni e sui fatti censurabili rilevati, e la facoltà di fare proposte in ordine al bilancio ed alla sua approvazione, nonché sottoporVi la proposta di adeguamento degli onorari da corrispondere alla Società di revisione per gli esercizi 2009-2012.

A tali disposizioni normative adempiamo con la presente relazione, anche nel rispetto dell'art. 2429, comma 2 c.c..

* * * * *

Desideriamo informarVi che dalla data della nostra nomina e successivamente sino alla data di redazione della presente relazione, abbiamo proceduto nell'attività di controllo e vigilanza a noi assegnataci dalla Legge. Tale attività si è esplicata con le modalità operative contenute nei Principi di comportamento del Collegio Sindacale, raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, e con le indicazioni emanate dalla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa - Consob - in materia di controlli societari. Il Collegio Sindacale ha acquisito, nel corso dell'esercizio, le

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei soci

informazioni per lo svolgimento delle proprie funzioni, sia attraverso audizioni delle strutture aziendali, sia in virtù di quanto riferito nel corso delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, alle quali il Collegio ha sempre assistito, sia attraverso un proficuo scambio di informazioni con la società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.A., con l'Internal auditing, sia partecipando alle riunioni del Comitato di controllo interno e dell'Organismo di vigilanza.

Il Consiglio di Amministrazione ha, nel corso dell'esercizio testé terminato, riferito con tempestività sull'attività svolta, sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, sulle operazioni in potenziale conflitto di interesse cioè sulle operazioni infragruppo e sulle operazioni con parti correlate, nonché sulle eventuali operazioni atipiche e/o inusuali e su ogni altra attività od operazione che si ritenga opportuno portare a conoscenza dei destinatari della Relazione.

In particolare con la presente Relazione desideriamo informarVi sulla nostra attività seguendo le indicazioni contenute nelle comunicazioni della Commissione Nazionale per le Società e la Borsa.

Ci atteniamo sostanzialmente, come nell'esercizio precedente, nella stesura della presente Relazione allo schema ed alla numerazione contenuta nella comunicazione Consob del 6 Aprile 2001.

1 - INDICAZIONI SULLE OPERAZIONI DI MAGGIOR RILIEVO ECONOMICO, FINANZIARIO E PATRIMONIALE EFFETTUATE DALLA SOCIETÀ.

Sulla base delle informazioni ricevute, delle analisi condotte e delle verifiche esperite, è emerso che le operazioni di maggior rilievo societario ed immobiliare effettuate dalla società, anche per il tramite di società direttamente o indirettamente partecipate, sono rappresentate, essenzialmente, dalle seguenti.

Operazioni Societarie

- **23 Aprile 2009:** l'assemblea degli Azionisti ha rinnovato gli organi sociali: Consiglio

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei soci

di Amministrazione e Collegio Sindacale che dureranno in carica sino all'approvazione del bilancio al 31/12/2011. L'assemblea ha altresì rinnovato al Consiglio di Amministrazione l'autorizzazione, scaduta nel luglio 2009, per l'acquisto e l'alienazione di azioni proprie.

- **30 Aprile 2009:** il Consiglio ha proceduto alla nomina i) del Presidente, confermando alla carica il Signor Gilberto Coffari, ii) del Vice Presidente confermando il Signor Sergio Costalli, iii) nonché nominando il Signor Claudio Albertini alla carica di Amministratore Delegato; determinando le relative funzioni e poteri per le predette cariche.
- Il Consiglio ha altresì provveduto a nominare i componenti dei seguenti organi sociali:
 - i) Comitato di Presidenza
 - ii) Comitato di controllo Interno
 - iii) Comitato per la remunerazione
 - iv) Comitato nomine
 - v) Organismo di vigilanza
 - vi) Lead Independent Director
- **14 Maggio 2009:** il Consiglio di Amministrazione ha approvato il progetto di fusione per l'incorporazione della Nikefin Asti Srl. Società interamente controllata e proprietaria dello Shopping Center i Bricchi di Isola d'Asti.
- **25 Maggio 2009:** Si è concluso il trasferimento della sede operativa in Bologna Via dei Trattati Comunitari n. 13. La disponibilità di tale porzione di fabbricato era stata precedentemente (29 Aprile 2009) acquisita con un contratto di locazione finanziaria.
- **13 Novembre 2009:** il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo "Business Plan 2009-2013".

Operazioni Immobiliari

- **27 Marzo 2009:** è stato sottoscritto il rogito di acquisto del Centro Commerciale "Tiburtino" sito in Comune di Guidonia. Contestualmente a tale acquisto è stato

concluso un contratto di mutuo ipotecario. Tale centro è stato aperto al pubblico il 2 Aprile 2009.

- **29 Aprile 2009:** è stato sottoscritto il contratto di locazione finanziaria per l'acquisizione della sede operativa sita in Bologna, Via Dei Trattati Comunitari n. 13.
- **5 Maggio 2009:** si è proceduto all'inaugurazione del Centro Commerciale denominato "Katanè" sito in Gravina di Catania. L'acquisto dell'intero complesso si è perfezionato nel corso del mese di Ottobre 2009, successivamente all'apertura del Centro Commerciale.
- **8 Ottobre 2009:** è stato sottoscritto l'atto di acquisizione, con parte correlate (Coop Adriatica) dell'intero capitale sociale della Società "Faenza Sviluppo Area Marcucci Srl" - società proprietaria del centro commerciale "Le Maioliche" sito nel comune di Faenza. Tale Centro Commerciale era stato precedentemente inaugurato ed aperto al pubblico nel mese di giugno 2009.
- **3 Dicembre 2009:** si è proceduto all'inaugurazione dello Shopping Center "I Bricchi di Isola d'Asti".
- **15 Dicembre 2009:** la RGD, Società partecipata pariteticamente con Beni Stabili S.p.a., ha sottoscritto il contratto preliminare per l'acquisizione della Galleria e del Centro Commerciale "Il Ducale" sito a Vigevano, subentrando nel rapporto preliminare sottoscritto da IGD SIIQ S.p.A..

