

# Bilancio

al 31 dicembre

# 2010





## Il Gruppo IGD

> p. 5

- 1.1 Lettera agli Azionisti p. 6
- 1.2 Organi Societari e di Controllo p. 10
- 1.3 Dati di sintesi p. 12

# 1

## Relazione sulla gestione

> p. 15

- 2.1 Il Gruppo IGD oggi p. 17
- 2.2 Settori di attività p. 21
- 2.3 Il titolo p. 24
- 2.4 Eventi societari p. 27
- 2.5 Investimenti e accordi commerciali p. 29
- 2.6 Il Contesto di riferimento p. 31
  - 2.6.1 Lo scenario del mercato immobiliare p. 31
  - 2.6.2 Il Portafoglio Immobiliare p. 36
- 2.7 Valutazioni CBRE p. 41
- 2.8 Il Quadro normativo/  
regolamentare SIIQ p. 49
- 2.9 Organizzazione e Risorse umane p. 51
- 2.10 Andamento dell'esercizio 2010 p. 53
  - 2.10.1 Analisi economica p. 53
  - 2.10.2 Analisi patrimoniale e finanziaria p. 58
- 2.11 Eventi successivi alla chiusura p. 61
- 2.12 Evoluzione prevedibile della gestione p. 61
- 2.13 Principali rischi e incertezze cui IGD SIIQ SPA  
e il Gruppo sono esposti p. 62
- 2.14 Operazioni infragruppo  
e con parti correlate p. 68
- 2.15 Tutela della privacy p. 69
- 2.16 Azioni Proprie p. 69
- 2.17 Attività di ricerca e sviluppo p. 69
- 2.18 Operazioni significative p. 69
- 2.19 Prospetto di raccordo fra Bilancio  
di esercizio della capogruppo  
e Bilancio Consolidato al 31.12.2010 p. 70
- 2.20 Proposta di approvazione del Bilancio  
e di destinazione dell'utile  
di esercizio 2010 p. 71

# 2

# Indice

## Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari

> p. 73

# 3

- 3.1 Profilo dell'Emittente p. 74
- 3.2 Informazioni sugli Assetti Proprietari (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) p. 75
- 3.3 Compliance (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), TUF) p. 77
- 3.4 Consiglio di Amministrazione p. 78
- 3.5 Il trattamento delle informazioni societarie p. 84
- 3.6 Comitati interni al Consiglio di Amministrazione (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF) p. 85
- 3.7 Comitato per le Nomine p. 85
- 3.8 Comitato per la Remunerazione p. 86
- 3.9 Comitato di Presidenza p. 87
- 3.10 Remunerazione degli Amministratori p. 87
- 3.11 Comitato per il controllo interno p. 88
- 3.12 Comitato per le operazioni con Parti Correlate p. 89
- 3.13 Sistema di controllo interno p. 90
- 3.14 Interessi degli Amministratori e operazioni con Parti Correlate p. 94
- 3.15 Nomina dei Sindaci p. 96
- 3.16 I Sindaci (ex. Art. 123-bis, comma 2, lett. D) TUF p. 97
- 3.17 Rapporti con gli Azionisti p. 97
- 3.18 Assemblee p. 98

## Gruppo IGD Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2010

> p. 107

# 4

- 4.1 Conto economico consolidato p. 108
- 4.2 Conto economico complessivo consolidato p. 109
- 4.3 Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata p. 110
- 4.4 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato p. 111
- 4.5 Rendiconto finanziario consolidato p. 112
- 4.6 Note di commento ai prospetti contabili p. 113
- 4.7 Direzione e coordinamento p. 167
- 4.8 Elenco delle partecipazioni rilevanti di cui all'art.125 del Regolamento Emittenti Consob p. 168
- 4.9 Informazioni ai sensi dell'art.149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob p. 169
- 4.10 Attestazione del Bilancio consolidato p. 170
- 4.11 Relazione della Società di Revisione p. 171

## IGD Siiq S.p.A. Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2010

> p. 175

# 5

- 5.1 Conto economico p. 176
- 5.2 Conto economico complessivo p. 177
- 5.3 Situazione patrimoniale-finanziaria p. 178
- 5.4 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto p. 179
- 5.5 Rendiconto finanziario p. 180
- 5.6 Note di commento ai prospetti contabili p. 181
- 5.7 Direzione e coordinamento p. 234
- 5.8 Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob p. 235
- 5.9 Attestazione del Bilancio d'esercizio p. 236
- 5.10 Allegati p. 237
- 5.11 Relazione della Società di Revisione p. 239
- 5.12 Relazione del Collegio Sindacale p. 241

## Glossario

> p. 262



# Il Gruppo IGD



# 1

## 1.1 | Lettera agli Azionisti



Signori Soci,

*nell'esercizio 2010 la Vostra Società ha messo a segno risultati caratterizzati da una crescita significativa, come testimoniano l'incremento dell'utile netto, che cresce del 43,8% fino a raggiungere i 29,3 milioni di euro, e quello del 9,1% registrato dai Funds from Operations - l'FFO, ovvero il cashflow operativo. Ciò indica che la Vostra Società sta proseguendo con determinazione e con successo il suo **sviluppo lungo il percorso indicato dal Piano Strategico 2009-2013**, nonostante il passato esercizio abbia proposto un contesto operativo ancora molto debole per i consumi. Non solo: **i risultati del 2010**, puntualmente aderenti alle nostre aspettative di un anno fa, **aggiungono visibilità al Piano stesso**, confermando che le leve che avevamo dichiarato di volere azionare rispondono in maniera efficace per avanzare nella direzione tracciata.*





Nella foto l'Amministratore Delegato  
Claudio Albertini e il Presidente  
Gilberto Coffari

Al 31 dicembre 2010 il **valore equo dei nostri immobili ha raggiunto 1.803,98 milioni di euro**. Un valore che, se da un lato riflette la cessione per 59,2 milioni di euro della quota del 50% della partecipazione in RGD a Beni Stabili, d'altro lato esprime gli effetti del più ampio perimetro del portafoglio, grazie alle due nuove acquisizioni realizzate relativamente alla galleria del centro commerciale La Torre di Palermo e alla galleria del centro Conè di Conegliano Veneto, oltre alla realizzazione dell'annesso retail park. Il portafoglio preesistente ha mostrato al contempo una buona capacità di tenuta, grazie all'elevato profilo qualitativo che lo contraddistingue e alla presenza stabilizzante della componente ipermercati.

La prima linea del conto economico 2010 fotografa **un'espansione dei ricavi nell'ordine del 2,8%**. A fronte di un contributo positivo dei ricavi locativi delle due ultime aperture, relativo al mese di dicembre, e dell'apporto incrementale degli affitti delle quattro aperture realizzate nel corso del 2009, che nel 2010 hanno prodotto i loro effetti per tutti e 12 i mesi, l'andamento dei ricavi consolidati risulta in parte condizionato dalla scelta di IGD di volere sostenere alcuni operatori-chiave, in un esercizio ancora dominato da un quadro critico per i consumi, seguendo una politica di sconti mirati sui canoni di affitto. D'altro lato in Romania nel 2010 abbiamo portato avanti un profondo ripensamento e consolidamento del portafoglio di insegne presenti nei centri WinMarkt, durante un processo di ristrutturazione già in atto da due anni, con l'obiettivo di 'mettere in sicurezza' e migliorare la qualità dei flussi di ricavo futuri.

Che la crescita di IGD sia **una crescita effettivamente sana è testimoniato dall'incremento dell'EBITDA consolidato**, che nell'esercizio ha superato il **7%**, **raggiungendo il 71% di incidenza sui ricavi**: la fase di intense aperture e le relative acquisizioni di nuovi centri commerciali - come abbiamo ricordato, con ben sei nuove aperture nel corso degli ultimi due esercizi - ha permesso di distribuire su una base di ricavi più ampia una struttura di costi operativi che teniamo sotto stretto controllo attraverso una serie di politiche gestionali improntate all'efficienza.

La crescita del valore del patrimonio immobiliare e dei ricavi è avvenuta **mantenendo una situazione di equilibrio dal punto di vista delle fonti di finanziamento e del costo dell'indebitamento**. Alla chiusura dell'esercizio 2010, il gearing - calcolato come rapporto tra mezzi di terzi e mezzi propri - si attestava infatti a 1,31 volte. Nel corso del 2010 IGD ha inoltre confermato la capacità di mantenere un costo del denaro molto contenuto, cogliendo l'opportunità non solo di ristrutturare le condizioni del prestito obbligazionario convertibile, ma anche di coprire il rischio sui tassi d'interesse fino al 74,13% dei prestiti e di chiudere nuovi finanziamenti per complessivi 85,5 milioni di euro a condizioni vantaggiose: fatti che trovano riscontro nell'andamento degli oneri finanziari netti, rimasti pressoché stabili (**+621mila euro rispetto al 2009**).

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 a 0,075 euro, in aumento del 50%** rispetto al dividendo di 0,050 euro distribuito sugli utili dell'esercizio 2009. Un progresso che risulta ancora più rimarchevole se consideriamo che il dividendo 2009 esprimeva a sua volta un incremento del 42,9% rispetto al dividendo 2008.

Il titolo IGD prospetta quindi **interessanti ritorni per i propri azionisti** sulla base della distribuzione degli utili.

Come ricorderete, nel novembre 2009 abbiamo presentato un nuovo Piano Strategico quinquennale, proponendoci di aggiornarlo con cadenza annuale. Nel novembre del 2010 abbiamo pertanto presentato una **Review Strategica** che, continuando a proiettare gli obiettivi su un orizzonte al 2013, li aggiornava alla luce dei risultati nel frattempo conseguiti, dei cambiamenti di scenario e delle novità intervenute nel portafoglio e nella pipeline degli investimenti.

Per quanto riguarda in particolare le novità sugli **investimenti**:

- Nel luglio 2010 abbiamo risolto il contratto preliminare per l'acquisto del centro commerciale di Gorizia, che intendiamo sostituire con una simile tipologia di investimento, ma oltre il 2011.



Nella foto la nuova sede operativa di IGD a Bologna

- Sono state posposte alcune parti del progetto multifunzionale di Livorno.
- Abbiamo pianificato le estensioni di tre centri commerciali con una più ampia superficie lorda affittabile rispetto al Piano di un anno fa.
- Infine abbiamo introdotto nella pipeline 100 milioni di euro di nuovi investimenti, che prevediamo di finanziare con il ricavato dalla vendita di immobili attualmente presenti nel portafoglio di proprietà, secondo una logica di rotazione che favorisca **un'ottimizzazione dell'allocazione del capitale**: si tratta di una linea strategica assolutamente nuova per IGD, che potrà così disporre di maggiore flessibilità per cogliere interessanti opportunità che potranno presentarsi sul mercato.

Nonostante il quadro più critico del previsto per il 2010, nel Piano aggiornato **gli obiettivi al 2013 hanno subito variazioni solo marginali**. In particolare continuiamo a prevedere una crescita media annua in arco piano a due cifre dell'**EBITDA**, superiore al 10% circa, che conduca l'**EBITDA margin** a raggiungere il **76% a fine piano**, essenzialmente per effetto della buona marginalità degli investimenti che progressivamente diventano operativi e vengono messi a reddito nell'ambito del portafoglio, ma anche per l'intensa opera di riqualificazione del portafoglio storico. Ci proponiamo perciò di raggiungere nel 2013 un rendimento medio del patrimonio immobiliare tra il 6,4% e il 6,5%. D'altro lato abbiamo mantenuto invariato l'impegno a non superare il picco di gearing, già in precedenza individuato con il livello di 1,5 volte.

Riteniamo perciò che anche i risultati dei prossimi esercizi possano consentire una **soddisfacente remunerazione per i nostri azionisti** in termini di distribuzione di utili; lo status fiscale di SIQ del resto ci permette di tradurre in misura

significativa i buoni risultati della gestione operativa e finanziaria in consistenti progressi dell'ultima linea del Conto Economico: prevediamo quindi dividendi in continua sostanziale crescita in ogni singolo anno fino al 2013.

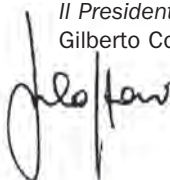
Ci auguriamo anche che nei prossimi mesi possa chiudersi **l'ampio sconto cui tratta l'azione IGD rispetto al Net Asset Value netto**, pari al 43% circa in rapporto al prezzo di 1,457 euro del titolo a fine 2010, alla luce della **maggiore visibilità sugli obiettivi del Piano Strategico che i risultati 2010 hanno provato**. Più in generale, ci auguriamo che la nostra trasparenza e coerenza nelle politiche di investimento, nell'execution del Piano e nel rapporto con la comunità finanziaria ci permettano di avere un **profilo di rischio percepito sulla gestione del nostro business più contenuto** di quanto non sia stato in passato.

Desideriamo infine evidenziare che il 2010 vede la redazione del **primo Bilancio di Sostenibilità di IGD**. La Sostenibilità è parte integrante del nostro DNA, considerata l'identità cooperativa dei nostri azionisti di riferimento e la cultura che pervade l'intera squadra di IGD.

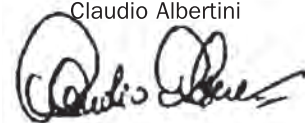
L'impegno a soddisfare gli interessi di tutti i nostri stakeholder seguendo un percorso di crescita sostenibile è un impegno che abbiamo da sempre dichiarato e che ci ha sempre orientato. Da quest'anno troverà nel nuovo strumento del Bilancio di Sostenibilità un adeguato spazio di presentazione e di rendicontazione.

Siamo convinti che un'analisi attenta delle politiche che seguiamo in tema di Responsabilità Sociale, se da un lato ci condurrà a trarre forza dalla consapevolezza degli aspetti positivi che già ci possiamo ascrivere, d'altro lato ci imporrà immediatamente nuove sfide: è un esercizio che ci stimolerà, sicuramente, a puntare più in alto.

Il Presidente  
Gilberto Coffari



L'Amministratore Delegato  
Claudio Albertini



## 1.2 | Organi Societari e di Controllo

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

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.

<b>Collegio Sindacale</b>	<b>Carica</b>	<b>Effettivo</b>	<b>Supplente</b>
<b>Romano Conti</b>	Presidente		
<b>Roberto Chiusoli</b>	Sindaco		
<b>Franco Gargani</b>	Sindaco		
<b>Isabella Landi</b>	Sindaco		
<b>Monica Manzini</b>	Sindaco		

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

#### **Società di Revisione**

**Reconta Ernst & Young S.p.A.**

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.

Nel corso del 2010, nella seduta del CdA del 26 agosto, è stato istituito il Comitato Parti Correlate, composto da 3 consiglieri indipendenti. Le competenze attualmente riferibili al nuovo Comitato, secondo quanto previsto dal Regolamento adottato con delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, successivamente modificato con la delibera n. 17389 del 23 giugno 2010, in IGD erano già previste nell'ambito del Comitato per il Controllo Interno.

La Società ha inoltre adottato, nel corso della riunione consiliare dell'11 novembre 2010, la "Procedura delle Operazioni con Parti Correlate". Tale Procedura ha lo scopo di definire le regole, le modalità e i principi, volti ad assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedu-

rale delle Operazioni intraprese con Parti Correlate poste in essere da IGD, direttamente o per il tramite di controllate.

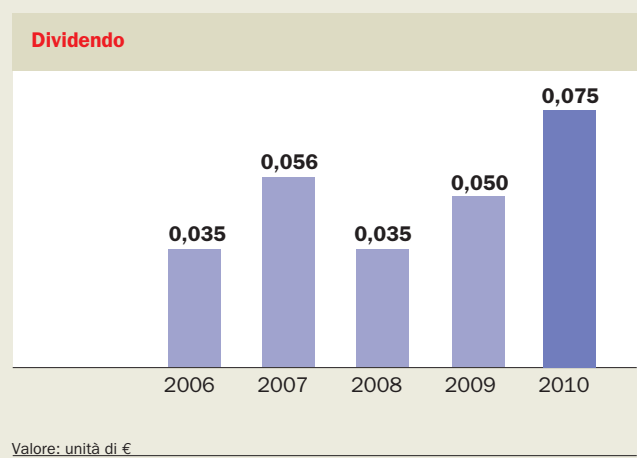
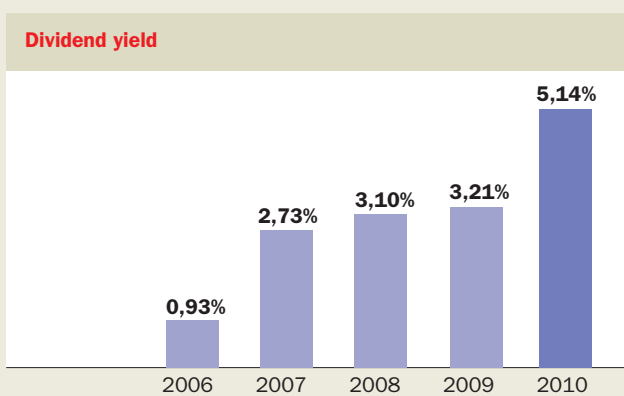
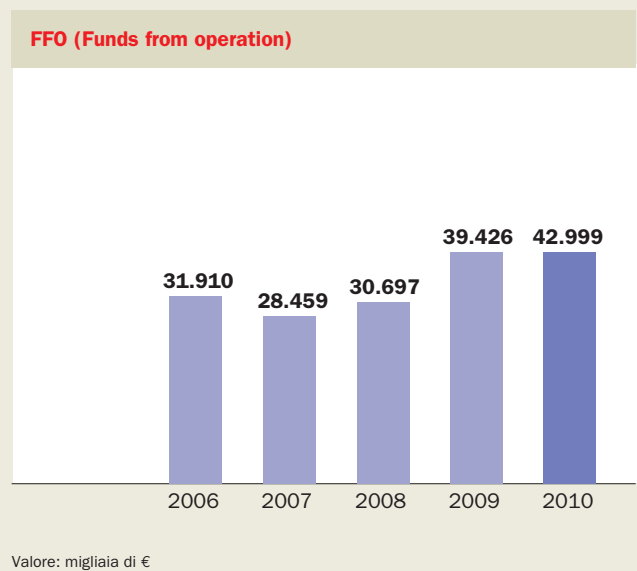
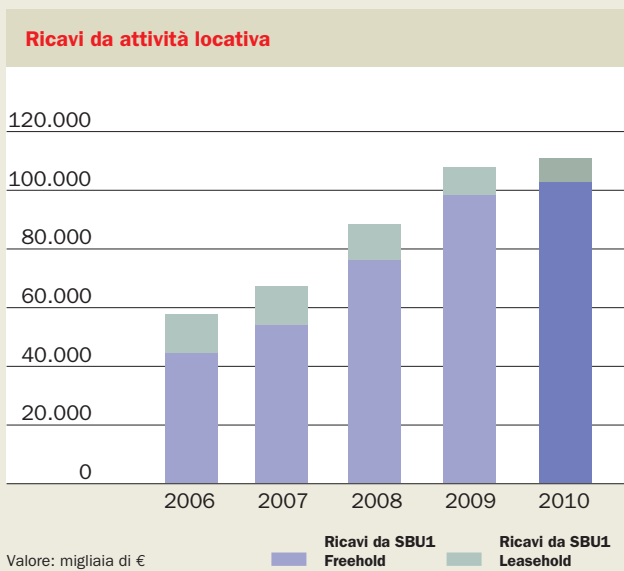
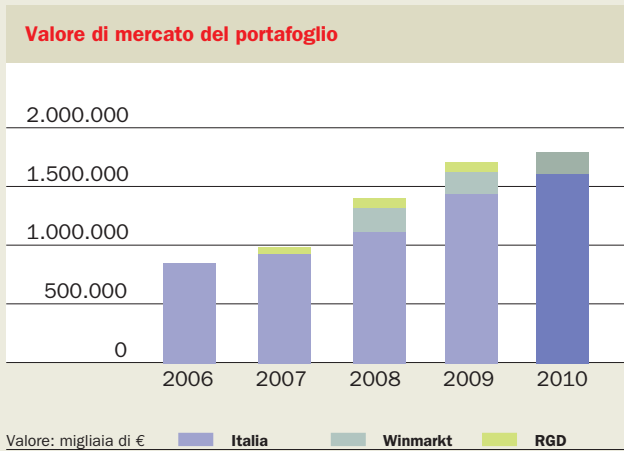
Il Consiglio di Amministrazione ha continuato il processo di autovalutazione della propria performance (cosiddetta "Board review") che venne avviato nel 2007, in tal modo rimanendo allineato con le best practice internazionali e dando piena attuazione alle previsioni del Codice di Autodisciplina. Anche per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010, IGD ha affidato alla società di consulenza Egon Zehnder International l'incarico al fine di assisterla in tale processo. Tale autovalutazione è stata effettuata in linea con la più evoluta metodologia a livello internazionale. Il processo di valutazione si è sviluppato tramite:

- discussione individuale con ciascun Consigliere, sulla traccia di un questionario specificamente predisposto, che tenesse in considerazione le aree che erano emerse come meritevoli di approfondimento a seguito della Board Review effettuata lo scorso anno per l'esercizio 2009;
- analisi delle indicazioni e dei commenti emersi, e predisposizione di un Rapporto di Sintesi al Consiglio;
- discussione in Consiglio dei principali risultati e del successivo follow-up.

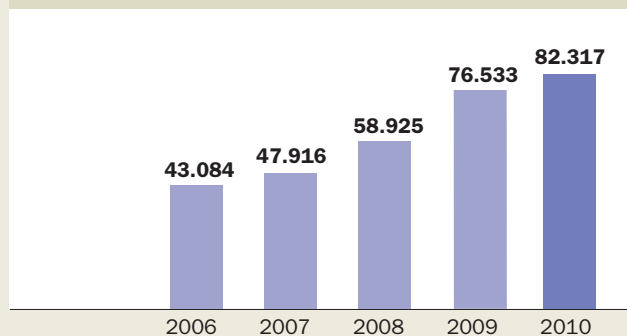
I risultati della Board Review, compresa l'opportunità di introdurre alcuni ulteriori miglioramenti, sono stati presentati e discussi nel Consiglio di Amministrazione del 9 marzo 2011. In particolare, è emerso che il Consiglio di IGD si pone a livelli di eccellenza sul mercato in relazione a:

- Dimensione adeguata, con maggioranza di Consiglieri Indipendenti;
- Composizione con combinazione articolata di professionalità ed esperienze;
- Funzionamento efficiente, in particolare grazie a:
  - clima positivo ed efficace, con adeguata e tempestiva circolazione delle informazioni ai Consiglieri in vista delle riunioni del Consiglio;
  - dialogo efficace e relativa capacità di prendere decisioni sulle tematiche affrontate, in particolare con attenzione alle questioni finanziarie e di valutazione degli investimenti;
  - capacità di coordinamento, guida e facilitazione del Consiglio da parte del Presidente e complementarietà con l'Amministratore Delegato;
  - partecipazione utile e adeguata dei dirigenti alle riunioni del Consiglio, quando opportuno.

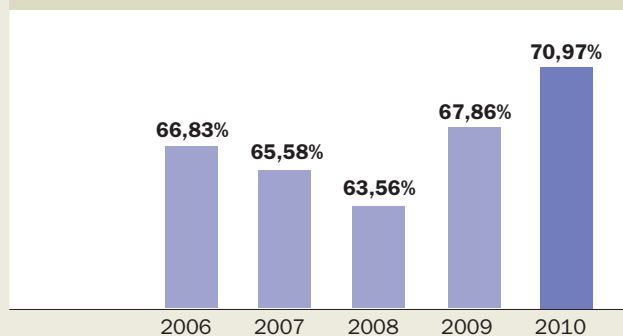
## 1.3 | Dati di sintesi



### Ebitda



### Ebitda margin



Valore: migliaia di €

Conto economico consolidato	FY2009	FY2010
Ricavi freehold	97.808	101.864
Ricavi leasehold	8.735	8.231
Ricavi da servizi	6.238	5.893
<b>Ricavi netti*</b>	<b>112.781</b>	<b>115.988</b>
Risultato delle costruzioni in corso	226	280
Affitti passivi	-9.285	-8.382
Costi diretti	-17.551	-15.415
Spese generali	-9.638	-10.154
<b>Ebitda</b>	<b>76.533</b>	<b>82.317</b>
Acc.menti/amm.menti/svalutazioni	-5.509	-5.305
Variazione fair value	-13.725	-8.746
<b>Ebit</b>	<b>57.299</b>	<b>68.266</b>
Gestione partecipazioni	0	-1.140
Gestione finanziaria	-34.669	-35.344
<b>Utile ante imposte</b>	<b>22.630</b>	<b>31.782</b>
Imposte	-2.222	-2.510
<b>Utile netto</b>	<b>20.408</b>	<b>29.272</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi	0	68
<b>Utile netto del gruppo</b>	<b>20.408</b>	<b>29.340</b>

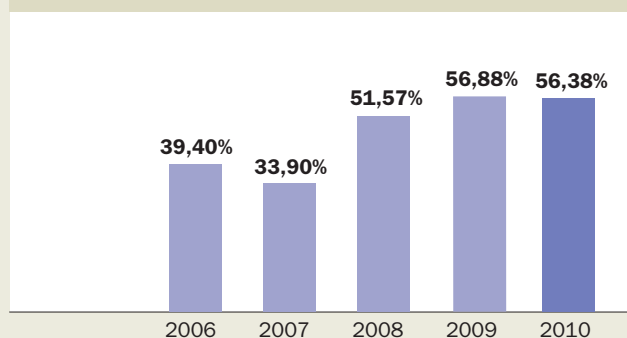
Valore: migliaia di €

\* la voce ricavi netti è al netto delle rifatturazioni

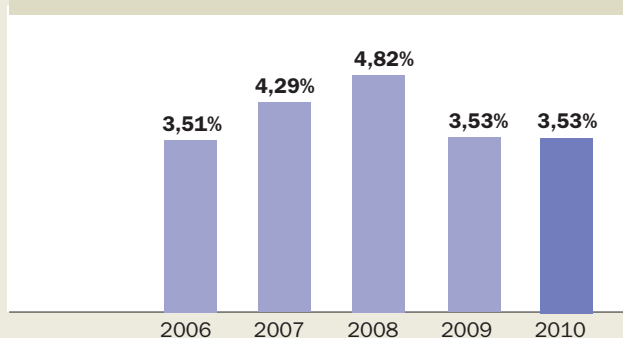
	FY2009	FY2010
Indebitamento finanziario netto (mn€)	1.027,82	1.017,08
Patrimonio netto (mn€)	747,53	773,45
Loan to value (%)	56,88%	56,38%
Livello di hedging (%)	66,61%	74,13%
Costo medio del debito (%)	3,53%	3,53%

2010	Iper-mercati	Gallerie	Gallerie Romania
Tasso di occupazione totale al 31/12/2010	100%	95,59%	83%
Tasso di occupazione a rete omogenea	100%	99,11%	83%
Rendimento medio ponderato al 31/12/2010	6,41%	6,5%	8,65%
Rendimento medio ponderato a rete omogenea	6,41%	6,53%	8,65%

### Loan to value



### Costo medio del debito







## Relazione sulla gestione



# 2

## 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 31.12.2010, 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.

Nella foto il centro commerciale  
e retail park Mondovicino  
a Mondovì (Cuneo)

## 2.1 | Il Gruppo IGD oggi

IGD, divenuta SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel 2008, è stata la prima Società a ottenere questo status in Italia. Quotata in Borsa nel febbraio 2005 con un patrimonio immobiliare valutato pari a 585 milioni di euro alla data del settembre 2004, nell'arco degli ultimi sei anni IGD ha realizzato una crescita rilevante: al 31 dicembre 2010 presenta infatti un portafoglio immobiliare che il perito indipendente ha valutato 1.803,98 milioni di euro. Il Gruppo IGD, focalizzato nel settore immobiliare della grande distribuzione, opera in misura largamente prevalente in Italia; è presente anche in Romania - in 13 diverse città di media dimensione - dove controlla la principale catena di *department store* del Paese, con insegna Winmarkt, attraverso la società WinMagazine SA, acquisita nell'aprile 2008.

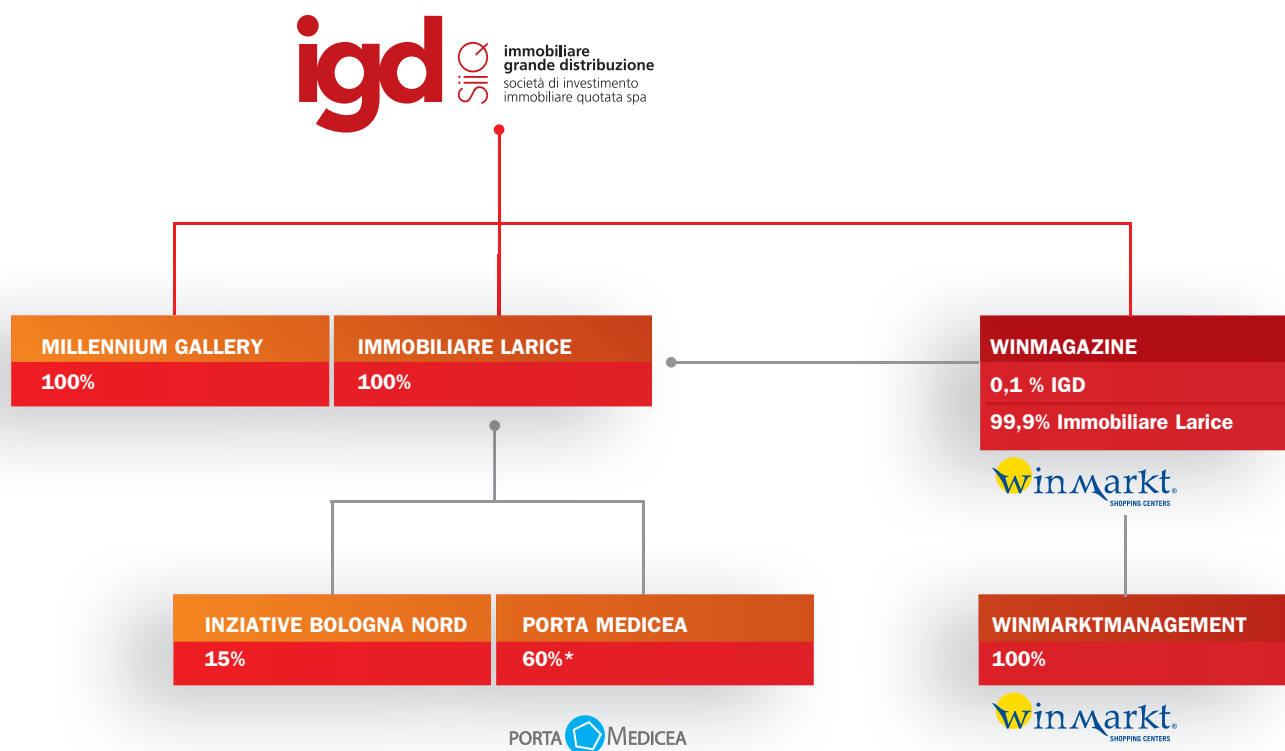
In IGD SIIQ rientrano gli immobili del portafoglio di proprietà che si trovano in Italia. La capogruppo inoltre controlla il 100% di Millennium Gallery s.r.l., titolare di parte della galle-

ria commerciale di Rovereto, il 100% di Immobiliare Larice e possiede lo 0,1% di Winmagazin SA.

Immobiliare Larice, oltre a essere titolare della Galleria CentroSarca di Milano, controlla a sua volta la maggior parte delle attività che non rientrano nel perimetro SIIQ:

1. il 99,9% di WinMagazin SA, che a sua volta detiene il 100% di WinMarktManagement, cui fa capo la squadra di manager rumeni;
2. il 60% di Porta Medicea, che ha per oggetto la realizzazione del progetto di riqualificazione e di sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno;
3. la gestione degli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova e Centro Piave);
4. attività di servizi, fra cui mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi.

L'organigramma fotografa la struttura societaria al 31 dicembre 2010.



\* La partecipazione è stata consolidata all'80% in considerazione dell'opzione Put&Call sulla quota di minoranza pari al 20%

## 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.

In Italia gli immobili sono distribuiti su tutto il territorio nazionale, dal Piemonte fino alla Sicilia, in 11 diverse regioni. Anche in Romania la presenza sul territorio è ben distribuita: i centri sono ubicati in 13 diverse città di media dimensione.

La composizione del portafoglio è così articolata:

### IN ITALIA

- 17 tra ipermercati e supermercati
- 19 tra gallerie commerciali e retail park (inclusa una galleria in comproprietà con Beni Stabili)
- 3 terreni oggetto di sviluppo diretto
- 1 immobile per trading
- 6 unità immobiliari di altro tipo

### IN ROMANIA

- 15 centri commerciali
- 1 edificio a uso uffici



Nella foto a sinistra il Tiburtino Shopping Center a Guidonia-Montecelio (Roma), a destra il Gran Center a Ploiesti in Romania

## Le nostre attività

L'attività principale di IGD consiste nella **Gestione immobiliare e locativa**.

A *latere* di tale business, la Società è impegnata anche in attività legate ai **Servizi**: si tratta in prevalenza di mandati per la commercializzazione di spazi di nuovi centri commerciali, anche per conto di terzi, e di mandati di gestione di centri commerciali.

### Gestione immobiliare e locativa

La gestione immobiliare in IGD è improntata alla valorizzazione del portafoglio in un'ottica di medio-lungo termine. L'attività trova declinazione in tre distinti ambiti:

1. l'acquisizione e la locazione degli immobili;
2. l'ottimizzazione del rendimento degli immobili in portafoglio, attraverso politiche commerciali e iniziative che stimolano l'attrattività dei centri commerciali e permettono di mantenerne elevati i tassi di occupazione;
3. l'eventuale cessione di immobili di proprietà divenuti maturi o non più strategici.

### Servizi

Le attività di Agency Management e di Pilotage hanno tipicamente luogo in occasione dell'apertura di nuovi centri ovvero in caso di importanti ampliamenti e ristrutturazioni di realtà preesistenti o, ancora, in occasione della rotazione tra gli operatori esistenti.

Le attività di Facility Management fanno perno invece sul marketing e sull'organizzazione dei servizi di funzionamento del centro, quali ad esempio la sicurezza, la pulizia e la manutenzione ordinaria.

## 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

Focalizzazione sul segmento **retail** e concentrazione prevalente sul **mercato italiano**: la vocazione di IGD è quella di realizzare e gestire centri commerciali in Italia, in un contesto competitivo che continua a presentare tratti interessanti.

Da un lato rimane vero che la densità, pari a 234 mq ogni 1.000 abitanti (fonte CBRE, dati al 31.12.2010), è molto inferiore alla media europea; il che offre ancora un discreto spazio per iniziative di sviluppo ed estensioni.

D'altro lato il mercato delle compravendite di immobili *retail* presenta interessanti opportunità relativamente a centri o a gallerie già a reddito, con un potenziale non totalmente espresso. Il numero delle transazioni nel corso dell'ultimo anno risulta in lenta ma indubbia ripresa. Questi elementi garantiscono la realizzabilità di una politica di rotazione del patrimonio immobiliare del Gruppo e creano basi valide per l'acquisizione di nuovi immobili da inserire in portafoglio.

IGD rimane convinta che nella specificità della conformazione urbanistica e geografica italiana non sia il gigantismo il più importante fattore di successo di un centro commerciale, quanto invece la sua ubicazione in prossimità di città di medie dimensioni, con un forte posizionamento nel bacino di utenza primaria: la media dimensione tipica del centro commerciale IGD risulta quella più efficace per aumentare ulteriormente il grado di penetrazione nel bacino di utenza stesso. La collocazione di prossimità rappresenta inoltre una risposta efficace alle esigenze delle persone anziane, in un Paese che vede un progressivo invecchiamento dell'età media della popolazione.

Per questa ragione, con alcune eccezioni quali Mondovico in Piemonte, capace di attrarre clienti anche dalla Riviera Ligure e dalla Costa Azzurra, nel portafoglio di IGD non sono presenti grandi centri commerciali 'da fine settimana', ma realtà che presentano una forte ancora alimentare, in grado di fidelizzare i clienti e di rispondere bene anche alle esigenze degli acquisti quotidiani, oltre a una cinquantina di insegne ben diversificate in galleria: questo genera un'affluenza sostenuta anche dal lunedì al venerdì.

I centri di media dimensione che caratterizzano il portafoglio di IGD, oltre a essere ben proporzionati sul bacino primario di riferimento, presentano anche il vantaggio di scongiurare il rischio di cannibalizzazione delle diverse insegne, inevitabile quando sono presenti più marchi della medesima categoria merceologica.

Nel 2008 IGD ha acquisito WinMagazine SA, la maggiore catena di *department store* della Romania, con immobili situati nei centri storici di 13 diverse città del Paese: l'operazione è stata realizzata con l'intento di diversificare la presenza del Gruppo nell'Est Europa, dove i consumi prospettavano una crescita molto dinamica. Nonostante la programmata azione di ristrutturazione e riqualificazione degli operatori abbia avuto luogo, negli ultimi due esercizi, in corrispondenza di una severa crisi economica della Romania, le attività WinMarkt continuano a fornire un apporto molto positivo alla marginalità operativa di IGD, grazie a un rendimento medio (*yield*) sul valore equo degli immobili che rimane superiore a quello del portafoglio italiano.

In generale, tanto in Italia quanto in Romania, IGD vede il suo ruolo focalizzato nel creare e coltivare realtà che possano essere nel tempo sempre attraenti per il cliente finale. In un contesto operativo caratterizzato da un numero elevato di ingressi, gli operatori che affittano gli spazi trovano infatti le premesse per avere flussi di ricavo soddisfacenti anche durante le fasi negative del ciclo economico. IGD è attenta perciò a lavorare per gettare le basi della sostenibilità nel tempo dei propri ricavi da locazione.

## Strategia

Il nuovo processo di pianificazione, avviato con l'insediamento di Claudio Albertini come Amministratore Delegato, ha avuto la sua prima tappa rilevante nel novembre 2009 con la presentazione del piano strategico per il quinquennio 2009-2013. Un anno dopo, nel novembre 2010, secondo l'approccio disciplinato che era stato promesso, IGD ha presentato una Review Strategica. Senza allungare di un anno l'orizzonte temporale – esercizio che sarebbe risultato velleitario data l'incertezza sulle prospettive delle variabili macroeconomiche – il Piano Strategico è stato aggiornato alla luce del tratto di percorso già concluso, essenzialmente alla luce dei risultati conseguiti nel frattempo dal Gruppo IGD e della cancellazione del progetto di investimento a Gorizia, oltre che in funzione delle nuove assunzioni per le variabili di scenario.

La crescita rimane un obiettivo chiaro, come testimonia il valore del patrimonio immobiliare atteso pari a 2,2 miliardi di euro nel 2013, rispetto alle valutazioni del punto di partenza del piano, pari a 1,4 miliardi al 31 dicembre 2008. L'espansione dell'attivo è nettamente trainata dagli 850 milioni di euro di nuovi investimenti, principalmente rappresentati da progetti di nuove gallerie e ipermercati di grande visibilità, in parte nel frattempo già realizzati e messi a reddito. 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.

Il piano degli investimenti ha visto nella Review dello scorso novembre alcuni cambiamenti: il progetto di Gorizia, cancellato, sarà infatti sostituito da un analogo progetto, ancora da identificare, che sarà realizzato oltre il 2012. Analogamente, sono state posposte alcune parti del progetto multifunzionale di Livorno. Le estensioni già previste di tre centri commerciali sono state inoltre pianificate con una più ampia superficie lorda affittabile. Infine nella pipeline del Piano 2009-2013 aggiornato figurano 100 milioni di euro di nuovi investimenti da finanziare con il ricavato dalla vendita di immobili attualmente presenti nel portafoglio di proprietà, secondo una logica di rotazione.

L'idea di una riallocazione del patrimonio attraverso la vendita immobili in portafoglio e l'acquisto di nuove realtà compare per la prima volta nella strategia di IGD, che dispone quindi oggi di maggiore flessibilità per cogliere interessanti opportunità che potranno presentarsi sul mercato immobiliare italiano.

Attraverso l'attenta gestione e la continua riqualificazione del portafoglio di proprietà, oltre che grazie a una selezione mirata dei nuovi investimenti, IGD si pone l'obiettivo di portare la redditività media del gruppo al 6,4-6,5% nel 2013.

Nonostante il 2010 abbia presentato un contesto operativo più critico del previsto, gli obiettivi al 2013 sono solo marginalmente diversi rispetto a quelli di un anno prima. In particolare IGD continua a mirare a una crescita media annua in arco piano a due cifre dell'EBITDA, superiore al 10% circa, essenzialmente guidata dalla buona marginalità degli investimenti che progressivamente diventano operativi e vengono messi a reddito nell'ambito del portafoglio. Questo coinciderebbe con la conquista di un EBITDA margin del 76% a fine piano.

D'altro lato il management mantiene l'impegno a non superare il picco di gearing di 1,5 volte, calcolato come rapporto tra mezzi di terzi e mezzi propri. Nell'arco dei cinque anni del piano, il Loan-to-Value rimarrebbe perciò costantemente inferiore al 60%. La struttura del debito continuerà a rispecchiare la natura dell'attivo; l'incidenza del debito a lungo termine sarà perciò mantenuta ai livelli attuali (attorno all'85%), mentre continuerà ad essere privilegiato il tasso fisso.

I risultati economici che il Piano prevede possano maturare fino al 2013 dovrebbero quindi consentire una soddisfacente remunerazione per gli azionisti anche in termini di distribuzione di utili: il dividendo è previsto in continua sostanziale crescita in ogni singolo anno nell'arco del periodo 2009-2013.

## 2.2 | Settori di attività

Le attività operative di IGD sono organizzate in una Direzione generale alla gestione articolata nelle seguenti direzioni:

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

### 1. Sviluppo e gestione del patrimonio immobiliare

#### Sviluppo del patrimonio

Lo Sviluppo in IGD ha visto l'apertura di nuovi centri commerciali negli ultimi mesi del 2010, rispettivamente a Conegliano Veneto e a Palermo (per il dettaglio si rinvia al paragrafo 2.5 Investimenti e accordi commerciali). Tali progetti seguono a breve distanza la realizzazione, nel corso del 2009, di quattro nuovi centri commerciali, a Guidonia, Catania, Faenza e Asti.

Anche se nel 2011 non sono previste nuove aperture, gli investimenti di IGD proseguono: avanzano infatti i progetti di Chioggia e Livorno, dove la controllata Porta Medicea, dopo avere avviato la commercializzazione dello storico Palazzo Orlando, inizierà i lavori del secondo lotto. Nel corso del 2010 IGD ha invece risolto il contratto preliminare di Gorizia, a causa dei ritardi nel processo autorizzativo: sarà sostituito da un investimento alternativo di pari ammontare, con analogo profilo di rendimento iniziale.

#### Gestione del patrimonio immobiliare

Anche nel 2010 IGD ha continuato a destinare grande attenzione alla **manutenzione ordinaria** (per impianti, scale, parcheggi) dei propri centri commerciali; la maggiore concentrazione di mezzi è stata dedicata agli immobili meno recenti, con l'obiettivo di mantenere un'elevata qualità dell'intero portafoglio.

L'**Asset Management**, attività che fa sempre parte della Gestione del Patrimonio, si focalizza invece sulla manutenzione straordinaria, tipicamente rappresentata da interventi di sostituzione impianti, caldaie o da rifacimento di coperture.

Sempre all'interno delle attività di Asset Management si collocano gli **interventi di estensione e di restyling** di centri esistenti, che rappresentano la premessa per mantenere la proposta commerciale dei centri IGD al passo con le nuove tendenze dei consumi: i programmi di restyling edilizio sono infatti funzionali a garantire il successivo 'restyling commerciale'.

L'inserimento di nuove aree dedicate al gioco e all'intrattenimento dei bambini e la collocazione in galleria di centri ambulatoriali ha prodotto risultati incoraggianti nel progetto-pilota del CentroSarca di Milano: sarà quindi sicuramente replicato, dove possibile, in altri immobili in portafoglio,

come sta accadendo del resto a Palermo, dove è in fase di inserimento un qualificato centro dentistico. La connessione Wi-Fi sarà inoltre progressivamente resa disponibile all'interno di tutti gli immobili del portafoglio.

In Romania, a Ploiesti è stato creato un centro wellness con annessa palestra; sempre in Romania, a Galati è stato creato al quarto piano un 'caffè-cinema', nel quale è possibile seguire i film seduti su comodi divani: a lato del caffè-cinema è stata aperta una sala-giochi, direttamente gestita da IGD.

Nel corso del 2010 è stato completato il restyling di Afragola, il centro commerciale alle porte di Napoli, che è situato in una posizione strategica, in prossimità del terminal per le linee ferroviarie dell'Alta Velocità la cui costruzione sarà completata entro due anni.

Importanti progetti di estensione sono previsti al Centro d'Abruzzo a Pescara e al centro ESP di Ravenna, dove il restyling della parte preesistente è stato anticipato rispetto al programma originario per non perdere le opportunità di riposizionamento commerciale in attesa della disponibilità delle nuove superfici.

Le operazioni di restyling avvengono all'insegna di una grande attenzione al **risparmio energetico**, attraverso la maggiore efficienza resa possibile dall'installazione di nuovi impianti e dall'impiego di materiali più 'performanti'. Nuove opportunità saranno inoltre legate al progressivo maggiore utilizzo del fotovoltaico, con quattro nuovi impianti la cui installazione è in programma nel 2011.

IGD è convinta che non sia sufficiente lo sforzo *una tantum* di dotarsi di sistemi impiantistici più innovativi ed efficienti per consentire un effettivo risparmio energetico: per questa ragione ha parallelamente avviato un processo di ottimizzazione gestionale, attraverso la riduzione della potenza impiegata tanto per il riscaldamento quanto per il condizionamento dell'aria, con un'attenta programmazione degli orari di funzionamento.

Anche in Romania buona parte delle attività di *refurbishment* è stata guidata dalla ricerca di **nuove efficienze**, tanto nel recupero di superfici improduttive, attraverso investimenti limitati, quanto attraverso la qualificazione della GLA (Gross Leasable Area) esistente, ad esempio grazie all'introduzione di scale mobili, come è avvenuto a Galati.

Il 2010 ha anche registrato l'avanzamento degli interventi per

migliorare la viabilità nell'accesso al centro di San Benedetto, dove è prevista la costruzione di un sottopassaggio.

Nel corso del 2010 IGD ha lanciato un progetto di **identificazione del concept di ambientazione delle gallerie commerciali**, che ha permesso di disporre di chiare linee-guida per l'impostazione degli ultimi centri inaugurati (a Guidonia e Conegliano) e per i restyling (Afragola, ESP e Pescara).