Nel corso dell'anno 2009, tra i fatti più significativi ricordiamo che i) si è provveduto alla risoluzione del preliminare per l'acquisto del Centro Commerciale di Trapani e della Galleria Commerciale di Peschiera Borromeo. Per entrambi le motivazioni sono addebitabili ai promittenti venditori a causa di ritardi nell'iter autorizzativo o in modifiche sostanziali al progetto inizialmente previsto; (ii) è proseguita l'attività per la realizzazione di un Centro Commerciale a Palermo. L'accordo preliminare prevede l'acquisto di un bene futuro, nonché il pagamento di acconti in relazione all'avanzamento dei lavori.

Relativamente all'attività delle controllate si segnala:

- PORTA A MARE - LIVORNO

Sono proseguiti, ed in parte ultimati, i lavori di urbanizzazione relativi all'intervento nel sub-comparto Piazza Mazzini. Sono state inoltre ottenute le autorizzazioni per la ristrutturazione di un edificio esistente (Palazzo Orlando) procedendo successivamente all'inizio dei lavori.

- WIN MAGAZIN

Sono stati conclusi accordi commerciali con importanti operatori per l'insediamento delle loro attività nei siti commerciali di proprietà della controllata. L'obiettivo strategico che la società si era prefissa al momento dell'acquisto di tale partecipazione, avvenuta nel corso dell'anno 2008, è stato quello di valorizzare tali centri, con l'ingresso di importanti operatori commerciali, sia nazionali sia europei.

Il Collegio Sindacale, per quanto di sua competenza, ha accertato la conformità alla Legge, allo Statuto sociale ed ai principi di corretta amministrazione delle operazioni sopra descritte, accertandosi che le stesse non fossero manifestamente imprudenti o azzardate, in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea e/o dal Consiglio di Amministrazione o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale della società.

2. INDICAZIONI SULL'EVENTUALE ESISTENZA DI OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI, COMPRESE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE.

Il Collegio Sindacale non ha riscontrato, nel corso dell'esercizio 2009, e successivamente sino alla redazione della presente, operazioni atipiche e/o inusuali effettuate con terzi o con parti correlate, ivi comprese le società del Gruppo.

Le operazioni ordinarie infragruppo e con parti correlate sono regolate da normali condizioni di mercato e sono analiticamente evidenziate nella Relazione degli Amministratori, sia per la tipologia, sia per l'entità economica e finanziaria. Le operazioni con parti correlate significative sono state regolate e disciplinate dalla "Procedura per le operazioni con Parti Correlate", approvata da parte del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 14 febbraio 2007.

Le operazioni infragruppo e/o con parti correlate, ove necessario, sono state oggetto di

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei soci

specifiche delibere del Consiglio di Amministrazione e, se del caso, assunte previo parere del Comitato di Controllo Interno e supportate, se di significativa entità o nei casi di difficile individuazione del valore di mercato, da adeguati pareri di esperti indipendenti.

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

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

3. VALUTAZIONE DELL'ADEGUATEZZA DELLE INFORMAZIONI RESE DAGLI AMMINISTRATORI IN ORDINE ALLE OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI, COMPRESSE QUELLE INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE.

Gli Amministratori hanno reso, nel corso dell'esercizio 2009 con cadenza periodica, una adeguata e completa informazione sull'attività svolta, sulle operazioni di maggior rilievo da un punto di vista gestionale ed operativo, nonché sulle operazioni infragruppo e/o con parti correlate. Essi hanno inoltre riferito sull'assenza di operazioni inusuali e/o atipiche con soggetti terzi o tra società del "Gruppo" così come risultano definiti dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006.

4. RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE.

La Società di revisione, nella sua relazione sulla revisione contabile, non ha formulato rilievi o richiami circa la qualità e la completezza delle informazioni, non ha formulato neppure riserve, richiami od osservazioni su particolari carenze o criticità nel controllo interno e nelle procedure amministrative che possono incidere in modo sostanziale sulla affidabilità, correttezza e completezza delle informazioni e dei dati ai fini specifici del controllo contabile e della revisione del bilancio.

La Società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.A. ha rilasciato in data 31 marzo 2010 la relazione ai sensi dell'art. 156 del D. Lgs 58/1998 nella quale esprime un giudizio positivo

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei soci

sul bilancio d'esercizio e su quello consolidato, confermando che tali documenti sono stati redatti in conformità alle norme di legge ed ai principi di generale accettazione e che rappresentano in modo veritiero e corretto, la situazione patrimoniale, finanziaria ed il risultato economico della Società.

Nella relazione della Società di revisione, accompagnatoria al bilancio, non vi sono rilievi, né richiami circa la qualità e la correttezza delle informazioni.

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

5. INDICAZIONI SULL'EVENTUALE DENUNCIE EX ARTICOLO 2408 DEL C.C. ED INIZIATIVE INTRAPRESE.

Al Collegio Sindacale non sono pervenute, nel corso dell'anno 2009 e sino alla data di redazione della presente Relazione, denunce ex articolo 2408 del c.c. da parte di Azionisti, pertanto nessuna iniziativa è stata in tal senso intrapresa.

6. INDICAZIONI DELL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ESPOSTI ED EVENTUALI INIZIATIVE INTRAPRESE.

Al Collegio Sindacale non sono pervenuti, nel corso dell'anno 2009 e sino alla data di redazione della presente Relazione, segnalazioni e/o esposti presentati da Azionisti; né è a conoscenza di segnalazioni e/o esposti che siano stati presentati alla società da Azionisti e/o da terzi, pertanto nessuna iniziativa è stata in tal senso intrapresa.

7. INDICAZIONI DI EVENTUALI ULTERIORI INCARICHI SUPPLEMENTARI ALLA SOCIETÀ DI REVISIONE E DEI RELATIVI COSTI.

Vi segnaliamo che alla Società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.A., previo il nostro assenso, è stato riconfermato, con delibera del 23 Aprile 2007, l'incarico di controllo

contabile ex art. 2409 bis del c.c. e l'incarico continuativo di revisione del bilancio d'esercizio e del consolidato ai sensi dell'art. 156 del D.Lgs n. 58 del 24 Febbraio 1998. Ad essa è stato altresì riconfermato l'incarico della revisione contabile limitata delle semestrali per il periodo sino al 31/12/2012. Gli importi maturati per tali attività sono stati pari ad €/migliaia 123,2 per l'esercizio 2009, importo comprensivo di spese e contributo di vigilanza Consob.

Alla Società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.A. non è stato corrisposto nessun altro compenso nel corso dell'anno 2009.

8. INDICAZIONE DELL'EVENTUALE CONFERIMENTO DI INCARICHI A SOGGETTI LEGATI ALLA SOCIETÀ DI REVISIONE DA RAPPORTI CONTINUATIVI E DEI RELATIVI COSTI.

Il Collegio non è a conoscenza del conferimento, nel corso dell'esercizio 2009, di altri incarichi a soggetti legati alla Società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.A. da rapporti continuativi.

9. INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI PARERI RILASCIATI AI SENSI DI LEGGE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO 2009.

Per quanto di sua competenza il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio 2009 e sino alla data della presente Relazione, non ha rilasciato pareri ai sensi di Legge.

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

10. INDICAZIONI DELLA FREQUENZA E DEL NUMERO DELLE RIUNIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE.

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei soci

Per una più puntuale informativa dell'attività sociale, qui di seguito Vi segnaliamo il numero delle riunioni dei sottoindicati organi societari tenutesi nel corso dell'esercizio 2009:

- Il Consiglio di Amministrazione si è riunito con cadenza quasi mensile. Le riunioni tenute da tale organo sono state infatti pari a n. 10. Le riunioni si sono tenute nei seguenti giorni 22 Gennaio 2009, 12 Marzo 2009, 30 Aprile 2009, 14 Maggio 2009, 08 Giugno 2009, 09 Luglio 2009, 26 Agosto 2009, 13 Novembre 2009, 17 Dicembre 2009, essendosi tenute in data 9 luglio due riunioni consiliari.
- Il Collegio Sindacale si è riunito con cadenza superiore a quella richiesta dalla Legge (ogni 90 giorni). Il Collegio si è riunito nelle seguenti date: 22 Gennaio 2009; 27 Gennaio 2009; 26 Febbraio 2009; 01 Aprile 2009; 14 Maggio 2009; 09 Luglio 2009; 03 agosto 2009; 14 Ottobre 2009. Esse hanno interessato sia le riunioni ex art. 2404 del c.c., sia quella finalizzata alla stesura della relazione ex art. 2429 2° comma del c.c.. Il Collegio Sindacale è stato inoltre presente alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, ha altresì garantito la presenza all'assemblea di bilancio, alle riunioni del Comitato di Controllo Interno, alle riunioni dell'Organismo di Vigilanza, alle riunioni effettuate con il management e con i rappresentanti della Società di revisione, nonché con il responsabile dell'Internal auditing.

Si rileva infine che la società ha ritenuto opportuno non prevedere un Comitato Esecutivo nella gestione della Governance societaria.

11. OSSERVAZIONI SUL RISPETTO DEI PRINCIPI DI CORRETTA AMMINISTRAZIONE.

La società è, a parere di questo Collegio Sindacale, amministrata con competenza e nel rispetto delle norme di legge e di statuto. L'articolazione dei poteri e delle deleghe, così come risultano attribuite, appaiono adeguate alle dimensioni ed all'operatività della Società e risultano adeguatamente indicate nella relazione degli Amministratori in particolare nella "Relazione sul Governo societario e assetti proprietari" relazione introdotte dall'art. 123 bis del D.Lgs. 58/1998. L'attività amministrativa non ha dato luogo

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei soci

a rilievi e/o osservazioni da parte nostra, né da parte di nessun altro organo societario investito di specifiche funzioni di controllo. Preme al Collegio in particolare rilevare che esso, per quanto di sua competenza, ha preso conoscenza e vigilato sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, informazioni raccolte dai responsabili delle funzioni aziendali, incontri con il Dirigente preposto alla redazione di documenti contabili, con l'auditing interno, con il Comitato per il Controllo Interno e con l'Organismo di Vigilanza, nonché con i responsabili della società di revisione ai fini del reciproco scambio di informazioni. In particolare, per quanto attiene ai processi deliberativi del Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale ha accertato, anche mediante la partecipazione diretta alle adunanze consiliari, la conformità alla Legge ed allo Statuto sociale delle scelte gestionali operate dagli Amministratori ed ha verificato che le relative delibere fossero assistite da analisi e pareri - prodotti all'interno o, quando necessario, da professionisti e/o società esterne - riguardanti soprattutto la congruità economico-finanziaria delle operazioni e la loro conseguente rispondenza all'interesse della Società.

12. OSSERVAZIONI SULLA STRUTTURA ORGANIZZATIVA.

Il Collegio Sindacale ha altresì preso conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul relativo funzionamento.

L'assetto organizzativo della Società si è modificato nel corso dell'esercizio per adeguarlo alle esigenze operative manifestate anche dallo sviluppo dell'attività aziendale. Da parte nostra, non vi sono rilievi od osservazioni quanto alla struttura organizzativa della Società.

Non abbiamo rilevato particolari carenze, criticità o situazioni da riferire in questa sede sull'effettivo funzionamento di organi, funzioni, sistemi e procedure, preso atto delle costanti azioni di miglioramento, connesse con la crescita dell'attività aziendale e dell'implementazione dei business, nonché ad una azione costante di consolidamento ed affinamento delle procedure aziendali.

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei soci

L'organizzazione ed i servizi, sia quelli strutturati all'interno della Società, sia quelli in outsourcing, risultano adeguati ed assolvono tempestivamente ed in modo adeguato agli adempimenti necessari, sia dal punto di vista delle disposizioni normative, sia ai fini di una corretta, efficace ed efficiente gestione aziendale.

13. OSSERVAZIONI SULL'ADEGUATEZZA DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO.

Il sistema di controllo interno, la cui responsabilità compete al Consiglio di Amministrazione, che si avvale dell'assistenza del Comitato di Controllo Interno, è definito nel documento "IGD - Sistema di Controllo Interno" approvato dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 14 Maggio 2008.

Esso evidenzia ed illustra le funzioni e le modalità operative del sistema di controllo.