Il filo conduttore è rappresentato dall'utilizzo di uno specifico colore, il rosso. Altri elementi caratterizzanti sono le forme, cogliendo in particolare l'effetto di dinamicità di quelle curve, nonché i materiali innovativi, come le resine, i vetri colorati, i materiali plastici colorati e i metalli. Sistemi di illuminotecnica di avanguardia permettono di creare ambientazioni diverse a seconda delle aree e dei diversi momenti della giornata.

## 2. Attività commerciale e di gestione della rete

### Attività di commercializzazione

L'attività di commercializzazione si esprime principalmente attraverso l'identificazione e la realizzazione di un piano di marketing, nelle occasioni di seguito indicate:

1. per attività di pre-letting relative a centri di nuova apertura e alle estensioni;
2. per i restyling;
3. per la gestione della normale rotazione di operatori nelle gallerie esistenti.

La funzione si occupa, in base al posizionamento competitivo di ogni singola realtà, di individuare il ventaglio ottimale di categorie merceologiche (merchandising mix) e, al suo interno, la combinazione più adeguata di marchi (tenant mix).

Nel caso dei due nuovi centri inaugurati nel 2010, IGD ha realizzato una commercializzazione che, pur avendo tratti comuni per la presenza di insegne 'imprescindibili', si è nettamente focalizzata sulle caratteristiche del bacino d'utenza specifico. Se a Conegliano la presenza di clienti con elevata capacità di spesa e sensibili alle novità della moda ha suggerito di realizzare un centro di elevato profilo, in particolare nel comparto dell'abbigliamento, a Palermo, dove il centro commerciale è in grado di attrarre numerose famiglie giovani anche da una discreta distanza, la proposta si è maggiormente orientata sull'ampiezza e la convenienza dei marchi presenti in galleria.

Nel 2010 IGD è riuscita a estendere nella propria rete di centri commerciali in Italia la presenza di **marchi** con i quali ha avviato rapporti negli ultimi anni; alcuni di questi anche di respiro internazionale. Nelle nuove gallerie e, dove la rotazione dei contratti l'ha permesso, anche in quelle preesistenti, tra le insegne che costituiscono elementi di forte richiamo per l'intero centro figurano ad esempio H&M, Marella e Maison du Mond (presenti a Conegliano), Jack & Jones, New Yorker, Kiko e GameStop.

Parallelamente in Romania è proseguita la partnership avviata con Carrefour nel 2009: l'insegna alimentare ha oggi esteso la propria presenza a quattro diversi centri Winmarkt in Romania. Nel frattempo sono stati inseriti due fast-food Kentucky Fried Chicken (brand statunitense leader assoluto nei prodotti di pollo) nei centri di due diverse città. Brand di livello internazionale, come Adidas, hanno infine

colto l'opportunità di essere presenti in Romania attraverso la catena Winmarkt.

### Gestione dei contratti

La Gestione dei Contratti è il secondo ambito di attività della Direzione Commerciale e Gestione Rete.

L'equilibrio e la flessibilità sono i due principi che hanno ispirato le politiche di contrattualizzazione di IGD anche nel 2010: l'attenzione alla sostenibilità nel tempo dei canoni di affitto si è coniugata, nella situazione di crisi dei consumi perdurante, con l'esigenza di trovare soluzioni anche di breve periodo per consentire a controparti 'sane', ma soggette a seri cali nei ricavi, di superare il momento di difficoltà.

In Italia, nel corso del 2010 IGD ha siglato 80 nuovi contratti relativi a spazi locati nei nuovi centri commerciali, ulteriori 42 relativi al rinnovo di contratti in scadenza. Sono stati inoltre oggetto di integrazione 135 contratti in corso, allo scopo di intervenire in maniera mirata nel rapporto con operatori colpiti dalla crisi, la cui presenza IGD reputa strategica nel proprio merchandising mix; tali integrazioni hanno assunto la forma di sconti temporanei, ovvero di vera e propria ridefinizione delle condizioni.

In Romania nel 2010 sono stati complessivamente siglati 292 contratti, dei quali 103 a fronte di precedenti rapporti giunti a scadenza.

### 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.

Il 2010 ha visto un importante sforzo, sul versante di business che riguarda il portafoglio italiano, per il varo di un **nuovo progetto**, volto a dare uniformità, coerenza ed effetti sinergici alle iniziative dei progetti di comunicazione, delle campagne pubblicitarie e degli eventi che nel corso dell'anno vengono realizzati nei diversi centri commerciali.

Con l'obiettivo di fondo di sempre, ovvero di alimentare nuovi ingressi, è stato concepito un programma teso a **creare un'identità comune nella comunicazione e negli eventi**



delle varie realtà in portafoglio a IGD, oltre che a **ottimizzare i costi** attraverso economie di scala, anche per l'acquisto degli spazi pubblicitari. L'individuazione degli eventi con i ritorni più significativi consente inoltre il trasferimento delle *best practice* all'interno della rete IGD.

Nella seconda parte del 2010, IGD ha pertanto definito alcune linee-guida che devono ispirare ogni comunicazione o evento. Alla base il desiderio di privilegiare i temi della cultura, dello sport, della socialità e della solidarietà, in chiave aderente alle peculiarità del territorio di riferimento. Un esempio di successo è l'evento "A canestro con IGD", realizzato in collaborazione con la Virtus Pallacanestro di Bologna, che ha consentito, oltre alla distribuzione di biglietti per assistere alle partite della squadra, anche di avere la presenza di alcuni suoi giocatori nei centri IGD dell'Emilia Romagna, i quali hanno sfidato i clienti, soprattutto i giovanissimi, a 'centrare il cesto'. Sempre in ambito sportivo a Conegliano, è stata realizzata un'iniziativa analoga con la squadra di pallavolo femminile, la Spes Conegliano, che gioca in serie A1.

A Guidonia, invece, è stato realizzato in più riprese un Talent Show, "Talento Tiburtino", diviso nelle categorie junior e adulti, che ha visto in gara artisti del ballo, del canto, maghi, attori e acrobati, con l'adesione di centinaia di partecipanti, votati da una giuria mista di tecnici, giornalisti e da una giuria popolare. Considerato l'interesse che ha suscitato il Talent Show, il format dell'evento sarà utilizzato prossimamente in due centri della Campania.

Un ulteriore evento che ha avuto incoraggianti riscontri è la mostra fotografica "Terre di Libertà", che attraverso una quindicina di pannelli mostra il difficile percorso di Libera

Terra, l'insieme delle cooperative animate da Don Ciotti che lavorano i terreni confiscati alla mafia. La mostra itinerante, che è già stata ospitata da diversi centri dell'Emilia Romagna, passa nei primi mesi del 2011 ai centri della Sicilia. Questa mostra, realizzata in collaborazione con Coop, è un primo significativo esempio dell'intento di IGD di lavorare su progetti comuni accanto a Coop nel futuro. È in programma, infatti, un evento Coop-IGD in occasione dei 150 anni dell'Unità d'Italia.

Sempre nell'intento di affermare una forte identità comune a tutti i centri, il Piano di comunicazione del 2010 ha visto la definizione di un **nuovo pay-off** che affianca il logo: **IGD, SPAZI DA VIVERE**. Con il 2011 IGD ne ha iniziato la comunicazione.

Il Piano ha infine previsto che i siti web dei diversi centri commerciali, pur mantenendo le loro peculiarità, siano progressivamente rivisitati, perché possano presentare elementi di immediata riconoscibilità dell'appartenenza al Gruppo IGD.

La **Gestione della Rete** di IGD si occupa inoltre per conto degli operatori presenti nel centro del cosiddetto **Facility Management**; si tratta dei servizi generali e delle attività relative alla conduzione ordinaria e alla funzionalità del centro, quali la vigilanza, le pulizie, le utenze di varia natura, per un ammontare che si aggira intorno ai 40 milioni di euro, incluse le manutenzioni. Anche in questo ambito è proseguita un'accurata analisi sulle possibilità di razionalizzazione dei costi accessori per gli operatori, che ha evidenziato margini di miglioramento che potranno essere colti a partire dal 2011.

## 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 2010 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

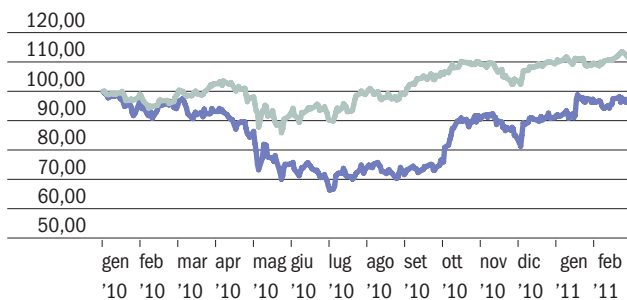
*IEIF: Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière*

I corsi dei titoli quotati del settore immobiliare europeo, rappresentati dall'indice EPRA NAREIT Europe, hanno segnato un progresso del 10,6% tra il 4 gennaio e il 31 dicembre del 2010. Nel medesimo arco temporale il titolo azionario IGD ha registrato una flessione dell'8,6%. È interessante ricordare che nel corso del 2009, mentre il prezzo del titolo IGD era salito del 39,1%, l'indice di settore aveva mostrato un incremento più contenuto, nell'ordine del 20,2%. Nel 2010 il titolo IGD ha registrato il massimo di periodo di 1,59 euro in apertura d'anno, il 4 gennaio 2010, mentre ha toccato il minimo il 2 luglio 2010 a 1,05 €. Rispetto a tale minimo di inizio luglio, al 31 dicembre 2010 il prezzo del titolo aveva recuperato il 38,8%. IGD ha mostrato una performance dell'azione in linea con l'andamento dell'indice europeo nei primi due mesi del 2010; da marzo ha invece sottoperformato, essenzialmente per effetto della disaffezione degli investitori esteri per i titoli immobiliari italiani e in conseguenza dell'uscita del titolo dall'indice GPR REIT 250, a causa della ridotta liquidità. In settembre, mentre l'indice recuperava oltre il 10%, il titolo IGD risentiva proba-

bilmente anche delle vendite da parte di alcuni 'investitori REIT' che si andavano a posizionare su Beni Stabili, in vista della imminente trasformazione in SIIQ della Società. Buona parte della sottoperformance rispetto all'indice è stata colmata nel mese di ottobre, quando l'ingresso di investitori esteri nel capitale ha permesso alle quotazioni di passare da 1,20 a 1,45 euro. Nel mese di novembre, caratterizzato da ampie correzioni dei mercati azionari a causa di un premio per il rischio più elevato, collegato ai timori di crisi dei debiti sovrani di alcuni Paesi dell'area Euro, anche il titolo IGD ha ritracciato oltre metà dell'incremento di prezzo di ottobre, per poi recuperare altrettanto velocemente livelli intorno a 1,45 euro in dicembre. Nelle prime settimane del 2011 IGD ha poi ulteriormente ridotto la sottoperformance rispetto all'indice, portandosi su quotazioni intorno a 1,55 euro, mentre l'indice europeo continua a oscillare attorno ai livelli di chiusura d'anno.

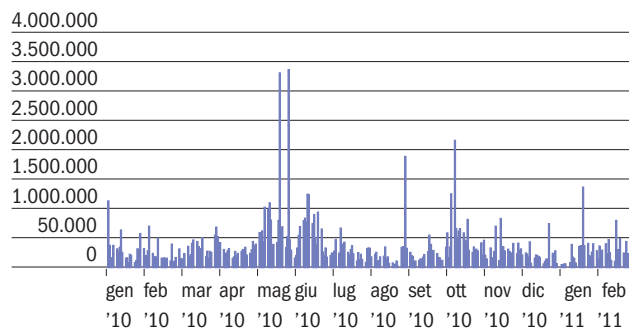
Nel corso del 2010 il titolo IGD ha registrato scambi medi giornalieri di circa 360.000 pezzi.

Andamento prezzo IGD a confronto con l'indice europeo del settore immobiliare (base 4/1/2010 = 100)



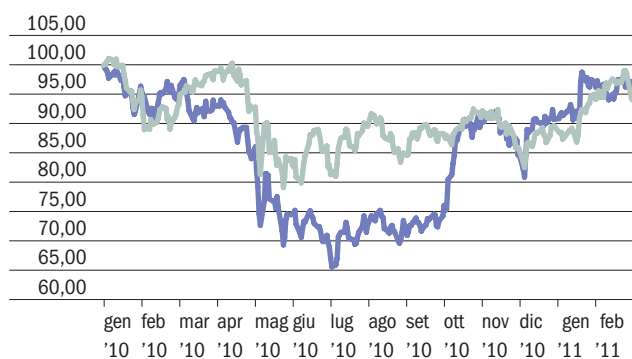
Fonte: Elaborazioni IGD su dati EPRA

Andamento dei volumi del titolo IGD dal 4/1/2010



Fonte: dati Borsa Italiana

Andamento del prezzo del titolo IGD a confronto con l'indice del mercato azionario italiano (FTSE Italia All-share) dal 4 /1/2010



Fonte: Elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana IGD FTSE IT All-share

L'andamento comparato con l'indice del mercato azionario italiano mostra la sottoperformance del titolo tra marzo e settembre, completamente recuperata grazie ai rialzi delle quotazioni IGD nel mese di ottobre. Negli ultimi due mesi l'andamento del titolo è stato simile a quello del FTSE Italia All-share Index. Nel corso del 2010 pertanto il prezzo di IGD ha registrato una variazione negativa dell'8,6% a fronte di una contrazione media del listino italiano del 12,6%.

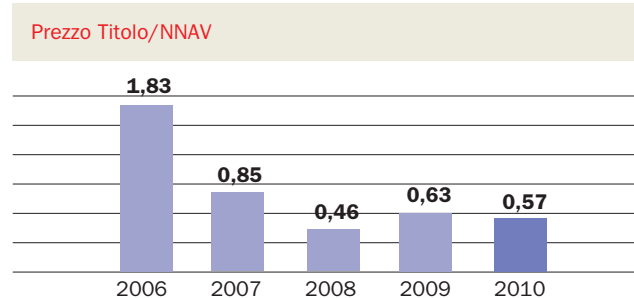
## II NAV

Di seguito si riporta il calcolo del NNAV per share:

NNAV per share		FY 2010	FY 2009
Market value Immobili di Proprietà, terreni e iniziative di sviluppo dirette	A	1.803,98	1.724,86
Investimenti Immobiliari, terreni, iniziative di svil. dirette	B	1.804,01	1.726,02
<b>Plusvalenza/(minusvalenza) potenziale</b>	<b>C=A-B</b>	<b>(0,03)</b>	<b>(1,17)</b>
Patrimonio netto (inclusi terzi)		773,45	747,53
Valore azioni proprie (incl. Commissioni)		22,25	22,25
<b>Patrimonio netto rettificato</b>	<b>H</b>	<b>795,71</b>	<b>769,79</b>
<b>Prezzo corrente azione IGD</b>	<b>31/12/'10</b>	<b>1,46</b>	<b>1,56</b>
<b>Plusvalenza/(minusvalenza) potenziale su azioni proprie</b>	<b>D</b>	<b>(6,12)</b>	<b>(5,02)</b>
<b>Totale plusvalore</b>	<b>E=C+D</b>	<b>(6,15)</b>	<b>(6,18)</b>
<b>NAV</b>	<b>F=E+H</b>	<b>789,56</b>	<b>763,60</b>
Numero azioni	G	309,25	309,25
<b>NAV per azione</b>	<b>F/G</b>	<b>2,55</b>	<b>2,47</b>
Tax rate su plus/minus da immobili		27,7%	27,9%
<b>Totale Plusvalore/(minusvalore) netto</b>	<b>I</b>	<b>(6,14)</b>	<b>(5,86)</b>
<b>NNAV</b>	<b>L=H+I</b>	<b>789,57</b>	<b>763,93</b>
<b>NNAV per azione</b>	<b>M=L/G</b>	<b>2,55</b>	<b>2,47</b>

Il NAV ha avuto un incremento rispetto al dicembre 2009 del 3,24% analogamente all'incremento del NNAV. Tale incremento è da imputarsi all'aumento del patrimonio netto complessivo. 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 2010.



## Dividendo

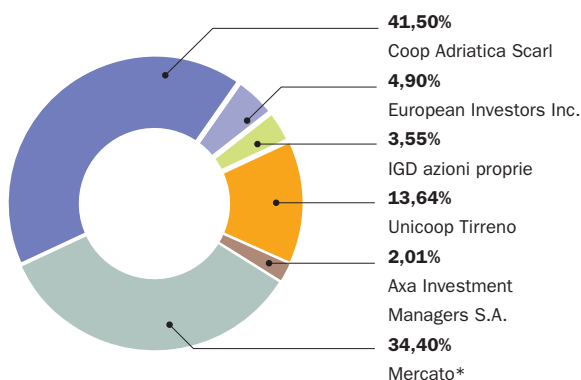
All'Assemblea dei Soci del 20 aprile 2011 il Consiglio di Amministrazione di IGD proporrà la distribuzione di un dividendo di 0,075 euro per azione, con un incremento del 50% rispetto al dividendo di 0,050 euro pagato per l'esercizio 2009.

## Struttura dell'azionariato

Nel corso del 2010 non sono mutati gli azionisti che controllano quote superiori al 2% del capitale sociale.

Dal 14 febbraio 2011, quindi successivamente alla chiusura dell'esercizio, AXA Investment Managers detiene una quota pari al 2,01% del capitale sociale.

### Principali azionisti



Fonte: libro soci

IGD SIIQ SPA e

Comunicazioni Consob

partecipazioni rilevanti

\* (di cui 7.745.919 azioni ordinarie, pari al 2,505% sono detenute da Fondazione Cassa di Risparmio di Imola e Fondazione Cassa di Risparmio in Bologna.

## Patto di consultazione delle Fondazioni bancarie

Il patto sottoscritto da Fondazione Cassa di Risparmio di Imola e Fondazione Cassa di Risparmio in Bologna il 26 maggio 2008, rilevante ai sensi dell'art. 122 D. Lgs. n. 58/98, ha per oggetto 7.745.919 azioni ordinarie della Società, che rappresentano il 2,505% del capitale sociale.

## Attività di Investor Relations

Durante il 2010 IGD ha condotto le sue attività di comunicazione e di incontro con la comunità finanziaria secondo il consueto approccio proattivo, aperto e trasparente.

Il titolo continua a mantenere una copertura non solo numericamente invariata rispetto alla fine del 2009 – fatto non scontato, in una fase in cui molti uffici studi hanno ridotto le proprie risorse - ma anche di elevato profilo: sono nove i broker che producono ricerca su IGD, tra i quali cinque internazionali e quattro domestici.

Nel corso del 2010 la Società ha tenuto quattro presentazioni ad analisti e investitori:

- l'11 marzo, per i risultati del Bilancio 2009;
- il 13 maggio per i risultati del primo trimestre 2010;
- il 26 agosto per i risultati del primo semestre 2010;
- l'11 novembre per i risultati dei primi nove mesi e per l'aggiornamento del Piano Strategico 2009-2013.

Sono stati realizzati ripetuti roadshow sulle piazze di Londra, Parigi e Milano. Nel corso dell'anno il management ha anche visitato investitori sulle piazze di Edinburgo, Amsterdam, l'Aia e Bruxelles.

A Milano IGD ha partecipato alla STAR Conference organizzata da Borsa Italiana nel marzo 2010. Successivamente, a ottobre, è stata presente per la prima volta alla SoGen Real Estate Conference a Londra.

Attraverso conference call sono stati mantenuti i contatti con diverse istituzioni nel corso di tutto l'anno.

IGD ha inoltre ricevuto diversi investitori, soprattutto internazionali, nel corso di Field Trip presso i centri commerciali del portafoglio di proprietà.

Per quanto riguarda gli strumenti dedicati alle Investor Relations, è proseguita la pubblicazione della Newsletter trimestrale, che dal 2010 viene redatta oltre che in italiano anche in lingua inglese, disponibile sul sito web della società ([www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)) nella settimana seguente la pubblicazione dei risultati di periodo.

Dal gennaio 2010 è infine online la nuova versione del sito web della Società, che nel corso dell'anno è stato continuamente arricchito di nuovi contenuti, in particolare nella parte relativa al portafoglio immobiliare.

## 2.4 | Eventi societari

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 delle 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.

In data 22 aprile, l'Assemblea degli Obbligazionisti della Società ha approvato le seguenti modifiche dei termini e delle condizioni del prestito obbligazionario "€230.000.000 2,50 per cent. Convertible Bonds due 2012" dell'importo nominale pari a Euro 230 milioni, convertibile in azioni ordinarie IGD ed emesso dalla Società con delibera del 25 giugno 2007.

In particolare, le modifiche approvate dall'Assemblea degli Obbligazionisti, con decorrenza dal 28 giugno 2010, consistono nel:

- **durata:** differimento della data di scadenza del prestito obbligazionario convertibile dal 28 giugno 2012 al 28 dicembre 2013
- **coupon:** 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
- **prezzo di conversione:** modifica del prezzo di conversione da € 4,93 a € 2,75. Pertanto il capitale sociale deliberato è passato da euro 355.902.405 ad euro 392.885.625.
- **conseguenti modifiche al regolamento del Prestito e al Trust Deed.**

In pari data si è riunita l'Assemblea degli Azionisti, in sede

ordinaria, per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2009. L'Assemblea ha altresì approvato l'adeguamento degli onorari da corrispondersi alla Società di Revisione Reconta Ernst & Young S.p.A. per gli esercizi 2009-2012 e la sostituzione di un amministratore.

L'Assemblea degli Azionisti, in sede straordinaria, ha approvato le modifiche ai termini e condizioni del prestito obbligazionario con decorrenza dal 28 giugno 2010. In particolare l'incremento di: a) importo nominale massimo dell'aumento di capitale, da Euro 46.653.144 a Euro 83.636.364; b) numero massimo di azioni da emettere, da n.46.653.144 a n.83.636.364; e ridurre c) prezzo di emissione delle azioni da Euro 4,93 a Euro 2,75.

La società di revisione Reconta Ernst & Young ha rilasciato il proprio parere sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni, come modificato, ai sensi dell'art. 158 del TUF. L'operazione di modifica dei termini e delle condizioni del prestito obbligazionario è funzionale al mantenimento da parte del gruppo IGD di un adeguato bilanciamento delle proprie fonti di finanziamento e consentirà di allineare la durata del prestito a quella del piano industriale di gruppo 2009/2013, contenendo il costo dell'indebitamento del gruppo. Gli effetti economici, patrimoniali e finanziari prodotti dall'operazione sono pertanto in linea con quelli previsti dal piano industriale di gruppo 2009/2013.

L'Assemblea degli Azionisti della Società, in sede straordinaria, ha altresì approvato la delega al Consiglio di Amministrazione della competenza per assumere le deliberazioni concernenti gli adeguamenti dello Statuto Sociale alle disposizioni normative. L'attribuzione di tale facoltà, conferita ai sensi dell'art. 2365 c.c., è volta a rendere più agevole il funzionamento della Società, introducendo un elemento di semplificazione procedurale.

Nel mese di maggio 2010 Il Consiglio di Amministrazione di IGD ha approvato il progetto di fusione per incorporazione in Igd Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. della società Faenza Sviluppo – Area Marcucci s.r.l., controllata al 100% e proprietaria del Centro Commerciale Le Maioliche di Faenza aperto in giugno 2009, ed il 28 giugno gli organi assembleari e consiliari in sede straordinaria hanno deliberato di approvare la fusione sopra richiamata.

L'operazione di fusione si inserisce nel contesto di un più ampio disegno di riorganizzazione del gruppo finalizzato ad

una più razionale ed economica struttura societaria. In data 26 agosto è stato istituito il Comitato Parti Correlate composto da tre amministratori indipendenti.

Si segnala che in data 30 settembre 2010 è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione della società "Faenza Sviluppo Area Marcucci s.r.l." nella società "IGD SIQ S.p.A.". La decorrenza della fusione è il 1° ottobre 2010. Ai sensi dell'art. 2504 *bis* comma 3 c.c. e ai sensi dell'art. 172 comma 9 del T.u.i.r. gli effetti della fusione decorrono dal 1° gennaio 2010.

In data 11 novembre il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'aggiornamento del Piano Industriale 2009-2013 che prevede investimenti complessivi pari a 750 milioni di euro, oltre a 100 milioni di euro per favorire la rotazione del portafoglio immobiliare, nuova strategia di investimento per IGD.

IGD si pone l'obiettivo nell'arco del Piano di una crescita media annua ponderata dell'8,2% per i ricavi da affitto e del 10,8% per l'Ebitda margin atteso quindi in progressivo miglioramento, dal 68% al 76%.

Entro la fine del 2013, IGD prevede di portare il rendimento medio del portafoglio di immobili di proprietà (yield) dall'attuale 6,3% al 6,4%-6,5%.

Il piano 2009-2013 si pone l'obiettivo di mantenere il rapporto di indebitamento (gearing ratio, calcolato come rapporto tra l'indebitamento finanziario netto e il patrimonio netto), entro il limite di 1,5x.

In data 13 dicembre il Consiglio di Amministrazione ha approvato gli adeguamenti Statutari in conseguenza delle norme in materia dei diritti degli azionisti introdotte dal D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 27, in recepimento della direttiva comunitaria n. 2007/36/CE (cd. "Shareholder's right").

In linea con i principi della Direttiva ed in conformità a quanto previsto nel Decreto legislativo, le modifiche individuate interessano gli articoli 11.2, 11.3, 12.2, 13.1, 13.2 e 16.3 dello Statuto Sociale e riguardano, in particolare:

- l'Avviso di Convocazione;
- la Convocazione dell'Assemblea su richiesta della minoranza;
- la legittimazione all'intervento in Assemblea e l'esercizio del diritto di voto;
- la rappresentanza in Assemblea e deleghe di voto;
- la presentazione delle liste per l'elezione degli organi di amministrazione e controllo.

Le nuove disposizioni troveranno applicazione a partire dalle prossime assemblee degli Azionisti della Società.

## 2.5 | Investimenti e accordi commerciali

### Investimenti

Nell'esercizio 2010 il Gruppo IGD ha proseguito l'attività di sviluppo perseguendo gli obiettivi del Piano industriale.

Per quanto riguarda le attività correlate al nuovo complesso immobiliare, che si articolerà in varie destinazioni, di tipo residenziale, commerciale, terziario e ricettivo denominato "Porta a Mare" in Livorno, sono stati completati i lavori del 1° lotto, relativi alla realizzazione dei sotto servizi per la Stecca; sono in corso i lavori di ristrutturazione di Palazzo Orlando e la relativa commercializzazione.

In data 28 aprile IGD, tramite la propria controllata al 100% Immobiliare Larice S.r.l., ha siglato un accordo preliminare relativo alla cessione del 20% del capitale sociale della controllata Porta Medicea S.r.l. a CMB Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi, primaria impresa nazionale di costruzioni. Il valore dell'operazione è pari a 13,1 milioni di euro e il perfezionamento è avvenuto l'11 maggio 2010. L'operazione, che s'inquadra nell'ambito del piano strategico 2009-2013 presentato dal Gruppo IGD lo scorso novembre, ha consentito l'ingresso di un partner industriale nel progetto di sviluppo immobiliare del porto mediceo di Livorno e il conseguente frazionamento del rischio collegato all'investimento. La cessione ha permesso inoltre al Gruppo IGD di beneficiare di una plusvalenza di 1,2 milioni di euro rispetto al valore di carico della partecipazione. IGD detiene oggi una quota pari al 60% del capitale di Porta Medicea, attraverso la "holding" Immobiliare Larice S.r.l.

A seguito dell'ingresso nel capitale di Porta Medicea S.r.l., CMB svolge funzioni di Project Management e attività di costruzione in qualità di Contraente Generale, oltre che il ruolo di advisor nella commercializzazione del progetto immobiliare. In data 29 novembre il socio CMB ha ceduto, a sua volta, l'intera quota alla controllata Finanziaria Immobiliare di Partecipazioni e Costruzioni S.p.A. Il progetto di trasformazione del fronte-mare di Livorno, in prossimità del centro storico della città, prevede un investimento complessivo pari a oltre 200 milioni di euro, con sviluppi immobiliari per oltre 70.000 mq di slp (superficie lorda di pavimento), che permetteranno la realizzazione di un nuovo quartiere multifunzionale di eccellenza, articolato in varie destinazioni, di tipo residenziale, commerciale, terziario e ricettivo.

In data 29 aprile IGD ha stipulato tramite la propria controllata al 100% Millennium Gallery S.r.l., un contratto relativo all'acquisizione di un ramo d'azienda per la vendita al dettaglio di prodotti non alimentari e di un ramo d'azienda per la somministrazione di alimenti e bevande, entrambi esercitati all'interno del centro commerciale "Millennium Center" di Rovereto (Trento).

Il valore dell'acquisizione dei due rami d'azienda, comprensivi dei relativi immobili e dei costi accessori è stata pari a circa 2,5 milioni di euro.

A seguito di tale operazione, che va ad aggiungersi ai rami d'azienda acquisiti a partire dal febbraio 2007, il Gruppo IGD arriva a detenere circa il 40% della superficie dell'intero Centro Commerciale "Millennium Center".

Nel mese di maggio si è perfezionato l'acquisto del 10% del

capitale sociale di Win Magazine S.A. da parte del Gruppo, Immobiliare Larice che già deteneva il 90% del capitale ha acquistato una quota pari al 9,9% ed IGD SIIQ una quota pari allo 0,1%. Il valore dell'operazione è stato pari a 21 milioni di euro ed il prezzo è stato fissato sulla base del patrimonio netto rettificato con il valore degli assets al 31 dicembre 2009 periziati da CBRE con uno sconto di circa il 2,8% a fronte dell'anticipazione dei termini della Put, esercitabile nel periodo compreso tra il 1° aprile 2011 e il 30 settembre 2011.

In data 15 giugno 2010 è stato perfezionato il contratto definitivo, relativo all'acquisizione della Galleria presente all'interno del Centro Commerciale "Torre Ingastone" sito in Palermo, successivamente ultimato da parte della società Cogei Costruzioni S.p.A.. L'investimento complessivo relativo alla Galleria Commerciale di Palermo è stato pari a circa 55 milioni di euro comprensivo di transfer tax e interessi capitalizzati sino alla data dell'apertura. La nuova galleria commerciale, che si sviluppa su una superficie lorda affittabile pari a 12.758 mq è articolata in 58 negozi, di cui 5 medie superfici; la relativa commercializzazione è stata ultimata e l'apertura è avvenuta il 23 novembre.

A fine dicembre IGD ha perfezionato l'acquisizione della Galleria commerciale di Conegliano, inaugurata unitamente al retail park realizzato direttamente in data 25 novembre.

Il retail park ha comportato un investimento relativo all'acquisto del terreno e all'attività di realizzazione diretta pari a circa 13 milioni di euro, mentre la galleria commerciale ha comportato un investimento complessivo pari a 58,2 milioni di euro comprensivo di transfer tax e oneri diretti. Il corrispettivo dell'acquisizione della galleria da Coop Adriatica S.C.A.R.L., parte correlata, è stato determinato sulla base di una valutazione effettuata da un perito indipendente ed è stato corrisposto alla sottoscrizione del contratto definitivo. Il Centro Commerciale "Coné" di Conegliano si estende su una superficie lorda complessiva (GLA) pari a 27.400 mq e può contare su un parcheggio con una disponibilità di 1.550 posti auto. All'interno del Centro, sono presenti un ipermercato ad insegna Ipercoop di proprietà di Coop Adriatica, una galleria con 59 negozi, di cui 5 medie superfici interne e 3 medie superfici esterne nel retail park.

Il Centro Commerciale e il Retail Park di Conegliano sorgono nel cuore di un territorio in piena trasformazione e sono quindi destinati a diventare la nuova porta di accesso alla città antica. Ingenti investimenti pubblici e privati per la qualificazione della grande viabilità (nuovi caselli sulla A27 Venezia-Belluno, interventi sulla strada statale e provinciale) e il crescente interesse di imprese private, stanno, infatti, configurando quest'area, densamente popolata, come una vera e propria cittadella dello shopping, dello sport e del tempo libero.

Per il Centro, IGD ha creato un accattivante mix che coinvolge sia operatori locali di alto livello che operatori nazionali ed internazionali di forte attrattività, tra i quali Euronics nel settore dell'elettronica, Maison Du Monde nel settore dell'arredo, Cisalfa, H&M, Conbipel, Stradivarius, Alcott,

Foot Locker, Jack&Jones e Marella per l'abbigliamento. La galleria sarà inoltre ulteriormente impreziosita da un marchio di punta del mondo cooperativo: Librerie.Coop. Il Gruppo IGD, ad oggi, ha già raggiunto il 97% della commercializzazione del Centro Commerciale e del Retail Park. In data 30 giugno 2010 è stato risolto il contratto preliminare sottoscritto nel maggio 2008 relativo all'acquisto della Galleria Commerciale di Gorizia. La risoluzione è legata al ritardo nel rilascio delle autorizzazioni, necessarie per avviare la costruzione, da parte degli enti competenti e al conseguente allungamento dei tempi originariamente previsti che ha reso il progetto meno interessante rispetto agli obiettivi previsti nel piano strategico 2009-2013. Come noto il piano favorisce la concentrazione delle risorse sui progetti che hanno tempi di realizzazione più certi e brevi che possono

contribuire alla generazione di reddito. A seguito della risoluzione si è ottenuta la restituzione della caparra versata pari a 7,35 milioni di euro.

Nelle ultime settimane di dicembre il Gruppo IGD ha ceduto a Beni Stabili la quota del 50% della partecipazione in RGD s.r.l. con conseguente dismissione dei due centri commerciali (Beinasco e Nerviano) mentre il terzo centro commerciale (Darsena City, Ferrara) è stato riacquistato da RGD s.r.l. per una quota pari al 50%.

Il prezzo di vendita della partecipazione, oggetto di un parere di congruità, è stato determinato in 59,2 milioni di euro, mentre il 50% dell'immobile Darsena City è stato acquisito al prezzo di 22,3 milioni di euro comprensivo di transfer tax e oneri accessori.

## Accordi commerciali

Nel mese di luglio è stato sottoscritto, fra la controllata Winmagazine S.A. e U.S. Food Network SA, un nuovo accordo commerciale della durata di 5 anni in base al quale sarà aperta nel centro commerciale di Buzau il secondo fast-food KFC nella catena Winmarkt; il nuovo fast food, dalla superficie di 300 mq, aprirà al pubblico ai primi di ottobre e rafforza la partnership avviata nel 2005 con l'apertura nel centro Commerciale di Ploiesti.

A fine luglio è stato aperto, nel centro commerciale di Alexandria, un nuovo supermercato ad insegna Carrefour;

tale apertura coincide con il completamento della prima fase della strategia commerciale di Winmarkt il cui obiettivo principale era la diversificazione dell'offerta attraverso l'implementazione di ancure alimentari.

Nel mese di luglio è stato perfezionata dalla joint venture RGD la sottoscrizione del contratto definitivo relativo al corpo B del Centro Commerciale di Beinasco, come da preliminare in essere per un importo pari a 6,8 milioni (quota Gruppo IGD 3,4 milioni).



## 2.6 | Il Contesto di riferimento

### 2.6.1 Lo scenario del mercato immobiliare

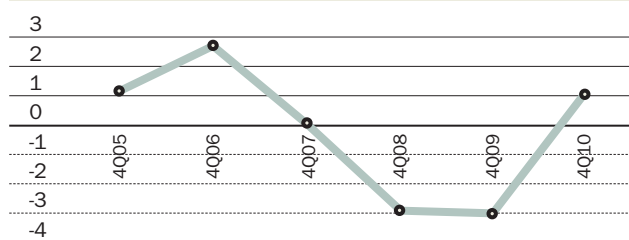
#### Scenario macro economico

La stima preliminare del PIL Italia, diffusa dall'Istat il 1 marzo 2011, per il 2010 conferma una crescita tendenziale del +1,3% rispetto all'anno precedente.

PIL Italia 2010	1Q	2Q	3Q	4Q	Y
Congiunturale (trim. precedente)	0,5%	0,4%	0,2%	1,0%	+1,3*
Tendenziale (trim. 2009)	0,6%	1,1%	1,0%	1,3%	

La lenta ripresa della produttività nel 2010 e la previsione dello stesso tasso di crescita del PIL (circa 1,1%) per i prossimi tre anni, non permetteranno all'Italia di tornare a livelli di produttività pre-crisi prima del 2014 (fonte: Prometeia).

#### PIL Italia variazione tendenziale

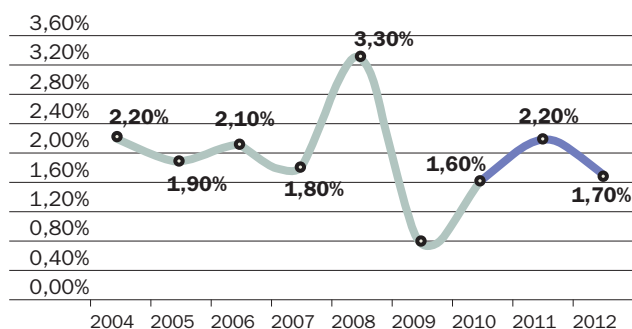


Fonte dati: ISTAT

La prevista crescita dell'inflazione si è verificata e per il 2010 è stata in media di +1,6% (fonte dati EUROSTAT) in linea con la media europea.

Le previsioni di inflazione in l'Italia per il 2011 sono del +2,2% e del +1,7% nel biennio 2012-2013, valori in linea con le previsioni per i paesi dell' area euro (fonte dati Prometeia).

#### Tendenza inflazione

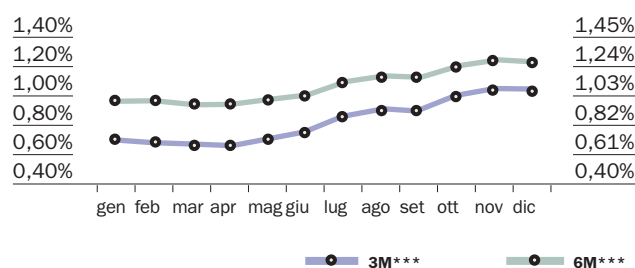


Fonte dati: Prometeia

● Infl. effettiva ● Infl. prevista\*

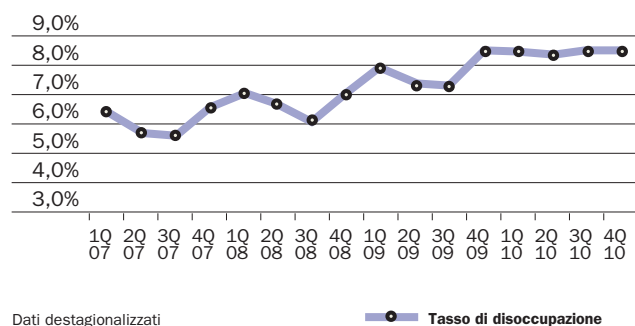
Nei primi mesi del 2010 i tassi Euribor 3M e 6M hanno continuato a scendere così come è avvenuto per tutto il 2009. Il cambio di tendenza si è verificato nel mese di maggio e a dicembre 2010 i tassi medi euribor 3M e 6M hanno raggiunto rispettivamente i valori 1,02% e 1,2% ritornando ai valori di giugno-luglio 2009.

#### Euribor 2010



Nel 2010 la crescita del tasso di disoccupazione (inteso come rapporto tra persone di età compresa tra i 14 e 65 anni in cerca di lavoro e corrispondente forza lavoro) è incrementato ulteriormente rispetto al 2009 raggiungendo a dicembre 2010 quota 8,6%, rimanendo comunque al di sotto della media dell'area Euro (16 paesi) che alla stessa data ha fatto segnare un +10% (fonte dati: Eurostat). La disoccupazione è, tuttavia, molto concentrata nella fascia giovanile per la quale a dicembre ha raggiunto il 29% della forza lavoro.

#### Italia - Tasso di disoccupazione



Dati destagionalizzati

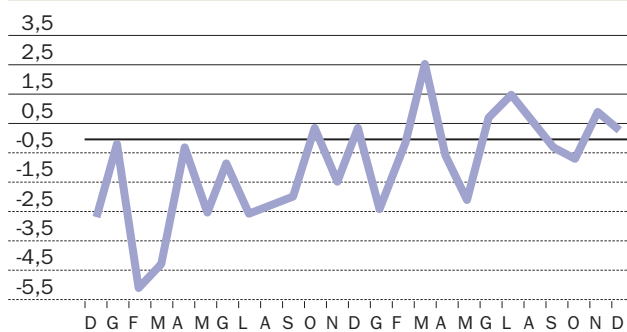
● Tasso di disoccupazione

Per quanto riguarda i consumi delle famiglie nel 2010 non si sono verificati significativi cambiamenti rispetto all'anno precedente. Il valore medio 2010 dell'indice delle vendite del commercio fisso al dettaglio ha fatto segnare un +0,2% rispetto al 2009 (fonte dati ISTAT)

## 2.6

### Relazione sulla gestione Il Contesto di riferimento

#### Indice del valore del totale delle vendite



Fonte dati: ISTAT  
Variazioni percentuali tendenziali  
Da dicembre 2008 a dicembre 2010

Con riferimento al settore della grande distribuzione, nella media del 2010, sia gli esercizi *non specializzati* sia quelli *specializzati* hanno registrato incrementi del valore delle vendite (rispettivamente più 0,6 e più 2,0 per cento).

Tabella: Indici del valore delle vendite del commercio fisso al dettaglio a prezzi correnti (base 2005=100) per tipologia di esercizio della grande distribuzione. Dicembre 2010 (a):

Tipologia di esercizio	Indici Dic. '10	Variazioni tendenziali	
		Dic.'10 Dic. 09	Genn.-Dic.'10 Genn.-Dic.'09
<b>Esercizi non specializzati</b>	<b>161,0</b>	<b>+0,9</b>	<b>+0,6</b>
A prevalenza alimentare	141,1	+0,4	+0,2
- Ipermercati	157,5	+0,1	-0,3
- Supermercati	132,2	+0,1	+0,4
- Discount alimentari	112,1	+4,2	+1,3
A prevalenza non alimentare	236,8	+1,9	+2,0
<b>Esercizi specializzati</b>	<b>150,5</b>	<b>+0,9</b>	<b>+2,0</b>
<b>Totale</b>	<b>159,5</b>	<b>+0,8</b>	<b>+0,7</b>

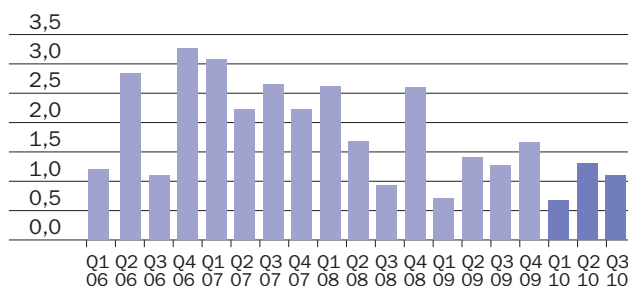
Fonte dati: ISTAT (a) dati provvisori

Per l'immediato futuro non si prevede una robusta ripresa e con questi trend la vera ripresa dei consumi è collocata soltanto nel 2012 (+1,6%), anno nel quale dovrebbe diventare concretamente apprezzabile una fase di crescita, in linea con i trend sperimentati prima del 2007 (Fonte dati: Confindustria). Una nota positiva viene dall'indice della produzione industriale che nel 2010 ha segnato una media di +5,3% rispetto alla media dell'anno precedente (fonte dati ISTAT).

#### Investimenti immobiliari in Italia

Il mercato degli investimenti immobiliari italiani nel 2010 è rimasto sugli stessi livelli dell'anno precedente, tuttavia il "sentiment" sembra migliorato anche se l'interesse rimane focalizzato su prime market.

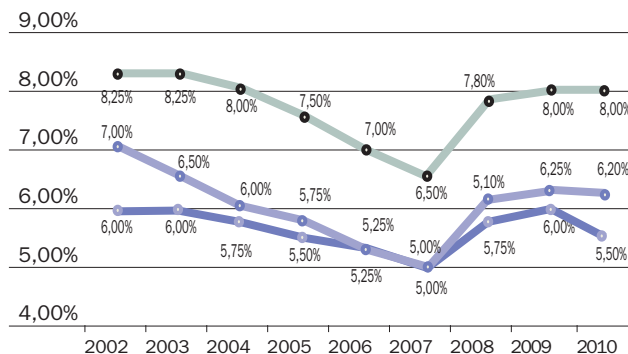
#### Italy Investment Transaction Volume



Valore: billion/€ Fonte: CBRE

La valutazione del rischio rimane comunque molto restrittiva e i risultati delle due diligence acquistano un valore determinante per positiva conclusione delle transazioni. Per il 2010 viene confermato il dominio degli investitori dotati di liquidità quali i fondi aperti tedeschi, compagnie di assicurazioni, alcuni fondi paneuropei e specialisti del settore retail che si concentrano su immobili prime e ben locati nei rispettivi settori di mercato. Per questo motivo, salvo il settore uffici che riscontra una leggera diminuzione attestandosi al 5,5%, i prime yields rimangono stabili rispetto ai tre trimestri del 2009 confermando, per il segmento centri commerciali, il 6,20% e per il settore logistica l'8,00% e non facendo ipotizzare per i prossimi mesi significative variazioni.

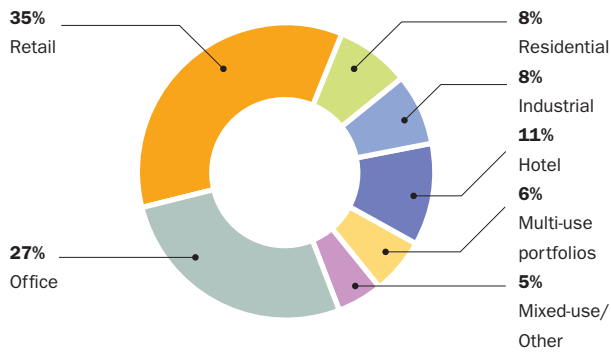
#### Historical prime yield trend by sector



Fonte: CBRE

Anche nel 2010 il settore retail si conferma il più attivo segnando il numero maggiore di transazioni.

Transaction by property type H1 2010



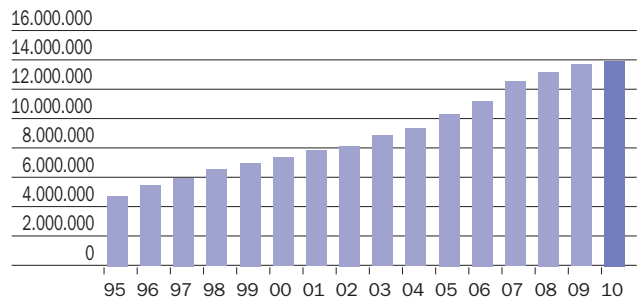
Fonte: CBRE

Tra le principali transazioni che si sono verificate tra la fine del 2009 ed il 2010 si registrano la cessione dello shopping Center "Porta di Roma" (località: Roma; 73.500 mq; acquirente: Corio&Allianz); lo Shopping Center "Le Vele and Millennium Entertainment Center" (località: Cagliari; 31.900 mq; acquirente: Corio); Shopping Center Torre Ingastone (località: Palermo; 14.410 mq; acquirente: IGD SIIQ S.p.a.); Shopping Center Coné (località: Conegliano Veneto; mq: 11.500 mq; acquirente: IGD SIIQ S.p.a.). (fonte: CBRE).