Tali indicazioni sono sostanzialmente conformi a quelle contenute nel Codice di autodisciplina cui la società aderisce sin dalla quotazione in Borsa.

Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno della società, anche attraverso i periodici incontri con (i) il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili, (ii) il Responsabile del Controllo Interno, (iii) il Comitato per il Controllo Interno, (iv) il Responsabile della Società di revisione, nonché attraverso l'acquisizione della documentazione societaria, rilevando che il sistema non ha evidenziato criticità significative.

L'attività di controllo interno è stata affidata in outsourcing ad una Società preposta a tale funzione, la quale riferisce periodicamente al Collegio, al Comitato di Controllo Interno ed all'Organismo di Vigilanza sia sull'attività concretamente svolta, oltre all'organo amministrativo sia sullo stato di avanzamento dei lavori, rappresentando, ove se ne ravvisi l'opportunità, le specifiche esigenze operative, nonché le modalità più idonee allo svolgimento del "Piano di Lavoro"

L'attività della funzione di Internal audit si è prevalentemente concentrata su forme di audit tradizionali che prevedono le procedure riguardanti l'attività del Preposto alla redazione dei documenti contabili e l'aggiornamento delle procedure interne, ivi compresa

l'implementazione del Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/01.

L'Internal audit ha periodicamente riferito al Comitato per il Controllo Interno ed al Collegio sull'attività svolta, sui suggerimenti conseguenti nonché sui programmi per il nuovo esercizio, già sottoposti agli organi preposti della società.

Il Comitato per il Controllo Interno ha reso la propria relazione annuale su quanto sviluppato nel 2009.

In base a quanto constatato ed alle informazioni avute nei periodici incontri con il Comitato per il Controllo Interno, con l'Internal audit, con la Società di revisione e con il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili, ed a quanto riferito dall'Organismo di Vigilanza, costituito nell'ambito del Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/01, riteniamo che il sistema del controllo interno sia adeguato alle esigenze ed alla operatività della società e che esso sia affidabile e tempestivo e che consenta un'adeguata e corretta gestione dei flussi informativi per una puntuale analisi delle dinamiche aziendali.

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei vari Comitati sono state precedute da informazioni e dalla documentazione inerente agli argomenti da trattare e ciò al meglio delle possibilità e nel pieno rispetto della riservatezza al fine di evitare la divulgazione di informazioni, in particolare di quelle definite "price sensitive".

14. OSSERVAZIONI SUL SISTEMA AMMINISTRATIVO - CONTABILE E SULLA AFFIDABILITA' DI QUEST'ULTIMO A RAPPRESENTARE CORRETTAMENTE I FATTI DI GESTIONE.

Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo - contabile, sulla relativa affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali competenti, l'esame di documenti aziendali più significativi, l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla Società di revisione Reconta Ernst & Young Spa, nonché dall'attività dell'Internal auditing.

La struttura amministrativa-contabile appare adeguatamente strutturata ed idonea a fronteggiare le esigenze aziendali implementate nel corso dell'esercizio per lo sviluppo del

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei soci

business.

La Società di revisione ha controllato le procedure amministrative e quelle contabili senza evidenziare rilievi sulla loro affidabilità. Essa ha inoltre verificato la correttezza delle rilevazioni, nelle scritture contabili, dei fatti di gestione, nonché la completezza delle informazioni e dei criteri di valutazione per la redazione del bilancio e di quello consolidato, senza alcun rilievo e/o osservazione.

Pur non rientrando specificatamente nei compiti di questo Collegio il controllo contabile ex art. 2409 bis del c.c., essendo questo demandato alla Società di revisione, riteniamo, sulla base delle informazioni avute, e delle verifiche dirette previste dagli articoli 2403 e seguenti del c.c., che il sistema amministrativo-contabile, nel suo complesso sia adeguato ed affidabile e che i fatti di gestione siano rilevati con affidabilità e con una corretta tempestività.

15. OSSERVAZIONI SULL'ADEGUATEZZA DELLE DISPOSIZIONI IMPARTITE ALLE SOCIETÀ CONTROLLATE AI SENSI DELL'ART. 114 DLGS 58/1998.

Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle proprie controllate, ai sensi dell'art. 114, del D.Lgs. 58/98 e le ha ritenute idonee al fine di adempiere agli obblighi di comunicazione previste dalla legge.

In relazione agli stretti legami funzionali ed operativi, nonché alla presenza di persone di riferimento nelle controllate, viene garantito un corretto ed adeguato flusso di informazioni, supportato altresì da idonei documenti ed elaborazioni contabili alla gestione delle controllate.

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

La Società è in grado di esercitare compiutamente sulle controllate l'attività di direzione e coordinamento, come esplicitamente considerato dalla norma.

16. OSSERVAZIONI IN ORDINE ALLE RIUNIONI TENUTESI CON I REVISORI

Il Collegio Sindacale ha accertato, tramite verifiche dirette ed informazioni assunte dalla Società di revisione Reconta Ernst Young S.p.A., l'osservanza delle norme e delle leggi inerenti la formazione e l'impostazione del bilancio d'esercizio, del bilancio consolidato e della Relazione sulla Gestione.

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

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

17. ADESIONE DELLA SOCIETÀ AL CODICE DI AUTODISCIPLINA DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE.

La Società aderisce, attraverso l'adozione di un proprio Regolamento di Governance, ai principi ed alle raccomandazioni compendiate nel Codice di Autodisciplina emanato dal Comitato per la Corporate Governance delle Società quotate di Borsa Italiana, con lo scopo di disciplinare, nel rispetto delle disposizioni normative, la composizione, le competenze ed il ruolo degli Organi sociali cui è demandata la gestione aziendale.

A tale proposito si ricorda che il Consiglio di Amministrazione, così come risulta nominato dall'assemblea del 23 aprile 2009 sulla base di liste presentate dai Soci, si compone di quindici membri di cui si riscontra la presenza di quattordici amministratori non esecutivi, otto dei quali sono stati qualificati dal Consiglio di Amministrazione come indipendenti. Il Consiglio di Amministrazione ha costituito al proprio interno, i seguenti comitati:

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei soci

- Comitato per il Controllo Interno: si compone di n. 3 Amministratori non esecutivi di cui n.2 indipendenti. Nel corso del 2009 il Comitato si è riunito con continuità ed in modo adeguato alle esigenze operative. Le riunioni sono state sette nel corso del 2009. Ai lavori del Comitato di Controllo Interno partecipa il Presidente del Collegio o altro Sindaco designato.
- Organismo di Vigilanza: si compone di n. 3 Amministratori indipendenti. Nel corso del 2009 l'organismo si è riunito in modo adeguato alla funzione ed alle esigenze evidenziate. Le riunioni sono state quattro nel corso del 2009. A tali riunioni ha partecipato il Presidente del Collegio o altro Sindaco designato.
- Comitato per la Remunerazione: si compone di n. 3 Amministratori indipendenti. Il Comitato nel corso del 2009 si è riunito una volta.
- Comitato di Presidenza. si compone di n. 5 Amministratori e precisamente dal Presidente, dal Vice Presidente, dall'Amministratore Delegato, nonché da un Consigliere indipendente e da un Consigliere non esecutivo. Il Comitato nel corso del 2009 si è riunito nove volte.
- Comitato per le Nomine: si compone di n. 3 Amministratori indipendenti. Il Comitato si è riunito nel corso del 2009 tre volte.

Sempre in tema di Amministratori indipendenti, si segnala che la Società ha istituito, già nel corso dell'anno 2007 la figura del "Lead Independent Director", punto di riferimento e coordinamento delle istanze e dei contributi degli Amministratori indipendenti, a garanzia della più ampia autonomia di giudizio di questi ultimi, rispetto all'operato del management.

Al "Lead Independent Director" è attribuita, tra l'altro, la facoltà di convocare apposite riunioni di soli Amministratori indipendenti per la disamina di temi inerenti all'attività gestionale, ovvero al funzionamento del Consiglio di Amministrazione. Il "Lead Independent Director" ha, su richiesta, riunito gli Amministratori indipendenti una sola volta nel corso dell'esercizio 2009. Si ricorda inoltre che il Consiglio di Amministrazione, già dall'esercizio 2007, ha conferito l'incarico per un "Board Review" alla società Egon Zehnder International S.p.A. con sede in Milano per uniformarsi prontamente alle previsioni del Codice di Autodisciplina. L'incarico affidato ad Egon Zehnder ha lo scopo

di effettuare una analisi ed una valutazione del funzionamento del Consiglio di Amministrazione.

L'analisi dei risultati è contenuta in un Rapporto di Sintesi presentato e discusso in Consiglio di Amministrazione. La metodologia del "Board Review" rappresenta un adeguato modello di autovalutazione della composizione e funzionamento dell'organo amministrativo e dei suoi Comitati. Dall'analisi e dalla discussione di tale processo valutativo è emerso un giudizio positivo sulle dimensioni, sul funzionamento, sulle partecipazioni e sul coordinamento dell'organo.

Il Collegio Sindacale a conclusione di quanto esposto esprime una valutazione positiva sul sistema di Corporate Governance della Società la cui struttura è ispirata al modello cosiddetto "tradizionale" di cui al capo V sezione VI del C.C..

18. INCARICHI RICOPERTI DAL COLLEGIO SINDACALE

In adempimento alla previsione contenuta nell'art. 144-quinquiesdecies del Regolamento di attuazione del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti - adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni - si fornisce - in Allegato alla presente Relazione - l'elenco degli incarichi rivestiti da ciascuno dei membri del Collegio sindacale di IGD SIQ S.p.A. presso le società di cui al Libro V, Titolo V, Capi V, VI e VII del codice civile alla data di emissione della presente Relazione.

19. VALUTAZIONI CONCLUSIVE IN ORDINE ALL'ATTIVITÀ SVOLTA.

Signori Azionisti,

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

Non abbiamo rilevato omissioni, fatti censurabili, operazioni imprudenti o irregolarità da

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei soci

segnalarVi; pertanto dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significati suscettibili di segnalazione agli Organi di Vigilanza e controllo o di menzione nella presente relazione.

Nella Relazione sulla gestione sono indicate compiutamente le azioni detenute dagli Amministratori e dai Sindaci. Non abbiamo rilievi ed osservazioni in proposito.

Vi è stato altresì fornito lo schema dei compensi percepiti dagli Amministratori e dai Sindaci della Società; in proposito non abbiamo rilievi.

20. PROPOSTE DELL'ASSEMBLEA:

Il Collegio Sindacale, preso atto delle risultanze del Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009, non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione sulla destinazione dell'utile esercizio, anche alla luce delle disposizioni introdotte dalla citata L. 296/07 istitutiva delle SIIQ che prevede l'erogazione di un dividendo sui redditi cosiddetti "esenti" non inferiore all'85% dell'utile di tale gestione.

In particolare gli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea si articolano come segue.

ASSEMBLEA

I° Argomento - Bilancio d'esercizio al 31/12/2009; Relazione degli Amministratori sulla Gestione; Relazione della società di Revisione; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del Bilancio consolidato al 31/12/2009, deliberazioni inerenti e conseguenti;

- ◆ Esprimiamo, per i motivi sopradetti, parere favorevole sia all'approvazione del bilancio al 31/12/2009, sia alla proposta di destinazione dell'utile come indicato dal Consiglio di Amministrazione.

II° Argomento - Proposta di adeguamento degli onorari da corrispondere alla Società di revisione Reconta Ernst & Young Spa per gli esercizi 2009-2012. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

- ◆ Preso atto e valutato che :

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei soci

- per effetto del mutato contesto normativo intervenuto nell'esercizio 2009, che pone in capo alla società di revisione un ampliamento dei propri compiti e delle proprie funzioni, consistenti nella verifica della coerenza I) della Relazione sulla Gestione con il bilancio d'esercizio e con quello consolidato ex art. 2409 Ter del C.C. II) delle informazioni contenute nella Relazione sulla gestione in merito alla completezza ed attendibilità della relazione sulla Governance societaria ex art. 123 bis del D.Lgs 58/1998;
- le predette circostanze sono suscettibili di modificare le condizioni economiche precedentemente proposte dalla citata società ed approvate dall'assemblea dei Soci del 23 Aprile 2009.