### Offerta Centri Commerciali in Italia

Nel primo semestre 2010 in Italia lo stock di Centri Commerciali (inteso come formato iper/super più galleria commerciale escluso retail park e factory outlet) ha raggiunto una GLA di circa 14,1 milioni di mq (contro i circa 12,4 mln di mq di fine 2009).

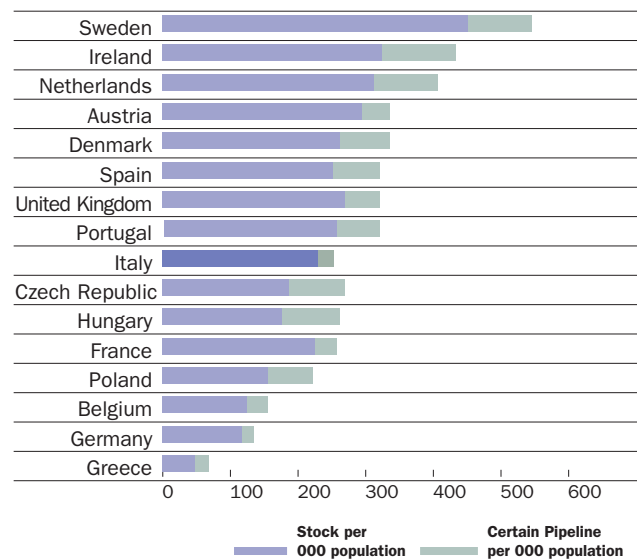
Evoluzione dello stock dei centri commerciali in Italia (GLA)



GLA: MQ Fonte: CBRE

La superficie media ad oggi di un Centro Commerciale si aggira intorno a 18.000 mq di GLA mentre solo nel 1995 non superava gli 11.000 mq di GLA.

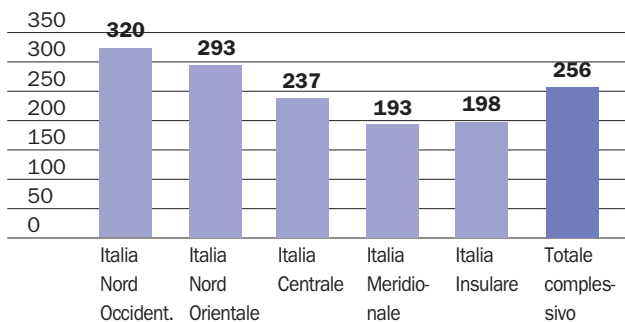
La densità media ha raggiunto i 234 mq di GLA ogni 1.000 abitanti (contro i 214 mq/1000 abitanti di fine 2009) rimanendo ancora al di sotto della media Europea. Non si intravedono nel futuro segnali di eventuali rischi di sovraofferta rispetto alla media europea anche a causa delle articolato sistema amministrativo italiano che dilata dai 10 ai 15 ma, alle volte, fino a 20 anni il processo autorizzativo per l'apertura di un nuovo Centro Commerciale.



La pipeline degli sviluppi certi in Italia, che ammontano a 1,45 mln di mq di GLA comprendendo anche gli ampliamenti di centri esistenti, porteranno ad una densità complessiva di Centri Commerciali nei prossimi anni di 256 mq ogni 1.000 abitanti.

Gli sviluppi saranno concentrati nelle regioni del centro-sud Italia che comunque manterranno una densità sotto i 200 mq per 1.000 abitanti.

Densità offerta prevista in Italia 2010-2014  
solo centri commerciali (GLA/1.000 abitanti)



Valore: Mq/'000 abitanti Fonte: CBRE

Malgrado la continua evoluzione del mix dei consumi e la contrazione che hanno subito negli ultimi anni, il format "Galleria Commerciale" continua ad attirare gli operatori commerciali.

Tra le nuove aperture di Centri Commerciali del 2010 le principali sono state proprio il Centro Commerciale "La Torre" di Palermo di e il Centro Commerciale con relativo Retail Park "Coné" di Conegliano Veneto entrambi di proprietà di IGD SIIQ S.p.a..

La pipeline degli sviluppi futuri è ancora consistente e prevede nuovi progetti a Parma (2011), Forlì (2011), Torino, Pompei, Caltanissetta e Catania ai quali si devono aggiungere gli ampliamenti dei Centri esistenti.

## Romania

### Scenario macro economico

Nel 2010 l'economia rumena, come tutte le economie dell'est Europa, ha continuato a segnare un calo del PIL con una riduzione del -1,2% rispetto all'anno precedente, frustrando le previsioni di crescita del FMI che ipotizzava per il 2010 un +0,8%. (fonte:ICE su dati BNR).

L'inflazione media nel 2010 ha segnato +6,1% (fonte:Eurostat), superiore alle previsioni dalla Banca Nazionale Rumena per il 2010 che indicavano un' inflazione non superiore al 4,5%. Le scelte di politica economica attuate dal Governo rumeno, come l'aumento dell' IVA dal 19% al 24% varato a fine giugno, si sono riflesse negativamente sulle vendite degli operatori, che nel 2010 hanno fatto segnare un -5,3% rispetto al 2009 (fonte:ICE su dati BNR), e sul tasso di cambio ron/euro.

Il tasso di cambio ron/euro per il 2010, infatti, ha oscillato da un minimo di (4,0262) ed un massimo di (4,4040) con una media annuale di 4,213.

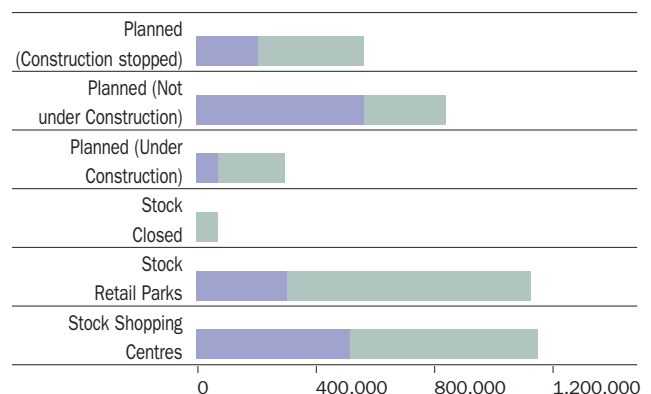
Tra le note positive si riscontrano il tasso di disoccupazione che a dicembre 2010 ha registrato un + 6,87% (fonte: ICE su dati BNR), ben al di sotto del +10% registrato dai paesi della Area Euro (16 paesi) e l' incremento delle esportazioni che nei primi 11 mesi del 2010 hanno fatto segnare un +27% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (fonte Eurostat).

### Andamento dei consumi e offerta immobiliare

Nel 2010 lo stock di Centri commerciali (compresi retail park e outlet) ha raggiunto 2,20ML/mq di GLA di cui 194.000 mq sono la nuova GLA offerta nel 2010, con una decrescita del 38% rispetto all'anno precedente (fonte dati CBRE).

Le principali nuove aperture di Centri Commerciali del 2010 sono state cinque: due a Bucarest (Sun Plaza e Cocor Luxury Center), uno ad Aran (Atrium Center); uno a Dobreda Turnu Severin (Promenada Mall Severin Center); e l'ultimo, in ordine di tempo, a Baia Mare (Gold Plaza);.

Retail Stock & Pipeline Bucharest & Romania as of End 2010



Fonte: CBRE

Bucharest Romania

La pipeline di nuovi centri in costruzione si costituisce di circa 284.000 mq di cui i principali sono 40.000 mq di GLA del Coresi Shopping City ubicato in Brasov, 55.000 mq di GLA del Electroputere Shopping City ubicata in Craiova, 50.000 mq di GLA di Maritimo Shopping Center e 46.000 mq di GLA entrambi a Costanza.

Retail schemes under development Romania (selection)			
Retail Scheme	GLA	Developer	City
Maritimo Shopping Center	50.000	Immofinanz	Constanta
Galleria Arad	29.000	GTC	Arad
ERP Botosani	Aprox. 20.000	BelRom	Botosani
Electroputere Craiova	51.000	Auchan & BelRom	Craiova
Corall Mall	46.000	Cora Romania	Constanta
Baneasa Shopping City-Extension	15.000	Baneasa Investment	Bucharest
Colosseum	58.000	Nova Immobiliare	Bucharest

Fonte: CBRE

Per quanto riguarda le transazioni immobiliari, anche nel 2010, il segmento retail è stato il più dinamico del mercato immobiliare romeno con un volume di circa 197 ML/€.

L'investitore NEPI ha perfezionato una delle principali operazioni immobiliari retail del mercato romeno: l'acquisto di Auchan e Bricostore di Pitesti.

Un'altra importante operazione è stata l'acquisizione da parte di Arcadom, gruppo Trigranit Corporation, del cinquan-

ta per cento delle quote del Centro Atrium di Arad.

La terza transazione degna di nota è stata l'acquisto da parte di Immoeast del centro Polus di Costanza.

Anche nel 2010 i prime yields dei Centri Commerciali hanno proseguito il trend di discesa assestandosi sul 9,15%.

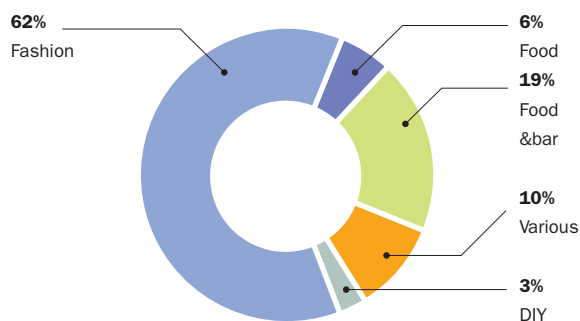
Qualche cenno positivo si è avuto dall'attività dei grossi operatori retail internazionali soprattutto nell'area urbana della capitale Bucarest.

Dall'inizio del 2010 operatori come Camaieu, Brioche-dorée, Gerard Darrel, SIX hanno aperto i loro primi store in Romania. Si sottolinea che, tranne i più importanti operatori internazionali, la modalità di espansione nel mercato romeno è principalmente (70%) quella del franchising.

Per il 2011 il mercato si aspetta le cinque nuove aperture dirette di H&M in altrettanti Centri Commerciali nell'area urbana di Bucarest, nonché singole aperture nei Centri Commerciali delle città di Brasov, Costanza, Iasi, Timisoara e Cluj Napoca.

Nello stesso periodo sono previste, anche le prime aperture in Romania degli operatori Leroy Merlin e Lidl.

Split of new retailers in Romania by domain of activity



Fonte: CBRE

## 2.6.2 Il Portafoglio Immobiliare

Nel Dicembre 2010 il Gruppo IGD ha ceduto la partecipazione del 50% della Società RGD srl a Beni Stabili Spa ed ha contestualmente riacquistato da RGD s.r.l. il 50% del Centro Commerciale Darsena. Conseguentemente a tale operazione straordinaria, al 31 dicembre 2010 nel portafoglio immobiliare del Gruppo IGD non compare più il 50% del valore degli immobili di proprietà della società RGD Srl, ma solo il 50% del valore dell'immobile Centro Commerciale Darsena classificato nella categoria di immobili "Gallerie e Retail Park".

La composizione del portafoglio immobiliare rimane caratterizzata 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 2010 il patrimonio immobiliare del Gruppo IGD ha raggiunto il valore di mercato, stimato

dal perito indipendente CB Richard Ellis, pari a 1.803,98 ML/€.

Nel patrimonio immobiliare del Gruppo IGD al 31 dicembre 2010 sono compresi le seguenti categorie di immobili: "Iper e super" distribuiti su 6 regioni del territorio italiano del valore di mercato di 470,90 ML/€; "gallerie e retail park" distribuiti su 11 regioni del territorio nazionale del valore di mercato di 1.035,07 ML/€; "altro" immobili ad uso vario pertinenti ad immobili commerciali di proprietà ubicati in Italia del valore di mercato di 2,43 ML/€; "immobili per trading" del valore di 86,69 ML/€ relativi allo sviluppo di un progetto multifunzionale sito in Livorno; "terreni" distribuiti sul territorio nazionale per futuri ampliamenti e/o nuove iniziative commerciali del valore di mercato di 28,79 ML/€ e "Winmarkt" un portafoglio di 16 immobili a prevalente uso commerciale distribuiti sul territorio rumeno del valore di mercato di 180,10 ML/€.

### Analisi di dettaglio del patrimonio di proprietà

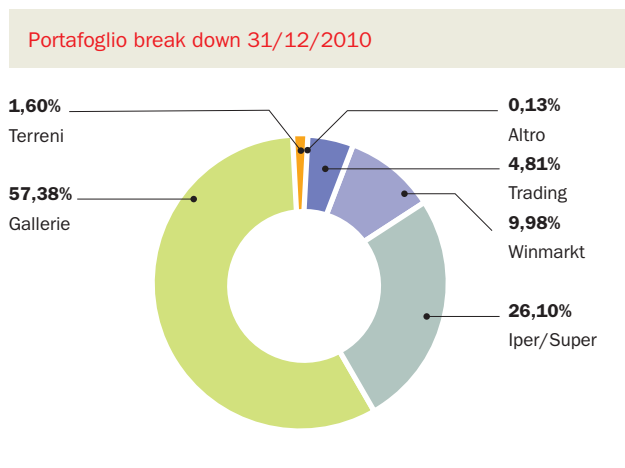
Dislocazione geografica e dettaglio composizione del portafoglio

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD durante il 2010 si è arricchito della Galleria Commerciale "La Torre" di Palermo" (PA) di circa 14.400 mq di GLA, della Galleria Commerciale "Coné" (Conegliano Veneto) costituita da una galleria e un retail park di complessivi 17.500 mq di GLA, nonché di due locali del Centro Commerciale "Millennium" di Rovereto. Al 31 dicembre 2010 il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD risulta così ripartito:

Le unità immobiliari di IGD in **Italia** raggiungono quota 46 (incluso il 50% del Centro Commerciale "Darsena"), così ripartite per categoria di immobile:

- **19 gallerie e retail park**
- **17 ipermercati e supermercati**
- **3 Sviluppo terreni**
- **1 immobili per trading**
- **6 altro**

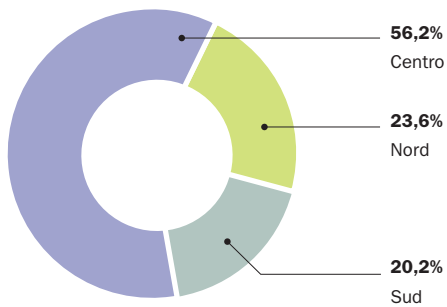
Di seguito viene riportata la suddivisione degli immobili per regione e per area geografica:



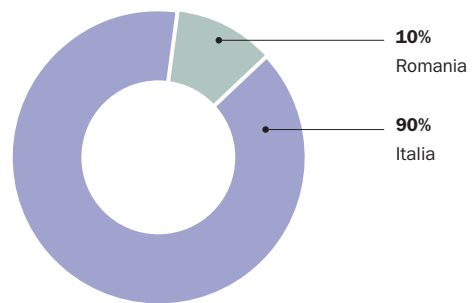
# ITALIA



Distribuzione geografica Portafoglio Italia al 31/12/2010

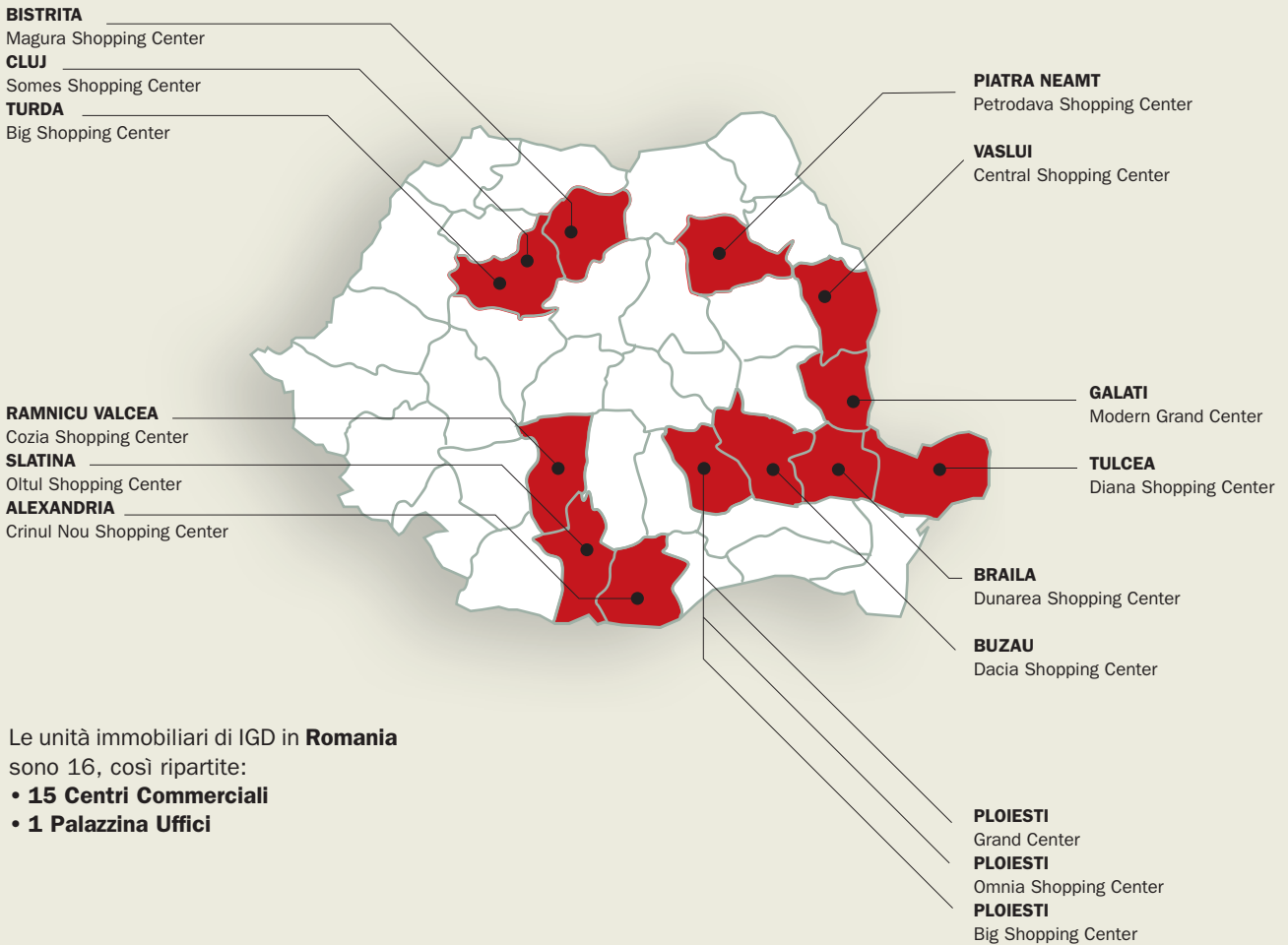


Distribuzione Portafoglio Italia - Romania al 31/12/2010



# 2.6

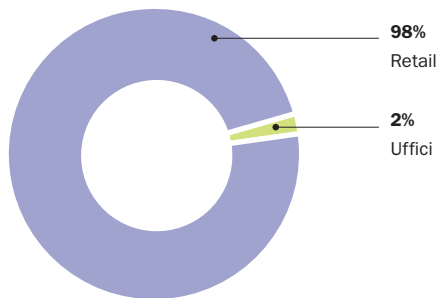
## ROMANIA



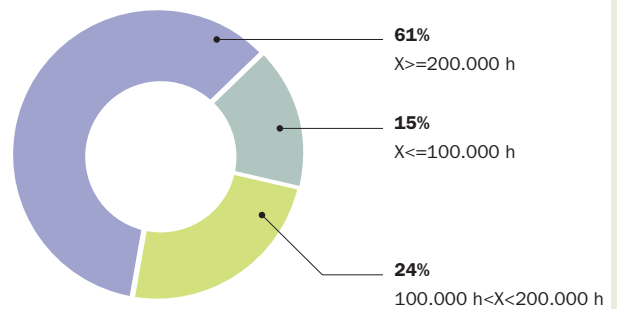
Le unità immobiliari di IGD in **Romania** sono 16, così ripartite:

- **15 Centri Commerciali**
- **1 Palazzina Uffici**

Distribuzione Portafoglio Romania al 31/12/2010



Distribuzione geografica Portafoglio Romania al 31/12/2010





## ITALIA

### Ipermercati e supermercati

Gli ipermercati e supermercati costituiscono la parte stabile del portafoglio immobiliare a reddito di IGD. Sono locati a Coop Adriatica Scrl, Unicoop Tirreno Scrl 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 lordo ponderato a "rete omogenea" è stato di 6,41%, segnando un aumento di 0,04% rispetto l'esercizio precedente. Il valore di mercato a rete omogenea di questa categoria di immobili è incrementato di 1,28% rispetto al 31.12.2009 assestandosi su un valore di mercato pari a 470,9 ML/€. L'incremento del valore è dovuto principalmente alla stabilità dei redditi e alla scadenza di alcune scattature dei canoni degli iper di recente apertura, nonché l'incremento canoni dovuto alla concessione delle superfici di copertura per la messa in opera di pannelli fotovoltaici. Nell'esercizio 2010 il perimetro di questa categoria di immobili non ha subito variazioni se si esclude l'incremento di 63 mq della GLA dell'Iper Miralfiore dovuto all'annessione di un negozio confinante dietro relativo incremento del canone di nove mila euro all'anno.

### Gallerie commerciali e retail park

Le gallerie commerciali rappresentano la parte dinamica del portafoglio immobiliare a reddito del Gruppo IGD. Al 31 dicembre 2010 si rileva un occupancy rate a perimetro costante di 99,11% con un incremento di 1,19% rispetto all'esercizio precedente. L'occupancy rate totale al 31 dicembre 2010 è stato pari a 95,59%. Il risultato meno performante del perimetro totale rispetto al perimetro a parità 31 dicembre 2009 è dovuto all'entrata nel perimetro delle nuove aperture del 2010 e soprattutto della Galleria I Bricchi di Asti che al 31.12.2009 non era stata considerata in quanto ancora in fase di lancio.

Il valore di mercato delle gallerie commerciali a parità al 31 Dicembre 2010 è stato di 902,6 ML/€ segnando una flessione rispetto all'anno precedente di -0,1% (che diventa -0,42% se si considera il 50% della galleria commerciale Darsena). La galleria che ha subito la flessione maggiore è stata Darsena City.

Nel corso del 2010 il perimetro delle Gallerie Commerciali ha registrato un aumento dovuto all'acquisizione di due rami di azienda del valore totale di 2,4 ML/€ nella Galleria Commerciale Millennium di Rovereto, alla nuova apertura della Galleria Commerciale "La Torre" di Palermo del valore di mercato al 31 dicembre 2010 di 60,4 ML/€ e alla nuova apertura della Galleria Commerciale e il Retail Park "Coné" di Conegliano Veneto (il cui terreno e valore in corso di costruzione nel 2009 erano classificati nella categoria "iniziative di sviluppo dirette") del valore complessivo di mercato al 31 dicembre 2010 di 72,1 ML/€. A seguito di tali acquisizioni al 31 dicembre 2010 la categoria "Gallerie commerciali e retail park" ha raggiunto il valore totale di 1.035,1 ML/€.

Il rendimento medio lordo ponderato a rete omogenea rispetto al 31 dicembre 2009 è stato di 6,53% registrando un aumento di +0,12% rispetto all'anno precedente

Il rendimento medio lordo ponderato della categoria immobiliare "Gallerie e retail park" al 31 dicembre 2010 è stato di 6,5%.

### Iniziative di sviluppo dirette (terreni)

A seguito dell'apertura del Retail Park di Conegliano Veneto la categoria Sviluppo Terreni del Gruppo IGD si è ridotta a tre terreni su uno dei quali è in fase di realizzazione un nuovo centro commerciale, mentre sui restanti due saranno sviluppati ampliamenti di centri commerciali esistenti.

Il valore complessivo di mercato della categoria di immobili al 31 dicembre 2010 ammonta a 28,79 ML/€, con un incremento di +3,19% rispetto al 31 dicembre 2009 dovuto all'avanzamento dei lavori di costruzione realizzati sul terreno di Chioggia, dove sono stati ottenuti i permessi di costruire e le autorizzazioni commerciali.

### Immobili per trading

Al 31 Dicembre 2010 le consistenze della società Porta Medicea, titolare di un progetto di sviluppo multifunzionale in quel di Livorno, sono state valutate da perito indipendente pari a 86,69 ML/€ con un incremento di 10,19% rispetto all'esercizio precedente dovuto all'avanzamento dei lavori di costruzione.

### Altro

Nella categoria "altro" sono comprese le proprietà di piccole unità immobiliari (un negozio 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 costante rispetto all'esercizio precedente se si esclude l'annessione all'iper del negozio sfitto sito nel Centro Commerciale Miralfiore. Il valore di mercato di questa categoria di immobili al 31 Dicembre 2010 risultava essere di 2,43ML/€. Rispetto all'esercizio precedente ha subito una flessione del -37,69% dovuta principalmente al risultato della commercializzazione dell'area fitness del Centro Commerciale Malatesta di Rimini e alla riduzione del perimetro immobiliare per effetto dell'annessione all'iper del negozio di Miralfiore.

## ROMANIA

Il portafoglio immobiliare della società romena 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 2010 il valore di mercato totale dei 16 immobili è risultato di 180,1 ML/€, registrando una riduzione di valore di -4% rispetto al 31 Dicembre 2009 completamente imputabile alle 15 gallerie che sono state valutate da perito indipendente, per un valore pari a 175,9 ML/€. La redditività media lorda ponderata delle 15 gallerie è stata di 8,65% in calo rispetto al 31 dicembre 2009 di -0,31%.

## 2.6

### Relazione sulla gestione Il Contesto di riferimento

Il valore di mercato al 31 dicembre 2010 della palazzina uffici Junior di Ploiesti è stato stimato 4,2 ML/€ con un incremento di +2,4% rispetto al 31 dicembre 2009. L'occupance rate al 31 dicembre 2010 è stato pari all'83%,

con un miglioramento del 5,5% rispetto all'esercizio precedente.

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

Investimenti immobiliari Gruppo IGD	Valore contabile al 31/12/2010	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato al 31/12/2010	Data ultima perizia
Ipermercati	470,90	fair value	470,90	feb. 2011
Gallerie commerciali Italia*	1.035,07	fair value	1.035,07	feb. 2011
Altro	2,43	fair value	2,43	feb. 2011
<b>Totale Italia</b>	<b>1.508,40</b>		<b>1.508,40</b>	
Gallerie commerciali Romania	175,90	fair value	175,90	feb. 2011
Altro Romania	4,20	fair value	4,20	feb. 2011
<b>Totale Romania</b>	<b>180,10</b>		<b>180,10</b>	
<b>Totale Gruppo IGD</b>	<b>1.688,50</b>		<b>1.688,50</b>	

\* Il dato comprende l'immobile Darsena City classificato in bilancio nelle immobilizzazioni in corso e acconti.

Iniziative di sviluppo dirette	Valore contabile al 31/12/2010	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato al 31/12/2010	Data ultima perizia
Terreni e costi accessori	28,75	Costo rettificato	28,79	feb. 2011
<b>Totale Iniziative di sviluppo dirette</b>	<b>28,75</b>		<b>28,79</b>	

Immobilie per trading	Valore contabile 31/12/2010	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato al 31/12/2010	Data ultima perizia
<b>Immobilie per trading</b>	<b>86,77</b>	Costo	<b>86,69</b>	feb. 2011

## 2.7 | Valutazioni CBRE

Milano, 28 Febbraio 2011

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

CONTRATTO N. 5114  
N. 5115

### **Certificato di perizia relativo alla valutazione, alla data del 31.12.2010, degli immobili di proprietà del gruppo IGD SIQ Spa (Immobiliare Grande Distribuzione)**

#### **PREMESSA**

In conformità alle Vostre disposizioni, abbiamo determinato quanto segue:

- Valore di Mercato delle Gallerie Commerciali di proprietà;
- Valore di Mercato delle porzioni a destinazione Ipermercato e Supermercato di proprietà;
- 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 2011, 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

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

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;
- Valore di Mercato delle porzioni a destinazione Ipermercato e Supermercato di proprietà;
- Valore di Mercato delle porzioni di proprietà ad uso negozio, area per la vendita all'ingrosso, area Fitness, ufficio e palazzina uffici.

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

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

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 Reddituale 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 segnalareVi, come qui di seguito riportato.

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

- Nessuna ricerca è stata svolta riguardo la situazione catastale e ipotecaria o altro. Non sono state effettuate verifiche della struttura né analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche, né tantomeno considerato gli oneri che ne deriverebbero alla Società per prevenire danni all'ambiente e/o sanare situazioni non conformi alle vigenti regolamentazioni.
- Non abbiamo indagato circa la presenza di clausole contrattuali tali da precludere il libero scambio dei beni oggetto di analisi (es. diritti di prelazione o altro).
- Non abbiamo preso visione delle autorizzazioni relative a concessioni edilizie, pratiche di sanatoria, agibilità e di tutto quanto concerne la regolarità edilizia dei fabbricati, né effettuato verifiche, con tale finalità, presso gli Enti competenti/amministrazioni Comunali e pertanto, in fase di valorizzazione del bene immobiliare, abbiamo considerato lo stesso come perfettamente regolare.
- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato, nel caso, nelle seguenti pagine.
- 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.

- Le indicazioni delle indagini da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della sua situazione 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 e adottati come riferimento.
- Il computo delle superfici e tutti i dati relativi alle consistenze sono quelli comunicatici dalla proprietà e da noi non verificati né tramite misurazione grafica degli elaborati grafici fornitici, né tantomeno tramite misurazione in sito del bene immobiliare in oggetto.

## 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 di proprietà IGD SIIQ SpA al 31 Dicembre 2010 siano esprimibili come segue:

Totale immobili di proprietà:

**Valore di mercato Euro 1.803.975.000,00**

**(Un Milardo Ottocento Tre Milioni Novecento Settanta Cinque Mila Euro/00)**

## NOTA FINALE

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

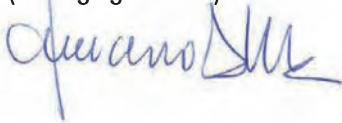
Può essere utilizzata per scopi aziendali anche per operazioni straordinarie quali fusioni, acquisizioni, ecc..

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)



Milano, 28 Febbraio 2011

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

CONTRATTO N. 5114  
N. 5115

**Certificato di perizia relativo alla valutazione, alla data del 31.12.2010, degli immobili di proprietà del gruppo IGD SIIQ Spa (Immobiliare Grande Distribuzione) ad esclusione dei terreni di Chioggia, Ravenna, San Benedetto, Livorno.**

**PREMESSA**

In conformità alle Vostre disposizioni, abbiamo determinato quanto segue:

- Valore di Mercato delle Gallerie Commerciali di proprietà;
- Valore di Mercato delle porzioni a destinazione Ipermercato e Supermercato di proprietà;
- 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 2011, 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.

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 P.zza 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

## 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;
- Valore di Mercato delle porzioni a destinazione Ipermercato e Supermercato di proprietà;
- Valore di Mercato delle porzioni di proprietà ad uso negozio, area per la vendita all'ingrosso, area Fitness, ufficio e palazzina uffici.

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

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

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:

- Nessuna ricerca è stata svolta riguardo la situazione catastale e ipotecaria o altro. Non sono state effettuate verifiche della struttura né analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche, né tantomeno considerato gli oneri che ne deriverebbero alla Società per prevenire danni all'ambiente e/o sanare situazioni non conformi alle vigenti regolamentazioni.
- Non abbiamo indagato circa la presenza di clausole contrattuali tali da precludere il libero scambio dei beni oggetto di analisi (es. diritti di prelazione o altro).
- Non abbiamo preso visione delle autorizzazioni relative a concessioni edilizie, pratiche di sanatoria, agibilità e di tutto quanto concerne la regolarità edilizia dei fabbricati, né effettuato verifiche, con tale finalità, presso gli Enti competenti/amministrazioni Comunali e pertanto, in fase di valorizzazione del bene immobiliare, abbiamo considerato lo stesso come perfettamente regolare.
- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato, nel caso, nelle seguenti pagine.
- 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.
- Le indicazioni delle indagini da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della sua situazione 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 e adottati come riferimento.
- Il computo delle superfici e tutti i dati relativi alle consistenze sono quelli

comunicatici dalla proprietà e da noi non verificati né tramite misurazione grafica degli elaborati grafici forniti, né tantomeno tramite misurazione in sito del bene immobiliare in oggetto.

## 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 immobiliari di proprietà IGD SIIQ SpA facenti parte dei portafogli Italia e Romania siano esprimibili come segue:

**Valore di mercato Euro 1.688.495.000,00**  
(UnMilardoSeicentoOttantOttoMilioniQuattrocentoNovantaCinqueMila Euro/00)

## NOTA FINALE

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

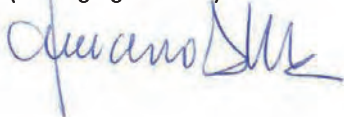
Può essere utilizzata per scopi aziendali anche per operazioni straordinarie quali fusioni, acquisizioni, ecc..

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 | Il Quadro normativo/regolamentare SIIQ

Il Regime Speciale delle SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate) 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. Ulteriori chiarimenti al riguardo sono stati forniti con la risoluzione dell'Agenzia delle entrate 27 dicembre 2010, n. 136.

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

### Requisiti Soggettivi

- costituzione in forma di società per azioni
- 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
- negoziazione delle azioni in mercati regolamentati

### Requisiti Statutari

Lo statuto sociale deve necessariamente prevedere:

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

### Requisiti Partecipativi

- limitata concentrazione della partecipazione di controllo (c.d. **"Requisito del controllo"**): nessun socio deve possedere più del 51% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 51% dei diritti di partecipazione agli utili
- sufficiente diffusione e frazionamento del capitale sociale (c.d. **"Requisito del flottante"**): almeno il 35% del flottante detenuto da soci che non possiedono più del 2% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 2% dei diritti di partecipazione agli utili

### Requisiti Oggettivi

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

Il termine di versamento delle singole rate coincide con quello previsto per il versamento a saldo dell'Ires relativa al periodo di imposta precedente. Sulle rate successive alla prima sono dovuti interessi 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 (al netto degli interessi):

Flussi finanziari previsti	16/06/2011	16/06/2012
Pagamento	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 2009, si conferma che l'Assemblea degli Azionisti del 22 aprile 2010 ha deliberato la distribuzione di un dividendo pari ad euro 14.913.634 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 resosi disponibile per la distribuzione.

Alla luce della situazione patrimoniale e reddituale della Capogruppo al 31.12.2010, 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”.*

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

Il 2010 è stato un anno di sostanziale consolidamento della struttura e dell'organico del gruppo Italia. Si sono avuti avvicendamenti nella rete commerciale proseguendo nell'impiego flessibile delle risorse sul territorio, senza

modifiche della struttura.

L'organico ha mantenuto un **trend di sviluppo positivo**, con un leggero incremento della popolazione femminile e un aumento degli impiegati, dovuto all'inserimento di giovani.

### Andamento organici e turn over

Gruppo IGD Italia 31/12/2010	Dirigenti	Quadri	Imp.Direttivi	Impiegati	Di cui a termine	Totale	Percentuale
<b>Uomini</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>19</b>	<b>13</b>	<b>(3)</b>	<b>46</b>	<b>44%</b>
<b>Donne</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>33</b>	<b>(6)</b>	<b>58</b>	<b>56%</b>
<b>Totale</b>	<b>5</b>	<b>16</b>	<b>37</b>	<b>46</b>	<b>(9)</b>	<b>104</b>	
Percentuale	5%	15%	36%	44%		100%	100%
Perc.le su t.i.					(9%)		
Incremento su 2009						5	5%

Turn over Italia 2010 (compresi tempi determinati)	Assunti	Dimessi	Differenza
Dirigenti			0
Quadri	1	3	-2
Imp.Direttivi	3	2	1
Impiegati	14	8	6
<b>Totale</b>	<b>18</b>	<b>13</b>	<b>5</b>

Gruppo Winmarkt Romania 31/12/2010	Dirigenti	Quadri	Impiegati direttivi	impiegati	Totale	Percentuale
<b>Uomini</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>21</b>	<b>38%</b>
<b>Donne</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>24</b>	<b>35</b>	<b>62%</b>
<b>Totale</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>17</b>	<b>32</b>	<b>56</b>	<b>100%</b>
Percentuale	2%	11%	30%	57%	100%	

Turn over Romania 2010	Assunti	Dimessi	Differenza
Dirigenti	0	0	0
Quadri	0	0	0
Impiegati Direttivi	2	2	0
Impiegati	4	13	-9
<b>Totale</b>	<b>6</b>	<b>15</b>	<b>-9</b>

È stata effettuata l'assunzione del primo dipendente della società PORTA MEDICEA, che gestisce la realizzazione del progetto Porta a Mare di Livorno.

Sono stati attivati **7 tirocini formativi** con giovani neolaureati, di cui 3 ancora in corso, che si sono conclusi positivamente.

I dati sull'età media (38 anni) e sulla scolarità dei dipendenti non si discostano da quelli dell'anno precedente.

Proseguendo nell'impegno di inserimento delle **categorie protette** spettanti, si è trasformato in rapporto di lavoro un tirocinio di orientamento adempiendo a quanto previsto dalla convenzione con la Direzione Provinciale del Lavoro in anticipo rispetto alla scadenza.

In collaborazione con il Servizio Sanitario regionale si è stipulata una convenzione per l'effettuazione di un tirocinio di reinserimento, destinato a persona appartenente a categorie svantaggiate per lunga disoccupazione ed età superiore a 50 anni, con l'obiettivo di favorire un graduale rientro nel mondo del lavoro.

In applicazione del Protocollo per le azioni positive sono state concesse **ore di permesso retribuito** per gravi motivi familiari.

### Politiche retributive

Nel 2010 ha preso il via il progetto **valutazione delle competenze** legato alla introduzione di una **politica retributiva di merito**, che valutando le performances di 39 dipendenti, relative al lavoro svolto nell'anno precedente, ha assegnato 14 aumenti di merito.

Sono stati inoltre avviati o sono proseguiti **16 percorsi di crescita** di cui:

- 8 riguardanti IMPIEGATI
- 7 riguardanti impiegati DIRETTIVI
- 1 riguardante QUADRI

### Formazione

Importante il piano di formazione realizzato, suddiviso in **formazione interna e formazione esterna**.

Nella formazione interna sono stati coinvolti tutti i dipendenti sui temi:

- sicurezza
- privacy
- aggiornamento Modello Organizzativo ex D.lgs. 231/2001
- aggiornamento software posta elettronica

Altri argomenti trattati con formatori interni sono stati

- Il piano di marketing
- La gestione dei crediti
- La gestione degli ordini di acquisto

Si è organizzato un corso di e-learning (formazione a distanza) sulla "Gestione dei centri commerciali", rivolto a tutta la Rete Commerciale, realizzato in cofinanziamento con FONCOOP, utilizzando i contributi versati dall'azienda e accantonati presso l'ente di formazione.

La formazione esterna ha riguardato aggiornamenti su temi specialistici per tutte le funzioni.

Il totale delle ore di formazione è stato di 2.101 ore con un investimento di circa 38.000.

## 2.10 | Andamento dell'esercizio 2010

### 2.10.1 Analisi economica

L'esercizio 2010 si è chiuso con un utile netto pari a 29.340 migliaia di euro rispetto al risultato di 20.408 migliaia di euro realizzato nel 2009, con un incremento quindi pari al 43,77%; tale variazione positiva è principalmente dovuta all'aumento dei ricavi, ad un miglioramento

ed efficientamento della gestione dei costi e alle minori svalutazioni e variazioni di fair value del patrimonio immobiliare. Di seguito viene riportata una sintesi dei risultati per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2010 e 2009:

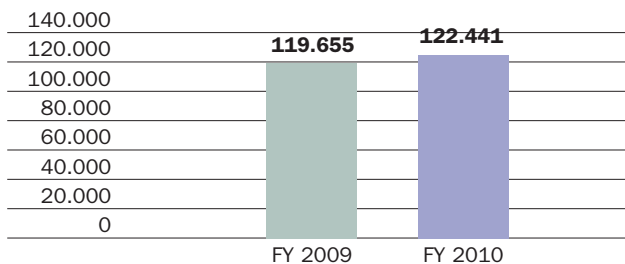
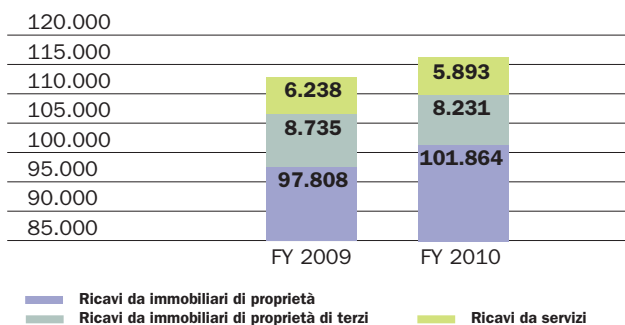
Conto economico consolidato	FY 2009	FY 2010	Δ	%
Ricavi da immobili di proprietà	97.808	101.864	4.056	4,15%
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	8.735	8.231	(504)	(5,77%)
Ricavi da servizi	6.238	5.893	(345)	(5,52%)
<b>Ricavi gestionali</b>	<b>112.781</b>	<b>115.988</b>	<b>3.207</b>	<b>2,84%</b>
Altri ricavi	6.874	6.453	(421)	(6,13%)
<b>Totale ricavi</b>	<b>119.655</b>	<b>122.441</b>	<b>2.786</b>	<b>2,33%</b>
Risultato delle costruzioni in corso	226	280	54	24,02%
Altri costi	(6.874)	(6.453)	421	(6,13%)
Costi Diretti	(23.680)	(20.429)	3.251	(13,73%)
Personale diretto	(3.156)	(3.368)	(212)	6,71%
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>86.171</b>	<b>92.471</b>	<b>6.300</b>	<b>7,31%</b>
Spese Generali	(4.220)	(4.922)	(702)	16,64%
Personale sede	(5.418)	(5.232)	186	(3,43%)
<b>EBITDA</b>	<b>76.533</b>	<b>82.317</b>	<b>5.784</b>	<b>7,56%</b>
Altri accantonamenti	(160)	(563)	(403)	251,56%
Ammortamenti	(899)	(900)	(1)	0,15%
Svalutazioni	(4.450)	(3.842)	608	(13,66%)
Variazione Fair Value	(13.725)	(8.746)	4.979	(36,28%)
<b>EBIT</b>	<b>57.299</b>	<b>68.266</b>	<b>10.967</b>	<b>19,14%</b>
Proventi finanziari	2.693	2.675	(18)	(0,68%)
Oneri finanziari	(37.362)	(38.019)	(657)	1,76%
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>(34.669)</b>	<b>(35.344)</b>	<b>(675)</b>	<b>1,95%</b>
<b>Gestione partecipazioni</b>	<b>0</b>	<b>(1.140)</b>	<b>(1.140)</b>	<b>n.a.</b>
<b>Utile ante imposte</b>	<b>22.630</b>	<b>31.782</b>	<b>9.152</b>	<b>40,44%</b>
Imposte sul reddito del periodo	(2.222)	(2.510)	(288)	12,98%
<b>Utile netto</b>	<b>20.408</b>	<b>29.272</b>	<b>8.864</b>	<b>43,43%</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi		68	68	n.a.
<b>Utile netto del gruppo</b>	<b>20.408</b>	<b>29.340</b>	<b>8.932</b>	<b>43,77%</b>

- Dal punto di vista gestionale, nel corso del 2010, sono state apportate modifiche nelle riclassificazioni di alcune voci di costi e ricavi. Per omogeneità di confronto anche le relative voci del 2009 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 derivanti dal centro commerciale Katanè, già a partire dal 5 maggio 2009 (acquisizione perfezionata in ottobre).

**Ricavi**

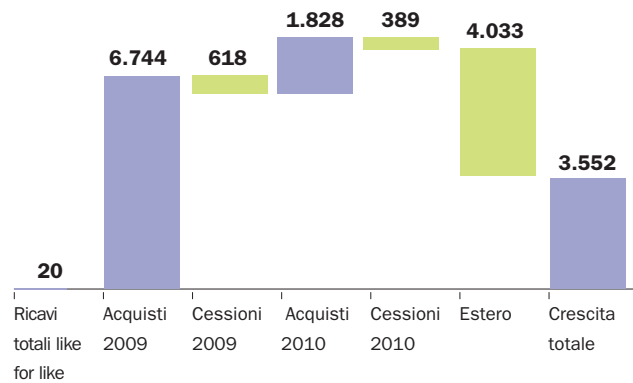
Al 31 dicembre 2010, il Gruppo IGD ha realizzato **Ricavi Totali** pari a **122,4 milioni di euro, in crescita del 2,33%** rispetto ai 119,7 milioni di euro registrati nell'esercizio 2009. Tale incremento è principalmente riconducibile al contributo positivo dei ricavi locativi delle due ultime aperture, avvenute nel mese di dicembre 2010, del Centro Commerciale e del Retail Park "Conè" di Conegliano e del Centro Commerciale "La Torre" di Palermo, oltre che all'apporto incrementale degli affitti delle quattro aperture realizzate nel corso del 2009, che nel 2010 hanno prodotto i loro effetti su tutti i 12 mesi.

**Totale ricavi****Breakdown ricavi**

I **ricavi da attività locativa** sono incrementati rispetto al 2009 del 3,33%, passando da 106.543 migliaia di euro a 110.095 migliaia di euro.

Da segnalare che tale voce di ricavo comprende anche poste non ricorrenti legate alle nuove aperture (ricavi una tantum), per cui, rettificando il dato da queste poste, l'incremento sarebbe stato pari al 5,57%.