Il Collegio Sindacale, vista la proposta formalizzata dalla Società di revisione in data 25 Gennaio 2010 che prevede per ciascuno degli esercizi considerati i seguenti elementi:

- Corrispettivo delle prestazioni aggiuntive € 15.000
- Tempo necessario al Team di Revisione ore 170

Considerata la natura e l'oggetto dell'incarico e ritenendo che la Società di revisione abbia i requisiti previsti dalle norme

Propone

All'assemblea dei Soci di adeguare il corrispettivo per gli esercizi sociali 2009-2012 dell'importo di € 15.000 oltre alle spese vive per rimborsi sostenuti per lo svolgimento dell'incarico nonché per i servizi di segreteria e comunicazione, forfettariamente indicati nella misura dell'8% dei corrispettivi pattuiti, oltre ovviamente al contributo di vigilanza a favore di Consob ed IVA.

III° - Cessazione di un Amministratore ai sensi dell'art. 2386 I° C. del C.C. e conseguente nomina di un Amministratore.

- ◆ Essendo venuto a scadere, con l'assemblea, il mandato del Consigliere Signor Corrado Pirazzini, cooptato dal Consiglio di Amministrazione del 30 Aprile 2009, si rende necessario procedere per la predetta nomina. A tal fine si ritengono adeguate le informazioni sull'argomento proposte ed illustrate dal Consiglio di Amministrazione a cui si rinvia.

* * * * *

Signori Azionisti,

al termine della nostra Relazione, sentiamo il desiderio di esprimere il più vivo ringraziamento a quanti, all'interno della società ed all'esterno di essa, hanno collaborato fattivamente nella nostra attività ed a Voi per la fiducia e la stima dimostratici con la nomina.

Bologna, 31 marzo 2010

Il Collegio Sindacale

(Romano Conti)

(Roberto Chiusoli)

(Franco Gargani)



Allegato alla Relazione del Collegio Sindacale IGD SIIQ SPA al Bilancio al 31 dicembre 2009

In adempimento alla previsione contenuta nell'art. 144-quinquiesdecies del Regolamento di attuazione del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti - adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni - si fornisce - nel prosieguo - la dichiarazione con il relativo elenco degli incarichi rivestiti - da ciascuno dei membri del Collegio sindacale di IGD SIIQ S.p.A. - presso le società di cui al Libro V, Titolo V, Capi V, VI e VII del codice civile alla data di emissione - da parte del Collegio sindacale - della propria Relazione ai sensi dell'art. 153, comma 1 del D.Lgs. 58/1998).

* * * * *

Romano Conti

Io sottoscritto Romano Conti, in qualità di Presidente del Collegio Sindacale di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A., con la presente

dichiara

di ricoprire attualmente, presso società di cui al libro V, titolo V. capi V, VI e VII del Cod.civ. (società per azioni, società in accomandita per azioni e società a responsabilità limitata), gli incarichi di amministrazione e di controllo di seguito elencati:

	Denominazione	Sede	Incarico	Categoria
1	IGD SIIQ SPA	Ravenna	Presidente del Collegio Sindacale	emittente
2	CENTRO SPERIMENTALE DEL LATTE SPA	Lodi	Presidente del Collegio Sindacale	media
3	FINMECO SPA	Roma	Presidente del CDA	piccola
4	F.G.F. FINANZIARIA GENERALE FELSINEA SPA	Bologna	Amministratore	piccola
5	COMET SPA	Bologna	Sindaco effettivo	Grande
6	COMET HOLDING SPA	Bologna	Presidente del Collegio	grande
7	DESPINA SPA	Bologna	Amministratore	piccola
8	UNICREDIT LEASING SPA	Bologna	Sindaco Effettivo	Interesse pubblico
9	SIMBULEIA SPA	Bologna	Amministratore	media
10	GALOTTI SPA	Bologna	Sindaco Effettivo	media
11	FIN.GI SRL	Bologna	Amministratore Unico	piccola
12	EDITORIALE CORRIERE DI BOLOGNA	Bologna	Sindaco Effettivo	piccola
13	SECONDA SPA	Bologna	Presidente del Collegio	piccola
14	G.M.G. GROUP SPA	Bologna	Amministratore	piccola
15	FERRARIO SPA	Bologna	Presidente del Collegio	piccola
16	D&C SPA	Bologna	Amministratore	piccola
17	MAJANI 1796 SPA	Bologna	Presidente del Comitato di controllo sulla Gestione	media
18	ACB GROUP SPA	Bologna	Consigliere	Piccola

Roberto Chiusoli

Il sottoscritto Roberto Chiusoli, in qualità di Sindaco effettivo di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A., con la presente

dichiara

di ricoprire attualmente, presso società di cui al libro V, titolo V. capi V, VI e VII del Cod.civ. (società per azioni, società in accomandita per azioni e società a responsabilità limitata), gli incarichi di amministrazione e di controllo di seguito elencati:

	Denominazione	Sede	Incarico	Categoria
1	IGD SIIQ SPA	Ravenna	Sindaco effettivo	Emittente
2	UNIPOL GRUPPO FINANZIARIO SPA	Bologna	Presidente del Collegio Sindacale	Emittente
3	UGF BANCA SPA	Bologna	Presidente del Collegio Sindacale	Interesse pubblico
4	BANCA DI BOLOGNA - CREDITO COOPERATIVO	Bologna	Sindaco effettivo	Interesse pubblico
5	HOLMO SPA	Bologna	Presidente del Collegio Sindacale	Grande
6	GRANAROLO SPA	Bologna	Presidente del Collegio Sindacale	Grande
7	MANUTENCOOP FACILITY MANAGEMENT SPA	Bologna	Membro del Consiglio di sorveglianza	Grande
8	HPS SPA	Bologna	Sindaco effettivo	Media
9	INIZIATIVE BOLOGNA NORD SRL	Bologna	Presidente del Collegio Sindacale	Piccola

Franco Gargani

Il sottoscritto Franco Gargani, in qualità di Sindaco effettivo di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A., con la presente

dichiara

di ricoprire attualmente, presso società di cui al libro V, titolo V, capi V, VI e VII del Cod.civ. (società per azioni, società in accomandita per azioni e società a responsabilità limitata), gli incarichi di amministrazione e di controllo di seguito elencati:

	Denominazione	Sede	Incarico	Categoria emittente
1	IGD SIQ SpA	Ravenna	Sindaco effettivo	
2	ASIU S.p.A	Piombino (LI)	Presidente del Collegio Sindacale	media
3	S.G.F. S.r.l	Piombino (LI)	Presidente del Collegio Sindacale	piccola
4	TIRRENO LOGISTICA Srl	Piombino (LI)	Presidente del Collegio Sindacale	grande
5	GESTIONE STRUTTURE COOPERATIVE DEL TIRRENO Srl	Piombino (LI)	Presidente del Collegio Sindacale	grande
6	SVILUPPO DISCOUNT S.p.A	Milano	Presidente del Collegio Sindacale	grande
7	GEMA COOMERCIALE Srl	Prato	Presidente del Collegio Sindacale	media
8	CEVALCÒ SpA	Campiglia M. (LI)	Presidente del Collegio Sindacale	piccola
9	TAP TECNOLOGIE AMBIENTALI PULITE Srl	Piombino (LI)	Presidente del Collegio Sindacale	media
10	INDAL 2000 Srl	Suvereto (LI)	Presidente del Collegio Sindacale	media
11	CALDANA Srl	Gavorrano (GR)	Presidente del Collegio Sindacale	piccola
12	FOLCENTER Srl	Follonica (GR)	Presidente del Collegio Sindacale	piccola
13	ORIZZONTE Srl	Piombino (LI)	Presidente del Collegio Sindacale	piccola
14	AXIS Srl	Napoli	Sindaco effettivo	piccola
15	MAISIS Srl	Montelupo (FI)	Sindaco effettivo	piccola
16	SOLARIA Srl	Grosseto	Sindaco effettivo	piccola
17	CIGRI SpA in liquidazione	Campiglia M. (LI)	Presidente del Collegio Sindacale	piccola
18	EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA	Grosseto	Sindaco effettivo	media
19	ULTIMA SPIAGGIA Srl	Follonica (GR)	Amministratore senza deleghe	piccola
20	CONSORZIO REGIONALE ETURIA	Montelupo Fiorentino	Sindaco Effettivo	Grande
21	COMPAGNIA- PORTUALI SOC. COOP	Piombino LI	Presidente del Collegio Sindacale	Media
22	UNICOOP TIRRENO SOC. COOP	Piombino LI	Presidente del Collegio Sindacale	Grande
23	POLO UNIVERSITARIO GROSSETANO SOC. CONSORTILE	Grosseto	Sindaco effettivo	Piccola
24	Sof spa	Firenze	Sindaco effettivo	Media
25	L'ORMEGGIO SOC. COOP	Piombino LI	Sindaco Effettivo	Piccola
26	SAN GIACOMO - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE	Portoazzurro LI	Sindaco Effettivo	Piccola

* nel prospetto sono indicati anche gli incarichi presso società cooperative.

Il Collegio Sindacale

(Romano Conti)

(Franco Gargani)

(Roberto Chiusoli)

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei soci

Pagina lasciata intenzionalmente bianca

Glossario

AGENCY MANAGEMENT

Attività svolta per l'individuazione del Tenant Mix e per la negoziazione dei contratti di locazione dei Negozi presenti all'interno delle Gallerie.

CENTRO COMMERCIALE

Immobile composto da un Ipermercato e da una Galleria, con infrastrutture e spazi di servizio comuni, all'interno di una superficie coperta, riscaldata e condizionata.

COSTI DIRETTI

Costi direttamente imputabili ai centri commerciali.

DEVELOPMENT PIPELINE

Programma di investimenti di sviluppo.

DIVIDEND YIELD

Il dividend yield, o rapporto dividendo-prezzo, corrisponde al rapporto tra l'ultimo dividendo annuo per azione corrisposto agli azionisti o annunciato e il prezzo in chiusura dell'anno di un'azione ordinaria.

EBITDA (Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minusvalenze e ripristini/ svalutazioni di attività non correnti)

L'EBITDA, letteralmente Earnings before Interests, Taxes, Depreciation & Amortization, è la misura più significativa della performance operativa della Società. Indica infatti gli utili conseguiti prima degli interessi, delle imposte e degli ammortamenti. Una valutazione che prescinde quindi dal modo nel quale la Società si è finanziata, dal risultato della gestione fiscale e dalla fase in cui si trova nel ciclo degli investimenti. L'EBITDA è una proxy del cashflow operativo che la Società è in grado di generare.

EBIT (Risultato operativo)

L'EBIT, letteralmente Earnings before Interest and Taxes, è un saldo che, rispetto all'EBITDA, incorpora informazioni sull'andamento degli ammortamenti e sulla variazione del Fair Value degli immobili in portafoglio. Nel caso di IGD, che segue i principi IAS (International

Accounting Standards), gli ammortamenti non sono una posta significativa, dal momento che ogni sei mesi, sulla base di una perizia indipendente, il valore degli immobili di proprietà viene aggiornato: nello stato patrimoniale gli immobili vengono iscritti al valore di mercato, mentre nel conto economico, tra l'EBITDA e l'EBIT, viene registrata la variazione del cosiddetto 'fair value'.

EPRA

European Public Real Estate Association.

EPS / EARNINGS PER SHARE

Utile netto diviso per il numero medio di azioni che compongono il capitale sociale nell'anno.

ESTIMATED RENTAL VALUE / ERV

Il valore stimato degli affitti a prezzi di mercato degli spazi affittabili, secondo la perizia indipendente che costruisce la stima sulla scorta dei dati rilevati in strutture simili situate in aree geografiche comparabili.

FACILITY MANAGEMENT

Fornitura di servizi specialistici legati ai Centri Commerciali, quali la vigilanza, le pulizie e la manutenzione ordinaria.

FFO / FUNDS FROM OPERATIONS

L'FFO è calcolato partendo dall'Utile ante imposte (utile del periodo), aggiungendo le sole imposte correnti e le variazioni relative agli ammortamenti materiali e immateriali, la variazione netta del valore di mercato degli immobili ed eventuali svalutazioni. È l'indicatore più frequentemente utilizzato per la valutazione di società immobiliari che sono nel regime REIT.