Di seguito viene presentata un'analisi più dettagliata delle variazioni che hanno inciso sulla crescita totale dei ricavi da attività locativa:

**Crescita ricavi da attività locativa**

La crescita pari a 3.552 migliaia di euro è stata determinata:

- per 20 migliaia di euro da variazioni sul perimetro omogeneo; da segnalare che, su tale dato, a fronte di un generale andamento positivo hanno influito negativamente alcune situazioni contingenti legate alla chiusura temporanea di locali per lavori di ristrutturazione e il proseguimento di una politica commerciale di interventi temporanei a sostegno di operatori in difficoltà.
- per 6.744 migliaia di euro dalle nuove aperture e acquisizioni effettuate nel corso del 2009 (a pieno regime nel 2010), quali: 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. La crescita dei ricavi da affitto e locazione in senso stretto è attenuata per circa 3.000 migliaia di euro dai ricavi una tantum (non ricorrenti) realizzati nel 2009 in occasione delle nuove aperture.
- per 1.828 migliaia di euro dalle nuove aperture del 2010, ovvero il centro Commerciale La Torre inaugurato il 23 novembre, ed il centro Commerciale Conè inaugurato il 25 novembre. Parte dei ricavi, compresi in questa categoria, sono di carattere non ricorrente (ricavi una tantum).
- in negativo, per 5.040 migliaia di euro hanno invece concorso:
  - la risoluzione del contratto di locazione attivo dell'ipermercato del Centro Nova, a far data dal 1° marzo 2009, che ha inciso negativamente per 618 migliaia di euro. Si segnala che, conseguentemente, i costi di locazione passiva riflettono anch'essi una riduzione;
  - la cessione del ramo d'azienda del centro San Ruffillo, i minori ricavi da affitti spazi in seguito alla risoluzione di



alcuni mandati di gestione e la cessione del 50% della partecipazione in RGD in data 15 dicembre 2010 hanno avuto un impatto totale per -389 migliaia di euro;

- la contrazione del fatturato registrato in Romania, per 4.033 migliaia di euro, causato:
  - dalla problematica situazione del mercato romeno che ha determinato una contrazione degli affitti medi sui rinnovi contrattuali e la concessione di maggiori sconti;
  - dal proseguimento della strategia di consolidamento del portafoglio, con l'inserimento di operatori nazionali e internazionali di maggior attrattività ma con canoni più contenuti.

I ricavi da servizi, in calo del 5,52% rispetto al 2009, sono composti prevalentemente dal Facility Management per un importo pari a 4.258 migliaia di euro che costituisce il 72,26% del totale dei ricavi da servizi del 2010. Tali ricavi risultano in aumento del 3,09% per la sottoscrizione dei contratti di gestione relativi alle nuove aperture 2009 (che

incidono per tutto il periodo) e alle aperture del 2010. Ha invece influito negativamente l'andamento dei ricavi da Pilotage, in calo di 515 migliaia di euro; si evidenzia altresì che sul lato costi si ha comunque un beneficio derivante dal sostenimento di minori costi da Pilotage.

Gli Altri ricavi, pari a 6.453 migliaia di euro contengono ricavi da rifatturazione e trovano totale compensazione nella voce altri costi.

### Margini

Il margine lordo divisionale presenta un incremento del 7,31%, passando da 86.171 migliaia di euro nel 2009 a 92.471 migliaia di euro nel 2010. Nella tabella che segue viene riportata un'analisi del conto economico per attività di business, che espone l'andamento dei margini al 31 dicembre:

Conto economico consolidato	FY 2009	FY 2010	Δ	%
Margine da immobili di proprietà	83.439	89.372	5.933	7,11%
Margine da immobili di proprietà di terzi	1.367	1.740	373	27,31%
Margine da servizi	1.139	1.079	(60)	(5,25%)
Risultato delle costruzioni in corso	226	280	54	24,02%
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>86.171</b>	<b>92.471</b>	<b>6.300</b>	<b>7,31%</b>
Costo personale di sede	(5.418)	(5.232)	186	(3,43%)
Spese generali	(4.220)	(4.922)	(702)	16,64%
<b>EBITDA</b>	<b>76.533</b>	<b>82.317</b>	<b>5.784</b>	<b>7,56%</b>
Altri accantonamenti	(160)	(563)	(403)	251,56%
Ammortamenti	(899)	(900)	(1)	0,15%
Svalutazioni	(4.450)	(3.842)	608	(13,66%)
Variazione fair value	(13.725)	(8.746)	4.979	(36,28%)
<b>EBIT</b>	<b>57.299</b>	<b>68.266</b>	<b>10.967</b>	<b>19,14%</b>
Margine gestione finanziaria	(34.669)	(35.344)	(675)	1,95%
Margine gestione partecipazioni	0	(1.140)	(1.140)	n.a.
<b>Utile ante imposte</b>	<b>22.630</b>	<b>31.782</b>	<b>9.152</b>	<b>40,44%</b>
Imposte sul reddito del periodo	(2.222)	(2.510)	(288)	12,98%
<b>Utile netto</b>	<b>20.408</b>	<b>29.272</b>	<b>8.864</b>	<b>43,43%</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi		68	68	n.a.
<b>Utile netto del gruppo</b>	<b>20.408</b>	<b>29.340</b>	<b>8.932</b>	<b>43,77%</b>

**SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà:** tale margine nel 2010 è stato pari a 89.372 migliaia di euro a fronte di 83.439 migliaia di euro dello stesso periodo dell'anno precedente, segnando un incremento del 7,11%. Tale attività presenta una marginalità molto interessante pari all'87,74% contro l'85,31% dell'anno precedente. I ricavi sono incrementati del 4,15% sebbene la crescita sia stata attenuata dai minori ricavi una tantum, già commentati precedentemente. I costi diretti, nonostante il fisiologico incremento legato all'ampliamento

del portafoglio (ad esempio Ici e assicurazioni su nuovi 8 immobili tra 2009 e 2010), sono diminuiti più che proporzionalmente, registrando un calo del 13,07%. Oltre la razionalizzazione di alcune tipologie di costo, si è adottata una politica di contenimento dei contributi commerciali a favore della concessione di riduzioni temporanee di canoni mirate ad operatori in difficoltà.

**SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà di terzi:** il margine, pari a 1.740 migliaia di euro, ha registrato un incremento del 27,31% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La marginalità in termini percentuali è stata pari al 21,14% contro il 15,65% del 2009.

**SBU 2 - Attività di servizi - margine da attività di servizi:** il margine dell'attività da servizi nel 2010 si è attestato a 1.079 migliaia di euro, in diminuzione rispetto al 2009 del 5,25%. Tale attività non assorbe capitali ed ha generato una marginalità pari al 18,32% contro il 18,26% dell'anno precedente. A fronte di un calo dei ricavi del 5,52%, giustificato soprattutto dalla diminuzione dei ricavi da Pilotage, si rileva un lieve aumento dei costi giustificato dalle nuove risorse umane presenti nei centri commerciali di nuova apertura.

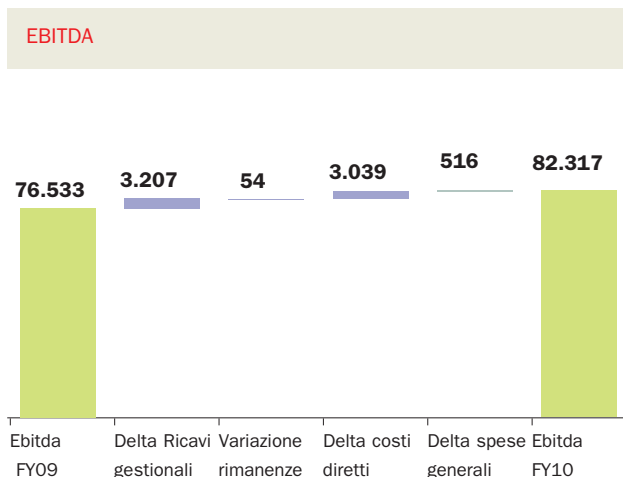
## EBITDA

L'**EBITDA** è pari a 82.317 migliaia di euro in incremento rispetto all'anno precedente del 7,56%.

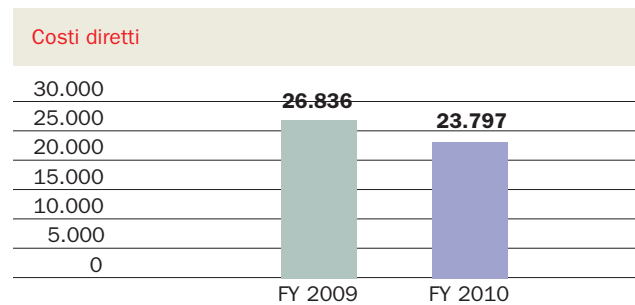
Si segnala che, rispetto alle precedenti relazioni sulla gestione, si è provveduto a riclassificare alcune poste economiche, tra cui le commissioni bancarie – inserite all'interno della gestione finanziaria – e la quota parte di accantonamenti relativi a fondi rischi– riclassificati nella voce altri accantonamenti.

Queste riclassificazioni, per omogeneità, sono state apportate anche nel conto economico dell'esercizio 2009

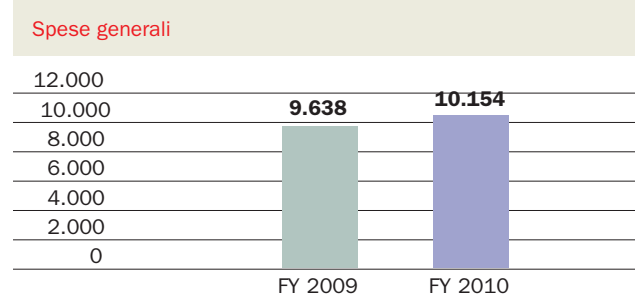
Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute, nel corso del 2010, nelle componenti che formano l'Ebitda:



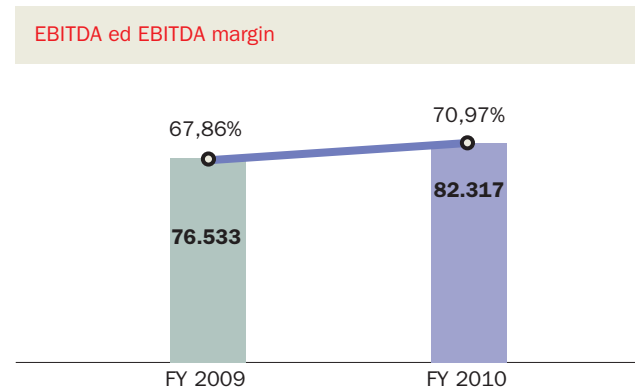
I **costi diretti**, comprensivi del costo del personale diretto, sono pari a 23.797 migliaia di euro, in diminuzione rispetto al 2009 dell'11,32%. L'effetto è già commentato precedentemente nel paragrafo relativo ai Margini.



Le **spese generali**, comprensive dei costi del personale di sede, ammontano a 10.154 migliaia di euro, in crescita rispetto al 2009 del 5,35%. L'incremento è da attribuirsi alla conclusione di alcuni progetti e ad altri costi di carattere non ricorrente relativi alla risoluzione del preliminare dell'investimento di Gorizia. Da segnalare, peraltro, l'importante attività di razionalizzazione dei costi generali effettuata dalla controllata romena.



L'Ebitda Margin, calcolato sui ricavi gestionali, si è attestato al 70,97%, in crescita di 3,11 punti percentuali rispetto a quello del 2009 che era pari al 67,86%, confermando il buon andamento della gestione.



## EBIT

L'EBIT è pari a 68.266 migliaia di euro, in aumento rispetto all'esercizio 2009 del 19,14%. La differenza tra Ebit ed Ebitda è data da componenti non monetarie quali ammortamenti e altri accantonamenti (per un totale di 1.463 migliaia di euro), dalle svalutazioni e dalle variazioni negative del valore di mercato del portafoglio immobiliare (la riduzione di queste ultime due voci rispetto al 2009 è stata pari 5.587 euro migliaia).

## Gestione Partecipazioni

Il risultato della gestione delle partecipazioni nel corso dell'esercizio 2010 è da imputarsi alla svalutazione per 157 migliaia di euro del valore di carico della partecipazione Iniziative Bologna Nord e per 983 migliaia di euro al deconsolidamento del gruppo RGD.

## Gestione Finanziaria

Il saldo della gestione finanziaria è passato da 34.669 migliaia di euro dell'esercizio 2009 a 35.344 migliaia di euro nel corso del 2010. L'ottimo risultato, in linea tra i due periodi nonostante i nuovi finanziamenti contratti per l'acquisto dei nuovi centri commerciali avvenuti nel corso del 2009 (ma con impatto pieno nel 2010), è dovuto:

- a tassi bassi e stabili nel primo semestre e in incremento nel secondo semestre
- ai differenziali negativi su operazioni irs, compensati da minori oneri su mutui
- a minori oneri su linee di credito a breve termine
- ad una posizione finanziaria netta che nel secondo semestre risulta in calo rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente
- alla capitalizzazione degli interessi in applicazione dello las 23.

## Imposte

Imposte sul reddito	31/12/'10	31/12/'09	Variazione
Imposte Correnti	2.834	2.438	396
Imposte Differite passive	3.026	2.517	509
Imposte Anticipate	(3.514)	(2.565)	(949)
Sopravvenienze attive/passive	164	(168)	332
<b>Totale</b>	<b>2.510</b>	<b>2.222</b>	<b>288</b>

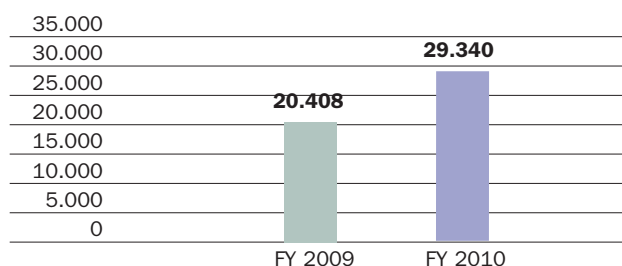
Il carico fiscale, corrente e differito, pari a 2.510 migliaia di euro al 31 dicembre 2010 presenta un'incidenza sul risultato prima delle imposte pari a 7,90% e ciò evidenzia gli effetti positivi dovuti all'ingresso nel regime SIIQ. Rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente il tax

rate è calato principalmente per effetto del riversamento a conto economico della quota accantonata nel 2009 al fondo imposte differite passive relative all'Irap della società Faenza Sviluppo per un importo pari a circa 489 migliaia di euro, in quanto adeguato all'aliquota irap di IGD SIIQ in seguito alla fusione avvenuta in ottobre 2010 nonché per effetto nella capogruppo dell'aumentata incidenza della gestione esente rispetto alla gestione imponibile che passa da 87,21% a 93,39%.

## Utile Netto del Gruppo

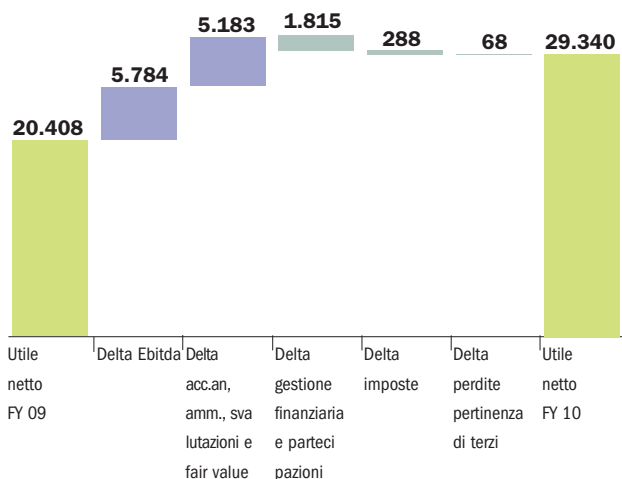
L'utile del periodo di competenza della Capogruppo, pari a 29.340 migliaia di euro, risulta in crescita del 43,77% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

### Utile netto del Gruppo



Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell'utile intercorsa.

### Variazione dell'utile netto dal 2009 al 2010

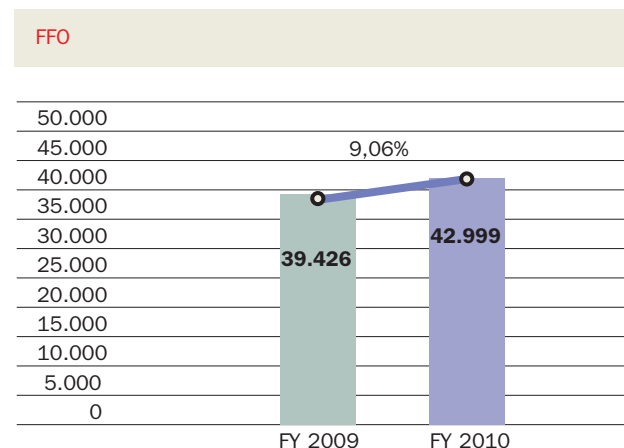


**Funds from operations**

Il Funds From Operations (FFO), è un indicatore di riferimento utilizzato nel mercato del real estate ed esprime la capacità della società di generare flusso di cassa operati-

vo nell'esercizio, passa da 39.426 migliaia di euro al 31 dicembre 2009 a 42.999 migliaia di euro al 31 dicembre 2010, con un incremento del 9,06%. Tale valore è calcolato eliminando l'effetto delle poste non monetarie e considerando le sole imposte correnti.

Funds From Operations	FY2009	FY2010	Δ
<b>Utile ante imposte</b>	<b>22.630</b>	<b>31.782</b>	<b>9.152</b>
Amm.ti e altri acc.ti	1.059	1.463	404
Svalutazioni	4.450	3.842	-608
Variazioni fair value	13.725	8.746	-4.979
Imposte correnti del periodo	-2.438	-2.834	-396
<b>FFO</b>	<b>39.426</b>	<b>42.999</b>	<b>3.573</b>

**2.10.2 Analisi patrimoniale e finanziaria**

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 dicembre 2010, può essere così sintetizzata:

Fonti-impieghi	31/12/2010	31/12/2009	Δ	%
Attivo immobilizzato	1.782.089	1.760.342	21.747	1,24%
CCN	85.239	96.500	(11.261)	(11,67%)
Altre passività non correnti	(76.792)	(81.492)	4.700	(5,77%)
<b>Totale impieghi</b>	<b>1.790.536</b>	<b>1.775.350</b>	<b>15.186</b>	<b>0,86%</b>
Patrimonio netto	773.454	747.533	25.921	3,47%
PFN	1.017.082	1.027.817	(10.735)	(1,04%)
<b>Totale fonti</b>	<b>1.790.536</b>	<b>1.775.350</b>	<b>15.186</b>	<b>0,86%</b>

Le principali variazioni dell'esercizio 2010, rispetto al 31 dicembre 2009, sono:

**Attivo immobilizzato**

È passato da 1.760.342 migliaia di euro al 31 dicembre 2009 a 1.782.089 migliaia di euro al 31 dicembre 2010; la variazione di +21.747 migliaia di euro è principalmente imputabile agli incrementi e decrementi che seguono:

**Investimenti immobiliari** (+79.815 migliaia di euro).

Gli incrementi sono riconducibili principalmente all'acquisto della galleria commerciale "Conè" di Conegliano dalla società controllante Coop Adriatica S.c.a.r.l. avvenuto nel mese di dicembre 2010 e all'acquisto della galleria La Torre a Palermo dalla società Cogei S.p.A., avvenuta nel mese di giugno; per quest'ultimo l'incremento dell'anno è al netto degli acconti pagati nell'esercizio precedente. Gli altri incre-

menti sono riconducibili all'acquisto di due unità immobiliari comprensive dei relativi rami d'azienda all'interno della galleria commerciale Millennium Center sita in Rovereto per un importo pari a 2.412 migliaia di euro e a interventi di manutenzioni straordinarie effettuate in gran parte dei centri commerciali. Sono state inoltre ultimate ed aperte le medie superfici del centro commerciale Conè, trasferite dalle immobilizzazioni in corso agli investimenti immobiliari. Nella stessa voce, a seguito dell'ultimazione dei lavori, sono presenti il restyling del centro commerciale Le Porte di Napoli oltre che i lavori relativi al centro commerciale Esp, al retail park di Mondovì e al centro commerciale Le Maioliche. I decrementi sono relativi alla dismissione dei Centri Commerciali di Beinasco e Nerviano avvenuta attraverso la vendita della partecipazione (50%) detenuta nella società RGD. Gli investimenti immobiliari hanno subito un decre-

mento netto per la valutazione al valore equo complessivamente pari a 8.746 migliaia di euro. Per il commento si rimanda al capitolo "Il Portafoglio Immobiliare".

**Avviamenti** (- 589 migliaia di euro)

La variazione è dovuta:

- All'incremento dell'avviamento conseguente all'acquisto del 10% di Winmagazin S.A., anticipando i termini della Put su tale quota. Si segnala che tale business combination, avvenuta nel corso dell'esercizio 2008, era caratterizzata dall'esistenza di un contratto forward (put&call) sulle quote possedute da terzi. Ciò aveva determinato il consolidamento al 100% della società, con la cancellazione delle interessenze di terzi e l'iscrizione tra le passività finanziarie di un debito per la "valorizzazione" dell'opzione, pari all'attualizzazione del prezzo minimo di esercizio. Per tale motivo, l'anticipazione dell'esercizio dell'opzione è stata contabilizzata sulla base della versione precedente dell'IFRS 3.
- Al decremento derivante dalla cessione del ramo di azienda San Ruffillo a Coop Adriatica.
- All'incremento ed al corrispondente decremento rilevato nella voce Svalutazioni (950 migliaia di Euro) riferito alla quota di competenza del Gruppo di quanto riconosciuto ai venditori delle unità del Centro Commerciale sito in Beinasco, detenute dalla Joint Venture Riqualificazione Grande Distribuzione S.r.l., in sede di aggiustamento del prezzo per la loro acquisizione. Tenuto conto anche della valutazione al valore equo delle stesse unità immobiliari, si è ritenuto di svalutare integralmente tale partita.
- Al decremento derivante dal deconsolidamento del gruppo RGD in seguito alla vendita della partecipazione (50%) detenuta nella stessa.
- Alla riclassifica operata da avviamento a investimenti immobiliari in seguito alla fusione per incorporazione della società Faenza Sviluppo – Area Marcucci Srl.

**Immobilitazioni in corso** (-58.108 migliaia di euro).

La variazione netta è dovuta principalmente:

- all'incremento relativo all'acquisto della galleria del centro commerciale La Torre, all'ultimazione dei lavori delle medie superfici del centro commerciale Conè, al restyling del centro Afragola, ai lavori relativi al retail park del centro commerciale Mondovì e del centro commerciale Esp;
- all'avanzamento dei lavori relativi alle opere viarie del futuro centro commerciale di Chioggia;
- 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.
- al decremento per le riclassifiche, a seguito delle ultimazioni dei lavori della galleria del centro commerciale La Torre, delle medie superfici del centro commerciale Conè, del restyling del centro Afragola, dei lavori relativi al retail park del centro commerciale Mondovì e del centro

commerciale Esp, negli investimenti immobiliari.

- alle svalutazioni, al netto del ripristino della svalutazione rilevata nell'esercizio precedente, 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.
- alla risoluzione del contratto preliminare per l'acquisto della galleria commerciale di Gorizia con conseguente rimborso della caparra come previsto contrattualmente.

**Attività per imposte anticipate** (+944 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.

#### **CCN**

(-11.261 migliaia di euro). La variazione è principalmente dovuta:

- per +9.181 migliaia di euro, alle rimanenze per lavori in corso e acconti relativi alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno;
- per -12.749 migliaia di euro alle altre attività correnti; l'incremento è sostanzialmente riconducibile alla diminuzione del credito iva a seguito del rimborso ottenuto;
- per -5.984 migliaia di euro all'incremento dei debiti prevalentemente per lavori e appalti relativi ai nuovi investimenti di Palermo e Conegliano e per l'incremento dei debiti verso la controllante per attività di pilotage su Conegliano e per il rinnovo dell'usufrutto relativo alla galleria del centro commerciale di Città delle stelle;
- per -1.613 migliaia di euro alle altre passività correnti, che si sono incrementate sostanzialmente a seguito dell'incasso dei depositi cauzionali a garanzia in relazione all'apertura delle due nuove gallerie commerciali (Palermo e Conegliano) e per l'incasso di caparra e acconti, a seguito della sottoscrizione di un contratto preliminare per la futura vendita di un'unità immobiliare sita in Livorno.

#### **Altre passività non correnti**

(+4.700 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:

- agli accantonamenti, al netto degli utilizzi, effettuati a fronte di alcuni contenziosi in essere con terzi e per accertamenti fiscali ancora pendenti presso la commissione tributaria (-600);
- all'iscrizione della fiscalità differita passiva prevalentemente imputabile agli adeguamenti del fair value dei contratti derivati di copertura su tassi (-882) 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 2011.

### Patrimonio netto

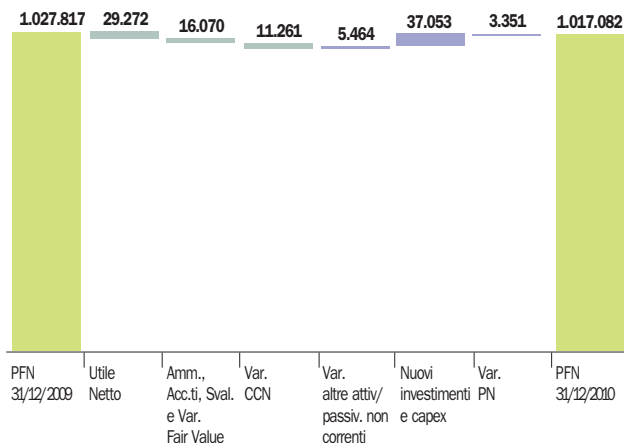
Al 31 dicembre 2010, si è attestato a 773.454 migliaia di euro e la variazione di +25.921 migliaia di euro è dovuta:

- alla distribuzione dell'utile relativo all'esercizio 2009 pari a 14.914 migliaia di euro;
- al decremento relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge pari a -369;
- alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo -3.085;
- all'utile del periodo di pertinenza degli azionisti della Capogruppo pari a 29.340 migliaia di euro;
- al risultato del periodo di competenza di terzi pari a -68 migliaia di euro;
- all'iscrizione della plusvalenza realizzata a seguito della cessione delle quote pari al 20% della controllata Porta Medicea s.r.l. pari a +1.202 migliaia di euro;
- alle modifiche intervenute sul prestito obbligazionario convertibile pari a +1.895 migliaia di euro.
- all'ingresso dei terzi nella compagine societaria della controllata Portamedicea s.r.l.

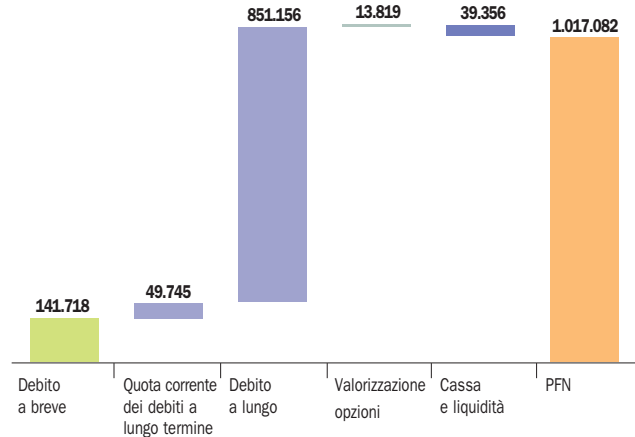
### Posizione finanziaria netta

Al 31/12/2010 ha avuto un miglioramento rispetto all'esercizio precedente di 10.735 migliaia di euro. Tale miglioramento evidenzia che la crescita del valore del patrimonio immobiliare e dei ricavi del Gruppo IGD è avvenuta mantenendo una situazione di equilibrio dal punto di vista delle fonti di finanziamento e del costo dell'indebitamento. Le variazioni sono analiticamente dettagliate nel grafico che segue:

#### Riconciliazione della posizione finanziaria netta



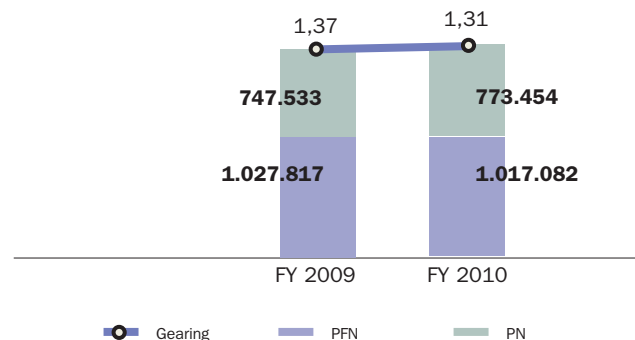
#### Composizione della posizione finanziaria netta



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.

Alla chiusura dell'esercizio 2010 il gearing ratio – calcolato come rapporto tra mezzi di terzi e mezzi propri – si attesta a 1,31 rispetto ad un valore pari all'1,37 al 31 dicembre 2009. Nel corso del 2010 IGD ha inoltre confermato la capacità di mantenere un costo del denaro molto contenuto (invariato rispetto all'anno precedente e pari al 3,53%), cogliendo l'opportunità non solo di ristrutturare le condizioni del prestito obbligazionario convertibile, ma anche di coprire il rischio sui tassi d'interesse e di chiudere nuovi finanziamenti a condizioni vantaggiose, riscontrabili anche nell'andamento della gestione finanziaria, rimasta pressoché stabile.

#### Gearing ratio



## 2.11 | Eventi successivi alla chiusura

Si segnala che in data 7 febbraio 2011 Coop Adriatica scrl e Unicoop Tirreno Società Cooperativa hanno rinnovato il 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 (il **"Patto"**), avente ad oggetto azioni di **"IGD"**, 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 di IGD, 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"**).

Il Patto avrà durata sino al 30 giugno 2012.

## 2.12 | Evoluzione prevedibile della gestione

Nonostante il quadro ancora critico registrato nel 2010, gli obiettivi economico-finanziari che sono stati presentati ai mercati finanziari nel novembre 2010 con l'aggiornamento del piano industriale 2009-2013 sono confermati. In particolare il Gruppo IGD prevede per il 2011 una crescita di tutti i principali indicatori economico-finanziari quali ricavi, Ebitda, Ebitda margin per effetto delle nuove aperture che

andranno a regime e del rendimento medio del patrimonio immobiliare, oltre al mantenimento dell'indebitamento sotto il livello di gearing di 1,5x.

Prevediamo, inoltre, che anche il risultato del prossimo esercizio possa essere in crescita e consentire una soddisfacente remunerazione per i nostri azionisti.

## 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. Al fine di rilevare e valutare in maniera sistematica ed integrata i propri rischi, IGD SiiQ SpA ha implementato un modello di Enterprise Risk Management (ERM) che si ispira

a standard riconosciuti a livello internazionale. Tale modello 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. 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 o degli stili di consumo

**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;
- Restitution claim connesso alla rivendicazione della proprietà immobiliare da parte di soggetti terzi,

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. Con specifico riferimento al rischio di rivendicazione della proprietà da parte di terzi (cd. Restitution Claim), si segnala che i termini proposti dal Governo per la presentazione di eventuali istanze sono scaduti. Il Gruppo ha comunque stipulato una polizza assicurativa "Title Insurance" contro i rischi legati alla rivendicazione del titolo di proprietà, a garanzia dell'intero valore degli asset detenuti sul territorio rumeno.

## **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 per attività di locazione e vendita (pre e post transazione)

### 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 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) e risarcimento danni a terzi

### Principali eventi connessi al rischio:

- Eventi naturali catastrofici (es. allagamenti, terremoti);
- Eventi esterni catastrofici (es. incendi);
- Danni arrecati da terzi;
- Danni arrecati a terzi in conseguenza di eventi connessi all'esercizio dell'attività o ad attività complementari,

con impatto sul valore degli asset detenuti dal Gruppo o sul cash flow.

### 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.

In particolare, per la responsabilità su danni provocati a terzi, l'assicurazione ha per oggetto la copertura dei danni connessi a Responsabilità Civile che la Società è tenuta a pagare in conseguenza di fatti accidentali derivanti dall'esercizio dell'attività tipica ed attività complementari e accessorie, compresa la proprietà, conduzione e gestione di beni immobili o mobili. 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;
- Ritardi, criticità e/o inadempienze contrattuali da parte di periti esterni,

con impatto sulla performance, sui tempi di realizzazione delle opere, su eventuali costi connessi a rivalse e/o con-

testazioni da parte di terzi e sui valori di perizia relativi agli asset aziendali.

#### **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 fideiussione 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 comparativa 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 Sanzioni connesse alla violazione della normativa regolamentare delle società quotate (Consob, Borsa)**

##### **Principali eventi connessi al rischio:**

- Applicazione di sanzioni, da parte di autorità di gestione e vigilanza, connesse alle responsabilità della Società derivanti dallo status di emittente di strumenti finanziari quotati sul mercato regolamentato

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

La Società pone la massima attenzione al rispetto delle prescrizioni normative e regolamentari derivanti dallo status di Società quotata.

In particolare la struttura Legale, operante nell'ambito della Direzione Amministrazione Affari Legali e Societari, e la struttura Investor Relations presidiano la gestione degli adempimenti nei confronti delle Autorità di gestione e vigilanza e curano la gestione del processo di informativa al mercato. Tale processo, che prevede uno stretto coordinamento con le funzioni interne per la rilevazione, la verifica e la comunicazione di dati ed informazioni di carattere amministrativo, contabile e gestionale, è svolto nel rispetto della normativa interna specificamente definita e sotto la supervisione dell'Amministratore Delegato e del Dirigente Preposto.

È previsto un monitoraggio costante dell'evoluzione della normativa e della regolamentazione del mercato e delle possibili ricadute sugli adempimenti della Società.

### 3.3 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.

## 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.

Il Servizio Finanziario 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. È prevista l'effettuazione di sensitivity cash flow, stress testing ed una stima del VAR in relazione ai rischi finanziari.

### 3.4 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 massima attenzione 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.

I risultati dei test effettuati sono condivisi con il management.

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 316 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 dal Servizio Finanziario 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 65,07% 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. Il Servizio Finanziario svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio.

## 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 2010-2012 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, si rimanda al capitolo 3, Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari.

Per il dettaglio dei rapporti intercorsi nel corso dell'anno 2010 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 31/12/2009	Acquisti	Vendite	N° azioni 31/12/2010
Albertini Claudio	IGD	0	0	0	0
Boldreghini Giorgio	IGD	0	0	0	0
Canosani Aristide	IGD	0	0	0	0
Caporioni Leonardo	IGD	0	0	0	0
Carpanelli Fabio	IGD	0	0	0	0
Coffari Gilberto	IGD	0	11.000	0	11.000
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	5.000	0	0	5.000
Parenti Andrea	IGD	40.000	0	0	40.000
Sabadini Riccardo	IGD	5.000	0	0	5.000
Santi Sergio	IGD	0	20.000	0	20.000
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 2010 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 2010 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 31/12/2010

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
<b>Saldi come da bilancio d'esercizio della capogruppo</b>	<b>32.845</b>		<b>755.047</b>	
Storno dividendi	(32.000)			
Storno svalutazione partecipazioni consolidate	23.109			
Valore di carico delle partecipazioni consolidate			(460.645)	
Patrimonio netto e risultato d'esercizio delle imprese consolidate	10.110	(68)	460.659	11.851
Attribuzione differenze ai beni delle imprese consolidate				
- Avviamento da consolidamento PORTAMEDICEA (allocato a Lavori in corso)			281	
- Avviamento da consolidamento MILLENIUM			3.952	
- Vendita Joint venture RGD	(3.681)		(3.039)	
- Avviamento da consolidamento Winmagazine			5.410	
- Avviamento da consolidamento Winmarkt management			1	
- iscrizione plusvalenze a PN per transazioni con minorities	(1.121)		0	
- vendita cespiti a società del gruppo (effetto ammortamenti)	77		(68)	
- Altre rettifiche	2		6	
<b>Saldi come da bilancio consolidato</b>	<b>29.340</b>	<b>(68)</b>	<b>761.603</b>	<b>11.851</b>



## 2.20 | Proposta di approvazione del bilancio e di destinazione dell'utile di esercizio 2010

Signori Azionisti,

sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio d'esercizio di IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2010, che chiude con un utile civilistico di euro 32.844.608.

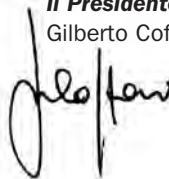
Il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l'utile civilistico di IGD SIIQ S.p.A. come segue:

- alla riserva fair value per € 5.142.536
- alla riserva legale per € 1.385.104
- a ciascuna azione in circolazione con esclusione delle azioni proprie in portafoglio un dividendo pari ad euro 0,075 per complessivi € 22.370.451 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 € 3.946.517

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, 9 marzo 2011

**Il Presidente**  
Gilberto Coffari





TEZENIS

Orari di  
apertura

Lunedì  
dalle 10.00 alle 22.00  
venerdì 10.00 - 22.00

Martedì  
e Sabato  
dalle 10.00 alle 22.00

LE MASSE

# Relazione

sul Governo Societario  
e Assetti Proprietari



# 3

## 3.1 | Profilo dell'Emittente

IGD SIIQ S.p.A. aderisce e si conforma al Codice di Autodisciplina delle società italiane edito nel marzo 2006 dal Comitato per la Corporate Governance di Borsa Italiana, come successivamente modificato nel marzo 2010.

In ottemperanza agli obblighi normativi la presente Relazione contiene una descrizione generale del sistema di governo societario adottato dalla Società e riporta le informazioni sugli assetti proprietari e sull'adesione al Codice di Autodisciplina.

IGD SIIQ S.p.A. adotta un sistema di amministrazione e controllo tradizionale fondato sulla centralità del Consiglio di Amministrazione. Il controllo contabile è demandato ai

sensi di legge ad una società di revisione.

Il modello di *Governance* della Società risulta incentrato: (i) sul ruolo guida del Consiglio di Amministrazione nell'indirizzo strategico, nella sua collegialità ed attraverso specifici comitati dotati di funzioni propositive e consultive; (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, in applicazione delle disposizioni normative in vigore nonché 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. successivamente modificato nel marzo 2010

**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 IGD Siiq S.p.A. cui si riferisce la Relazione

**ESERCIZIO:**

l'esercizio sociale a cui si riferisce la Relazione chiuso al 31/12/2010

**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](http://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 del 9 marzo 2011, è pari a € 392.855.265,00, 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 del 9 marzo 2011, 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 7 febbraio 2011 Coop Adriatica S.c.a r.l. ("Coop Adriatica") e Unicoop Tirreno Società Cooperativa ("Unicoop Tirreno") hanno rinnovato il "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 ("T.U.F.") avente ad oggetto azioni di Immobiliare Grande Distribuzione SIQ 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 55,139% 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.

I predetti patti sono messi a disposizione del pubblico sul sito internet della Consob, in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente.

### 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)

In data 25 giugno 2007 l'assemblea straordinaria ha deliberato l'emissione del prestito obbligazionario convertibile 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 risultanti dall'esercizio della conversione medesima. Successivamente, in data 22 aprile 2010, l'assemblea straordinaria ha deliberato la ristrutturazione del suddetto prestito obbligazionario convertibile, differendo la data di scadenza dal giugno 2012 al 28 dicembre 2013, incrementando il tasso di interesse "coupon" dal 2,50% al 3,50% e pagamento della cedola su base semestrale anziché annuale, la modifica del prezzo di conversione da €

4,93 a € 2,75. Conseguentemente, l'Assemblea straordinaria ha deliberato di aumentare il capitale sociale in via scindibile a servizio della conversione di dette obbligazioni fino ad un massimo di nominali Euro 83.636.364,00 da liberarsi in una o più volte mediante emissione di massime n. 83.636.364 azioni ordinarie da nominali Euro 1,00 ciascuna.

Il Consiglio di Amministrazione della Società del 9 marzo 2011 ha deliberato di proporre all'Assemblea ordinaria degli azionisti del prossimo 20 aprile 2011 l'autorizzazione all'acquisto e alienazione di azioni proprie, ai sensi dell'art. 2357, secondo comma, del Codice Civile.

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](http://www.gruppoigd.it)) in *compliance* con le recenti disposizioni normative di recepimento della Direttiva Shareholders' rights. 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](http://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. Il Controllo contabile è affidato ad una 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. La Società in aderenza alle disposizioni normative introdotte con il D.lgs. 27/2010 che ha recepito la Direttiva "Shareholders' rights", nel corso del Consiglio di Amministrazione del 13 dicembre 2010 ha apportato al proprio Statuto le modifiche resesi necessarie dalle disposizioni di legge imperative, utilizzando la delega statutaria ex art. 2365 Cod.civile. Le richiamate modifiche statutarie hanno l'obiettivo di favorire la partecipazione degli azionisti alla vita della società e, in particolare l'esercizio del voto.

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.

La Società ha tra le sue controllate, la società WinMagazine SA di diritto rumeno che comunque non influenza l'attuale struttura di governance di IGD.

## 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 del 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 potranno essere presentate da soci che posseggano, 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 25 giorni prima della data fissata per la prima adunanza e di ciò sarà fatta menzione nell'avviso di convocazione, in compliance con le nuove disposizioni introdotte dal D.lgs. 27/2010 di recepimento della Direttiva "Shareholders' Rights". Al fine di dimostrare la titolarità del numero di azioni necessarie per la presentazione delle liste, i soci devono depositare presso la sede della società la relativa certificazione entro il termine previsto per la pubblicazione della lista (ovverosia almeno 21 giorni prima dell'assemblea). Ai sensi dell'art. 147-ter, comma 1-bis, TUF, la titolarità della quota minima di partecipazione per il deposito delle liste è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui le liste sono depositate presso l'emittente.

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, indicandoli distintamente.

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, è stato recentemente rinnovato in data 7 febbraio 2011 con durata fino al 30 giugno 2012.

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.

### Composizione

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

Il Consiglio di Amministrazione in carica al 31.12.2010 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: la Società Fondazione Cassa di Risparmio di Imola e la Fondazione Cassa di Risparmio in 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.

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 ed aggiornato nel corso della riunione del 9 marzo 2011, 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 in virtù del regolamento "Limiti al Cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori" di seguito specificato.

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.

Al fine di regolamentare la materia del numero massimo di incarichi di amministrazione e controllo ricoperti dagli amministratori, la Società si è dotata di un Regolamento denominato "Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori" ed approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 13 dicembre 2010, su proposta del Comitato per le Nomine. Nel citato Regolamento la nozione di "cumulo" non fa riferimento alla semplice somma degli incarichi ma attribuisce un "peso" a ciascuna tipologia di incarico in relazione alla natura e alle dimensioni della società nonché alla carica ricoperta dall'amministratore di IGD in altre società, in considerazione del fatto che gli incarichi stessi possano assorbire il tempo e l'impegno di quest'ultimo in modo differenziato. In considerazione di ciò, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha ritenuto che i criteri relativi al peso attribuito a ciascun incarico e il valore massimo consentito siano diversi in ragione del fatto che siano riferiti alla carica di Presidente, amministratore esecutivo ovvero ad amministratore non esecutivo, membro del collegio sindacale. Inoltre, ai fini del suddetto Regolamento il peso dell'incarico ricoperto varia in relazione alla natura e alle dimensioni delle società che possono ricondursi a due macro categorie, Gruppo A e Gruppo B. Si ritengono appartenenti al Gruppo A le società quotate, bancarie o assicurative, finanziarie e di rilevanti dimensioni, in considerazione del ricorrere di predeterminati requisiti oggettivi individuati dal Regolamento. Appartengono al Gruppo B in via residuale, tutte le società che non rientrano nel Gruppo A. Alla stregua di tali considerazioni, il Consiglio ha individuato

nel Regolamento il peso complessivo degli incarichi rivestiti in altre società e che può considerarsi compatibile con un efficace svolgimento del ruolo di amministratore in IGD.

I criteri generali sopra richiamati sono stati previamente oggetto di proposta da parte del Comitato per le nomine e quindi, approvati successivamente dal Consiglio di Amministrazione di IGD in considerazione della prerogativa che per ricoprire la carica di amministratore, i soggetti, investiti del predetto incarico, debbano disporre del tempo adeguato per poter svolgere in modo efficace il compito loro affidato. Sulla base dell'applicazione dei richiamati criteri generali contenuti dettagliatamente nel Regolamento "Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori" può ritenersi che l'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione rispetti appieno i suddetti criteri <sup>1</sup>.

In linea con le previsioni del Codice di Autodisciplina, nella Tabella 4 "Cariche ricoperte dagli amministratori al 31.12.2010", ivi allegata, si riportano gli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti dagli Amministratori di IGD in altre società.

#### **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 2011 ed in particolare:

- 9 marzo 2011: Consiglio di Amministrazione per l'esame ed approvazione del progetto di bilancio e del bilancio consolidato al 31.12.2010;
- 11 maggio 2011: Consiglio di Amministrazione per l'esame del Resoconto Intermedio di Gestione al 31.03.2011;
- 25 agosto 2011: Consiglio di Amministrazione per l'esame della Relazione Finanziaria Semestrale al 30.06.2011;
- 10 novembre 2011: Consiglio di Amministrazione per l'esame del Resoconto Intermedio di Gestione al 30.09.2011.

La Società qualora lo riterrà necessario ed opportuno provvederà, ai sensi delle disposizioni statutarie, a convocare ulteriori riunioni dell'organo amministrativo nel corso dell'esercizio 2011.

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.

<sup>1</sup> Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 1.C.3.

A norma dell'art. 18 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'venuto 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 l. 262/2005 (cd. "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, 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 patrimoniale 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 2010, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto 9 (nove) riunioni nelle date dell'11 marzo, 13 maggio, 9 giugno, 28 giugno, 1° luglio, 26 agosto, 11 novembre, 13 dicembre, alle ore 15,00, per la parte straordinaria e ore 15,40 per la parte ordinaria che hanno visto la regolare partecipazione degli amministratori e la presenza di almeno un membro del Collegio Sindacale. 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 3 (tre) 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 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 2010, 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 <sup>2</sup>

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 del 9 marzo 2011, 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 <sup>3</sup>

Il Consiglio di Amministrazione, in ottemperanza alle previsioni Statutarie <sup>4</sup> e della normativa vigente <sup>5</sup> 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 <sup>6</sup>

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 amministratori 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 <sup>7</sup>

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

### Board performance evaluation <sup>8</sup>

Il Consiglio di Amministrazione ha continuato il processo di autovalutazione della propria performance (cosiddetta "Board review") che venne avviato nel 2007, in tal modo rimanendo allineato con le best practice internazionali e dando piena attuazione alle previsioni del Codice di Autodisciplina. Anche per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010, IGD ha affidato alla società di consulenza Egon Zehnder International l'incarico al fine di assisterla in tale processo. Tale autovalutazione è stata effettuata in linea con la più evoluta metodologia a livello internazionale. Il processo di valutazione si è sviluppato tramite:

- discussione individuale con ciascun Consigliere, sulla traccia di un questionario specificamente predisposto, che tenesse in considerazione le aree che erano emerse come meritevoli di approfondimento a seguito della Board Review effettuata lo scorso anno per l'esercizio 2009;
- analisi delle indicazioni e dei commenti emersi, e predisposizione di un Rapporto di Sintesi al Consiglio;
- discussione in Consiglio dei principali risultati e del successivo follow-up.

I risultati della Board Review, compresa l'opportunità di introdurre alcuni ulteriori miglioramenti, sono stati presentati e discussi nel Consiglio di Amministrazione del 9 marzo 2011. In particolare, è emerso che il Consiglio di IGD si pone a livelli di eccellenza sul mercato in relazione a:

- Dimensione adeguata, con maggioranza di Consiglieri Indipendenti;
- Composizione con combinazione articolata di professiona-

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

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

4 Art. 23.2 dello Statuto

5 Art. 150 del TUF e

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

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

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

lità ed esperienze;

- Funzionamento efficiente, in particolare grazie a:
  - clima positivo ed efficace, con adeguata e tempestiva circolazione delle informazioni ai Consiglieri in vista delle riunioni del Consiglio;
  - dialogo efficace e relativa capacità di prendere decisioni sulle tematiche affrontate, in particolare con attenzione alle questioni finanziarie e di valutazione degli investimenti;
  - capacità di coordinamento, guida e facilitazione del Consiglio da parte del Presidente e complementarietà con l'Amministratore Delegato;
  - partecipazione utile e adeguata dei dirigenti alle riunioni del Consiglio, quando opportuno.

### Organi delegati

#### Amministratore Delegato

Lo Statuto<sup>9</sup> 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.

Il Consiglio di Amministrazione ha nominato tra i propri membri, nel corso della riunione del 30 aprile 2009 a seguito dell'Assemblea che ha eletto gli attuali componenti dell'organo amministrativo, 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 legale<sup>10</sup> 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 è anche reperibile sul sito internet della società ([www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)).

#### Altri consiglieri esecutivi<sup>11</sup>

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 valutazione è stato reso noto al mercato.

Alla luce di una valutazione sostanziale delle informazioni fornite dagli Amministratori, il Consiglio di Amministrazione nella riunione del 9 marzo 2011 ha confermato la permanenza del requisito di indipendenza<sup>12</sup> 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 Boldreghini, 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<sup>13</sup> 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, 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 2010 gli amministratori indipendenti si sono riuniti, su istanza del *Lead Independent Director*, nelle date dell'8 marzo e dell'11 novembre 2010.

#### 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 di tematiche di volta in volta giudicate di interesse rispetto al funzionamento del Consiglio di Amministrazione o alla gestione dell'impresa.

9 Art. 23 dello Statuto

10 Art. 24.1 dello Statuto

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

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

13 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](http://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. 5.P.1. 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 Boldreghini 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 sede 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 2010 il Comitato Nomine si è riunito 2 volte, con la partecipazione in entrambe le riunioni di tutti i componenti, 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 2010 il Comitato per la Remunerazione si è riunito 2 volte, 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 ulteriori al Presidente, al vice Presidente, all'Amministratore Delegato nonché per i consiglieri facenti parte dei comitati istituiti all'interno del Consiglio di Amministrazione.

Si segnala che il Consiglio di Amministrazione provvederà, nel corso dell'esercizio 2011, a modificare le attribuzioni del Comitato per la Remunerazione al fine di allinearle alle nuove raccomandazioni di cui all'art. 7 del Codice di Autodisciplina.



## 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 2010 il Comitato di Presidenza si è riunito 7 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.

Non sono previste indennità agli 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<sup>14</sup>

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 Autodisciplina<sup>15</sup>.

### 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 di 3 amministratori non esecutivi individuati nei consiglieri Aristide Canosani, Massimo Franzoni e Leonardo Caporioni, di cui i primi due indipendenti<sup>16</sup>. Il Consiglio di Amministrazione ha valutato al momento della nomina che il componente Leonardo Caporioni possiede una adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria<sup>17</sup>.

Ai lavori del Comitato per il Controllo Interno partecipa, su invito, il Presidente del Collegio Sindacale o altro sindaco da lui designato<sup>18</sup>.

Nel corso del 2010 il Comitato per il Controllo Interno si è riunito 5 volte, nelle date dell'8 marzo, 13 maggio, 9 agosto, 4 novembre e 13 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 al 100% per il Coordinatore Massimo Franzoni, pari al 100% per il Sig. Aristide Canosani e pari al 80% 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'impresa<sup>19</sup>; 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, tra l'altro, 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 reda-

zione del bilancio civilistico della Società e di quello consolidato<sup>20</sup>;

- 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 interno<sup>21</sup>;
- esamina il piano di lavoro preparato dai preposti al controllo interno nonché le relazioni periodiche da essi predisposte<sup>22</sup>;
- 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 suggerimenti<sup>23</sup>;
- vigila sull'efficacia del processo di revisione contabile<sup>24</sup>;
- 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 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<sup>25</sup>.

Il Comitato di controllo interno ha svolto fino alla fine dell'esercizio 2010, una particolare funzione in materia di operazioni con Parti Correlate, per la cui trattazione si rinvia al paragrafo 14 "Interessi degli amministratori e operazioni con parti correlate", sulla base della Procedura per le operazioni con parti correlate adottata dalla Società fino alla data sopra indicata. Il Consiglio di Amministrazione di IGD ha approvato a fine 2010, in applicazione di quanto disposto dall'art. 2391-bis cod.civ. e dell'art. 4, commi 1 e 3, del Regolamento Consob recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate adottato con delibera n. 17389 del 23.06.2010, la nuova "Procedura per la disciplina delle operazioni con parti correlate" istituendo al contempo, il "Comitato per le Operazioni con Parti Correlate" che, pertanto, ha assorbito la competenza in materia di operazioni con Parti correlate con efficacia dal 1° gennaio 2011.

Nel corso delle riunioni tenutesi nel corso dell'esercizio 2010, 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.

14 Il Comitato per il Controllo Interno a cui ci si richiama è quello istituito ai sensi delle disposizioni del Codice di Autodisciplina che quindi differisce dal Comitato per il controllo interno, coincidente con il collegio sindacale, introdotto dalla recente normativa sulla revisione legale ex art. 19 del D.lgs. 39/2010

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3.12 | Comitato per le operazioni con parti correlate

Il Comitato per le operazioni con le Parti Correlate è stato costituito in applicazione di quanto disposto dall'art. 2391-bis cod. civ. e dell'art. 4, commi 1 e 3, del Regolamento Consob recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate adottato con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successivamente modificato con delibera n. 17389 del 23 giugno 2010.

Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate composto da tre Amministratori Indipendenti, Riccardo Sabadini in qualità di Presidente ed i Consiglieri Giorgio Boldregghini e Andrea Parenti, nominati con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 26 agosto, ha le funzioni meglio identificate dal Regolamento per le operazioni con parti Correlate approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 11 novembre 2010.

Il Comitato per le Parti Correlate si è riunito nel corso

dell'esercizio 2010 nelle date del 20 ottobre e 10 novembre. In particolare, il Comitato per le Operazioni con parti Correlate:

a) esprime un parere motivato non vincolante sull'interesse della Società al compimento delle Operazioni di Minore Rilevanza nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni;

b) nel caso di Operazioni di Maggiore Rilevanza, è coinvolto - eventualmente a mezzo di uno o più suoi componenti appositamente delegati - nella fase delle trattative e nella fase istruttoria, secondo le modalità previste dal Regolamento. Terminata la fase dell'istruttoria, esprime un parere motivato vincolante sull'interesse della Società al compimento della Operazione di Maggiore Rilevanza nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

## 3.13 | 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, aggiornato per effetto della costituzione del nuovo "Comitato per le operazioni con parti correlate". Tali previsioni sono in linea con le indicazioni del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana, al quale la Società aderisce dalla quotazione.

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 quale Preposto al controllo interno di IGD la Società di audit 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 definito ed implementato un processo 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.

Il progetto di *Enterprise Risk Management* realizzato da IGD, i cui risultati sono stati presentati al Consiglio di Amministrazione in data 13 dicembre 2010, ha consentito l'effettuazione di un'attività integrata e sistematica di rilevazione, misurazione e valutazione dei principali rischi, a livello strategico, operativo, finanziario e di compliance, effettuata con la partecipazione del top management del Gruppo.

Il Modello di *Risk Management* adottato prevede una costante attività di aggiornamento e sviluppo, da parte del management, al fine di rendere lo stesso coerente con l'evoluzione organizzativa e di business.

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.

Nell'anno 2011 inoltre è stato avviato uno specifico progetto volto a dotare il Gruppo di strumenti metodologici ed operativi finalizzati alla piena adozione del modello di ERM designato e all'effettuazione delle principali verifiche sui rischi rilevati. Il progetto ha previsto l'individuazione di un soggetto deputato a svolgere la funzione di *Risk Manager*, identificato nella Società esterna Unilab, sotto la supervisione dell'Amministratore Delegato. Il ruolo della struttura deputata al *Risk Management* sarà quello di coordinare le attività di implementazione del modello e di corretto svolgimento delle attività di verifica previste sui rischi.

Al fine di ottimizzare lo svolgimento delle suindicate attività, è stato costituito uno specifico gruppo di Lavoro interno dedicato. 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 applicata dal Dirigente Preposto per l'analisi e la verifica del sistema di controllo amministrativo contabile è formalizzata in un documento descrittivo del modello, costruito in linea con le indicazioni del "COSO Report", richiamato quale modello di riferimento nelle Linee Guida dell'ANDAF per il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari.

Le fasi del sistema di 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;
- Identificazione e realizzazione delle azioni di miglioramento;
- Definizione del sistema delle procedure amministrativo-contabili;
- Verifica dell'operatività dei controlli.

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.

Di seguito sono descritte, in sintesi, le principali attività previ-

ste dal modello di controllo amministrativo-contabile 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, anche con riferimento alle Società operanti in Romania. Un'ulteriore rivisitazione del perimetro dei processi rilevanti è stata effettuata nella seconda parte del 2010 attraverso uno specifico progetto finalizzato ad adeguare il modello di controllo amministrativo-contabile alle intervenute evoluzioni organizzative e di business del Gruppo.

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 proseguite nel 2010 nel progetto di aggiornamento del modello di controllo amministrativo-contabile, con una *review del risk assessment* ex L. 262/05 ed un approfondimento sui nuovi processi inseriti nel perimetro rilevante a seguito della *review dello scoping*. Il Dirigente Preposto monitora costantemente l'adeguatezza dei controlli rilevati avviando, se del caso, azioni correttive.

**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 2010 sono state adottate le procedure amministrativo-contabili anche per il perimetro delle Società operanti in Romania.

**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. Tali verifiche sono condotte sul perimetro delle Società operanti in Italia e, con il supporto dell'Internal Audit, anche sul perimetro delle Società operanti in Romania.

\* \* \*

*Il Consiglio ha valutato, nel corso dell'Esercizio, sulla base della valutazione del Comitato per il controllo interno, dell'Amministratore Delegato, dei lavori del Dirigente Preposto e della relazione dell'Internal Audit 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 di 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'effettuazione di specifici *audit* sulla base delle evidenze ricevute per il tramite dei suddetti flussi informativi.

Nel corso del 2010 il Consiglio di Amministrazione ha provveduto ad apportare al MOG gli aggiornamenti necessari per effetto di normative sopravvenute e, pertanto provvedendo ad inserire nuovi protocolli e una parte speciale che riporta tutti i reati previsti dal Decreto con indicazione delle informazioni utili a identificare il reato ed i presidi previsti dalla Società in merito ai processi e alle attività sensibili individuati.

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 2010, 4 volte nelle date del 5 marzo, 13 maggio, 23 settembre e 13 dicembre con la partecipazione pari al 100% di tutti i componenti. Il MOG è disponibile, altresì, sul sito della società [www.gruppoigd.it](http://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 2006-2014. 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 2010.

#### 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.

## 3.14 | Interessi degli Amministratori e operazioni con parti correlate

Con riferimento alle operazioni con parti correlate la Società ha continuato ad applicare durante l'esercizio 2010 la Procedura con Parti Correlate adottata che affidava al Comitato per il Controllo Interno un ruolo importante in materia di operazioni con parti correlate, in riferimento alle materie riservate e non, alla competenza del Consiglio di Amministrazione. Merita a tal riguardo ricordare che il Comitato per il Controllo Interno, verificato che l'operazione prospettata fosse rispondente ai termini e condizioni di mercato, ovvero non dissimili a quelle pattuite con parti non correlate, ha espresso il proprio parere non vincolante.

A fine esercizio 2010, il Consiglio di Amministrazione ha approvato in data 11 novembre 2010 la nuova "Procedura per le operazioni con Parti Correlate" previo parere favorevole dell'istituto Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, ai sensi dell'art. 2391-bis cod. civ. e dell'art. 4, commi 1 e 3, del Regolamento Consob recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate adottato con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successivamente modificato con delibera n. 17389 del 23 giugno 2010. Contestualmente all'approvazione della Procedura da parte del Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale della Società ha valutato la conformità della presente Procedura ai principi indicati nel Regolamento.

La Procedura citata è efficace dal 1° gennaio 2011. Fino a tale data la Società, come sopra ricordato, ha continuato, durante il corso dell'esercizio 2010, ad applicare la "Procedura delle operazioni con parti correlate" approvata nel febbraio 2007.

La nuova "Procedura per le operazioni con Parti Correlate" ha lo scopo di definire le regole, le modalità e i principi volti ad assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle Operazioni con Parti Correlate poste in essere dalla Società, direttamente o per il tramite di società controllate.

La nozione di "Parte Correlata" è definita esplicitamente nel Regolamento, in linea con la definizione del principio contabile IAS 24, con alcuni marginali adeguamenti al fine di evitare che un rinvio diretto al principio contabile possa determinare una modifica automatica sia del perimetro delle parti che delle operazioni correlate. La Società, al fine di mantenere la coerenza con la disciplina del bilancio, ha valutato di estendere l'applicazione della Procedura alle società controllate dal soggetto che esercita influenza notevole su IGD, ai sensi dell'art. 4, comma 2, del Regolamento.

Sono considerate Operazione con Parte Correlata qualunque

trasferimento di risorse, servizi o obbligazioni fra la Società e una o più Parti Correlate, indipendentemente dal fatto che sia stato pattuito un corrispettivo.

Il Regolamento distingue tra:

**Operazioni di maggiore rilevanza** (anche cumulativamente considerate): di controvalore superiore al 5% di almeno uno dei parametri indicati da Consob quali:

- (i) indice di rilevanza del controvalore: pari al rapporto del controvalore dell'operazione sul patrimonio netto consolidato o, se maggiore, sulla capitalizzazione di IGD SIIQ
- (ii) indice di rilevanza dell'attivo; pari al rapporto tra il totale attivo dell'entità oggetto dell'Operazione e il totale attivo di IGD SIIQ;
- (iii) indice di rilevanza del passivo: pari al rapporto tra il totale delle passività dell'entità acquisita e il totale attivo di IGD SIIQ.

**Operazioni di minore rilevanza**, indicate come tutte le altre operazioni.

Il regolamento stabilisce criteri minimi per l'approvazione delle operazioni di minore e maggiore rilevanza :

- informazioni adeguate e complete devono essere fornite con congruo anticipo al Comitato Parti Correlate e all'organo competente per l'approvazione dell'Operazione
- il Comitato Parti Correlate può avvalersi, a spese della Società, di esperti indipendenti
- l'interesse della Società al compimento dell'Operazione e alla sua convenienza e correttezza sostanziale deve risultare dal verbale, ove redatto
- al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale deve essere data informativa almeno trimestrale sulla esecuzione delle operazioni

Inoltre, in aderenza alle disposizioni normative la Procedura per le operazioni con Parti Correlate ha stabilito altresì i criteri per l'individuazione di operazioni alle quali non applicare la disciplina introdotta dal Regolamento (eccezione fatta per taluni obblighi informativi) quali:

1. Operazioni esigue (al di sotto della "soglia di esiguità" individuata dalla Società nella procedura).
2. Deliberazioni in materia di remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche (presidente, amministratore delegato, componenti dei comitati) a determi-



nate condizioni ( es. nel caso la società abbia adottato una politica di remunerazione con il coinvolgimento del comitato remunerazione).

3. Piani di incentivazione basati su strumenti finanziari approvati ai sensi dell'art. 114-bis del TUF.
4. Operazioni ordinarie concluse a condizioni equivalenti a quelle di mercato o standard ( es. contratti di service).
5. Operazioni con o tra società controllate e collegate (qualora non siano coinvolti interessi significativi di altre parti correlate e fatte salve l'informativa contabile periodica).

Il Comitato per le operazioni con Parti Correlate in relazione

- alle operazioni di Minore rilevanza esprime il parere motivato non vincolante sull'interesse della società al compimento dell'operazione e sulla sua convenienza e correttezza sostanziale;
- alle operazioni di Maggiore Rilevanza fatta salva la riserva di competenza deliberativa del Consiglio di Amministrazione, esprime parere favorevole vincolante. Inoltre per tale tipologia di operazioni è previsto il coinvolgimento del Comitato Parti Correlate (o suoi delegati) nelle trattative e nella fase istruttoria (attraverso ricezione di un flusso informativo) con facoltà di richiedere informazioni e formulare osservazioni ai soggetti incaricati di condurre le trattative. Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, terminata la fase dell'istruttoria, esprime - in tempo utile al fine di consentire all'organo competente di deliberare in proposito - un motivato parere favorevole

vincolante sull'interesse della Società al compimento della Operazione di Maggiore Rilevanza nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni. Qualora il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate lo ritenga necessario ed opportuno, potrà avvalersi, al fine del rilascio del suddetto parere, della consulenza di uno o più esperti indipendenti di propria scelta. Nella scelta di tali esperti, il Comitato ricorrerà a soggetti di riconosciuta professionalità e competenza sulle materie di interesse, di cui vengano valutate l'indipendenza e l'assenza di conflitti di interesse. Tuttavia in caso di parere negativo cd. "Avviso contrario" al compimento dell'operazione, e laddove previsto dallo Statuto, il Consiglio potrà attuare ugualmente l'operazione, previa approvazione dell'assemblea. In tale ipotesi, qualora il Consiglio di Amministrazione intenda sottoporre all'Assemblea l'Operazione di Maggiore Rilevanza malgrado l'avviso contrario o comunque senza tener conto dei rilievi formulati dal Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, l'Operazione non potrà essere compiuta qualora la maggioranza dei Soci Non Correlati votanti esprima voto contrario all'Operazione, a condizione però che i Soci Non Correlati presenti in assemblea rappresentino almeno il 10% del capitale sociale con diritto di voto (cd. "whitewash").

La descritta procedura è messa a disposizione sul sito internet della società ([www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)).

## 3.15 | 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 venticinque giorni prima dell'Assemblea convocata per l'elezione dei medesimi.

L'art. 26 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 amministrazioni operanti in settori strettamente attinenti a quello di attività della Società, è stabilito quanto segue:

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

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

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.

## 3.16 | I 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 2010 il Collegio si è riunito 9 volte nelle date del 11 gennaio, 26 gennaio, 4 marzo, 23 marzo, 31 marzo, 28 giugno, 23 settembre, 7 ottobre e 23 dicembre. 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.

## 3.17 | 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](http://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*.

## 3.18 | Assemblee

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

La disciplina in materia di partecipazione ed esercizio del diritto di voto in Assemblea è stata di recente modificata dal D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 27 (il "D. Lgs. 27/2010"), che recepisce la direttiva n. 2007/36/CE in materia di diritti degli azionisti delle società quotate (c.d. *shareholders' rights*), al fine di agevolare la partecipazione alle assemblee da parte degli azionisti di società quotate, incoraggiando la partecipazione di questi ultimi all'attività di monitoraggio e di influenza sul buon governo societario. Il D. Lgs. 27/2010 è stato già parzialmente recepito nello Statuto mediante la deliberazione adottata in data 13 dicembre 2010 dal Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2365, comma 2, del codice civile e dell'art. 22.1, punto (ii), dello Statuto.

Ai sensi della normativa vigente, l'Assemblea è convocata mediante avviso pubblicato sul sito internet della Società nonché su almeno un quotidiano a diffusione nazionale (cfr. art. 125-bis TUF e delibera n. 17002 del 17 agosto 2009). L'art. 125-bis TUF stabilisce un termine per la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'Assemblea pari ad almeno 30 giorni prima della data dell'Assemblea stessa. Si applica un diverso termine con riferimento alle assemblee convocate per (i) l'elezione dei componenti degli organi sociali (i.e. 40 giorni prima della data dell'Assemblea); (ii) deliberare in merito alle misure difensive in caso di offerta pubblica di acquisto (i.e. 15 giorni prima della data dell'Assemblea); e (iii) deliberare in merito alla riduzione del capitale sociale e nomina del liquidatore (i.e. 21 giorni prima della data dell'Assemblea).

Ai sensi dell'art. 12.2 dello Statuto, per l'intervento in Assemblea e l'esercizio del diritto di voto è necessaria la comunicazione rilasciata alla società da un intermediario abilitato, in favore del soggetto a cui spetta il diritto di voto, sulla base delle evidenze relative al termine della giornata contabile del settimo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'Assemblea in prima convocazione (c.d. *recordate*). Ai sensi dell'art. 83-sexies TUF, ai fini della legittimazione all'esercizio del diritto di voto, non rilevano le registrazioni in addebito o in accredito compiute sui conti successivamente a tale termine.

Ai sensi dell'art. 13 dello Statuto, coloro ai quali spetta il

diritto di voto in Assemblea possono farsi rappresentare ai sensi di legge, mediante delega scritta, anche notificata in via elettronica mediante l'utilizzo di apposita sezione del sito internet della Società, ovvero, in alternativa, tramite posta elettronica certificata, ad apposito indirizzo di posta elettronica, secondo le modalità stabilite di volta in volta nell'avviso di convocazione.

Inoltre, salvo diversa previsione statutaria, la Società designa, per ciascuna Assemblea, un soggetto al quale gli aventi diritto possono conferire una delega con istruzioni di voto su tutte o alcune delle proposte all'ordine del giorno (cfr. art. 135-undecies TUF). A tale proposito, si segnala che il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di sottoporre all'Assemblea degli azionisti convocata per il giorno 20 aprile, in prima convocazione, e per il giorno 21 aprile, in seconda convocazione, di modificare lo Statuto al fine di prevedere che la Società abbia la facoltà di designare per ciascuna assemblea un rappresentante al quale coloro ai quali spetta il diritto di voto in Assemblea possono conferire una delega con istruzioni di voto.

Ai sensi della nuova disciplina, i soci hanno il diritto di domande sulle materie all'ordine del giorno anche prima dell'Assemblea. Alle domande pervenute prima dell'Assemblea è data risposta al più tardi durante la stessa (cfr. art. 127-ter TUF). Non è dovuta una risposta quando le informazioni richieste siano già disponibili in formato "domanda e risposta" (Q&A) in apposita sezione del sito Internet della Società.

Il Regolamento Assembleare in vigore, approvato dall'Assemblea del 26 marzo 2003 e disponibile sul sito internet [www.gruppoigd.it](http://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.

Si segnala che il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di sottoporre all'Assemblea degli azionisti convocata per il giorno 20 aprile, in prima convocazione, e per il giorno 21 aprile, in seconda convocazione, talune modifiche al Regolamento Assembleare, al fine di recepire la disciplina introdotta dal D. Lgs. 27/2010 in materia di partecipazione all'Assemblea.

### 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 31.12.2010

#### Collegio Sindacale

Tabella 5: Cariche ricoperte dai sindaci al 31.12.2010

**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	83.636.364
Warrant	No			

Partecipazioni rilevanti nel capitale				
Dichiarante	Azionista diretto	Quota % su capitale ordinario	Quota % su capitale votante	
Coop Adriatica	Coop Adriatica	41,497	43,024	
Unicoop Tirreno	Unicoop Tirreno	13,642	14,143	
IGD SIIQ SpA	IGD SIIQ SpA	3,549	(senza diritto di voto)	
European Investors Inc.	European Investors Inc.	4,903	5,083	
Axa Investment Managers	Axa Investment Managers	2,005	2,084	

Tabella 2: Struttura del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati al 31 dicembre 2010

Consiglio di Amministrazione											Comitato Controllo Interno		Comitato Remun.		Comitato Nomine		Lead Independent		Comitato Presidenza		Organismo di Vigilanza		Comitato Parti Correlate						
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			100%	11									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			44%	5									x	71%									
	Costalli Sergio	23-4-2009	31-12-2011	M		x			56%	6									x	43%									
	Caporioni Leonardo	23-4-2009	31-12-2011	M		x			56%	6	x	80%																	
	Pellegrini Fernando	23-4-2009	31-12-2011	M		x			56%	2																			
	Canosani Aristide	23-4-2009	31-12-2011	M		x	x	x	100%	5	x	100%							x	100%									
	Carpanelli Fabio	23-4-2009	31-12-2011	M		x	x	x	100%	4			x	100%					x	100%									
	Franzoni Massimo	23-4-2009	31-12-2011	M		x	x	x	56%	1	x	100%							x	50%									
	Gentili Francesco	23-4-2009	31-12-2011	M		x	x	x	100%	2			x	100%					x	50%									
	Parenti Andrea	23-4-2009	31-12-2011	M		x	x	x	100%	22					x	100%			x	100%				x	100%				
	Sabadini Riccardo	23-4-2009	31-12-2011	M		x	x	x	67%	2			x	100%					x	100%				x	100%				
	Boldreghini Giorgio	23-4-2009	31-12-2011	M		x	x	x	89%	1					x	100%			x	100%				x	100%				
	Santi Sergio	23-4-2009	31-12-2011	m		x	x	x	89%	14			x	100%					x	50%	x	86%	x	100%					
	Pirazzini Corrado	23-4-2009	31-12-2011	M		x			89%	14																			
Amministratori cessati durante l'esercizio di riferimento																													
Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste in occasione dell'ultima nomina:																													
N. di riunioni svolte dal 01 Gennaio 2010						CDA: 9			CCI: 5			CR: 2			CN: 2			LI: 2			CP: 7			ODV: 4			CPC: 2		

**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 fino al 31 dicembre 2010**

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	100%	19	67%	
Sindaco effettivo	Chiusoli Roberto	23 aprile 2009	31 dicembre 2011	M	X	100%	6	67%	
Sindaco effettivo	Gargani Franco	23 aprile 2009	31 dicembre 2011	M	X	100%	21	67%	
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: 9

**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-quinquies 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 2010

	Cariche ricoperte in altre società	Società del Gruppo IGD	Società del Gruppo Soci IGD
Coffari Gilberto <b>Presidente</b>	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.		
	Vice Presidente del C.d.A UGF BANCA S.P.A.		
	Consigliere UGF S.P.A.		
	Consigliere UNIPOL GRUPPO FINANZIARIO ASSICURAZIONI S.P.A.		
	Consigliere SPRING 2 S.R.L.		
	Consigliere FEDERAZIONE DELLE COOPERATIVE DELLA PROVINCIA DI RAVENNA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI		
Presidente del C.d.a. LIMA SRL			
Albertini claudio <b>Amministratore Delegato</b>	Sindaco Effettivo CEFLA CAPITAL SERVICES S.P.A.		
	Consigliere EUROMILANO S.P.A.		
	Consigliere FINANZIARIA DI PARTECIPAZIONE E SERVIZI S.R.L. FIN. P.A.S.		
	Consigliere PEGASO FINANZIARIA S.P.A.		
	Consigliere SOFINCO S.P.A		
	Consigliere SORIN S.P.A		
	Consigliere UGF MERCHANT - BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.		
	Presidente del C.d.A. UGF PRIVATE EQUITY SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A		
	Consigliere HOLCOA S.P.A.		
	Consigliere PROTOS - SOCIETÀ DI CONTROLLI TECNICI E FINANZIARI S.P.A.		
Presidente del C.d.A. HOTEL VILLAGGIO CITTÀ DEL MARE S.P.A.			
Consigliere NOMISMA - SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI - S.P.A.			
Zamboni Roberto <b>Consigliere</b>	Consigliere UNAGRO S.P.A.		
	Vice Presidente INRES - ISTITUTO NAZIONALE CONSULENZA, PROGETTAZIONE, INGEGNERIA- SOCIETÀ COOPERATIVA		
	Consigliere FORUM - S.R.L.		
	Consigliere INIZIATIVE BOLOGNA NORD S.R.L.		
Costalli Sergio <b>Vice Presidente</b>	Consigliere CONSORZIO BOLOGNESE ENERGIA-GALVANI S.C.R.L.		
	Consigliere FINSOE S.P.A. - FINANZIARIA DELL'ECONOMIA SOCIALE S.P.A.		
	Consigliere HOLMO S.P.A.		
	Consigliere UGF BANCA S.P.A		
	Presidente del c.d.a. UGF MERCHANT S.P.A.		
Caporioni Leonardo <b>Consigliere</b>	Vice-Presidente e Amministratore Delegato UNICOOP TIRRENO SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA		X
	Consigliere UGF S.P.A.		
	Vice-presidente C.d.a. TIRRENO LOGISTICA S.R.L.		
	Consigliere COOPERARE S.p.A.		
	Consigliere COOPERATIVA LAVORATORI DELLE COSTRUZIONI-SOCIETÀ COOPERATIVA		
Pellegrini Fernando <b>Consigliere</b>	Consigliere COOPFOND S.p.A.		
	Vicepresidente C.d.A. IMMOBILIARE SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE S.p.A.		
	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 <b>Consigliere</b>	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.		
Presidente del C.d.A. CREDITRAS VITA S.P.A.			



segue **Tabella 4: Cariche ricoperte dagli Amministratori al 31 dicembre 2010**

Cariche ricoperte in altre società		Società del Gruppo IGD	Società del Gruppo Soci IGD
<b>Carpanelli Fabio</b> <b>Consigliere</b>	Presidente del Consiglio di Sorveglianza MANUTENCOOP FACILITY MANAGEMENT SOCIETÀ PER AZIONI		
	Presidente del c.d.a. PORTA MEDICEA SRL	X	
	Amministratore Unico VEICOLO 5 SRL		
	Presidente del C.d.A. AUTOSTAZIONE DI BOLOGNA SRL		
<b>Franzoni Massimo</b> <b>Consigliere</b>	Rappresentante comune degli Azionisti privilegiati UNIPOL GRUPPO FINANZIARIO S.P.A.		
<b>Gentili Francesco</b> <b>Consigliere</b>	Consigliere BANCA DELLA MAREMMA - CREDITO COOPERATIVO DI GROSSETO SOCIETÀ COOPERATIVA		
	Amministratore Unico GLISCO S.A.S.		
<b>Parenti Andrea</b> <b>Consigliere</b>	Sindaco Effettivo MONTE PASCHI FIDUCIARIA S.P.A.		
	Consigliere CECCHI GORI HOME VIDEO SRL		
	Sindaco Effettivo CONSORZIO MACROLOTTO IND. N.2 DI PRATO		
	Sindaco Effettivo ORTOINVEST SRL		
	Sindaco Effettivo EDILSVILUPPO SPA		
	Presidente del Collegio Sindacale F.LLI CIAMPOLINI & C. SPA		
	Presidente del Collegio Sindacale FRAMAFRUIT SPA		
	Presidente del Collegio Sindacale FRUTTITAL FIRENZE SPA		
	Presidente del Collegio Sindacale GALANDI & C. SPA		
	Presidente del Collegio Sindacale GIOTTOFRUIT COMMERCIALE SRL		
	Presidente del Collegio Sindacale IMMOBILIARE SUD-EST SPA		
	Sindaco Effettivo MEGA SRL		
	Sindaco Revisore FOND. OSPEDALE PEDIATRICO MEYER		
	Presidente del Collegio Sindacale IMMOBILIARE MINERVA SPA		
	Presidente del Collegio Sindacale PENTAFIN SPA		
	Presidente del Collegio Sindacale PICCHI SPA		
	Presidente del Collegio Sindacale PI.DA SPA		
Presidente del Collegio Sindacale SDI SOCIETÀ DISTRIBUZIONE IMBALLAGGI SRL			
Presidente del Collegio Sindacale TIRRENO IMMOBILIARE SRL			
Sindaco Effettivo UNICA S.C. DI ABITAZIONE			
Presidente del Collegio Sindacale EGAN IMMOBILIARE SRL			
Sindaco Effettivo BINFI SPA			
<b>Sabadini Riccardo</b> <b>Consigliere</b>	Consigliere SAPIR S.P.A.		
	Consigliere DINAZZANO PO SPA		
<b>Boldreghini Giorgio</b> <b>Consigliere</b>	Presidente del c.d.a. TECONOPOLIS SOC. COOP		
<b>Santi Sergio</b> <b>Consigliere</b>	Presidente del Collegio Sindacale HERA S.P.A.		
	Presidente del c.d.a. FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI IMOLA		
	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		
Sindaco Effettivo AKRON S.P.A.			

segue **Tabella 4: Cariche ricoperte dagli Amministratori al 31 dicembre 2010**

Cariche ricoperte in altre società		Società del Gruppo IGD	Società del Gruppo Soci IGD
Pirazzini Corrado <b>Consigliere</b>	"Consigliere FEDERAZIONE DELLE COOPERATIVE DELLA PROVINCIA DI RAVENNA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI"		
	Vice Presidente del CONSORZIO NAZIONALE E SERVIZI S.C.		
	Consigliere ASSICOOP RAVENNA SPA		
	Presidente del c.d.a. COPU RA SOC. COOP.		
	Presidente del c.d.a. ARMONIA HOLDING SPA		
	Presidente del c.d.a ATHENA SRL		
	Consigliere CENTROPLAST SPA		
	Consigliere DISTER ENERGIA SPA		
	Consigliere GRUPPO NETTUNO SPA		
	Presidente del c.d.a. ECOCAMER SRL		
	Vice Presidente del c.d.a. MORINA SRL		
	Consigliere UNAGRO S.P.A.		
	Consigliere PEGASO SOCIETÀ CONSORTILE A R.L.		
Vice-Presidente del c.d.a. EDILNET			

**Tabella 5: Cariche ricoperte dai Sindaci al 31 dicembre 2010**

Sindaco	Cariche ricoperte in altre società	Società
<b>Romano Conti</b> Presidente del Collegio Sindacale	Amministratore Unico	Finmecc S.R.L.
	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.
	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.
	Presidente del Comitato di Controllo sulla Gestione	Majani Spa
	Consigliere	Acbggroup S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	A.M. General Contractor S.P.A.
	Presidente del Collegio Sindacale	Zeroquattro Srl
<b>Roberto Chiusoli</b> Sindaco Effettivo	Presidente del Collegio Sindacale	Unipol Gruppo Finanziario Spa
	Presidente del Collegio Sindacale	Ugf Banca Spa
	Presidente del Collegio Sindacale	Granarolo Spa
	Membro del Consiglio di Sorveglianza	Manutencoop Facility Management Spa
	Sindaco Effettivo	Hps Spa
	Presidente del Collegio Sindacale	Iniziative Bologna Nord
<b>Franco Gargani</b> Sindaco Effettivo	Sindaco Effettivo	Consorzio Regionale Eturia Società Cooperativa A R.L.
	Sindaco Effettivo	Polo Universitario Grossetano Società Consortile A.R.L.
	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
	Sindaco Effettivo	Axis S.R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	S.G.F. S.R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	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
	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.)
	Sindaco Effettivo	Sof S.P.A.
	Sindaco Effettivo	L'ormeggio - Società Cooperativa A R.L.
	Presidente del Collegio Sindacale	Port Security Piombino S.R.L.U.



# **Bilancio consolidato**

al 31 dicembre 2010



# 4

## 4.1 | Conto economico consolidato

Conto economico consolidato (Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2010 (A)	31/12/2009 (B)	Variazioni (A-B)
<b>Ricavi:</b>	<b>1</b>	<b>109.882</b>	<b>106.287</b>	<b>3.595</b>
- ricavi vs. terzi		78.956	77.932	1.024
- ricavi vs. parti correlate		30.926	28.355	2.571
<b>Altri proventi:</b>	<b>2</b>	<b>12.559</b>	<b>13.368</b>	<b>(809)</b>
- altri proventi		11.487	12.688	(1.201)
- altri proventi da correlate		1.072	680	392
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>122.441</b>	<b>119.655</b>	<b>2.786</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso		3.434	5.110	(1.676)
Costi di realizzazione lavori in corso		(3.154)	(4.884)	1.730
<b>Risultato delle costruzioni in corso</b>	<b>6</b>	<b>280</b>	<b>226</b>	<b>54</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni:	<b>3</b>	25.641	27.091	(1.450)
- acquisti di materiali e servizi esterni		21.551	24.396	(2.845)
- acquisti di materiali e servizi esterni vs. parti correlate		4.090	2.695	1.395
Costi del personale	<b>4</b>	7.529	7.422	107
Altri costi operativi	<b>5</b>	5.355	5.585	(230)
<b>Totale costi operativi</b>		<b>38.525</b>	<b>40.098</b>	<b>(1.573)</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	<b>7</b>	(3.482)	(4.395)	913
(svalutazione)/Ripristini di immobilizzazioni in corso e avviamento	<b>13,17</b>	(3.842)	(4.450)	608
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	<b>15</b>	(8.746)	(13.725)	4.979
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>		<b>(16.070)</b>	<b>(22.570)</b>	<b>6.500</b>
<b>Risultato operativo</b>		<b>68.126</b>	<b>57.213</b>	<b>10.913</b>
<b>Risultato Gestione partecipazioni</b>	<b>8</b>	<b>(1.140)</b>	<b>0</b>	<b>(1.140)</b>
Risultato Gestione partecipazioni		(1.140)	0	(1.140)
<b>Proventi finanziari</b>	<b>9</b>	<b>2.675</b>	<b>2.693</b>	<b>(18)</b>
- verso terzi		2.644	2.651	(7)
- verso parti correlate		31	42	(11)
<b>Oneri finanziari</b>	<b>9</b>	<b>37.879</b>	<b>37.276</b>	<b>603</b>
- verso terzi		36.949	36.222	727
- verso parti correlate		930	1.054	(124)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>		<b>(35.204)</b>	<b>(34.583)</b>	<b>(621)</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>31.782</b>	<b>22.630</b>	<b>9.152</b>
Imposte sul reddito del periodo	<b>10</b>	2.510	2.222	288
<b>Risultato netto del periodo</b>		<b>29.272</b>	<b>20.408</b>	<b>8.864</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi		68	0	68
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>		<b>29.340</b>	<b>20.408</b>	<b>8.932</b>
- utile base per azione	<b>11</b>	0,098	0,068	
- utile diluito per azione	<b>11</b>	0,113	0,094	

## 4.2 | Conto economico complessivo consolidato

Conto economico complessivo consolidato (Importi in migliaia di Euro)	31/12/2010	31/12/2009
<b>Risultato netto del periodo</b>	<b>29.272</b>	<b>20.408</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo</b>		
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(509)	(5.501)
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	140	1.513
Effetti sul patrimonio netto transazioni con terzi	1.202	
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(1.190)	(1.263)
<b>Altre componenti del conto economico complessivo al netto degli effetti fiscali</b>	<b>(357)</b>	<b>(5.251)</b>
<b>Totale utile complessivo del periodo</b>	<b>28.915</b>	<b>15.157</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	68	0
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>28.983</b>	<b>15.157</b>

## 4.3 | Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2010 (A)	31/12/2009 (B)	Variazioni (A-B)
<b>Attività non correnti</b>				
<i>Attività immateriali</i>				
- Attività immateriali a vita definita	12	69	120	( 51)
- Avviamento	13	11.427	12.016	( 589)
		11.496	12.136	( 640)
<i>Attività materiali</i>				
- Investimenti immobiliari	15	1.666.630	1.586.815	79.815
- Fabbricato	14	7.668	7.860	( 192)
- Impianti e Macchinari	16	1.130	1.012	118
- Attrezzatura e altri beni	16	1.549	1.532	17
- Migliorie su beni di terzi	16	1.640	1.667	( 27)
- Immobilizzazioni in corso	17	74.291	132.399	( 58.108)
		<b>1.752.908</b>	<b>1.731.285</b>	<b>21.623</b>
<b>Altre attività non correnti</b>				
- Attività per imposte anticipate	18	13.104	12.160	944
- Crediti vari e altre attività non correnti	19	4.581	4.761	( 180)
- Attività finanziarie non correnti	20	4.399	19	4.380
		<b>22.084</b>	<b>16.940</b>	<b>5.144</b>
<b>Totale attività non correnti (A)</b>		<b>1.786.488</b>	<b>1.760.361</b>	<b>26.127</b>
<b>Attività correnti</b>				
Rimanenze per lavori in corso e acconti	21	64.289	55.108	9.181
Rimanenze		7	7	0
Crediti commerciali e altri crediti	22	12.265	12.033	232
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	23	714	284	430
Altre attività correnti	24	43.812	56.561	( 12.749)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	25	1.091	688	403
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	25	6.001	-	6.001
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	26	32.264	35.856	( 3.592)
<b>Totale attività correnti (B)</b>		<b>160.443</b>	<b>160.537</b>	<b>( 94)</b>
<b>Totale attività (A + B)</b>		<b>1.946.931</b>	<b>1.920.898</b>	<b>26.033</b>
<b>Patrimonio netto</b>	27			
Quota di pertinenza della Capogruppo		761.603	747.533	14.070
Quota di pertinenza di terzi		11.851	-	11.851
<b>Totale patrimonio netto (C)</b>		<b>773.454</b>	<b>747.533</b>	<b>25.921</b>
<b>Passività non correnti:</b>				
Passività finanziarie non correnti	28	854.374	851.679	2.695
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	28	15.000	15.000	0
Fondo TFR	29	612	552	60
Passività per imposte differite	18	48.910	48.028	882
Fondi per rischi ed oneri futuri	30	1.645	972	673
Debiti vari e altre passività non correnti	31	13.687	20.231	( 6.544)
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	31	11.938	11.709	229
<b>Totale passività non correnti (D)</b>		<b>946.166</b>	<b>948.171</b>	<b>( 2.005)</b>
<b>Passività correnti:</b>				
Passività finanziarie correnti	32	187.336	171.960	15.376
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	32	4.127	25.741	( 21.614)
Debiti commerciali e altri debiti	34	15.733	12.277	3.456
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	35	4.924	2.396	2.528
Passività per imposte correnti	36	8.266	7.508	758
Altre passività correnti	37	6.911	5.142	1.769
Altre passività correnti vs parti correlate	38	14	170	( 156)
<b>Totale passività correnti (E)</b>		<b>227.311</b>	<b>225.194</b>	<b>2.117</b>
<b>Totale passività (F=D + E)</b>		<b>1.173.477</b>	<b>1.173.365</b>	<b>112</b>
<b>Totale patrimonio netto e passività (C + F)</b>		<b>1.946.931</b>	<b>1.920.898</b>	<b>26.033</b>



## 4.4 | Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzi azioni	Riserva legale	Riserva prima adozione IAS/IFRS	Riserva da conversione euro	Riserva avanzata da 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	Interessenze di minoranza	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2009</b>	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)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>							<b>(2.848)</b>			<b>195</b>		<b>(1.458)</b>	<b>(1.140)</b>	<b>20.408</b>	<b>15.157</b>		<b>15.157</b>
Variazione area di consolidamento																(61)	(61)
<b>Ripartizione dell'utile 2008</b>																	
- dividendi distribuiti														(10.440)	(10.440)		(10.440)
- coperture effetti IAS/IFRS				965				7.986						(8.951)	0		0
- destinazione a riserva utili indivisi													9.952	(9.952)	0		0
- destinazione a riserva legale			626											(626)	0		0
- destinazione ad altre riserve										20.867				(20.867)	0		0
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	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

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzi azioni	Riserva legale	Riserva da conversione euro	Riserva avanzata da fusione	Riserva di Cash Flow Hedge	Riserva azioni proprie	Riserva emissione prestito obblig.	Riserva Fair Value	Riserva di traduzione	Riserva utili indivisi	Utile (perdite) a nuovo	Patrimonio netto del gruppo	Interessenze di minoranza	Totale patrimonio netto	
<b>Saldo al 01/01/2010</b>		298.273	147.730	6.782	23	13.736	(3.704)	(11.276)	27.804	226.682	(860)	17.725	24.619	747.533	0	747.533
Utile del periodo													29.340	29.340	(68)	29.272
Altri utili (perdite) complessivi							567		1.895		(3.085)	266		(357)		(357)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>							<b>567</b>		<b>1.895</b>		<b>(3.085)</b>	<b>266</b>	<b>29.340</b>	<b>28.983</b>	<b>(68)</b>	<b>28.915</b>
Variazione area di consolidamento															11.919	11.919
<b>Ripartizione dell'utile 2009</b>																
- dividendi distribuiti													(14.914)	(14.914)		(14.914)
- destinazione a riserva utili indivisi											(3.985)	3.985				0
- destinazione a riserva legale				836									(836)			0
- destinazione ad altre riserve									7.075				(7.075)			0
<b>Saldo al 31/12/2010</b>		298.273	147.730	7.618	23	13.736	(3.137)	(11.276)	29.699	233.757	(3.945)	14.006	35.120	761.603	11.851	773.454

## 4.5 | Rendiconto finanziario consolidato

Rendiconto finanziario consolidato (Importi in migliaia di Euro)	31/12/2010	31/12/2009
Flusso di cassa da attività di esercizio:		
<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>29.272</b>	<b>20.408</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
(Plusvalenze) minusvalenze e altre poste non monetarie	3.878	8.752
Ammortamenti e accantonamenti	3.482	4.395
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	3.842	4.450
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	(543)	(2)
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	8.746	13.725
Variazione delle rimanenze	(6.472)	(5.138)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	12.843	(56.701)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	1.944	1.749
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(8.127)	(5.680)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	229	86
<b>Flusso di cassa generato da attività d'esercizio (A)</b>	<b>49.094</b>	<b>(13.956)</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(128.331)	(189.762)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	11.515	14.174
Disinvestimenti in Partecipazioni in imprese controllate	72.311	
(Investimenti) in Partecipazioni in imprese controllate		(13.886)
<b>Flusso di cassa utilizzato in attività di investimento (B)</b>	<b>(44.505)</b>	<b>(189.474)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	(1)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	(6.001)	57
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(761)	5.052
Differenze cambio di conversione	(27)	(1.137)
Variazione del capitale di terzi	0	(61)
Distribuzione di dividendi	(14.914)	(10.440)
Variazione indebitamento finanziario corrente	18.310	23.155
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	(21.614)	(27.941)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	20.369	184.651
Variazione indebitamento finanziario non corrente vs parti correlate	0	0
<b>Flusso di cassa generato da attività di finanziamento (C)</b>	<b>(4.638)</b>	<b>173.335</b>
<b>Incremento (decremento) netto delle disponibilità liquide</b>	<b>(49)</b>	<b>(30.095)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>	<b>35.856</b>	<b>65.886</b>
<b>Disponibilità liquide dismesse con la cessione di partecipazioni/acquisite con l'acquisizione di partecipazioni consolidate</b>	<b>(3.543)</b>	<b>65</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>	<b>32.264</b>	<b>35.856</b>

## 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 2010, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 9 marzo 2011.