GALLERIA

Immobile che comprende un'aggregazione di Negozi di vendita, nonché gli spazi comuni su cui gli stessi insistono.

GLA / GROSS LEASABLE AREA

Superficie lorda affittabile.

HEDGING

È il rapporto tra il totale dei mutui bancari coperti da irs e bond e tutti i mutui bancari e bond

IPD

Investment Property Databank. Realtà che produce un benchmark indipendente dei ritorni degli investimenti immobiliari.

IPERMERCATO

Immobile avente area di vendita superiore a mq. 2.500, adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

INTEREST RATE SWAPS / IRS

Strumento finanziario nel quale due parti si accordano per scambiare un'obbligazione a pagare un certo tasso d'interesse a una data prestabilita. Utilizzato per convertire debito a tasso variabile in debito a tasso fisso.

JOINT VENTURE

Entità nella quale IGD detiene un interesse di lungo termine, controllata congiuntamente da uno o più altri soggetti secondo un accordo contrattuale per cui le decisioni sulle politiche gestionali e di finanziamento richiedono il consenso di tutte le parti.

LIKE-FOR-LIKE PORTFOLIO

Immobili presenti nel portafoglio per l'intero anno corrente e per l'intero anno precedente.

LTV / LOAN TO VALUE

Rapporto tra l'indebitamento e il valore degli immobili di proprietà.

MALL / SHOPPING MALL

Spazio comune condiviso dagli operatori presenti all'interno del Centro Commerciale. Per Shopping Mall usualmente si intende la Galleria.

MARGINE LORDO DIVISIONALE

È il margine che si ottiene sottraendo ai ricavi i costi diretti.

MARKET VALUE

(FAIR VALUE O VALORE EQUO)

È il valore stimato dell'immobile al quale dovrebbe essere scambiato alla data di valutazione, dove compratore e venditore agiscano entrambi essendo a conoscenza di tutti gli elementi e prudentemente.

Si riporta di seguito la definizione del valore di mercato utilizzata dal perito:

“In conformità a quanto riportato nella 6° ed ultima edizione del “RICS Appraisal and Valuation Manual” (“The Red Book”) della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, tradotta in lingua italiana il 1° gennaio 2008, per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni”.

MEDIA SUPERFICIE

Immobile avente area di vendita compresa tra mq. 250 e mq. 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.

NAV / NET ASSET VALUE

Esprime la differenza tra il valore degli immobili (Asset Value) e l'indebitamento finanziario netto. Il NAV per azione calcolato nel bilancio di IGD è un Triple Net Asset Value (3NAV): è infatti espresso al netto anche delle plusvalenze latenti e dell'effetto fiscale. Il calcolo prevede che al Patrimonio netto sia sommata la plusvalenza potenziale sugli immobili di proprietà. Tale risultato viene poi 'nettato' dell'effetto fiscale, attraverso l'applicazione dell'aliquota per le Società. Il Net NAV (NNAV) così ottenuto viene poi diviso per il totale delle azioni emesse.

NEGOZIO

Immobile destinato alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.

OVER-RENTED

Spazio che è affittato a un livello superiore al suo ERV.

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Portafoglio degli immobili la cui locazione è gestita dal Gruppo IGD sia con riferimento agli immobili di proprietà del Gruppo, sia con riferimento agli immobili di proprietà di terzi.

PRE-LET

Contratto di affitto firmato con un operatore prima del completamento dello sviluppo immobiliare.

REIT

Real Estate Investment Trust. Cfr. SIIQ nel caso italiano.

RENDIMENTO INIZIALE /INITIAL YIELD

È il ricavo da locazione annualizzato generato da un immobile, espresso come percentuale della valutazione dello stesso al momento dell'acquisto.

RETAIL PARK

Gruppo di tre o più superfici che aggregano più di 4,500 m², con parcheggio condiviso.

REVERSIONARY POTENTIAL YIELD

Affitto netto annualizzato che dovrebbe essere generato da un immobile se fosse completamente affittato a livelli di mercato espresso come percentuale del valore dell'immobile.

ROACE / RETURN ON AVERAGE CAPITAL EMPLOYED

Utile ante spesa per interessi diviso per il capitale investito medio nell'esercizio.

ROE

Utile netto diviso per i mezzi propri al netto dei dividendi distribuiti.

SIIQ

Società di Investimento Immobiliare Quotata. Modello di investimento immobiliare ispirato ai REIT. La normativa di rife-

rimento attribuisce il regime di esenzione ai fini delle imposte dirette alle società per azioni quotate che svolgono “in via prevalente”, soddisfacendo perciò una serie di requisiti di tipo reddituale e patrimoniale, attività di locazione di immobili e assimilati.

SUPERMERCATO

Immobile avente area di vendita compresa tra mq. 250 e mq. 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

SUPERFICIE UTILE LORDA

Superficie degli immobili che comprende le mura esterne.

SPESE GENERALI

Costi indivisi, non imputabili ai singoli centri commerciali, si intendono con tale definizione i costi corporate.

TASSO DI OCCUPAZIONE / OCCUPANCY RATE

Superficie Lorda concessa in locazione espressa in percentuale sul totale della superficie degli immobili.

TENANT MIX

Insieme degli operatori e delle insegne commerciali presenti all'interno delle Gallerie.

UNDER-RENTED

Spazio che è affittato a un livello inferiore al suo ERV.

WACC / WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL

Costo medio ponderato del capitale di credito e del capitale di rischio nozionale, impiegato come riferimento per valutare i ritorni attesi sugli investimenti.

Finito di stampare
nel mese di aprile 2009

Grafica e impaginazione
R. Bertuccioli

Stampa
Grafiche dell'Artiere

katane



ROBERTO CAPPA





Sede legale
via Agro Pontino, 18
48100 Ravenna
(Italia)

Sede operativa
via Trattati Comunitari
Europei 1957-2007, 13
40127 Bologna (Italia)

tel. +39 051 509111
fax +39 051 509247
info@gruppoigd.it
www.gruppoigd.it