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 2010 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 2009, ad eccezione dell'adozione di nuovi principi ed interpretazioni applicabili a partire dal 1° gennaio 2010 di seguito elencati:

#### IFRS 3 (2008) – Aggregazioni aziendali

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 è unicamente determinato nella fase di acquisizione ed è 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.

In un'acquisizione per fasi del controllo di una partecipata, la partecipazione di minoranza precedentemente detenuta, sino a quel momento contabilizzata secondo quanto indicato dallo IAS 39 – *Strumenti Finanziari: Rilevazione*, oppure secondo lo IAS 28 – *Partecipazioni in imprese collegate* o secondo lo IAS 31 – *Partecipazioni in joint ventures*, deve essere trattata come se fosse stata venduta e riacquisita alla data in cui si acquisisce il controllo. Tale partecipazione deve pertanto essere valutata al suo *fair value* alla data di "cessione" e gli utili e le perdite conseguenti a tale valutazione devono essere rilevati nel conto economico. Inoltre, ogni valore precedentemente rilevato nel patrimonio netto come Altri utili e perdite complessive, che dovrebbe essere imputato a conto economico a seguito della cessione dell'attività cui si riferisce, deve essere riclassificato nel conto economico. Il goodwill o il provento (in caso di *badwill*) derivanti dall'affare concluso con la successiva acquisizione devono essere determinati come

sommatoria tra il prezzo corrisposto per l'ottenimento del controllo, il valore delle interessenze di pertinenza di terzi (valutate secondo uno dei metodi consentiti dal principio), il *fair value* della partecipazione di minoranza precedentemente detenuta, al netto del *fair value* delle attività nette identificabili acquisite. Secondo la precedente versione del principio l'acquisizione del controllo per fasi era rilevata transazione per transazione, come una serie di acquisizioni separate che generavano complessivamente un avviamento determinato come la somma degli avviamenti generati dalle singole transazioni. 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. L'IFRS 3 (2008) prevede che i corrispettivi sottoposti a condizione siano considerati parte del prezzo di trasferimento delle attività nette acquisite e che siano valutati al *fair value* alla data di acquisizione. Analogamente, se il contratto di aggregazione prevede il diritto alla restituzione di alcune componenti del prezzo al verificarsi di alcune condizioni, tale diritto è classificato come attività dall'acquirente. Eventuali successive variazioni di tale *fair value* devono essere rilevate a rettifica del trattamento contabile originario solo se esse sono determinate da maggiori o migliori informazioni circa tale *fair value* e se si verificano entro 12 mesi dalla data di acquisizione; tutte le altre variazioni devono essere rilevate a conto economico.

La precedente versione del principio prevedeva che i corrispettivi sottoposti a condizione fossero rilevati alla data di acquisizione solo se il loro pagamento era ritenuto probabile e il loro ammontare poteva essere determinato in modo attendibile. Ogni variazione successiva al valore di tali corrispettivi era inoltre sempre rilevata a rettifica del *goodwill*.

In accordo con le regole di transizione del principio, il Gruppo ha adottato l'IFRS 3 (rivisto nel 2008) – *Aggregazioni aziendali*, in modo prospettico, per le aggregazioni aziendali avvenute a partire dal 1° gennaio 2010.

#### IAS 27 (2008) - Bilancio consolidato e separato

Le modifiche allo IAS 27 riguardano principalmente il trattamento contabile di transazioni o eventi che modificano le quote di interessenza in società controllate e l'attribuzione delle perdite della controllata alle interessenze di pertinenza di terzi. Lo IAS 27 (2008) stabilisce che, una volta ottenuto il controllo di un'impresa, le transazioni in cui la controllante acquisisce o cede ulteriori quote di minoranza senza modificare il controllo esercitato sulla controllata sono delle

transazioni con i soci e pertanto devono essere riconosciute a patrimonio netto. Ne consegue che il valore contabile della partecipazione di controllo e delle interessenze di pertinenza di terzi devono essere rettificati per riflettere la variazione di interessenza nella controllata e ogni differenza tra l'ammontare della rettifica apportata alle interessenze di pertinenza di terzi ed il *fair value* del prezzo pagato o ricevuto a fronte di tale transazione è rilevata direttamente nel patrimonio netto ed è attribuita ai soci della controllante. Non vi saranno rettifiche al valore dell'avviamento ed utili o perdite rilevati nel conto economico. In precedenza, in assenza di un Principio o di un'interpretazione specifica in materia, nel caso di acquisizione di quote di minoranza di imprese già controllate il Gruppo aveva adottato il cosiddetto "*Parent entity extension method*", che prevedeva l'iscrizione della differenza tra il costo di acquisto ed i valori di carico delle attività e passività acquisite nella voce Avviamento. Nel caso di cessione di quote di interessenza di terzi senza perdita di controllo, invece, la differenza tra il valore di carico delle attività e passività cedute ed il prezzo di vendita veniva rilevata nel conto economico.

#### Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni efficaci dal 1° gennaio 2010 e non rilevanti per il Gruppo

I seguenti emendamenti, *improvement* ed interpretazioni, efficaci dal 1° gennaio 2010, disciplinano fattispecie e casistiche non presenti all'interno del Gruppo alla data del presente Bilancio Consolidato, ma che potrebbero avere effetti contabili su transazioni o accordi futuri:

- *Improvement* all'IFRS 5 – *Attività non correnti destinate alla vendita e attività operative cessate*. Chiarisce che le informazioni integrative richieste in relazione alle attività non-correnti, e ai gruppi in dismissione classificati come posseduti per la vendita o relative ad attività operative cessate, sono solo quelle richieste dall'IFRS 5. Tale miglioramento è stato adottato prospetticamente e non ha comportato alcun effetto patrimoniale-finanziario o sulla performance del Gruppo.
- Emendamenti allo IAS 28 – *Partecipazioni in imprese collegate* e allo IAS 31 – *Partecipazioni in joint ventures*, conseguenti alle modifiche apportate allo IAS 27.
- *Improvement* agli IAS/IFRS (2009).
- Emendamento all'IFRS 2 – *Pagamenti basati su azioni: pagamenti basati su azioni di Gruppo regolati per cassa*. Lo IASB ha emanato un emendamento all'IFRS 2 che chiarisce la contabilizzazione di operazioni con pagamento basato su azioni a livello di gruppo. Tale emendamento supera l'IFRIC 8 e l'IFRIC 11. L'adozione di questo emendamento non ha generato alcun impatto sulla posizione finanziaria o sulla performance del Gruppo.
- IFRIC 17 – *Distribuzione di attività non liquide ai soci*. L'interpretazione fornisce una guida per la contabilizzazione di operazioni in cui la società distribuisce attività non monetarie agli azionisti sia come distribuzione di dividendi che di riserve. Tale interpretazione non ha avuto nessuna ripercussione sulla situazione patrimoniale-finanziaria né

sulla performance del Gruppo.

- IFRIC 18 – *Trasferimento di attività dai clienti*. Tale interpretazione è particolarmente rilevante per le società operanti nel settore delle utilities e chiarisce i requisiti che devono essere rispettati nel caso vengano stipulati accordi in base ai quali un'entità riceve da parte di un cliente un bene che l'entità stessa usa per connettere il cliente a una rete oppure per assicurare al cliente l'accesso continuativo alla fornitura di beni e servizi (come ad esempio la fornitura di elettricità, acqua o gas). Non vi sono impatti sul bilancio di Gruppo a seguito dell'applicazione dell'interpretazione.
- Emendamento allo IAS 39 – *Strumenti Finanziari: rilevazione e valutazione – Elementi qualificabili per la copertura*. La modifica tratta la designazione di un rischio unilaterale (one-sided) in un elemento oggetto di copertura e la designazione dell'inflazione come rischio coperto o come porzione del rischio in particolari situazioni. L'adozione di questo emendamento non ha generato alcun impatto sulla posizione finanziaria o sulla performance del Gruppo.

#### **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo**

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.

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 Consolidato 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.

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.

In data 6 maggio 2010 lo IASB ha emesso un insieme di modifiche agli IFRS ("*improvement*") che saranno applicabili dal 1° gennaio 2011; di seguito vengono citate le principali, 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 7 – *Strumenti finanziari: informazioni integrative*: la modifica enfatizza l'interazione tra le informazioni integrative di tipo qualitativo e quelle di tipo quantitativo richieste dal principio circa la natura e la portata dei rischi inerenti gli strumenti finanziari. Questo dovrebbe aiutare gli utilizzatori del bilancio a collegare le informazioni presentate e a costituire una descrizione generale circa la natura e la portata dei rischi derivanti dagli strumenti finanziari. Inoltre, è stata eliminata la richiesta di informativa circa le attività finanziarie che sono scadute ma che sono state rinegoziate o svalutate e quella relativa al *fair value* dei *collateral*.
- IAS 1 – *Presentazione del bilancio*: con la modifica è richiesto che la riconciliazione delle variazioni di ogni componente di patrimonio netto sia presentata nelle note oppure negli schemi di bilancio.
- IAS 34 – *Bilanci intermedi*: attraverso alcuni esempi sono stati inseriti chiarimenti circa le informazioni aggiuntive che devono essere presentate nei Bilanci Intermedi.

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.

In data 7 ottobre 2010 lo IASB ha pubblicato alcuni emendamenti al principio IFRS 7 – *Strumenti finanziari: Informazioni aggiuntive*, applicabile per i periodi contabili che avranno inizio il o dopo il 1° luglio 2011. Gli emendamenti sono stati emessi con l'intento di migliorare la comprensione delle transazioni di trasferimento delle attività finanziarie, inclusa la comprensione dei possibili effetti derivanti da qualsiasi rischio rimasto in capo all'impresa che ha trasferito tali attività. Gli emendamenti inoltre richiedono maggiori informazioni nel caso in cui un ammontare sproporzionato di tali transazioni sia posto in essere alla fine di un periodo contabile. 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 emendamenti.

In data 20 dicembre 2010 lo IASB ha emesso un emendamento minore all'IFRS 1 – *Prima adozione degli International Financial Reporting Standards (IFRS)* per eliminare il riferimento alla data del 1° gennaio 2004 in esso contenuta e descritta come data di transizione agli IFRS e per fornire una guida sulla presentazione del bilancio in accordo con gli IFRS dopo un periodo di iperinflazione. Tali emendamenti saranno applicabili dal 1° luglio 2011. 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 emendamenti appena descritti.

In data 20 dicembre 2010 lo IASB ha emesso un emendamento minore allo IAS 12 – *Imposte sul reddito* che richiede all'impresa di valutare le imposte differite derivanti da un'attività in funzione del modo in cui il valore contabile di tale attività sarà recuperato (attraverso l'uso continuativo oppure attraverso la vendita). Conseguentemente a tale emendamento il SIC-21 – *Imposte sul reddito – Recuperabilità di un'attività non ammortizzabile rivalutata* non sarà più applicabile. L'emendamento è applicabile dal 1° gennaio 2012. Alla data del presente Bilancio Consolidato gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione dell'emendamento emendamenti appena descritto.

#### 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 2010 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 31/12/2009, l'area di consolidamento si è modificata nelle interessenze di terzi per effetto della cessione del 20% delle quote detenute in Porta Medicea s.r.l. e per effetto della cessione della partecipazione nella Joint Venture RGD, avvenuta in data 15 dicembre 2010.

Ai sensi della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si espone l'elenco delle imprese del Gruppo con l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del capitale sociale nella valuta originaria e del metodo di consolidamento. Sono inoltre indicate le quote possedute direttamente o indirettamente dalla controllante e da ciascuna delle controllate.

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività Svolta
<b>Capogruppo</b>								
IGD SIIQ S.p.A.	Ravenna via Agro Pontino 13	Italia	309.249.261,00	EUR				Gestione Centri Commerciali
<b>Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale</b>								
Immobiliare Larice s.r.l.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	75.071.221,00	Eur	100,00%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Millennium Gallery s.r.l.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	100.000,00	Eur	100,00%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Porta Medicea s.r.l.*	Bologna via Trattati Comunitari europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Eur	80%*	Immobiliare Larice s.r.l.	60,00%	Società di costruzione
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100,00%	Immobiliare Larice s.r.l. 99,9%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
						IGD SIIQ S.p.A. 0,1%		
Winmarkt management s.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100,00%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
<b>Imprese controllate e valutate al costo</b>								
Consorzio I Bricchi	Isola d'Asti loc. Molini via Prato Boschiero	Italia	6.000,00	Eur		IGD SIIQ S.p.A.	72,25%	Gestione parti comuni del centro commerciale e promozione dello stesso
Consorzio Forte di Brondolo	Castenaso (Bologna) Via Villanova 29/7	Italia	67.179,00	Eur		IGD SIIQ S.p.A.	75,79%	Consorzio Urbanistico
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	Imola (Bologna) Via Amendola 129	Italia	100.000,00	Eur		IGD SIIQ S.p.A.	52,00%	Gestione parti comuni del centro commerciale e promozione dello stesso
<b>Imprese collegate e valutate al costo</b>								
Millennium Center soc. cons. r.l.	Rovereto (Trento) via del Garda n.175	Italia	10.000,00	Eur		Millennium Gallery s.r.l.	35,40%	Gestione parti comuni del centro commerciale e promozione dello stesso
<b>Altre imprese valutate al costo</b>								
Iniziativa Nord Bologna	Caselecchio di Reno (Bologna) via Isonzo n. 67	Italia	3.000.000,00	Eur		Immobiliare Larice s.r.l.	15,00%	Sviluppo Immobiliare

\* La partecipazione è stata consolidata all'80% in considerazione dell'opzione Put&Call sulla quota di minoranza pari al 20%

## Principi di consolidamento

Il bilancio consolidato comprende i bilanci della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A e delle società controllate redatti al 31 dicembre 2010. 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. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel conto economico nel momento in cui sono sostenuti.

L'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale, che nel bilancio di esercizio è espresso nel valore della partecipazione acquisita, è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del fair value dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al fair value delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del



fair value dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel conto economico come provento derivante dalla transazione conclusa.

Le quote del patrimonio netto di interessenza di terzi, alla data di acquisizione, possono essere valutate al fair value oppure al pro-quota del valore delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione.

Eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al fair value alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento. Eventuali variazioni successive di tale fair value, che sono qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione, sono incluse nell'avviamento in modo retrospettivo. Le variazioni di fair value qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione sono quelle che derivano da maggiori informazioni su fatti e circostanze che esistevano alla data di acquisizione, ottenute durante il periodo di misurazione (che non può eccedere il periodo di un anno dall'aggregazione aziendale). Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta dal Gruppo nell'impresa acquisita è rivalutata al fair value alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel conto economico. Eventuali valori derivanti dalla partecipazione precedentemente detenuta e rilevati negli Altri Utili o Perdite complessivi sono riclassificati nel conto economico come se la partecipazione fosse stata ceduta.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, il Gruppo riporta nel proprio bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione. Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

Le aggregazioni aziendali avvenute prima del 1° gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione dell'IFRS 3.

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 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 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 SIIQ 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 2010 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 ed ottenute le licenze commerciali ed a seguito dell'avvio significativo della relativa costruzione, il fair value si considera determinabile attendibilmente e, di conseguenza, il metodo di contabilizzazione è il fair value, come descritto nel paragrafo precedente. Sino a tale evento la valutazione è al minore 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".

#### IAS 23- oneri finanziari (rivisto)

Gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione e costruzione di investimenti immobiliari relativi sia a nuove costruzioni che ad 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 vengono capitalizzati. La capitalizzazione degli interessi avviene a condizione che l'incremento del costo del bene non attribuisca allo stesso un valore superiore rispetto al valore equo.

#### 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, lavori in corso e acconti

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 (compresi gli oneri finanziari) 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

Tale voce accoglie prevalentemente attività finanziarie detenute sino a scadenza. Appartengono a questa categoria le attività finanziarie con pagamenti fissi o determinabili e scadenza fissa che l'impresa ha l'effettiva intenzione e capacità di possedere fino a scadenza. La valutazione iniziale è al costo e quella successiva al costo ammortizzato.

### 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.

#### Azioni proprie

Le azioni proprie detenute sono iscritte a diretta diminuzione del patrimonio netto. Il costo originario delle azioni proprie ed i ricavi derivanti dalle eventuali vendite successive sono rilevati come movimenti di patrimonio netto.

#### 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 anticipate 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 anticipate 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 anticipate 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 anticipate possano essere recuperate. Le imposte anticipate e le imposte differite 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 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

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 suc-

cessive 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 (Società di Investimento Immobiliare Quotate), 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 31/12/2010, al pari di quanto verificatosi al termine degli esercizi 2008 e 2009, 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 del reddito 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 2010	FY 2009	FY 2010	FY 2009	FY 2010	FY 2009	FY 2010	FY 2009
	Attività locativa		Servizi		Indiviso		Totale	
<b>Ricavi</b>	<b>110.095</b>	<b>106.543</b>	<b>5.893</b>	<b>6.238</b>			<b>115.988</b>	<b>112.781</b>
Variazione delle rimanenze					280	226	280	226
Costi diretti	(18.983)	(21.736)	(4.814)	(5.100)			(23.797)	(26.836)
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>91.112</b>	<b>84.807</b>	<b>1.079</b>	<b>1.138</b>	<b>280</b>	<b>226</b>	<b>92.471</b>	<b>86.171</b>
Spese generali					(10.154)	(9.638)	(10.154)	(9.638)
<b>EBITDA</b>	<b>91.112</b>	<b>84.807</b>	<b>1.079</b>	<b>1.138</b>	<b>(9.874)</b>	<b>(9.412)</b>	<b>82.317</b>	<b>76.533</b>
Acc.menti/svalut./ rivalut ed amm.ti	(5.592)	(6.107)	(76)	(82)	(8.383)	(13.045)	(14.051)	(19.234)
<b>EBIT</b>	<b>85.520</b>	<b>78.700</b>	<b>1.003</b>	<b>1.056</b>	<b>(18.257)</b>	<b>(22.457)</b>	<b>68.266</b>	<b>57.299</b>
<b>Margine gest. Finanziaria</b>					<b>(35.344)</b>	<b>(34.669)</b>	<b>(35.344)</b>	<b>(34.669)</b>
<b>Margine gest. Partecipaz.</b>					<b>(1.140)</b>	<b>0</b>	<b>(1.140)</b>	<b>0</b>
<b>Imposte</b>					<b>(2.510)</b>	<b>(2.222)</b>	<b>(2.510)</b>	<b>(2.222)</b>
<b>Utile netto</b>							<b>29.272</b>	<b>20.408</b>
Perdita del periodo di terzi					68	0	68	0
<b>Utile netto del gruppo</b>							<b>29.340</b>	<b>20.408</b>

Stato patrimoniale (€/000)	FY 2010	FY 2009	FY 2010	FY 2009	FY 2010	FY 2009	FY 2010	FY 2009
	Attività locativa		Servizi		Indiviso		Totale	
Portafoglio immobiliare	1.670.949	1.591.054	0	0	7.668	7.833	1.678.617	1.598.887
Altre attività non correnti	0	0	0	0	29.181	29.056	29.181	29.056
Investimenti in corso	74.291	132.399	0	0	0	0	74.291	132.399
CCN	49.252	46.977	442	469	35.545	49.054	85.239	96.500
- Altre passività a lungo	(76.300)	(81.079)	(492)	(413)	0	0	(76.792)	(81.492)
<b>Totale impieghi</b>	<b>1.718.192</b>	<b>1.689.351</b>	<b>(50)</b>	<b>56</b>	<b>72.394</b>	<b>85.943</b>	<b>1.790.536</b>	<b>1.775.350</b>
PFN	948.605	945.556	(3.917)	(3.682)	72.394	85.943	1.017.082	1.027.817
Patrimonio	769.587	743.795	3.867	3.738	0	0	773.454	747.533
<b>Totale fonti</b>	<b>1.718.192</b>	<b>1.689.351</b>	<b>(50)</b>	<b>56</b>	<b>72.394</b>	<b>85.943</b>	<b>1.790.536</b>	<b>1.775.350</b>

Ricavi da immobili di proprietà	FY 2010	FY 2009	FY 2010	FY 2009	FY 2010	FY 2009	FY 2010	FY 2009
	Nord		Centro-sud-isole		Estero		Totale	
Ricavi locazioni e affitti	45.461	40.787	40.318	34.916	12.658	16.642	98.437	92.345
Ricavi una tantum	493	78	585	3.086	0	0	1.078	3.164
Affitto spazi temporanei	1.181	1.137	901	861	0	0	2.082	1.998
Altri ricavi da attività locativa	52	70	71	40	144	191	267	301
<b>Totale</b>	<b>47.187</b>	<b>42.072</b>	<b>41.875</b>	<b>38.903</b>	<b>12.802</b>	<b>16.833</b>	<b>101.864</b>	<b>97.808</b>

## Note al Bilancio consolidato

## Nota 1) Ricavi

Ricavi	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
<b>Ipermercati di proprietà</b>	<b>29.038</b>	<b>25.929</b>	<b>3.109</b>
<b>Locazioni e affitti d'azienda</b>	<b>29.038</b>	<b>25.929</b>	<b>3.109</b>
Verso parti correlate	29.038	25.929	3.109
<b>Ipermercati di proprietà di terzi</b>	<b>108</b>	<b>732</b>	<b>(624)</b>
<b>Locazioni</b>	<b>0</b>	<b>625</b>	<b>(625)</b>
Verso parti correlate	0	625	(625)
<b>Affitto azienda</b>	<b>108</b>	<b>107</b>	<b>1</b>
Verso parti correlate	108	107	1
<b>Supermercato di proprietà</b>	<b>367</b>	<b>365</b>	<b>2</b>
<b>Locazioni</b>	<b>367</b>	<b>365</b>	<b>2</b>
Verso parti correlate	367	365	2
<b>Totale ipermercati/supermercati</b>	<b>29.513</b>	<b>27.026</b>	<b>2.487</b>
<b>Gallerie di proprietà</b>	<b>70.136</b>	<b>65.796</b>	<b>4.340</b>
<b>Locazioni</b>	<b>25.079</b>	<b>29.200</b>	<b>(4.121)</b>
Verso parti correlate	281	282	(1)
Verso terzi	24.798	28.918	(4.120)
<b>Affitti d'azienda</b>	<b>45.057</b>	<b>36.596</b>	<b>8.461</b>
Verso parti correlate	377	335	42
Verso terzi	44.680	36.261	8.419
<b>Gallerie di proprietà di terzi</b>	<b>7.595</b>	<b>10.867</b>	<b>(3.272)</b>
<b>Locazioni</b>	<b>336</b>	<b>559</b>	<b>(223)</b>
Verso parti correlate	79	79	0
Verso terzi	257	480	(223)
<b>Affitti d'azienda</b>	<b>7.259</b>	<b>10.308</b>	<b>(3.049)</b>
Verso parti correlate	167	180	(13)
Verso terzi	7.092	10.128	(3.036)
<b>Ricavi contratti Diversi</b>	<b>1.003</b>	<b>1.035</b>	<b>(32)</b>
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee in centri non di proprietà	967	1.035	(68)
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee in centri non di proprietà vs correlate	36	0	36
<b>Ricavi locazioni temporanee in centri di proprietà</b>	<b>1.635</b>	<b>1.563</b>	<b>72</b>
Verso parti correlate	473	453	20
Verso terzi	1.162	1.110	52
<b>Totale gallerie</b>	<b>80.369</b>	<b>79.261</b>	<b>1.108</b>
<b>Totale generale</b>	<b>109.882</b>	<b>106.287</b>	<b>3.595</b>
di cui correlate	30.926	28.355	2.571
di cui terzi	78.956	77.932	1.024

Gli incrementi dei ricavi relativi alle locazioni e affitti degli Ipermercati/ Supermercati sono dovuti principalmente alle locazioni per l'intero esercizio 2010 degli ipermercati presso i centri commerciali Katanè (Catania) e Le Maioliche (Faenza) entrati a reddito rispettivamente in maggio 2009 e ottobre 2009, oltre all'indicizzazione ISTAT. Il decremento dei ricavi relativi alle locazioni di Ipermercati di proprietà di terzi è dovuto alla risoluzione del contratto di locazione attivo dell'Ipermercato del Centro Nova avvenuta nel marzo 2009.

L'incremento degli affitti d'azienda nelle gallerie di proprietà è dovuto ai contratti



dei nuovi centri commerciali La Torre (Palermo) dal 23 novembre 2010 e Conè (Conegliano) dal 25 novembre 2010, al contributo per l'intero esercizio del centro commerciale Katanè avvenuta il 5 maggio 2009 e del centro commerciale Le Maioliche avvenuta l'8 ottobre 2009. Il decremento nella voce locazioni nelle gallerie di proprietà è dovuto principalmente alla contrazione del fatturato registrato in Romania. Il decremento nella voce affitti d'azienda nelle gallerie di proprietà di terzi è relativo ai ricavi del centro commerciale Katanè rilevati nel 2009 in tale voce sino alla data del rogito, avvenuto il 29 ottobre 2009. Per maggiori informazioni si rimanda alla relazione sulla gestione.

## Nota 2) Altri proventi

Altri proventi	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Rimborso spese condominiali e rimborsi diversi	0	15	(15)
Risarcimenti da assicurazioni	6	14	(8)
Sopravvenienze attive/(passive)	14	60	(46)
Ricavi per direzione Centri	3.538	3.917	(379)
Ricavi da rifatturazione	6.399	6.495	(96)
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	1.301	1.814	(513)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale	0	11	(11)
Ricavi per commercializzazione	12	60	(48)
Plusvalenze da cessione	20	18	2
Altri ricavi diversi	197	284	(87)
<b>Totale altri proventi vs terzi</b>	<b>11.487</b>	<b>12.688</b>	<b>(1.201)</b>
Ricavi per direzione Centri vs correlate	720	214	506
Ricavi da rifatturazione vs correlate	49	8	41
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	103	114	(11)
Ricavi per commercializzazione	173	10	163
Ricavi da cessione preliminare vs correlate	0	334	(334)
Plusvalenze da cessione Vs correlate	26	0	26
Altri ricavi diversi vs correlate	1	0	1
<b>Totale altri proventi vs correlate</b>	<b>1.072</b>	<b>680</b>	<b>392</b>
<b>Totale</b>	<b>12.559</b>	<b>13.368</b>	<b>(809)</b>

Gli altri proventi si riferiscono prevalentemente ai ricavi da pilotage e ai mandati di facility management.

Il decremento della voce rispetto all'esercizio 2009 è dovuto soprattutto alla riduzione dei Ricavi da Pilotage relativi ai centri di Guidonia e Catania, compensata in parte dai Ricavi da Pilotage dei nuovi centri di Conegliano e Palermo.

Le rimanenti quote sono ricavi derivanti da servizi svolti nei confronti di società correlate.

## Nota 3) Acquisti di materiali e servizi esterni

Acquisti di materiali e servizi esterni	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
<b>Acquisti di materiali e servizi esterni</b>	<b>21.551</b>	<b>24.396</b>	<b>(2.845)</b>
Affitti passivi	6.732	7.399	(667)
Noleggio veicoli	196	191	5
Utenze	107	112	(5)
Spese per annunci, inserzioni, pubblicità, promozioni	413	256	157
Spese promozionali Centri Commerciali	184	1.292	(1.108)
Service	188	151	37
Spese gestione centri	1.049	1.349	(300)
Servizi amministrativi gestione centri	551	524	27
Assicurazioni	540	519	21
Onorari e compensi	412	434	(22)
Compensi ad organi sociali	706	522	184
Compensi società di revisione	195	219	(24)
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	361	346	15
Costi per servizi di selezione, formazione ed altre spese per il personale	427	400	27
Costi per viaggi e pernottamenti	162	152	10
Costi mancate realizzazioni	233	126	107
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	589	1.502	(913)
Consulenze	1.475	1.463	12
Costi da rifatturare	6.245	6.394	(149)
Manutenzioni e riparazioni	184	406	(222)
Commissioni e servizi bancari	141	86	55
Costi pulizie, facchinaggi e vigilanza	180	240	(60)
Altri	281	313	(32)
<b>Acquisti di materiali e servizi esterni vs. parti correlate</b>	<b>4.090</b>	<b>2.695</b>	<b>1.395</b>
Affitti passivi	1.807	2.226	(419)
Spese promozionali Centri Commerciali	100	0	100
Costi per pilotage e oneri di cantiere	585	0	585
Service	455	303	152
Spese gestione centri	878	0	878
Assicurazioni	43	0	43
Compensi ad organi sociali	177	161	16
Manutenzioni e riparazioni	39	0	39
Altri	6	5	1
<b>Totale</b>	<b>25.641</b>	<b>27.091</b>	<b>(1.450)</b>

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, anche nel 2010, investimenti nelle spese promozionali 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.

La voce acquisti di materiali e servizi verso parti correlate si è incrementata per effetto dell'aumento delle spese condominiali e dei costi di pilotage per il nuovo centro commerciale di Conegliano, compensato parzialmente dalla diminuzione dei costi di affitto/usufrutto dovuta alla cessione del ramo di azienda di San Ruffillo avvenuta il 1° gennaio 2010.

Complessivamente i costi per acquisti di materiali e servizi esterni evidenzia un decremento rispetto all'esercizio precedente dovuto principalmente ai costi per pilotage, oneri di cantiere e spese promozionali per le aperture dei centri commerciali di Guidonia e Catania sostenuti nel 2009.

#### Nota 4) Costo del Personale

Costi del personale	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Salari e stipendi	5.604	5.713	(109)
Oneri sociali	1.525	1.434	91
Trattamento di fine rapporto	234	191	43
Altri costi	166	84	82
<b>Totale</b>	<b>7.529</b>	<b>7.422</b>	<b>107</b>

La voce relativa ai costi del personale risulta in linea con l'esercizio 2009.

La voce trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari a 74 migliaia di euro.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

La ripartizione del personale per categorie	31/12/2010	31/12/2009
Dirigenti	6	6
Quadri	22	28
Impiegati	132	127
<b>Totale</b>	<b>160</b>	<b>161</b>

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
<b>Consiglio di amministrazione</b>				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	56.500
Sergio Costalli	Vice Presidente	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	56.500
Claudio Albertini	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
	Amministratore Delegato	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	250.000 oltre variabile max 30%
Roberto Zamboni	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Leonardo Caporioni	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Fernando Pellegrini	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Massimo Franzoni	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Fabio Carpanelli	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Sergio Santi	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Andrea Parenti	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Giorgio Boldregghini	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Corrado Pirazzini	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
<b>Collegio Sindacale</b>				
Romano Conti	Pres.Collegio Sindacale	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	24.750
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Franco Gargani	Sindaco Effettivo	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500

Segue 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
<b>Comitato controllo interno</b>				
Massimo Franzoni	Consigliere (Coordinatore)	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	12.000
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	8.000
Leonardo Caporioni	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	8.000
<b>Organismo di vigilanza</b>				
Fabio Carpanelli	Consigliere (Presidente)	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	12.000
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	8.000
Sergio Santi	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	8.000
<b>Comitato di remunerazione</b>				
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	500 a presenza
Sergio Santi	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	500 a presenza
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	500 a presenza
<b>Comitato nomine</b>				
Fabio Carpanelli	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	500 a presenza
Giorgio Boldreghini	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	500 a presenza
Andrea Parenti	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	500 a presenza
<b>Comitato presidenza</b>				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	500 a presenza
Sergio Costalli	Vice Presidente	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	500 a presenza
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	500 a presenza
Sergio Santi	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	500 a presenza
Roberto Zamboni	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	500 a presenza
<b>Comitato parti correlate</b>				
Riccardo Sabadini	Consigliere (Coordinatore)	26/08/10-31/12/10	qualifica Consigliere	annuale 12.000
Andrea Parenti	Consigliere	26/08/10-31/12/10	qualifica Consigliere	annuale 8.000
Giorgio Boldreghini	Consigliere	26/08/10-31/12/10	qualifica Consigliere	annuale 8.000
<b>Lead independent director</b>				
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	500 a presenza
<b>Organismo di vigilanza</b> Società controllata: Immobiliare Larice				
Fabio Carpanelli	Consigliere (Presidente)	26/08/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	annuale 3.000
Francesco Gentili	Consigliere	26/08/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	annuale 2.000
Sergio Santi	Consigliere	26/08/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	annuale 2.000
<b>Consiglio di Amministrazione</b> Società controllata: Porta Medicea				
Fabio Carpanelli	Presidente	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2010	5.000

**Nota 5) Altri costi operativi**

Altri costi operativi	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Imposte e tasse	4.408	3.956	452
Registrazione contratti	329	305	24
Sopravvenienze (attive)/passive ordinarie	(30)	122	(152)
Quote associative	70	62	8
Perdite su crediti	161	244	(83)
Indennizzi vari	60	550	(490)
Carburanti, pedaggi	129	139	(10)
Abbonamenti riviste, cancelleria, stampati	142	92	50
Altri costi operativi	86	115	(29)
<b>Totale</b>	<b>5.355</b>	<b>5.585</b>	<b>(230)</b>

La voce Imposte e Tasse è composta principalmente dall'Imposta Comunale sugli immobili di proprietà e l'incremento è dovuto all'acquisto dei nuovi centri commerciali. Gli altri costi comprendono principalmente indennizzi, perdite su crediti e altri costi operativi e risultano in decremento rispetto all'esercizio 2009.

#### Nota 6) Variazione delle rimanenze dei lavori in corso

Variazione delle rimanenze dei lavori in corso	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso	3.434	5.110	(1.676)
Costi di realizzazione lavori in corso	(3.154)	(4.884)	1.730
<b>Totale</b>	<b>280</b>	<b>226</b>	<b>54</b>

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 3.154 migliaia di euro.

Si segnala che, nell'esercizio, sono stati capitalizzati oneri finanziari per 280 migliaia di euro.

#### Nota 7) Ammortamenti e accantonamenti

Ammortamenti e accantonamenti	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(93)	(86)	(7)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(807)	(813)	6
Svalutazione crediti	(2.019)	(3.336)	1.317
Acc.to per rischi	(563)	(160)	(403)
<b>Totale ammortamenti e accantonamenti</b>	<b>(3.482)</b>	<b>(4.395)</b>	<b>913</b>

Gli ammortamenti sono commentati nelle note 12 e seguenti.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti è stato effettuato al fine di adeguare il valore degli stessi al presumibile valore di realizzo. Si rimanda alla nota 22 per la movimentazione del fondo svalutazione crediti.

Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili indennizzi da corrispondere a fronte di alcuni contenziosi in essere.

#### Nota 8) Risultato gestione partecipazioni

Risultato Gestione partecipazioni	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Svalutazione di partecipazioni	(157)	0	(157)
Deconsolidamento joint venture RGD	(983)	0	(983)
<b>Totale Risultato Gestione partecipazioni</b>	<b>(1.140)</b>	<b>0</b>	<b>(1.140)</b>

Il risultato della gestione delle partecipazioni nel corso dell'esercizio 2010 è da imputarsi alla svalutazione per 157 migliaia di euro del valore di carico della partecipazione Iniziative Bologna Nord e per 983 migliaia di euro al deconsolidamento del gruppo RGD.

**Nota 9) Proventi e oneri finanziari**

Proventi finanziari	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Interessi attivi bancari	195	711	(516)
Interessi attivi diversi	341	227	114
Rateo attivo PcT	2	0	2
Interessi attivi su rimborso iva	42	0	42
Utili su cambi	2.064	1.713	351
<b>Totale vs terzi</b>	<b>2.644</b>	<b>2.651</b>	<b>(7)</b>
Interessi attivi verso correlate	12	16	(4)
Interessi attivi tesoreria Coop Adriatica	19	26	(7)
<b>Totale vs correlate</b>	<b>31</b>	<b>42</b>	<b>(11)</b>
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>2.675</b>	<b>2.693</b>	<b>(18)</b>

Gli interessi attivi diversi contengono principalmente utili su cambi derivanti dalla gestione finanziaria romena. Per gli interessi attivi verso società correlate si rimanda alla nota 40.

Oneri finanziari	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Interessi passivi dep.cauzionali	113	332	(219)
Interessi passivi tesoreria Coop Adriatica	817	722	95
<b>Totale vs correlate</b>	<b>930</b>	<b>1.054</b>	<b>(124)</b>
Interessi passivi bancari	1.562	2.652	(1.090)
Interessi e oneri diversi	1.633	1.472	161
Perdite su cambi	1.989	616	1.373
Interessi mutui	10.386	13.642	(3.256)
Oneri finanziari su leasing	380	447	(67)
Interessi e oneri bond	12.648	12.371	277
Differenziali IRS	9.452	5.357	4.095
Interessi capitalizzati	(1.101)	(335)	(766)
<b>Totale vs terzi</b>	<b>36.949</b>	<b>36.222</b>	<b>727</b>
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>37.879</b>	<b>37.276</b>	<b>603</b>

Il saldo degli oneri finanziari é passato da 37.276 migliaia di euro dell'esercizio 2009 a 37.879 migliaia di euro nel corso del 2010. Il risultato, in linea tra i due periodi nonostante i nuovi finanziamenti contratti per l'acquisto dei nuovi centri commerciali avvenuti nel corso del 2009 ( ma con impatto pieno nel 2010), è dovuto:

- a tassi bassi e stabili nel primo semestre e in incremento nel secondo semestre
- ai differenziali negativi su operazioni irs, compensati da minori oneri su mutui
- a minori oneri su linee di credito a breve termine
- ad una posizione finanziaria netta che nel secondo semestra risulta in calo rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente
- alla capitalizzazione degli interessi in applicazione dello las 23.

A seguito delle modifiche intervenute nel prestito obbligazionario convertibile la voce interessi e oneri bond, pari a 12.648 euro migliaia, è così costituita:

- Interessi verso obbligazionisti al tasso del 2,5% pari a 2.820 euro migliaia (dal 1° gennaio al 28 giugno)
- Interessi verso obbligazionisti al tasso del 3,50% pari a 4.025 euro migliaia per il periodo 28 giugno 2010 28 dicembre 2010;
- Interessi verso obbligazionisti al tasso del 3,50% pari a 66 euro migliaia per il periodo 28/12/2010 31/12/2010;
- maggiori oneri finanziari per tasso di interesse effettivo dal 3,5% al 5,57% pari a 4.894 euro migliaia;
- maggiori oneri finanziari per applicazione del criterio del costo ammortizzato pari a 843 euro migliaia (incremento del tasso di 0,48%);

Il tasso di interesse effettivo è passato dal 6,03% al 6,05%

#### Nota 10) Imposte sul reddito

Imposte sul reddito	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Imposte Correnti	2.834	2.438	396
Imposte Differite passive	3.026	2.517	509
Imposte Anticipate	(3.514)	(2.565)	(949)
Sopravvenienze attive/passive	164	(168)	332
<b>Totale</b>	<b>2.510</b>	<b>2.222</b>	<b>288</b>

Il carico fiscale, corrente e differito, pari a 2.510 migliaia di euro al 31 dicembre 2010 presenta un'incidenza sul risultato prima delle imposte pari a 7,90% e ciò evidenzia gli effetti positivi dovuti all'ingresso nel regime SIIQ.

Rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente il tax rate è calato principalmente per effetto del riversamento a conto economico della quota accantonata nel 2009 al fondo imposte differite passive relative all'Irap della società Faenza Sviluppo per un importo pari a circa 489 migliaia di euro, in quanto adeguato all'aliquota irap di IGD SIIQ in seguito alla fusione avvenuta in ottobre 2010 nonché per effetto nella capogruppo dell'aumentata incidenza della gestione esente rispetto alla gestione imponibile che passa da 87,21% a 93,39%.

#### Nota 11) 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 (per il calcolo dell'*utile diluito* è stata apportata una variazione all'utile riservato agli azionisti della Capogruppo per la quota, al netto del relativo

effetto fiscale, degli interessi relativi all'obbligazione) 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.

Utile per azione	31/12/2010	31/12/2009
Utile netto attribuibile agli azionisti della capogruppo	29.340	20.408
Utile netto diluito attribuibile agli azionisti della capogruppo	41.758	32.343
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione	298.272.669	298.272.669
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	370.560.757	344.925.813
<b>Utile base per Azione</b>	<b>0,098</b>	<b>0,068</b>
<b>Utile diluito per Azione</b>	<b>0,113</b>	<b>0,094</b>

#### Nota 12) Attività immateriali a vita definita

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
<b>Totale attività immateriali a vita definita</b>	<b>186</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>(86)</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>120</b>

Attività immateriali a vita definita 2010	Saldo al 01/01/2010	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Variazione area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2010
Attività immateriali a vita definita	120	42	0	(93)	0	0	0	69
Attività immateriali a vita definita in corso	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale attività immateriali a vita definita</b>	<b>120</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>(93)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>69</b>

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 licenze software e realizzazione del sito web per la promozione del progetto di sviluppo multifunzionale "Porta a Mare" a Livorno.



### Nota 13) Avviamento

Avviamento 2009	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Variazione area di consolidamento	Saldo al 31/12/09
<b>Avviamento</b>	<b>10.752</b>	<b>1.198</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>66</b>	<b>12.016</b>

Avviamento 2010	Saldo al 01/01/2010	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	(Svalutazioni)/ Ripristini da impairment test	Variazione area di consolida- mento	Saldo al 31/12/10
<b>Avviamento</b>	<b>12.016</b>	<b>1.465</b>	<b>(63)</b>	<b>(66)</b>	<b>(950)</b>	<b>(975)</b>	<b>11.427</b>

La variazione rispetto all'esercizio precedente è dovuta principalmente:

- All'incremento dell'avviamento conseguente all'acquisto del 10% di Winmagazin S.A., anticipando i termini della Put su tale quota. Si segnala che tale business combination, avvenuta nel corso dell'esercizio 2008, era caratterizzata dall'esistenza di un contratto forward (put&call) sulle quote possedute da terzi. Ciò aveva determinato il consolidamento al 100% della società, con la cancellazione delle interessenze di terzi e l'iscrizione tra le passività finanziarie di un debito per la "valorizzazione" dell'opzione, pari all'attualizzazione del prezzo minimo di esercizio. Per tale motivo, l'anticipazione dell'esercizio dell'opzione è stata contabilizzata sulla base della versione precedente dell'IFRS 3.
- Al decremento derivante dalla cessione del ramo di azienda San Ruffillo a Coop Adriatica.
- All'incremento ed al corrispondente decremento rilevato nella voce Svalutazioni (950 migliaia di Euro) riferito alla quota di competenza del Gruppo di quanto riconosciuto ai venditori delle unità del Centro Commerciale sito in Beinasco, detenute dalla Joint Venture Riqualficazione Grande Distribuzione S.r.l., in sede di aggiustamento del prezzo per la loro acquisizione. Tenuto conto anche della valutazione al valore equo delle stesse unità immobiliari, si è ritenuto di svalutare integralmente tale partita.
- Al decremento derivante dal deconsolidamento del gruppo RGD in seguito alla vendita della partecipazione (50%) detenuta nella stessa.
- Alla riclassifica operata da avviamento a investimenti immobiliari in seguito alla fusione per incorporazione della società Faenza Sviluppo – Area Marcucci Srl

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 2010

Avviamento	31/12/2009	31/12/2010
Millenium s.r.l.	3.952	3.952
RGD s.r.l.	975	-
Winmagazin S.A.	4.894	5.409
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	-
Gescom Service	1.006	1.006
<b>Totale</b>	<b>12.016</b>	<b>11.427</b>

Gli avviamenti “Millennium” e “Winmagazin” 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 in proprietà del Gruppo (rimandiamo a quanto riportato nella successiva nota 15). 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, Service e Winmarkt management consistono nell’attività di gestione dei rami di azienda degli immobili non in proprietà del Gruppo, nonché nell’attività di servizi (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 2011 e nei piani aggiornati predisposti per gli anni 2012-2013, 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 6,06%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 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 14) Fabbricato

Fabbricato	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Variazione area di consoli- damento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2009
Costo storico	0	7.987			1			7.988
Fondo ammortamento	0			(128)				(128)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>0</b>	<b>7.987</b>	<b>0</b>	<b>(128)</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.860</b>

Fabbricato	Saldo al 01/01/2010	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Variazione area di consoli- damento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2010
Costo storico	7.988							7.988
Fondo ammortamento	(128)			(192)				(320)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>7.860</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(192)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.668</b>

La voce è relativa alla sede operativa di IGD SIIQ S.p.A. acquistata nell’esercizio precedente 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 2009	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	Variazioni area di con- solidamento	Saldo al 31/12/2009
<b>Investimenti immobiliari</b>	<b>1.245.140</b>	<b>157.399</b>		<b>21.534</b>	<b>(35.259)</b>	<b>112.701</b>	<b>85.300</b>	<b>1.586.815</b>

Investimenti immobiliari 2010	Saldo al 01/01/2010	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	Variazioni area di con- solidamento	Saldo al 31/12/2010
<b>Investimenti immobiliari</b>	<b>1.586.815</b>	<b>67.727</b>	<b>(19)</b>	<b>16.333</b>	<b>(25.079)</b>	<b>72.903</b>	<b>(52.050)</b>	<b>1.666.630</b>

Gli incrementi sono riconducibili principalmente all'acquisto della galleria commerciale "Conè" di Conegliano dalla società controllante Coop Adriatica S.c.a.r.l. avvenuto nel mese di dicembre 2010 e all'acquisto della galleria La Torre a Palermo dalla società Cogei S.p.A., avvenuta nel mese di giugno; per quest'ultimo l'incremento dell'anno è al netto degli acconti pagati nell'esercizio precedente.

Gli altri incrementi sono riconducibili all'acquisto di due unità immobiliari comprensive dei relativi rami d'azienda all'interno della galleria commerciale Millennium Center sita in Rovereto per un importo pari a 2.412 migliaia di euro e a interventi di manutenzioni straordinarie effettuate in gran parte dei centri commerciali.

Sono state inoltre ultimate ed aperte le medie superfici del centro commerciale Conè, trasferite dalle immobilizzazioni in corso agli investimenti immobiliari. Nella stessa voce, a seguito dell'ultimazione dei lavori, sono presenti il restyling del centro commerciale Le Porte di Napoli oltre che i lavori relativi al centro commerciale Esp, al retail park di Mondovì e al centro commerciale Le Maioliche. La variazione di area di consolidamento è relativa alla dismissione dei Centri Commerciali di Beinasco e Nerviano avvenuta attraverso la vendita della partecipazione (50%) detenuta nella società RGD.

L'adeguamento al fair value al 31 dicembre 2010 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 2010 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, in particolare per la categoria Galleria sia Italia che Romania.

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 relativa all'esercizio corrente e dell'esercizio precedente degli impianti e macchinari:

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)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>1.130</b>	<b>169</b>	<b>(6)</b>	<b>(280)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1)</b>	<b>1.012</b>

Impianti e macchinari 2010	Saldo al 01/01/2010	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Variazioni area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta Funzionale	Saldo al 31/12/2010
Costo storico	2.282	277	(155)					2.404
Fondo ammortamento	(1.270)		127	(131)				(1.274)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>1.012</b>	<b>277</b>	<b>(28)</b>	<b>(131)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.130</b>

L'incremento registrato è relativo agli investimenti fatti nei centri commerciali di Nova e Piave e per la sede operativa del gruppo, mentre il decremento è dovuto alle attrezzature facenti parte del ramo d'azienda relativo al centro commerciale San ruffillo ceduto alla controllante Coop Adriatica.

Si presenta di seguito la movimentazione relativa all'esercizio 2010 e dell'esercizio precedente delle attrezzature:

Attrezzature 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	1.344	779	(55)		283	65	(13)	2.403
Fondo ammortamento	(651)		12	(230)		(4)	2	(871)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>693</b>	<b>779</b>	<b>(43)</b>	<b>(230)</b>	<b>283</b>	<b>61</b>	<b>(11)</b>	<b>1.532</b>

Attrezzature 2010	Saldo al 01/01/2010	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Variazioni area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2010
Costo storico	2.403	338	(16)		2		(4)	2.723
Fondo ammortamento	(871)		11	(316)			2	(1.174)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>1.532</b>	<b>338</b>	<b>(5)</b>	<b>(316)</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>(2)</b>	<b>1.549</b>

Le attrezzature hanno subito un incremento dovuto sia al completamento delle attrezzature della sede operativa sia all'acquisizione delle nuove gallerie di Palermo e Faenza oltre ai rami acquisiti all'interno della galleria commerciale Millennium Center sita in Rovereto.

Si presenta di seguito la movimentazione al 31/12/2010 e dell'esercizio precedente delle migliori su beni di terzi:

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
<b>Valore netto contabile</b>	<b>1.664</b>	<b>178</b>		<b>(175)</b>				<b>1.667</b>
Migliorie su beni di terzi 2010	Saldo al 01/01/2010	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Variazioni area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2010
<b>Valore netto contabile</b>	<b>1.667</b>	<b>194</b>	<b>(53)</b>	<b>(168)</b>				<b>1.640</b>

Il decremento si riferisce alla cessione del ramo d'azienda San Ruffillo a Coop Adriatica. L'incremento si riferisce a investimenti relativi alla galleria del centro commerciale di Nova.

#### Nota 17) Immobilizzazioni in corso

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
<b>Immobilizzazioni in corso</b>	<b>241.886</b>	<b>22.035</b>	<b>(14.125)</b>	<b>(112.985)</b>	<b>(4.450)</b>	<b>54</b>	<b>(16)</b>	<b>132.399</b>
Immobilizzazioni in corso 2010	Saldo al 01/01/2010	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Svalutazioni	Variazioni area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2010
<b>Immobilizzazioni in corso</b>	<b>132.399</b>	<b>58.288</b>	<b>(11.347)</b>	<b>(75.549)</b>	<b>(2.892)</b>	<b>(26.615)</b>	<b>7</b>	<b>74.291</b>

La variazione della voce Immobilizzazioni in corso è dovuta (si veda Nota 44 Impegni e rischi):

- all'incremento relativo all'acquisto della galleria del centro commerciale La Torre, all'ultimazione dei lavori delle medie superfici del centro commerciale Conè, al restyling del centro Afragola, ai lavori relativi al retail park del centro commerciale Mondovì e del centro commerciale Esp;
- all'acquisto del 50% del centro commerciale Darsena City a Ferrara e qui classificato in conseguenza dell'esistenza di una opzione di riacquisto del venditore;
- all'avanzamento dei lavori relativi alle opere viarie del futuro centro commerciale di Chioggia;
- 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:

- alle riclassifiche, a seguito delle aperture e delle ultimazioni dei lavori della galleria del centro commerciale La Torre, delle medie superfici del centro commerciale Conè, del restyling del centro Afragola, dei lavori relativi al retail park del centro commerciale Mondovì e del centro commerciale Esp, negli investimenti immobiliari.
- alle svalutazioni, al netto del ripristino della svalutazione rilevata nell'esercizio precedente, 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.
- alla risoluzione del contratto preliminare per l'acquisto della galleria commerciale di Gorizia con conseguente rimborso della caparra come previsto contrattualmente.
- la variazione di area di consolidamento è relativa alla cessione della partecipazione (50%) detenuta nella società RGD.

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

Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite contengono principalmente l'effetto imposte delle scritture IAS/IFRS. Si precisa che non sono presenti imposte anticipate su perdite fiscali.

Imposte differite attive e passive	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Attività per imposte anticipate	13.104	12.160	944
Passività per imposte differite	(48.910)	(48.028)	(882)

Di seguito si forniscono i dettagli delle voci sopra riportate:

Attività per imposte anticipate	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Effetto sullo storno delle Immob Immateriali	32	45	(13)
Effetto su aumento capitale sociale	93	188	(95)
Effetto sull'ammortamento fiscale avviamento	9	13	(4)
Fondi tassati	304	325	(21)
Effetto su accantonamento salario variabile	64	64	0
Effetto ias 40	6.632	3.598	3.034
Effetto maggior valore fiscale terreni	756	762	(6)
Effetto operazioni irs	4.903	3.555	1.348
Svalutazioni progetti in corso e terreni	310	648	(338)
Effetto su leasing Beinasco	0	2.394	(2.394)
Effetto su elisione plusvalenze	0	153	(153)
Altri effetti	1	415	(414)
<b>Totale attività per imposte anticipate</b>	<b>13.104</b>	<b>12.160</b>	<b>944</b>

Le imposte anticipate 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 e progetti
- 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.

Passività per imposte differite	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Ammortamenti per fini fiscali	80	117	(37)
Plusvalenze rateizzate	6	66	(60)
Effetto sullo storno ammortamento delle imm.immateriali	53	0	53
Effetto imposte sul fair value degli immobili	45.067	45.442	(375)
Effetto imposte su operazioni IRS	1.207	0	1.207
Effetto imposte su TFR IAS 19	10	6	4
Effetto imposte su bond convertibile	227	554	(327)
Effetto imposte su leasing millenium	2.194	1.843	351
Altri effetti	66	0	66
<b>Totale passività per imposte differite</b>	<b>48.910</b>	<b>48.028</b>	<b>882</b>

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 alla valutazione al fair value di alcuni contratti derivati di copertura su tassi.

#### Nota 19) Crediti vari e altre attività non correnti

Altre attività non correnti	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Partecipazioni	740	894	(154)
Caparra per acquisto di quote	0	2.000	(2.000)
Crediti tributari	4	4	0
Usufrutto	3.785	1.807	1.978
Depositi cauzionali	51	55	(4)
<b>Totale</b>	<b>4.581</b>	<b>4.761</b>	<b>(180)</b>

Partecipazioni	31/12/2009	Incrementi	Decrementi	Svalutazioni	31/12/2010
Consorzio Forte di Brondolo	55				55
Iniziativa Bologna Nord	773			(157)	616
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	52				52
Consorzio C.C. i Bricchi	0	4			4
Altre	14		(1)		13
<b>Totale</b>	<b>894</b>	<b>4</b>	<b>(1)</b>	<b>(157)</b>	<b>740</b>

La variazione della voce partecipazioni è relativa prevalentemente alla svalutazione effettuata per 157 migliaia di euro del valore di carico della partecipazione Iniziative Bologna Nord.

La voce usufrutto si riferisce al diritto reale sulla galleria commerciale del centro "Città delle Stelle" ed ha subito un incremento rispetto al valore dello scorso anno a seguito del rinnovo dello stesso per gli anni 2011 e 2012.

Il decremento della voce caparre per acquisto di quote è legato agli effetti del deconsolidamento del gruppo RGD.

### Nota 20) Attività finanziarie non correnti

Attività finanziarie non correnti	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
<b>Attività finanziarie non correnti</b>	<b>4.399</b>	<b>19</b>	<b>4.380</b>

La variazione rispetto all'esercizio precedente è da imputarsi alla valorizzazione dei contratti derivati in essere.

### Nota 21) Rimanenze per lavori in corso e acconti

Rimanenze per lavori in corso e acconti	31/12/2009	Incrementi	Riclassifiche	31/12/2010
Progetto polo multifunzionale	55.108	3.434	2.709	61.251
Acconti	0	3.038	0	3.038
<b>Totale lavori in corso e acconti</b>	<b>55.108</b>	<b>6.472</b>	<b>2.709</b>	<b>64.289</b>

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 e per le anticipazioni su contratti di appalto. Si è provveduto inoltre a riclassificare, da immobilizzazioni in corso a rimanenze finali per lavori in corso, per effetto dell'applicazione su tutte le destinazioni del criterio della SLP, la quota sopra evidenziata. 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	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti vs terzi	17.726	17.787	(61)
Fondo svalutazione crediti	(5.460)	(5.754)	294
<b>Totale</b>	<b>12.265</b>	<b>12.033</b>	<b>232</b>

L'incremento dei crediti commerciali è sostanzialmente correlato all'incremento dei ricavi conseguente all'apertura, nel corso dell'esercizio 2010, di due gallerie commerciali. Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti con il dettaglio degli accantonamenti e degli utilizzi:

Movimentazione del fondo svalutazione crediti	31/12/2009	Variazione area di consolidamento	Effetto traduzione	Utilizzi	Svalutazione interessi di mora	Accantonamenti	31/12/2010
Fondo Svalutazione crediti	5.754	(1.623)	(21)	(658)	(11)	2.019	5.460
<b>Totale fondo svalutazione crediti</b>	<b>5.754</b>	<b>(1.623)</b>	<b>(21)</b>	<b>(658)</b>	<b>(11)</b>	<b>2.019</b>	<b>5.460</b>



### Nota 23) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Crediti vs controllante	108	36	71
<b>Totale controllante</b>	<b>108</b>	<b>36</b>	<b>71</b>
Consorzio dei proprietari Centro Leonardo	2	17	(15)
Consorzio C.C. I Bricchi	68	0	68
Ipercoop Sicilia	6	0	6
Ipercoop Tirreno	13	21	(8)
Vignale Comunicazioni srl	308	159	149
Unicoop Tirreno scarl	77	21	56
Librerie Coop spa	9	29	(20)
Robintur spa	12	1	11
Consorzio La Torre	36	0	36
Consorzio Coné	39	0	39
Albos	37	0	37
<b>Altre parti correlate</b>	<b>607</b>	<b>248</b>	<b>359</b>
<b>Totale parti correlate</b>	<b>714</b>	<b>284</b>	<b>430</b>

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 40.

### Nota 24) Altre attività correnti

Altre attività correnti	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
<i>Crediti tributari</i>			
Erario c/iva	41.746	54.664	(12.918)
Erario c/ires	440	800	(360)
Erario c/irap	193	40	153
<i>Verso altri</i>			
Anticipi a fornitori	4	0	4
Crediti v/assicurazioni	17	14	3
Ratei e risconti	374	317	57
Costi sospesi	218	355	(137)
Altri	820	371	449
<b>Totale altre attività correnti</b>	<b>43.812</b>	<b>56.561</b>	<b>(12.749)</b>

Le altre attività correnti sono in decremento rispetto all'esercizio precedente per effetto principalmente della voce Erario c/iva che, nel corso del presente esercizio ha subito una diminuzione per 12.918 euro migliaia a seguito della presentazione dell'istanza di rimborso e dell'ottenimento dello stesso per 16.900 euro migliaia, compensata da un incremento prevalentemente attribuibile all'acquisto delle nuove gallerie.

La voce costi sospesi si riferisce a nuovi investimenti la cui realizzazione terminerà nei prossimi esercizi.

La voce Altri contiene crediti verso il Comune di Livorno per contributo alle opere di urbanizzazione per 637 euro migliaia.

**Nota 25) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti**

Attività finanziarie correnti	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Altre attività finanziarie	6.001	0	6.001
<b>Totale vs terzi</b>	<b>6.001</b>	<b>0</b>	<b>6.001</b>
Verso controllante	449	313	136
Verso altre parti correlate	642	375	267
<b>Totale vs parti correlate</b>	<b>1.091</b>	<b>688</b>	<b>403</b>

La voce altre attività finanziarie accoglie uno strumento di PcT in scadenza nel marzo 2011, iscritto inizialmente al costo e valutato, al 31 dicembre 2010 al costo ammortizzato. 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	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali	32.155	35.678	(3.523)
Cassa	109	178	(69)
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>32.264</b>	<b>35.856</b>	<b>(3.592)</b>

La liquidità presente al 31/12/2010 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente.

**Nota 27) Patrimonio Netto**

Per quanto riguarda la movimentazione del patrimonio netto si rimanda all'apposito prospetto riportato al paragrafo 4.4.

Le riserve si sono movimentate principalmente per effetto:

- della distribuzione dell'utile dell'esercizio 2009 pari a 14.914 migliaia di euro;
- della movimentazione della riserva di traduzione per -3.085 migliaia di euro, relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo;
- della variazione relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge per +567 migliaia di euro relativi ai contratti stipulati dalla Capogruppo, e per -936 migliaia di euro relativamente al contratto stipulato da una controllata;
- del risultato del periodo di pertinenza degli azionisti della Capogruppo e di terzi per complessivi 29.272 migliaia di euro;
- dell'iscrizione della plusvalenza realizzata a seguito della cessione delle quote pari al 20% della controllata Porta Medicea s.r.l. per un importo pari a +1.202 migliaia di euro;
- delle modifiche intervenute sul prestito obbligazionario convertibile per un importo pari a +1.895 migliaia di euro.

## Nota 28) Passività finanziarie non correnti

La voce comprende il prestito obbligazionario convertibile, la valorizzazione al fair value dei derivati di copertura su tassi, passività verso altri finanziatori (leasing sede e corrispettivo potenziale) 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	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
<b>Debiti verso Banche per Mutui</b>		<b>590.707</b>	<b>544.904</b>	<b>(62.464)</b>
Banca Pop. di Verona scarl	31/05/2001 - 31/05/2011	0	1.522	(1.522)
Intesa BCI spa	31/05/2001 - 31/05/2011	0	1.615	(1.615)
Unicredit Banca Impresa spa/Mediocredito	05/04/2001 - 05/04/2011	0	1.291	(1.291)
Banca Toscana spa Casilino	31/12/2001 - 31/12/2015	12.827	15.657	(2.830)
Banca Toscana spa Casilino	31/12/2001 - 31/12/2013	3.988	5.839	(1.851)
Banca Toscana spa Livorno	31/12/2001 - 31/12/2013	8.101	11.861	(3.760)
Banca Toscana spa Livorno	31/12/2001 - 31/12/2013	6.979	10.219	(3.240)
Bnl	06/10/2006 - 06/10/2016	18.722	20.560	(1.838)
Interbanca spa	25/09/2006 - 05/10/2021	128.055	138.408	(10.353)
Banca Bre mutuo Mondovì	23/11/2006 - 10/01/2023	11.715	12.415	(700)
Carisbo mutuo Guidonia	27/03/2009 - 27/03/2024	72.554	76.741	(4.187)
Unipol Lungo Savio	31/12/2008 - 31/12/2023	10.760	11.177	(417)
Antonveneta	30/11/2007 - 30/11/2012	0	19.550	(19.550)
Unipol Merchant	10/04/2007 - 06/04/2027	86.276	89.260	(2.984)
Carige	17/12/2008 - 30/03/2024	27.374	28.325	(951)
Cassa Risp Veneto mutuo Mondovì	08/10/2009 - 30/09/2024	28.711	29.869	(1.158)
Cr Siciliano Mediocreval Catania	23/12/2009 - 30/03/2024	17.256	18.666	(1.410)
Mediocredito Italiano Faenza	05/10/2009 - 30/06/2029	49.122	51.929	(2.807)
Mps Palermo	21/12/2010 - 30/11/2025	34.137	0	34.137
Centrobanca Conegliano	22/12/2010 - 31/12/2025	46.564	0	46.564
Centrobanca Livorno	01/02/2010 - 17/06/2013	10.875	0	10.875
Mps Ipotecario	30/12/2010 - 30/11/2012	16.691	0	16.691
<b>Passività finanziarie non correnti (IRS su mutui)</b>		<b>19.665</b>	<b>14.715</b>	<b>4.950</b>
<b>Convertible Bond</b>	<b>28/06/2007 - 28/12/2013</b>	<b>214.642</b>	<b>211.783</b>	<b>2.859</b>
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>		<b>29.360</b>	<b>80.277</b>	<b>(50.917)</b>
Coop Lombardia per Galleria Gran Rondò	31/12/2011	0	23.000	(23.000)
Corrispettivo potenziale galleria		7.678	7.247	431
Valorizzazioni opzioni su partecipazioni	30/04/2014	13.819	33.289	(19.470)
Hipo Tirol leasing Spa	01/04/2004 - 01/07/2012	1.878	2.869	(991)
leasing New Mall	01/06/2005 - 01/06/2017	0	7.630	(7.630)
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	5.985	6.242	(257)
<b>Totale passività finanziarie vs terzi</b>		<b>854.374</b>	<b>851.679</b>	<b>2.695</b>
Coop finanziamento Le Maioliche	31/12/2019	15.000	15.000	0
<b>Totale passività finanziarie vs parti correlate</b>		<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>0</b>

La variazione delle passività finanziarie non correnti è relativa:

- alla sottoscrizione dei nuovi mutui ipotecari derivanti dall'acquisto della galleria commerciale La Torre, di Palermo contratto con Monte dei paschi di Siena e della galleria commerciale di Conegliano sottoscritto con Centrobanca spa;
- alla sottoscrizione del contratto di finanziamento stipulato con Centrobanca e finalizzato allo sviluppo dell'iniziativa relativa alla costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno.
- all'accollo del 50% del conto corrente ipotecario relativo all'immobile Darsena

City a seguito dell'acquisto dello stesso in comproprietà con RGD s.r.l.;

- al decremento dei mutui in essere rispetto al 31/12/2009 per la quota relativa al 2011 riclassificata tra le passività finanziarie correnti.

I mutui sono coperti da ipoteche gravanti sugli immobili a garanzia dei finanziamenti stessi.

Il debito verso Coop Lombardia è stato riclassificato tra le passività finanziarie correnti.

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 las 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 ha determinato un effetto di maggiori oneri finanziari, con un tasso effettivo pari al 6,03% sino al 22 aprile 2010, data dell'Assemblea Straordinaria che ha deliberato la ristrutturazione del prestito obbligazionario convertibile. In sintesi le modifiche riguardano il differimento della data di scadenza del prestito dal 28 giugno 2012 al 28 dicembre 2013, l'incremento del tasso di interesse dal 2,5% al 3,5% e pagamento della cedola su base semestrale, il prezzo di conversione che passa da 4,93 a 2,75 per azione con conseguente incremento del capitale sociale a sostegno della conversione da euro 46.653.144 a euro 83.636.364. I costi accessori relativi all'operazione straordinaria sono stati pari ad euro 1.219.749 e sono stati imputati al debito per il prestito obbligazionario che si è ridotto di pari importo. Con l'applicazione dello las 32 si è rideterminata la passività finanziaria e la componente di patrimonio netto che esprime il valore dell'opzione insita nello strumento convertibile. Il tasso di interesse effettivo utilizzato è passato dal 6,03% al 6,05%.

#### 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 31/12/2010 il rapporto è pari a 1,31;
- 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 31/12/2010 il rapporto è pari a 1,09;
- 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 31/12/2010 il rapporto è pari a 1,31;
- 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 31/12/2010 il rapporto è pari a 1,31;

- 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 31/12/2010 il rapporto è pari a 1,31;
- 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 31/12/2010 il rapporto PFN/Equity è pari a 1,31 e il LTV è pari al 56,38%;
- il contratto di finanziamento stipulato con Mediocredito Italiano spa in data 05 ottobre 2009 all'art. 5 da Faenza Sviluppo Area Marcucci (fusa in IGD SIIQ S.p.A. ) prevede che la banca avrà diritto di recedere dal contratto qualora i dati del Bilancio di IGD SIIQ S.p.A. relativo a qualsiasi esercizio rivelino un rapporto Debiti Finanziari Netti Esterni/ Patrimonio Netto più finanziamenti intercompany superiore a 2,70; al 31 dicembre 2010 il rapporto è pari a 1,06.
- Il contratto di finanziamento stipulato con MPS in data 21 dicembre 2010 all'art. 2 prevede che la banca avrà diritto di recedere dal contratto qualora il rapporto tra PFN/EQUITY sia superiore a 1,7 e il rapporto Loan To Value sia superiore al 70%; al 31/12/2010 il rapporto PFN/Equity è pari a 1,31 e il LTV è pari al 56,38%;
- Il contratto di finanziamento stipulato con Centrobanca S.p.A. in data 22 dicembre 2010 all'art. 9 prevede che la banca avrà diritto di recedere dal contratto qualora il rapporto tra PFN/Patrimonio netto sia superiore a 2. Al 31/12/2010 il rapporto PFN/Equity è pari a 1,31.

Si riporta di seguito l'ammontare dei finanziamenti direttamente attribuibili agli investimenti immobiliari in essere al 31/12/2010 e la maturity media:

Progetto/asset immobiliare	Valore contabile asset	Debito finanziario diretto	Forma tecnica	Maturity media
<b>investimenti immobiliari</b>	<b>1.666.630</b>	<b>514.535</b>	<b>Mutui, leasing finanziari e finanziamento bullet</b>	<b>12,61</b>

### Nota 29) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

TFR	Saldo al 31/12/08	Trasferimento	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	Saldo al 31/12/2009
<b>TFR</b>	<b>501</b>		<b>(95)</b>	<b>123</b>	<b>24</b>	<b>552</b>

TFR	Saldo al 31/12/09	Trasferimento	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	Saldo al 31/12/2010
<b>TFR</b>	<b>552</b>		<b>(124)</b>	<b>160</b>	<b>24</b>	<b>612</b>

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	2010	2009
<b>Saldo TFR all'1/01</b>	<b>552</b>	<b>501</b>
Costo corrente del servizio	168	136
Oneri finanziari	24	24
Utili/perdite attuariali	(32)	(33)
(prestazioni pagate)	(100)	(76)
<b>Saldo TFR al 31/12</b>	<b>612</b>	<b>552</b>

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	Ipotesi finanziarie	Anno 2010
Probabilità di decesso	RG 48	Incremento del costo della vita	2,00%
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso	Tasso di attualizzazione	4,90%
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria	Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Probabilità di dimissioni	2%	Incremento TFR	3,00%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%		

### Nota 30) Fondi per rischi e oneri

Fondi per rischi ed oneri futuri	31/12/2009	Utilizzi	Accantonamenti	31/12/2010
F.do salario variabile	492	(492)	565	565
F.do rischi ed oneri diversi	136		809	945
F.do rischi indennizzi centri commerciali	100	(100)		0
Fondo oneri slittamento apertura centro commerciale Guidonia	244	(109)		135
<b>Totale</b>	<b>972</b>	<b>(702)</b>	<b>1.374</b>	<b>1.645</b>

### Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2011 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2010. L'utilizzo è a fronte dell'erogazione avvenuta nell'esercizio 2010.

### F.do rischi ed oneri diversi

Tale fondo accoglie le passività ritenute probabili a fronte di alcuni contenziosi in essere con terzi e per accertamenti fiscali ancora pendenti presso la commissione tributaria.

### F.do rischi indennizzati centri commerciali

L'importo del fondo si è azzerato a seguito dell'utilizzo effettuato a fronte delle richieste danni conseguenti alla chiusura temporanea di un ipermercato all'interno di un centro commerciale dell'area sud Italia verificatasi nel corso dell'esercizio 2009.

### Fondo oneri slittamento apertura centro commerciale Guidonia

Il fondo accoglie il residuo accantonamento effettuato nel corso dell'esercizio 2008 esercizio per fronteggiare i rischi e gli oneri derivanti dal differimento della data di apertura del centro commerciale di Guidonia. Nel corso del 2010 gli utilizzi per transazioni concluse sono stati pari a 109 migliaia di euro.

## Nota 31) Debiti vari e altre passività non correnti

Debiti vari e altre passività non correnti	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Ratei e risconti	7.266	7.270	(4)
Debiti per imposta sostitutiva siiq (oltre es. successivo)	6.159	12.319	(6.160)
Debiti per imposta sostitutiva DL 185 (oltre es. successivo)	0	435	(435)
Altre passività	262	207	55
<b>Totale</b>	<b>13.687</b>	<b>20.231</b>	<b>(6.544)</b>

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	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
<i>Verso controllante</i>	8.532	8.207	325
Depositi cauzionali v/Coop Adriatica	8.532	8.207	325
<i>Verso parti correlate</i>	3.406	3.502	(96)
Depositi cauzionali Ipercoop Tirreno spa	1.091	3.352	(2.261)
Depositi cauzionali Unicoop Tirreno	2.290	0	2.290
Depositi cauzionali Vignale Comunicazione	25	0	25
Depositi cauzionali Vignale Immobiliare spa	0	150	(150)
<b>Totale</b>	<b>11.938</b>	<b>11.709</b>	<b>229</b>

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	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Banca Pop. Emilia Romagna - Sede BO	a revoca	0	2.637	(2.637)
Bre Banca - Hot Money	12/01/2011	10.001	0	10.001
Carisbo - Hot Money	28/10/2010 - 26/01/2011	8.000	10.000	(2.000)
Cassa Risparmio PD RO	23/06/2010 - 23/02/2011	5.000	0	5.000
Cassa Risparmio PD RO	23/06/2010 - 23/08/2011	5.000	0	5.000
Banca Pop Commercio e industria hot money	17/09/2010 - 12/01/2011	5.000	0	5.000
Banca Pop Commercio e industria hot money	17/09/2010 - 12/01/2011	5.000	0	5.000
Banca popolare di Verona hot money	14/12/2010 - 14/03/2011	12.008	0	12.008
Bnl - Bologna	29/12/2010 - 29/03/2011	10.000	20.000	(10.000)
Cassa risp. Firenze hot money	02/12/2010 - 02/03/2011	15.017	25.074	(10.057)
Bnl - Bologna	a revoca	9.486	10.000	(514)
Cassa Risparmio PD RO - Hot Money	08/09/2010 - 10/01/2011	10.047	10.008	39
Cassa Risparmio PD RO - Rovigo Finanz.	23/06/2010 - 23/12/2011	20.012	30.011	(9.999)
Banca Pop Commercio e industria		19	0	19
Mps 28634 ipotecario		1	0	1
Unipolbanca - Bologna	07/08/2009	0	16.821	(16.821)
<b>Totale Debiti verso Banche</b>		<b>114.591</b>	<b>124.551</b>	<b>(9.960)</b>
Banca Pop.di Verona scarl	31/05/2001 - 31/05/2011	1.516	2.993	(1.477)
Intesa BCI spa	31/05/2001 - 31/05/2011	1.617	3.119	(1.502)
Unicredit Banca Impresa/Mediocredito	05/04/2001 - 05/04/2011	1.297	2.602	(1.305)
Banca Toscana spa Casilino 1	31/12/2001 - 31/12/2015	2.830	2.694	136
Banca Toscana spa Casilino 2	31/12/2001 - 31/12/2013	1.851	1.762	89
Banca Toscana spa Livorno 1	31/12/2001 - 31/12/2013	3.760	3.579	181
Banca Toscana spa Livorno 2	31/12/2001 - 31/12/2013	3.240	3.083	157
BNL - mutuo Rimini	06/10/2006 - 05/10/2021	1.913	1.908	5
Banca Bre mutuo Mondovì	23/11/2006 - 10/01/2023	818	781	37
Unipol lungo savio	31/12/2008 - 31/12/2023	419	395	24
Interbanca finanziamento	25/09/2006 - 05/10/2021	10.989	10.587	402
Carisbo Mutuo Guidonia	27/03/2009 - 27/03/2024	4.142	1.031	3.111
Mutuo Antonveneta		0	2	(2)
Unipol merchant	10/04/2007 - 06/04/2027	3.323	3.283	40
Carige	17/12/2008 - 30/03/2024	960	900	60
Cassa risp veneto mutuo Mondovì	08/10/2009 - 30/09/2024	1.167	0	1.167
Cr siciliano mediocreval catania	23/12/2009 - 30/03/2024	1.429	1.071	358
Mediocredito italiano Faenza	05/10/2009 - 30/06/2029	2.821	2.821	0
Mps palermo	21/12/2010 - 30/11/2025	1.669	0	1.669
Centrobanca Conegliano	22/12/2010 - 31/12/2025	2.670	0	2.670
<b>Totale debiti verso banche per mutui</b>		<b>48.431</b>	<b>42.611</b>	<b>5.820</b>
Hipo Tirol leasing Spa	01/04/2004 - 01/07/2012	990	964	26
Leasing New Mall	01/06/2005 - 01/06/2017	0	655	(655)
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	258	249	9
Coop Lombardia per Galleria Gran Rondò	31/12/2011	23.000	0	23.000
Convertible Bond	28/06/2007 - 28/12/2012	66	2.930	(2.864)
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>		<b>24.314</b>	<b>4.798</b>	<b>19.516</b>
<b>Totale passività finanziarie correnti vs terzi</b>		<b>187.336</b>	<b>171.960</b>	<b>15.376</b>
Coop c/c improprio		2.988	66	2.922
Coop finanziamento Larice		0	25.228	(25.228)
Coop agg. Prezzo. Galleria Le Maioliche	31/12/2011	1.000	0	1.000
Coop finanziamento Le Maioliche	31/12/2019	139	447	(308)
<b>Totale vs parti correlate</b>		<b>4.127</b>	<b>25.741</b>	<b>(21.614)</b>
<b>Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate</b>		<b>4.127</b>	<b>25.741</b>	<b>(21.614)</b>



Le passività finanziarie verso terzi sono variate a seguito dell'accensione e rimborsi di finanziamenti Hot money e per effetto della riclassifica dalle passività finanziarie non correnti dell'ammontare che la Società dovrà corrispondere al 31/12/2011 alla società immobiliare Gran Rondò s.r.l a seguito dell'acquisto del centro Commerciale di Crema, garantito da azioni proprie e quote. La variazione è inoltre dovuta alla parte corrente dei nuovi mutui. Le passività finanziarie verso terzi contengono la quota di rateo maturata al 31.12.2010 relativa al prestito obbligazionario, la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa e le quote correnti dei mutui in essere, comprensive del rateo interessi maturato.

Le passività finanziarie correnti verso parti correlate comprendono, al 31 dicembre 2010, debiti verso Coop Adriatica rappresentati dal saldo del conto corrente improprio per la gestione del servizio di tesoreria, dalla quota a breve relativa al finanziamento per il centro commerciale le Maioliche e dal debito per aggiustamento del prezzo di acquisto del centro commerciale Le Maioliche.

### Nota 33) Posizione finanziaria netta

Posizione finanziaria netta	31/12/2010	31/12/2009
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(32.264)	(35.856)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(1.091)	(688)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(6.001)	0
<b>Liquidità</b>	<b>(39.356)</b>	<b>(36.544)</b>
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	4.127	25.741
Passività finanziarie correnti	137.591	124.551
Quota corrente mutui	48.431	42.611
Passività per leasing finanziari quota corrente	1.248	1.868
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	66	2.930
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>191.463</b>	<b>197.701</b>
<b>Indebitamento finanziario corrente netto</b>	<b>152.107</b>	<b>161.157</b>
Attività finanziarie non correnti	(19)	(19)
Derivati - Attività	(4.380)	0
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	21.497	63.536
Passività per leasing finanziari quota non corrente	7.863	16.741
Passività finanziarie non correnti	590.707	544.904
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000	15.000
Prestito obbligazionario convertibile	214.642	211.783
Derivati- Passività	19.665	14.715
<b>Indebitamento finanziario non corrente netto</b>	<b>864.975</b>	<b>866.660</b>
<b>Indebitamento finanziario netto totale</b>	<b>1.017.082</b>	<b>1.027.817</b>

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	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
<b>Verso fornitori</b>	<b>15.733</b>	<b>12.277</b>	<b>3.456</b>

## 4.6

Bilancio Consolidato al 31/12/2010  
Note di commento ai prospetti contabili

La variazione è principalmente dovuta ai debiti per lavori e appalti relativi ai nuovi investimenti di Palermo e Conegliano.

### Nota 35) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Verso controllante	4.759	2.339	2.420
Verso altre parti correlate:	165	57	108
Consorzio Lame	27	0	27
Consorzio La Torre - Pa	3	0	3
Consorzio Conè	112	0	112
Consorzio Proprietari Leonardo	23	57	(34)
<b>Totale parti correlate</b>	<b>4.924</b>	<b>2.396</b>	<b>2.528</b>

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 40.

### Nota 36) Passività per imposte correnti

Passività per imposte correnti	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Irpef	431	385	46
Debito per Irap	0	65	(65)
Debito per Ires	204	45	159
Debito per iva	172	188	(16)
Consorzio di bonifica	0	2	(2)
Altri debiti tributari	0	13	(13)
Debito per imposta sostitutiva riv. DI 185	447	450	(3)
Debito per imposta sostitutiva siiq	7.012	6.360	652
<b>Totale passività per imposte correnti</b>	<b>8.266</b>	<b>7.508</b>	<b>758</b>

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.

### Nota 37) Altre passività correnti

Altre passività correnti	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Previdenziali e assicurativi	315	296	19
Ratei e risconti	851	1.059	(208)
Assicurativi	25	31	(6)
Verso personale dipendente	598	482	116
Depositi cauzionali	3.827	2.946	881
Debiti vs azionisti per dividendi	1	1	0
Caparre e acconti esigibili. entro esercizio	1.198	3	1.195
Altre passività	96	324	(228)
<b>Totale altre passività</b>	<b>6.911</b>	<b>5.142</b>	<b>1.769</b>

L'incremento della voce è dovuto principalmente ai depositi cauzionali a garanzia incassati dalla società in relazione all'apertura delle due nuove gallerie commerciali di Palermo e Conegliano. Si segnala che, a seguito della sottoscrizione di un contratto preliminare per la futura vendita di un'unità immobiliare sita in Livorno, sono stati incassati caparre e acconti per 1.197 migliaia di euro.

### Nota 38) Altre passività correnti vs parti correlate

Altre passività correnti vs parti correlate	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Altri debiti	14	170	(156)
<b>Totale altre passività vs parti correlate</b>	<b>14</b>	<b>170</b>	<b>(156)</b>

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 2010, come indicato nella relazione sulla gestione. Nel corso dell'esercizio la capogruppo, come da assemblea di approvazione del bilancio del 31 dicembre 2009 tenutasi il 22 aprile 2010 ha provveduto alla distribuzione di un dividendo di 0,050 € 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 14.913.634.

### 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	Crediti finanziari	Debiti e altre passività correnti	Debiti e altre passività non correnti	Debiti finanziari	Altre attività non correnti	Immobilizzazioni incrementi	Immobilizzazioni decrementi
Coop Adriatica scarl	108	448	4.759	8.532	19.127	3.709	57.176	(144)
Robintur spa	12	0	0	0	0	0	0	
Librerie.Coop spa	9	0	0	0	0	0	0	
Unicoop Tirreno scarl	77	0	14	2.290	0	0	0	
Vignale Comunicazione srl	308	0	0	25	0	0	0	
Ipercoop Tirreno spa	13	0	0	1.091	0	0	0	
IPK SICILIA	6	0	0	0	0	0	241	
Cons.Forte di Brondolo	0	0	0	0	0	0	60	
Consorzio Proprietari Leonardo	2	0	23	0	0	0	18	
Consorzio Bricchi	68	0	0	0	0	0	0	
Consorzio Lame	0	0	27	0	0	0	0	
Consorzio Conè	39	0	112	0	0	0	0	
Consorzio La Torre	36	0	3	0	0	0	0	
Albos	37	0	0	0	0	0	0	
Iniziative Bologna Nord	0	642	0	0	0	0	0	
<b>Totale</b>	<b>714</b>	<b>1.091</b>	<b>4.938</b>	<b>11.938</b>	<b>19.127</b>	<b>3.709</b>	<b>57.494</b>	<b>(144)</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>121.087</b>	<b>7.092</b>	<b>27.582</b>	<b>25.625</b>	<b>1.060.837</b>	<b>22.084</b>	<b>1.764.404</b>	<b>1.764.404</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>0,59%</b>	<b>15,38%</b>	<b>17,90%</b>	<b>46,59%</b>	<b>1,80%</b>	<b>16,80%</b>	<b>3,26%</b>	<b>-0,01%</b>

	Ricavi – altri proventi	Proventi finanziari	Costi	Oneri finanziari
Coop Adriatica scarl	20.661	19	2.926	902
Robintur spa	230	0	6	0
Librerie.Coop spa	544	0	0	0
Unicoop Tirreno scarl	4.986	0	101	0
Vignale Comunicazione srl	473	0	0	0
Ipercoop Tirreno spa	2.052	0	0	29
IPK SICILIA	2.243	0	0	0
RGD	38	0	0	0
Consorzio Proprietari Leonardo	212	0	38	0
Consorzio Bricchi	109	0	758	0
Consorzio Lame	165	0	0	0
Consorzio Katanè	185	0	131	0
Consorzio Conè	34	0	112	0
Consorzio La Torre	30	0	18	0
Albos	37	0	0	0
Iniziative Bologna Nord	0	12	0	0
<b>Totale</b>	<b>31.998</b>	<b>31</b>	<b>4.090</b>	<b>930</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>122.441</b>	<b>2.675</b>	<b>38.525</b>	<b>37.879</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>26,13%</b>	<b>1,16%</b>	<b>10,62%</b>	<b>2,46%</b>

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, Albos, 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.
- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione
- Operazioni finanziarie di incasso e pagamento nell'ambito del servizio di tesoreria
- Finanziamenti a società del Gruppo
- Acquisto della Galleria del centro commerciale di Conegliano

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 Librerie Coop S.p.A. sono relative a rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in affitto d'azienda di unità immobiliari all'interno di Centri Commerciali.

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 Vignale Comunicazione si riferiscono a rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di spazi all'in-

terno di Centri Commerciali;

Le operazioni poste in essere con Cons.Forte di Brondolo si riferiscono a rapporti finanziari ed economici passivi relativi ai lavori di costruzione realizzati sul terreno di Chioggia.

Le operazioni poste in essere con Consorzio Proprietari Leonardo, Consorzio Lame, Consorzio Conè, Consorzio La Torre, Consorzio Katanè, Albos e Consorzio Bricchi si riferiscono a rapporti finanziari ed economici attivi relativi al facility management svolta all'interno dei Centri Commerciali; i rapporti passivi con il consorzio Bricchi, Consorzio Conè, Consorzio La Torre e Consorzio Katanè si riferiscono a spese condominiali per locali sfitti.

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 è (per le attività presenti in Romania) soggetto al rischio di cambio. Poiché i contratti di affitto con gli operatori in Romania sono ancorati all'euro il rischio è rappresentato dalla possibilità che l'oscillazione della valuta generi una minore capacità di onorare gli impegni contrattuali da parte degli operatori.

##### **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 26,13% 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. 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	31/12/2010	31/12/2009
Finanziamenti onerosi	1.060.837	1.064.380
Debiti commerciali ed altri debiti	27.582	19.985
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(39.356)	(36.544)
<b>Debito netto</b>	<b>1.049.063</b>	<b>1.047.821</b>
Patrimonio netto	761.603	747.533
Utile netto non distribuito/ distribuito	(22.370)	(14.914)
<b>Totale capitale</b>	<b>739.233</b>	<b>732.619</b>
<b>Capitale e debito netto</b>	<b>1.788.296</b>	<b>1.780.440</b>
Rapporto Debito/capitale	58,66%	58,85%

#### 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	1.291.142	1.614.828	1.479.946	22.080.072	15.657.252	5.839.358	20.615.385	89.500.000
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 ora Banca CRF	Mps 10201705 ora Banca CRF	Carisbo	Carisbo 910270202	Mps 87065 ora banca CRF	Aletti Asti
Importo Nominale	23.317.047	23.317.047	23.317.047	23.317.047	12.415.380	23.317.047	23.317.047	8.538.463
Data Accensione	10/06/2009	10/06/2009	10/06/2009	10/06/2009	12/02/2009	28/10/2009	28/10/2009	28/04/2010
Data Scadenza	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	10/01/2023	05/10/2021	05/10/2021	31/03/2024
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	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	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,42%	3,44%	3,44%	3,42%	3,35%	3,18%	3,18%	3,29%

Dettaglio contratti	Aletti Guidonia	Carisbo 100540011	Carisbo 1004290251	Mps 92285	Mps Guidonia	Carisbo Guidonia	Carisbo Guidonia
Importo Nominale	19.242.250	11.384.618	11.204.933	8.538.463	19.242.250	19.242.250	19.242.250
Data Accensione	27/08/2010	28/04/2010	28/04/2010	28/04/2010	27/08/2010	27/08/2010	27/08/2010
Data Scadenza	27/03/2024	28/03/2024	29/12/2023	28/03/2024	27/03/2024	27/03/2024	27/03/2024
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	2,30%	3,27%	3,41%	3,25%	2,30%	2,30%	2,29%

#### 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

La Società al 31 dicembre 2010 ha in essere i seguenti impegni di acquisto e di vendita:

- 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 l'acquisizione, nel corso del 2011, di una partecipazione pari al 50% del capitale della società proprietaria del Centro Commerciale di Vibo. Nel corso del 2010 è stata avviata una due diligence societaria.
- 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.
- A seguito dell'accordo di scioglimento della Joint venture con Beni Stabili con conseguente cessione del 50% della partecipazione in RGD s.r.l. e dell'acquisto in comproprietà del centro commerciale Darsena City, IGD SIIQ S.p.A. si è impegnata nei confronti di RGD s.r.l. ad assumere pro quota tutti gli effetti economici positivi e negativi connessi ai contratti sia definitivi che preliminari sottoscritti in data 15 marzo 2006 e ceduti a RGD s.r.l. in data 29 marzo 2007, successivamente all'atto di conferimento dell'immobile avvenuto in data 9 marzo 2007.

Come già evidenziato nelle precedenti relazioni finanziarie, l'operazione immobiliare "Darsena City", ubicata in Ferrara, 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.

Si segnala che le società Partxco S.p.A., Magazzini Darsena S.p.A. e Darsena F.M. s.r.l., controparti dei contratti sopra evidenziati, sono in stato di difficoltà finanziaria e, unitamente a RGD s.r.l., è in corso lo studio delle azioni da intraprendere per salvaguardare gli interessi reciproci in relazione alle complessità dei contratti in essere.

#### **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 (comprensive di sanzioni ed interessi) ed una rideeterminazione 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 al fine di ottenere l'annullamento dell'atto di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni, sostenendo che 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 2009 è stata depositata presso la segreteria della Commissione Tributaria Provinciale di Ravenna la sentenza che ha rigettato il ricorso.

La Società, tenuto conto delle motivazioni sopra esposte, intende procedere ora alla presentazione di istanza di rimborso al fine di ottenere la restituzione delle somme ritenute indebitamente versate.

In relazione all'avviso di accertamento effettuato sulle rimanenze, col quale l'Ufficio rileva la non corretta interpretazione della tipologia contrattuale (vendita di cosa futura piuttosto che appalto) e la conseguente classificazione delle rimanenze stesse, che ai fini tributari, determina la corretta modalità di calcolo dell'imposta, ed avverso il quale la società aveva presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Ravenna, nel mese di gennaio 2011, è stata depositata presso la segreteria di detta commissione la sentenza che rigetta il ricorso e ne compensa le spese.

Avverso tale sentenza la società intende proporre appello in quanto ritenuta infondata nelle sue motivazioni.



#### **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 31.12.2010, 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 31.12.2010 e al 31.12.2009:

## 4.6

Bilancio Consolidato al 31/12/2010  
Note di commento ai prospetti contabili

Classificazione 31/12/2010	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
<b>Attività</b>											
<b>Crediti vari e altre attività</b>											
- partecipazioni			740					740		740	740
- caparra per acquisto quote			0					0		0	0
- verso altri											
- depositi cauzionali			51					51		51	51
- Usufrutto			3.785					3.785		3.785	3.785
<b>Attività finanziarie</b>											
<b>Crediti commerciali e altri crediti</b>											
- verso clienti			12.265					12.265	12.265		12.265
- verso altri											
- altri crediti											
- anticipi a fornitori											
<b>Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate</b>											
- verso controllante			108					108	108		108
- verso parti correlate			607					607	607		607
<b>Altre attività</b>											
- anticipi mensili			4					4	4		4
- crediti v/assicurazioni			17					17	17		17
- ratei e risconti			374					374	374		374
- costi sospesi			218					218	218		218
- Altri			820					820	820		820
<b>Attività finanziarie per IRS</b>											
<b>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</b>											
- altre attività finanziarie			6.001					6.001	6.001		6.001
- verso controllante			449					449	449		449
- verso altre parti correlate			642					642	642		642
<b>Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti</b>											
- disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali			32.155					32.155	32.155		32.155
- cassa			109					109	109		109
<b>Totale attività finanziarie</b>	-	-	<b>58.345</b>	-	-	-	<b>4.380</b>	<b>62.725</b>	<b>53.769</b>	<b>8.956</b>	<b>62.725</b>
<b>Passività</b>											
<b>Passività finanziarie</b>											
- passività finanziarie per IRS							19.665	19.665		19.665	19.665
- debiti verso banche					114.591			114.591	114.591		114.591
- Leasing					9.111			9.111	1.248	7.863	8.963
- convertible bond					214.708			214.708	66	214.642	227.821
- debiti verso altri finanziatori					44.497			44.497	23.000	21.497	43.052
- valorizzazione partecipazioni								0			
- debiti verso banche per mutui					639.138			639.138	48.431	590.707	534.107
<b>Passività finanziarie vs parti correlate</b>											
- debiti verso consociata (TCA)					19.127			19.127	4.127	15.000	19.127
<b>Debiti vari e altre passività</b>											
- ratei e risconti						7.266		7.266		7.266	7.266
- caparra								0			
- altre passività						262		262		262	262
<b>Debiti vari e altre passività vs parti correlate</b>											
- verso controllante								0			
- verso parti correlate						8.532		8.532		8.532	8.532
- verso parti correlate						3.406		3.406		3.406	3.406
<b>Debiti commerciali e altri debiti</b>											
<b>Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate</b>											
- verso controllante						4.759		4.759	4.759		4.759
- verso parti correlate						165		165	165		165
<b>Altre passività</b>											
- ratei e risconti						851		851	851		851
- ricavi sospesi						0		0	0		0
- assicurativi						25		25	25		25
- depositi a garanzia						3.827		3.827	3.827		3.827
- debiti verso azionisti per dividendi						1		1	1		1
- debiti verso amministratori								0			
- acconti esigibili entro es.						1.198		1.198	1.198		1.198
- altre passività						96		96	96		96
<b>Altre passività vs parti correlate</b>						14		14	14		14
<b>Totale passività finanziarie</b>	-	-	-	-	-	<b>1.087.307</b>	<b>19.665</b>	<b>1.106.972</b>	<b>218.132</b>	<b>888.840</b>	<b>1.013.461</b>

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	
<b>Attività</b>											
<b>Crediti vari e altre attività</b>											
- 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
<b>Attività finanziarie</b>											
<b>Crediti commerciali e altri crediti</b>											
- verso clienti			12.033					12.033	12.033		12.033
- verso altri											
- altri crediti											
- anticipi a fornitori											
<b>Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate</b>											
- verso controllante			36					36	36		36
- verso parti correlate			248					248	248		248
<b>Altre attività</b>											
- 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
<b>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</b>											
- altre attività finanziarie											
- verso controllante			313					313	313		313
- verso altre parti correlate			375					375	375		375
<b>Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti</b>											
- disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali			35.678					35.678	35.678		35.678
- cassa			178					178	178		178
<b>Totale attività finanziarie</b>	-	-	<b>54.675</b>	-	-	-	-	<b>54.675</b>	<b>49.918</b>	<b>4.756</b>	<b>54.675</b>
<b>Passività</b>											
<b>Passività finanziarie</b>								0			
- 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
<b>Passività finanziarie vs parti correlate</b>								0			
- debiti verso consociata (TCA)						40.741		40.741	25.741	15.000	40.741
<b>Debiti vari e altre passività</b>								0			
- ratei e risconti						7.270		7.270		7.270	7.270
- caparra								0			
- altre passività						207		207		207	207
<b>Debiti vari e altre passività vs parti correlate</b>								0			
- verso controllante						8.207		8.207		8.207	8.207
- verso parti correlate						3.502		3.502		3.502	3.502
<b>Debiti commerciali e altri debiti</b>						12.277		12.277	12.277		12.277
<b>Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate</b>								0			
- verso controllante						2.339		2.339	2.339		2.339
- verso parti correlate						57		57	57		57
<b>Altre passività</b>											
- ratei e risconti						1.059		1.059	1.059		1.059
- ricavi sospesi						0		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	0		
- acconti esigibili entro es.						3		3	3		3
- altre passività						324		324	324		324
<b>Altre passività vs parti correlate</b>						170		170	170		170
<b>Totale passività finanziarie</b>	-	-	-	-	-	<b>1.088.058</b>	<b>14.715</b>	<b>1.102.773</b>	<b>92.357</b>	<b>1.010.416</b>	<b>1.132.207</b>

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 2010 è stato applicato un credit spread pari a 1,50%, lo stesso applicato nel 2009.

#### Collateral

Di seguito si presentano le attività finanziarie date in pegno come collateral per passività potenziali.

Collateral rilasciati	Valore contabile	
	31/12/10	31/12/09
<b>Depositi cauzionali</b>		
- Crediti vari a altre attività	51	55
- Altre attività correnti		

Nella tabella seguente è evidenziato l'impairment sui crediti commerciali:

Impairment	Svalutazione crediti commerciali	
	31/12/10	31/12/09
<b>Saldo all'inizio dell'esercizio</b>	<b>5.754</b>	<b>2.450</b>
Accantonamenti		
- da svalutazioni individuali	2.008	3.374
<b>Utilizzi dell'esercizio</b>	<b>-658</b>	<b>-68</b>
<b>Ripristini di valore</b>		
<b>Altri movimenti</b>	<b>-1.644</b>	<b>-2</b>
<b>Totale</b>	<b>5.460</b>	<b>5.754</b>

### 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 2010 sono pari a +566 migliaia di euro, mentre per il 2009 sono stati pari a -2.848 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 -935 migliaia di euro, mentre per il 2009 sono stati pari a -1.140 migliaia di euro.

Conto Economico 31/12/2010 Utili (perdite) netti	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
Crediti vari e altre attività							
Attività finanziarie							-9.452
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							
- Crediti commerciali			-2.008				
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.008</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-9.452</b>

Conto Economico 31/12/2009 Utili (perdite) netti	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
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							
- Crediti commerciali			-3.374				
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.374</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5.357</b>

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al fair value:

Interessi attivi	31/12/2010	31/12/2009
<b>Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value</b>		
- Depositi	536	938
- Crediti vari e altre attività	2	
- Crediti verso controllante	19	16
- Crediti vs parti correlate	12	26

Interessi passivi	31/12/2010	31/12/2009
<b>Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value</b>		
- Depositi cauzionali	113	332
- Depositi	1.562	2.652
- Debiti commerciali e altri debiti		
- Debiti vari e altre passività	1.633	1.472
- Debiti verso parti controllante	817	722
- Debiti verso parti controllate		
- Passività finanziarie		
- Mutui	10.386	13.642
- Leasing	380	447
- Convertible bond	12.648	12.371
- Interessi capitalizzati	-1.101	-335

#### 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	31/12/2010	31/12/2009
<b>Crediti e finanziamenti</b>		
Crediti vari e altre attività	791	2.949
Attività finanziarie		
Crediti commerciali e altri crediti	12.265	12.033
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	714	284
Altre attività	1.433	1.057
Disponibilità liquide equivalenti	32.155	35.678
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	7.092	688
Crediti verso terzi (Titoli)		
<b>Derivati di copertura</b>	<b>4.380</b>	
<b>Garanzie</b>		
<b>Totale</b>	<b>58.831</b>	<b>52.690</b>

### 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, tutti i derivati hanno *fair value* negativo fatta eccezione per i quattro derivati stipulati ad agosto 2010;
- 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	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
<b>Passività</b>								
<b>Strumenti finanziari non derivati</b>								
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 rischi								
<b>Totale</b>	<b>4.850</b>	<b>1.143</b>	<b>54.758</b>	<b>28.189</b>	<b>89.152</b>	<b>408.608</b>	<b>521.391</b>	<b>1.108.091</b>
<b>Strumenti finanziari derivati</b>								
Derivati su rischio di tasso	-1.861	0	-3.016	-4.047	-5.547	-4.021	3.479	-15.012
<b>Totale</b>	<b>-1.861</b>	<b>0</b>	<b>-3.016</b>	<b>-4.047</b>	<b>-5.547</b>	<b>-4.021</b>	<b>3.479</b>	<b>-15.012</b>
<b>Esposizione al 31/12/2009</b>	<b>2.990</b>	<b>1.143</b>	<b>51.742</b>	<b>24.142</b>	<b>83.605</b>	<b>404.587</b>	<b>524.871</b>	<b>1.093.079</b>

Analisi delle scadenze al 31/12/2010	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
<b>Passività</b>								
<b>Strumenti finanziari non derivati</b>								
Debiti commerciali ed altri debiti								0
Mutui	4.643	8.846	20.123	49.891	50.513	157.735	494.870	786.621
Leasing	22	223	248	501	1.751	1.068	7.229	11.042
Convertible Bond					5.830	235.846		241.676
Debiti verso altri finanziatori		91	118	23.214				23.422
Linee a B/T	72	32	77					181
Altre passività								
Debiti vs parti correlate								
Fidejussioni								
Impegni e rischi								
<b>Totale</b>	<b>4.737</b>	<b>9.193</b>	<b>20.566</b>	<b>73.606</b>	<b>58.094</b>	<b>394.649</b>	<b>502.098</b>	<b>1.062.943</b>
<b>Strumenti finanziari derivati</b>								
Derivati su rischio di tasso	-1.939	-408	-2.914	-4.765	-7.544	-5.918	8.897	-14.591
<b>Totale</b>	<b>-1.939</b>	<b>-408</b>	<b>-2.914</b>	<b>-4.765</b>	<b>-7.544</b>	<b>-5.918</b>	<b>8.897</b>	<b>-14.591</b>
<b>Esposizione al 31/12/2010</b>	<b>2.798</b>	<b>8.784</b>	<b>17.652</b>	<b>68.841</b>	<b>50.550</b>	<b>388.731</b>	<b>510.996</b>	<b>1.048.352</b>

**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	
		31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09
Attività fruttifere di interessi	Euribor	339	507	-170	-127				
Hot money	Euribor	-195	-464	97	116				
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	-6.805	-6.154	3.309	1.538				
Strumenti derivati	Euribor								
- cash flow		4.270	3.449	-2.135	-862				
- fair value						22.041	16.708	-11.582	-4.348
<b>Totale</b>		<b>-2.390</b>	<b>-2.662</b>	<b>1.101</b>	<b>665</b>	<b>22.041</b>	<b>16.708</b>	<b>-11.582</b>	<b>-4.348</b>

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 / - 50 *basis point* (al 31 dicembre 2009 lo *shift* negativo applicato è pari a - 25 bp, dato che i tassi a breve erano prossimi allo zero);
- 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 metodologia di 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 2009	Esercizio 2008
<b>Stato patrimoniale (ex art. 2424 c.c.)</b>		
<b>Attivo</b>		
A) - crediti v/soci per vers. ancora dovuti		
B) - immobilizzazioni	1.476.450.998	1.381.175.824
C) - attivo circolante	1.868.932.892	1.812.867.757
D) - ratei e risconti	10.439.544	18.168.669
<b>Totale attivo</b>	<b>3.355.823.433</b>	<b>3.212.212.250</b>
<b>Passivo</b>		
A) - patrimonio netto	838.814.233	809.695.721
B) - fondi per rischi ed oneri	30.598.678	29.476.968
C) - trattam.di fine rapporto di lav. sub.	75.794.840	77.725.916
D) - debiti	2.407.813.018	2.286.684.578
E) - ratei e risconti	2.802.665	8.629.068
<b>Totale passivo e patrimonio netto</b>	<b>3.355.823.433</b>	<b>3.212.212.250</b>
<b>Conti d'ordine</b>	<b>447.390.003</b>	<b>601.553.959</b>
<b>Conto economico (ex art. 2425 c.c.)</b>		
A) - valore della produzione	1.949.248.770	1.926.011.924
B) - costi della produzione	-1.942.715.044	(1.913.929.551)
C) - proventi ed oneri finanziari	48.866.295	39.985.969
D) - rettifiche di val. di attività finanz.	-18.424.466	(30.039.503)
E) - proventi ed oneri straordinari	6.420.662	1.861.241
Imposte sul reddito dell'esercizio	-14.235.516	(4.711.688)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>29.160.702</b>	<b>19.178.391</b>

## 4.8 | Elenco delle partecipazioni rilevanti di cui all'art.125 del Regolamento Emittenti Consob

Ai sensi della delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche (art. 126 del Regolamento) di seguito viene fornito l'elenco integrato delle imprese e delle partecipazioni rilevanti facenti capo a IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2010.

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Imprese partecipanti	% di partecipazione diretta	% di partecipazione indiretta	% di partecipazione totale sul capitale
Immobiliare Larice s.r.l.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%		100,00%
Millennium Gallery s.r.l	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%		100,00%
Porta Medicea s.r.l.	Bologna via Tattati Comunitari europei 1957-2007	Italia	Immobiliare Larice s.r.l.		60,00%	60,00%
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	Immobiliare Larice s.r.l.		99,9%	100,00%
			IGD SIIQ S.p.A.	0,1%		
Winmarkt Management s.r.l.	Bucarest	Romania	Win Magazin S.A.		100,00%	100,00%
Millennium Center soc. cons. r.l.	Rovereto (Trento) via del Garda, 175	Italia	Millennium Gallery s.r.l		35,40%	35,40%
Iniziative Bologna Nord	Caselecchio di Reno (Bologna) via Isonzo, 67	Italia	Immobiliare Larice s.r.l.		15,00%	15,00%

## 4.9 | 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 2010 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 2010
<b>Revisione contabile</b>	Reconta Ernst & Young S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	110
	Reconta Ernst & Young S.p.A.	Società controllate Immobiliare Larice s.r.l., Millennium Gallery s.r.l., Portamedicea s.r.l.	33
	Mazars S.p.A.	Società controllate Gruppo RGD	12
	Ernst & Young S.r.l.	Società controllate Romania	40
<b>Parere di congruità Bond</b>	Reconta Ernst & Young S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	162
<b>Altri servizi</b>	Ernst & Young Financial- Business Advisors S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	79
<b>Totale</b>			<b>436</b>

## 4.10 | Attestazione del bilancio consolidato

### ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

*ai sensi dell'art. 154-bis, comma 5, D.lgs. 58/98 e dell'art. 81-ter Regolamento Emittenti  
adottato con delibera Consob n. 11971 DEL 14 MAGGIO 1999  
e successive modifiche ed integrazioni*

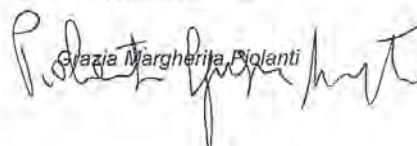
1. I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato, Grazia Margherita Piolanti, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, terzo e quarto comma, del 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 2010.
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, 9 marzo 2011


Amministratore Delegato

  
Claudio Albertini

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti  
contabili societari

  
Grazia Margherita Piolanti

## 4.11 | Relazione della Società di Revisione



**Reconta Ernst & Young S.p.A.**  
Via Massimo D'Azeglio, 34  
40123 Bologna  
Tel. (+39) 051 278311  
Fax (+39) 051 236666  
www.ey.com

**Relazione della società di revisione  
ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39**

**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, dal prospetto di 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 2010. 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 sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 31 marzo 2011.
3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo IGD SIQ S.p.A. al 31 dicembre 2010 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 nelle note esplicative 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 2010, non si estende a tali dati.
5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione 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 della specifica sezione sul governo societario e gli assetti proprietari, limitatamente alle informazioni di cui al comma 1,

Reconta Ernst & Young S.p.A.  
Sede Legale: 00198 Roma - Via Pt, 32  
Capitale Sociale € 1.402.500,00 i.v.  
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma  
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584  
P.I. 00891231003  
Iscritta all'Albo Revisori Contabili al n. 70945 Pubblicato sulla G.U.  
Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998  
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione  
Consob al progressivo n. 2 delibera n. 10831 del 16/7/1997

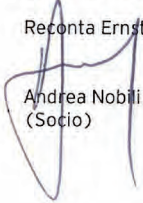
A member firm of Ernst & Young Global Limited



lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, 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 specifica sezione della medesima relazione sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo IGD SIQ S.p.A. al 31 dicembre 2010.

Bologna, 24 marzo 2011

Reconta Ernst & Young S.p.A.

  
Andrea Nobili  
(Socio)







# Bilancio d'esercizio

al 31 dicembre 2010



# 5

## 5.1 | Conto economico

Conto economico (Importi in Euro)	Nota	31/12/2010 (A)	31/12/2009 (B)	Variazioni (A-B)
<b>Ricavi:</b>	<b>1</b>	<b>75.881.854</b>	<b>66.527.038</b>	<b>9.354.816</b>
- ricavi vs. terzi		45.347.831	39.414.598	5.933.233
- ricavi vs. parti correlate		30.534.023	27.112.440	3.421.583
<b>Altri proventi:</b>	<b>2</b>	<b>2.207.517</b>	<b>3.091.182</b>	<b>(883.665)</b>
- altri proventi		1.641.420	2.010.082	(368.662)
- altri proventi da correlate		566.097	1.081.100	(515.003)
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>78.089.371</b>	<b>69.618.220</b>	<b>8.471.151</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni:	<b>3</b>	10.757.040	10.842.779	(85.739)
- acquisti di materiali e servizi esterni		6.651.006	8.150.499	(1.499.493)
- acquisti di materiali e servizi esterni vs. parti correlate		4.106.034	2.692.280	1.413.754
Costi del personale	<b>4</b>	3.922.359	3.735.521	186.838
Altri costi operativi	<b>5</b>	3.768.077	3.885.384	(117.307)
<b>Totale costi operativi</b>		<b>18.447.476</b>	<b>18.463.684</b>	<b>(16.208)</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	<b>6</b>	(1.598.011)	(1.399.009)	(199.002)
(svalutazione)/ripristini immobilizzazioni in corso	<b>15</b>	(6.976)	(1.108.334)	1.101.358
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	<b>13</b>	1.152.538	2.489.046	(1.336.508)
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>		<b>(452.449)</b>	<b>(18.297)</b>	<b>(434.152)</b>
<b>Risultato operativo</b>		<b>59.189.446</b>	<b>51.136.239</b>	<b>8.053.207</b>
<b>Risultato Gestione partecipazioni</b>	<b>7</b>	<b>8.891</b>	<b>0</b>	<b>8.891</b>
Risultato Gestione partecipazioni		8.891	0	8.891
<b>Proventi finanziari</b>	<b>8</b>	<b>762.244</b>	<b>1.204.063</b>	<b>(441.819)</b>
- verso terzi		215.601	344.948	(129.347)
- verso parti correlate		546.643	859.115	(312.472)
<b>Oneri finanziari</b>	<b>8</b>	<b>27.745.111</b>	<b>27.816.329</b>	<b>(71.218)</b>
- verso terzi		27.344.230	27.448.040	(103.810)
- verso parti correlate		400.881	368.289	32.592
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>		<b>(26.982.867)</b>	<b>(26.612.266)</b>	<b>(370.601)</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>32.215.470</b>	<b>24.523.973</b>	<b>7.691.497</b>
Imposte sul reddito del periodo	<b>9</b>	(629.138)	742.171	(1.371.309)
<b>Utile del periodo</b>		<b>32.844.608</b>	<b>23.781.802</b>	<b>9.062.806</b>

## 5.2 | Conto economico complessivo

Conto economico complessivo	31/12/2010 (A)	31/12/2009 (B)
Utile del periodo	32.844.608	23.781.802
<b>Altre componenti del conto economico complessivo</b>		
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	780.895	(3.928.250)
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(214.746)	1.080.269
Altri effetti sulle componenti del conto economico	1.895.334	194.772
<b>Altre componenti del conto economico complessivo al netto degli effetti fiscali</b>	<b>2.461.483</b>	<b>(2.653.209)</b>
<b>Totale utile complessivo del periodo</b>	<b>35.306.091</b>	<b>21.128.593</b>

## 5.3 | Situazione patrimoniale-finanziaria

Situazione patrimoniale - finanziaria (Importi in Euro)	Nota	31/12/2010 (A)	31/12/2009 (B)	Variazioni (A-B)
<b>Attività non correnti</b>				
<i>Attività immateriali</i>				
- Attività immateriali a vita definita	10	39.468	35.787	3.681
- Avviamento	11	64.828	127.464	( 62.636)
		104.296	163.251	( 58.955)
<i>Attività materiali</i>				
- Investimenti immobiliari	13	1.335.730.000	1.115.100.000	220.630.000
- Fabbricato	12	7.668.141	7.860.302	( 192.161)
- Impianti e Macchinari	14	54.851	95.662	( 40.811)
- Attrezzatura e altri beni	14	1.241.134	1.186.245	54.889
- Migliorie su beni di terzi	14	11.331	68.034	( 56.703)
- Immobilizzazioni in corso	15	59.282.288	83.331.560	( 24.049.272)
		<b>1.403.987.745</b>	<b>1.207.641.803</b>	<b>196.345.942</b>
<b>Altre attività non correnti</b>				
- Attività per imposte anticipate	16	10.349.935	6.470.576	3.879.359
- Crediti vari e altre attività non correnti	17	188.619.709	200.341.465	( 11.721.756)
- Attività finanziarie non correnti	18	4.379.823	0	4.379.823
		<b>203.349.467</b>	<b>206.812.041</b>	<b>( 3.462.574)</b>
<b>Totale attività non correnti (A)</b>		<b>1.607.441.508</b>	<b>1.414.617.095</b>	<b>192.824.413</b>
<b>Attività correnti:</b>				
Crediti commerciali e altri crediti	19	8.178.300	5.064.541	3.113.759
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	20	517.098	549.509	( 32.411)
Altre attività correnti	21	31.583.897	40.514.989	( 8.931.092)
Altre attività correnti vs parti correlate	22	1.580.594	566.066	1.014.528
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	23	19.232.413	40.372.817	( 21.140.404)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	23	6.001.485	0	6.001.485
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	24	22.900.600	27.947.622	( 5.047.022)
<b>Totale attività correnti (B)</b>		<b>89.994.387</b>	<b>115.015.544</b>	<b>( 25.021.157)</b>
<b>Totale attività (A + B)</b>		<b>1.697.435.895</b>	<b>1.529.632.639</b>	<b>167.803.256</b>
<b>Totale patrimonio netto (C)</b>	<b>25</b>	<b>755.046.623</b>	<b>734.042.199</b>	<b>21.004.424</b>
<b>Passività non correnti:</b>				
Passività finanziarie non correnti	26	731.682.447	638.529.305	93.153.142
Passività finanziarie non correnti vs. parti correlate	26	15.000.200	0	15.000.200
Fondo TFR	27	398.069	330.582	67.487
Passività per imposte differite	16	20.401.252	12.554.008	7.847.244
Fondi per rischi ed oneri futuri	28	1.434.962	779.366	655.596
Debiti vari e altre passività non correnti	29	6.245.781	12.409.711	( 6.163.930)
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	29	11.937.698	11.709.053	228.645
<b>Totale passività non correnti (D)</b>		<b>787.100.409</b>	<b>676.312.025</b>	<b>110.788.384</b>
<b>Passività correnti:</b>				
Passività finanziarie correnti	30	123.476.244	94.758.458	28.717.786
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	30	3.849.546	5.070.135	( 1.220.589)
Debiti commerciali e altri debiti	32	11.565.801	7.443.239	4.122.562
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	33	4.939.675	2.383.112	2.556.563
Passività per imposte correnti	34	7.304.586	6.639.443	665.143
Altre passività correnti	35	3.962.118	2.731.889	1.230.229
Altre passività correnti vs correlate	36	190.893	252.139	( 61.246)
<b>Totale passività correnti (E)</b>		<b>155.288.863</b>	<b>119.278.415</b>	<b>36.010.448</b>
<b>Totale passività (F=D + E)</b>		<b>942.389.272</b>	<b>795.590.440</b>	<b>146.798.832</b>
<b>Totale patrimonio netto e passività (C + F)</b>		<b>1.697.435.895</b>	<b>1.529.632.639</b>	<b>167.803.256</b>

## 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 avanzati 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
<b>Saldo al 01/01/2009</b>	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)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>							<b>(2.847.981)</b>			<b>194.772</b>		<b>23.781.802</b>	<b>21.128.593</b>
Effetto fusione Nikefin												(1.418)	(1.418)
<b>Ripartizione dell'utile 2008</b>													
- 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
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>298.272.669</b>	<b>147.730.288</b>	<b>6.782.308</b>	<b>0</b>	<b>23.113</b>	<b>13.735.610</b>	<b>(3.703.587)</b>	<b>0</b>	<b>(11.275.891)</b>	<b>27.803.875</b>	<b>226.681.995</b>	<b>27.991.819</b>	<b>734.042.199</b>

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva prima adozione IAS/IFRS	Riserva da conversione euro	Riserva avanzati 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
<b>Saldo al 01/01/2010</b>	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
Utile del periodo												32.844.608	32.844.608
Altri utili (perdite) complessivi							566.149			1.895.334		0	2.461.483
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>							<b>566.149</b>			<b>1.895.334</b>		<b>32.844.608</b>	<b>35.306.091</b>
Effetto fusione Faenza Sviluppo												611.968	611.968
<b>Ripartizione dell'utile 2009</b>													
- dividendi distribuiti												(14.913.634)	(14.913.634)
- destinazione a riserva legale			835.350									(835.350)	0
- destinazione ad altre riserve										7.074.817		(7.074.817)	0
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>298.272.669</b>	<b>147.730.288</b>	<b>7.617.658</b>	<b>0</b>	<b>23.113</b>	<b>13.735.610</b>	<b>(3.137.438)</b>	<b>0</b>	<b>(11.275.891)</b>	<b>29.699.209</b>	<b>233.756.812</b>	<b>38.624.593</b>	<b>755.046.623</b>

## 5.5 | Rendiconto finanziario

Rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso al (Importi in Euro)	31/12/2010	31/12/2009
<i>Flusso di cassa da attività di esercizio:</i>		
<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>32.844.608</b>	<b>23.781.802</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
(Plusvalenze) minusvalenze e altre poste non monetarie	3.026.368	7.733.862
Ammortamenti e accantonamenti	1.598.011	1.399.009
Svalutazione da impairment test	6.976	1.108.334
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	(189.476)	581.538
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	(1.152.538)	(2.489.046)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	10.343.110	(37.534.418)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	1.479.902	212.240
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(7.976.752)	(3.700.631)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	228.645	85.935
<b>Flusso di cassa generato da attività d'esercizio (A)</b>	<b>40.208.854</b>	<b>(8.821.375)</b>
Investimenti in immobilizzazioni	(118.037.883)	(185.540.143)
Disinvestimenti in Immobilizzazioni	8.010.956	11.171.034
Disinvestimenti netti in Partecipazioni in imprese	0	18.481
Investimenti netti in Partecipazioni in imprese	(210.000)	(13.885.633)
<b>Flusso di cassa utilizzato in attività di investimento (B)</b>	<b>(110.236.927)</b>	<b>(188.236.260)</b>
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	(6.001.485)	5.192
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	25.281.166	(26.144.698)
Distribuzione di dividendi	(14.913.634)	(10.439.544)
Variazione indebitamento finanziario corrente	28.761.246	42.380.645
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	(1.667.844)	(5.902.812)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	33.415.767	180.232.064
<b>Flusso di cassa generato da attività di finanziamento (C)</b>	<b>64.875.216</b>	<b>180.130.847</b>
<b>Incremento (decremento) netto delle disponibilità liquide</b>	<b>(5.152.857)</b>	<b>(16.926.789)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>	<b>27.947.622</b>	<b>44.869.074</b>
<b>Disponibilità liquide acquisite con la fusione per incorporazione</b>	<b>105.836</b>	<b>5.337</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>	<b>22.900.600</b>	<b>27.947.622</b>

## 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 2010, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 9 marzo 2011.

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 2010 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 2009, ad eccezione dell'adozione di nuovi principi ed interpretazioni applicabili a partire dal 1° gennaio 2010 di seguito elencati:

#### IFRS 3 (2008) – Aggregazioni aziendali

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 è unicamente determinato nella fase di acquisizione ed è 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.

In un'acquisizione per fasi del controllo di una partecipata, la partecipazione di minoranza precedentemente detenuta, sino a quel momento contabilizzata secondo quanto indicato dallo IAS 39 – *Strumenti Finanziari: Rilevazione*, oppure secondo lo IAS 28 – *Partecipazioni in imprese collegate* o secondo lo IAS 31 – *Partecipazioni in joint ventures*, deve essere trattata come se fosse stata venduta e riacquisita alla data in cui si acquisisce il controllo. Tale partecipazione deve pertanto essere valutata al suo *fair value* alla data di "cessione" e gli utili e le perdite conseguenti a tale valutazione devono essere rilevati nel conto economico. Inoltre, ogni valore precedentemente rilevato nel patrimonio netto come Altri utili e perdite complessive, che dovrebbe essere imputato a conto economico a seguito della cessione dell'attività cui si riferisce, deve essere riclassificato nel conto economico. Il *goodwill* o il provento (in caso di *badwill*) derivanti dall'affare concluso con la successiva acquisizione devono essere determinati come sommatoria tra il prezzo

corrisposto per l'ottenimento del controllo, il valore delle interessenze di pertinenza di terzi (valutate secondo uno dei metodi consentiti dal principio), il *fair value* della partecipazione di minoranza precedentemente detenuta, al netto del *fair value* delle attività nette identificabili acquisite. Secondo la precedente versione del principio l'acquisizione del controllo per fasi era rilevata transazione per transazione, come una serie di acquisizioni separate che generavano complessivamente un avviamento determinato come la somma degli avviamenti generati dalle singole transazioni. 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. L'IFRS 3 (2008) prevede che i corrispettivi sottoposti a condizione siano considerati parte del prezzo di trasferimento delle attività nette acquisite e che siano valutati al *fair value* alla data di acquisizione. Analogamente, se il contratto di aggregazione prevede il diritto alla restituzione di alcune componenti del prezzo al verificarsi di alcune condizioni, tale diritto è classificato come attività dall'acquirente. Eventuali successive variazioni di tale *fair value* devono essere rilevate a rettifica del trattamento contabile originario solo se esse sono determinate da maggiori o migliori informazioni circa tale *fair value* e se si verificano entro 12 mesi dalla data di acquisizione; tutte le altre variazioni devono essere rilevate a conto economico.

La precedente versione del principio prevedeva che i corrispettivi sottoposti a condizione fossero rilevati alla data di acquisizione solo se il loro pagamento era ritenuto probabile e il loro ammontare poteva essere determinato in modo attendibile. Ogni variazione successiva al valore di tali corrispettivi era inoltre sempre rilevata a rettifica del *goodwill*.

In accordo con le regole di transizione del principio, la società ha adottato l'IFRS 3 (rivisto nel 2008) – *Aggregazioni aziendali*, in modo prospettico, per le aggregazioni aziendali avvenute a partire dal 1° gennaio 2010.

#### IAS 27 (2008) - Bilancio consolidato e separato

Le modifiche allo IAS 27 riguardano principalmente il trattamento contabile di transazioni o eventi che modificano le quote di interessenza in società controllate e l'attribuzione delle perdite della controllata alle interessenze di pertinenza di terzi. Lo IAS 27 (2008) stabilisce che, una volta ottenuto il controllo di un'impresa, le transazioni in cui la controllante acquisisce o cede ulteriori quote di minoranza senza modificare il controllo esercitato sulla controllata sono delle transazioni con i soci e pertanto devono essere riconosciute

te a patrimonio netto. Ne consegue che il valore contabile della partecipazione di controllo e delle interessenze di pertinenza di terzi devono essere rettificati per riflettere la variazione di interessenza nella controllata e ogni differenza tra l'ammontare della rettifica apportata alle interessenze di pertinenza di terzi ed il *fair value* del prezzo pagato o ricevuto a fronte di tale transazione è rilevata direttamente nel patrimonio netto ed è attribuita ai soci della controllante. Non vi saranno rettifiche al valore dell'avviamento ed utili o perdite rilevati nel conto economico. In precedenza, in assenza di un Principio o di un'interpretazione specifica in materia, nel caso di acquisizione di quote di minoranza di imprese già controllate il Gruppo aveva adottato il cosiddetto "*Parent entity extension method*", che prevedeva l'iscrizione della differenza tra il costo di acquisto ed i valori di carico delle attività e passività acquisite nella voce Avviamento. Nel caso di cessione di quote di interessenza di terzi senza perdita di controllo, invece, la differenza tra il valore di carico delle attività e passività cedute ed il prezzo di vendita veniva rilevata nel conto economico.

#### Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni efficaci dal 1° gennaio 2010 e non rilevanti per la società

I seguenti emendamenti, *improvement* ed interpretazioni, efficaci dal 1° gennaio 2010, disciplinano fattispecie e casistiche non presenti all'interno della società alla data del presente Bilancio separato, ma che potrebbero avere effetti contabili su transazioni o accordi futuri:

- *Improvement* all'IFRS 5 – *Attività non correnti destinate alla vendita e attività operative cessate*. Chiarisce che le informazioni integrative richieste in relazione alle attività non-correnti, e ai gruppi in dismissione classificati come posseduti per la vendita o relative ad attività operative cessate, sono solo quelle richieste dall'IFRS 5. Tale miglioramento è stato adottato prospetticamente e non ha comportato alcun effetto patrimoniale-finanziario o sulla performance della società.
- Emendamenti allo IAS 28 – *Partecipazioni in imprese collegate* e allo IAS 31 – *Partecipazioni in joint ventures*, conseguenti alle modifiche apportate allo IAS 27.
- *Improvement* agli IAS/IFRS (2009).
- Emendamento all'IFRS 2 – *Pagamenti basati su azioni: pagamenti basati su azioni di Gruppo regolati per cassa*. Lo IASB ha emanato un emendamento all'IFRS 2 che chiarisce la contabilizzazione di operazioni con pagamento basato su azioni a livello di gruppo. Tale emendamento supera l'IFRIC 8 e l'IFRIC 11. L'adozione di questo emendamento non ha generato alcun impatto sulla posizione finanziaria o sulla performance della società.
- IFRIC 17 – *Distribuzione di attività non liquide ai soci*. L'interpretazione fornisce una guida per la contabilizzazione di operazioni in cui la società distribuisce attività non monetarie agli azionisti sia come distribuzione di dividendi che di riserve. Tale interpretazione non ha avuto nessuna ripercussione sulla situazione patrimoniale-finanziaria né sulla performance della società.



- IFRIC 18 – *Trasferimento di attività dai clienti*. Tale interpretazione è particolarmente rilevante per le società operanti nel settore delle utilities e chiarisce i requisiti che devono essere rispettati nel caso vengano stipulati accordi in base ai quali un'entità riceve da parte di un cliente un bene che l'entità stessa usa per connettere il cliente a una rete oppure per assicurare al cliente l'accesso continuativo alla fornitura di beni e servizi (come ad esempio la fornitura di elettricità, acqua o gas). Non vi sono impatti sul bilancio della società a seguito dell'applicazione dell'interpretazione.
- Emendamento allo IAS 39 – *Strumenti Finanziari: rilevazione e valutazione – Elementi qualificabili per la copertura*. La modifica tratta la designazione di un rischio unilaterale (one-sided) in un elemento oggetto di copertura e la designazione dell'inflazione come rischio coperto o come porzione del rischio in particolari situazioni. L'adozione di questo emendamento non ha generato alcun impatto sulla posizione finanziaria o sulla performance della società.

**Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora applicabili e non adottati in via anticipata dalla società**

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.

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 separato gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omolo-

gazione 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.

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.

In data 6 maggio 2010 lo IASB ha emesso un insieme di modifiche agli IFRS (*"improvement"*) che saranno applicabili dal 1° gennaio 2011; di seguito vengono citate le principali, 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 da IGD:

- IFRS 7 – *Strumenti finanziari: informazioni integrative*: la modifica enfatizza l'interazione tra le informazioni integrative di tipo qualitativo e quelle di tipo quantitativo richieste dal principio circa la natura e la portata dei rischi inerenti gli strumenti finanziari. Questo dovrebbe aiutare gli utilizzatori del bilancio a collegare le informazioni presentate e a costituire una descrizione generale circa la natura e la portata dei rischi derivanti dagli strumenti finanziari. Inoltre, è stata eliminata la richiesta di informativa circa le attività finanziarie che sono scadute ma che sono state rinegoziate o svalutate e quella relativa al *fair value* dei *collateral*.
- IAS 1 – *Presentazione del bilancio*: con la modifica è richiesto che la riconciliazione delle variazioni di ogni componente di patrimonio netto sia presentata nelle note oppure negli schemi di bilancio.
- IAS 34 – *Bilanci intermedi*: attraverso alcuni esempi sono stati inseriti chiarimenti circa le informazioni aggiuntive che devono essere presentate nei Bilanci Intermedi.

Alla data del presente Bilancio separato gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione degli *improvement* appena descritti.

In data 7 ottobre 2010 lo IASB ha pubblicato alcuni emendamenti al principio IFRS 7 – *Strumenti finanziari*:

*Informazioni aggiuntive*, applicabile per i periodi contabili che avranno inizio il o dopo il 1° luglio 2011. Gli emendamenti sono stati emessi con l'intento di migliorare la comprensione delle transazioni di trasferimento delle attività finanziarie, inclusa la comprensione dei possibili effetti derivanti da qualsiasi rischio rimasto in capo all'impresa che ha trasferito tali attività. Gli emendamenti inoltre richiedono maggiori informazioni nel caso in cui un ammontare sproporzionato di tali transazioni sia posto in essere alla fine di un periodo contabile. Alla data del presente Bilancio separato gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione degli emendamenti.

In data 20 dicembre 2010 lo IASB ha emesso un emendamento minore all'IFRS 1 – *Prima adozione degli International Financial Reporting Standards (IFRS)* per eliminare il riferimento alla data del 1° gennaio 2004 in esso contenuta e descritta come data di transizione agli IFRS e per fornire una guida sulla presentazione del bilancio in accordo con gli IFRS dopo un periodo di iperinflazione. Tali emendamenti saranno applicabili dal 1° luglio 2011. Alla data del presente Bilancio separato gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione degli emendamenti appena descritti.

In data 20 dicembre 2010 lo IASB ha emesso un emendamento minore allo IAS 12 – *Imposte sul reddito* che richiede all'impresa di valutare le imposte differite derivanti da un'attività in funzione del modo in cui il valore contabile di tale attività sarà recuperato (attraverso l'uso continuativo oppure attraverso la vendita). Conseguentemente a tale emendamento il SIC-21 – *Imposte sul reddito - Recuperabilità di un'attività non ammortizzabile rivalutata* non sarà più applicabile. L'emendamento è applicabile dal 1° gennaio 2012. Alla data del presente Bilancio separato gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione dell'emendamento emendamenti appena descritto.

### 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. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel conto economico nel momento in cui sono sostenuti.

L'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale, che nel bilancio di esercizio è espresso nel valore della partecipazione acquisita, è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *fair value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al *fair value* delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *fair value* dell'eventuale partecipazione precedentemente

detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel conto economico come provento derivante dalla transazione conclusa.

Le quote del patrimonio netto di interessenza di terzi, alla data di acquisizione, possono essere valutate al *fair value* oppure al pro-quota del valore delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione.

Eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al *fair value* alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento. Eventuali variazioni successive di tale *fair value*, che sono qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione, sono incluse nell'avviamento in modo retrospettivo. Le variazioni di *fair value* qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione sono quelle che derivano da maggiori informazioni su fatti e circostanze che esistevano alla data di acquisizione, ottenute durante il periodo di misurazione (che non può eccedere il periodo di un anno dall'aggregazione aziendale). Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta dal Gruppo nell'impresa acquisita è rivalutata al *fair value* alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel conto economico. Eventuali valori derivanti dalla partecipazione precedentemente detenuta e rilevati negli Altri Utili o Perdite complessivi sono riclassificati nel conto economico come se la partecipazione fosse stata ceduta.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, il Gruppo riporta nel proprio bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione. Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

Le aggregazioni aziendali avvenute prima del 1° gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione dell'IFRS 3.

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 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 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 Reddituale 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 ed ottenute le licenze commerciali ed a seguito dell'avvio significativo della relativa costruzione, il *fair value* si considera determinabile attendibilmente e, di conseguenza, il metodo di contabilizzazione è il *fair value*, come descritto nel paragrafo precedente. Sino a tale evento la valutazione è al minore 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".

#### IAS 23 - oneri finanziari (rivisto)

Gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione e costruzione di investimenti immobiliari relativi sia a nuove costruzioni che ad ampliamenti di cui la società possiede la proprietà del terreno e/o del fabbricato e per i quali siano stati rilasciati i permessi di costruzione vengono capitalizzati. La capitalizzazione degli interessi avviene a condizione che l'incremento del costo del bene non attribuisca allo stesso un valore superiore rispetto al valore equo.

#### 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 (compresi gli oneri finanziari) 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

Tale voce accoglie prevalentemente attività finanziarie detenute sino a scadenza. Appartengono a questa categoria le attività finanziarie con pagamenti fissi o determinabili e scadenza fissa che l'impresa ha l'effettiva intenzione e capacità di possedere fino a scadenza. La valutazione iniziale è al costo e quella successiva al costo ammortizzato.

#### 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 anticipate 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 anticipate 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 anticipate 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 anticipate possano essere recuperate.

Le imposte anticipate e le imposte differite 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 corrisponderli 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 derivan-

te 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 (Società di Investimento Immobiliare Quotate), 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 statuari, ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale.

Al 31/12/2010, al pari di quanto verificatosi al termine degli esercizi 2008 e 2009, 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 del reddito 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.

Conto economico (€/000)	FY 2010	FY 2009	FY 2010	FY 2009	FY 2010	FY 2009	FY 2010	FY 2009
	Attività locativa		Servizi		Indiviso		Totale	
<b>Ricavi</b>	<b>75.940</b>	<b>66.599</b>	<b>1.760</b>	<b>2.246</b>			<b>77.700</b>	<b>68.845</b>
Variazione delle rimanenze							0	0
Costi diretti	(8.701)	(9.659)	(1.338)	(1.802)			(10.039)	(11.461)
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>67.239</b>	<b>56.940</b>	<b>422</b>	<b>444</b>			<b>67.661</b>	<b>57.384</b>
Spese generali					(8.500)	(7.102)	(8.500)	(7.102)
<b>EBITDA</b>	<b>67.239</b>	<b>56.940</b>	<b>422</b>	<b>444</b>	<b>(8.500)</b>	<b>(7.102)</b>	<b>59.161</b>	<b>50.282</b>
Acc.menti/svalut./ rivalut ed amm.ti	437	1.096			(305)	(201)	132	895
<b>EBIT</b>	<b>67.676</b>	<b>58.036</b>	<b>422</b>	<b>444</b>	<b>(8.805)</b>	<b>(7.303)</b>	<b>59.293</b>	<b>51.177</b>
<b>Margine gest. Finanziaria</b>					<b>(27.086)</b>	<b>(26.652)</b>	<b>(27.086)</b>	<b>(26.652)</b>
<b>Margine gest. Partecipazioni</b>					<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>
<b>Imposte</b>					<b>629</b>	<b>(742)</b>	<b>629</b>	<b>(742)</b>
<b>Utile netto</b>							<b>32.845</b>	<b>23.782</b>

Stato patrimoniale (€/000)	FY 2010	FY 2009	FY 2010	FY 2009	FY 2010	FY 2009	FY 2010	FY 2009
	Attività locativa		Servizi		Indiviso		Totale	
Portafoglio immobiliare	1.336.998	1.116.477	39	0	7.669	7.833	1.344.706	1.124.310
Altre attività non correnti	0	0	0	0	199.074	206.975	199.074	206.975
Investimenti in corso	59.282	83.332	0	0	0	0	59.282	83.332
CCN	13.452	(7.379)	363	182	82	34.442	13.897	27.245
Altre passività a lungo	(18.990)	(37.536)	(512)	(247)	(20.916)	0	(40.418)	(37.783)
<b>Totale impieghi</b>	<b>1.390.742</b>	<b>1.154.894</b>	<b>(110)</b>	<b>(65)</b>	<b>185.909</b>	<b>249.250</b>	<b>1.576.541</b>	<b>1.404.080</b>
PFN	658.347	424.522	(22.761)	(3.735)	185.909	249.250	821.494	670.037
Patrimonio	732.395	730.372	22.651	3.670	0	0	755.047	734.042
<b>Totale fonti</b>	<b>1.390.742</b>	<b>1.154.894</b>	<b>(110)</b>	<b>(65)</b>	<b>185.909</b>	<b>249.250</b>	<b>1.576.541</b>	<b>1.404.080</b>

## Note al Bilancio di esercizio

## Nota 1) Ricavi

Ricavi	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
<b>Ipermercati di proprietà</b>	<b>29.037.192</b>	<b>25.677.559</b>	<b>3.359.633</b>
<b>Locazioni e affitti d'azienda</b>	<b>29.037.192</b>	<b>25.677.559</b>	<b>3.359.633</b>
Verso parti correlate	29.037.192	25.677.559	3.359.633
<b>Ipermercati di proprietà di terzi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Locazioni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Affitto azienda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Supermercato di proprietà</b>	<b>367.136</b>	<b>365.249</b>	<b>1.887</b>
<b>Locazioni</b>	<b>367.136</b>	<b>365.249</b>	<b>1.887</b>
Verso parti correlate	367.136	365.249	1.887
<b>Totale ipermercati/supermercati</b>	<b>29.404.328</b>	<b>26.042.808</b>	<b>3.361.520</b>
<b>Gallerie di proprietà</b>	<b>44.839.071</b>	<b>35.502.564</b>	<b>9.336.507</b>
<b>Locazioni</b>	<b>6.093.864</b>	<b>5.974.383</b>	<b>119.481</b>
Verso parti correlate	280.588	281.582	(994)
Verso terzi	5.813.276	5.692.801	120.475
<b>Affitti d'azienda</b>	<b>38.745.207</b>	<b>29.528.181</b>	<b>9.217.026</b>
Verso parti correlate	376.604	334.650	41.954
Verso terzi	38.368.603	29.193.531	9.175.072
<b>Gallerie di proprietà di terzi</b>	<b>0</b>	<b>3.413.845</b>	<b>(3.413.845)</b>
<b>Locazioni</b>	<b>0</b>	<b>63.193</b>	<b>(63.193)</b>
Verso terzi	0	63.193	(63.193)
Affitti d'azienda	0	3.350.652	(3.350.652)
Verso terzi	0	3.350.652	(3.350.652)
<b>Ricavi contratti Diversi</b>	<b>469.333</b>	<b>444.349</b>	<b>24.984</b>
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee in centri non di proprietà	469.333	444.349	24.984
<b>Ricavi locazioni temporanee in centri di proprietà</b>	<b>1.169.122</b>	<b>1.123.472</b>	<b>45.650</b>
Verso parti correlate	472.503	453.400	19.103
Verso terzi	696.619	670.072	26.547
<b>Totale gallerie</b>	<b>46.477.526</b>	<b>40.484.230</b>	<b>5.993.296</b>
<b>Totale generale</b>	<b>75.881.854</b>	<b>66.527.038</b>	<b>9.354.816</b>
di cui correlate	30.534.023	27.112.440	3.421.583
di cui terzi	45.347.831	39.414.598	5.933.233

Gli incrementi dei ricavi relativi alle locazioni e affitti degli Ipermercati/Supermercati sono dovuti principalmente alle locazioni per l'intero esercizio 2010 degli ipermercati presso i centri commerciali Katanè (Catania) e Le Maioliche (Faenza) entrati a reddito rispettivamente in maggio 2009 e ottobre 2009, oltre all'indicizzazione ISTAT. L'incremento degli affitti d'azienda nelle gallerie di proprietà è dovuto ai contratti dei nuovi centri commerciali La Torre (Palermo) dal 23 novembre 2010 e Conè dal 25 novembre 2010, al contributo per l'intero esercizio del centro commerciale Katanè avvenuta il 5 maggio 2009 e del centro commerciale Le Maioliche avvenuta l'8 ottobre 2009. Il decremento nella voce affitti d'azienda nelle gallerie di proprietà di terzi è relativo ai ricavi del centro commerciale Katanè rilevati nel 2009 in tale voce sino alla data del rogito, avvenuto il 29 ottobre 2009. Per maggiori informazioni si rimanda alla relazione sulla gestione.

## Nota 2) Altri proventi

Altri Proventi	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Rimborso spese condominiali e rimborsi diversi	0	14.900	(14.900)
Ricavi da rifatturazione	321.592	115.473	206.119
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	1.277.024	1.769.766	(492.742)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale	0	11.015	(11.015)
Altri ricavi diversi	42.804	98.928	(56.124)
<b>Totale altri proventi vs terzi</b>	<b>1.641.420</b>	<b>2.010.082</b>	<b>(368.662)</b>
Rimborso spese condominiali vs correlate	28.000	29.888	(1.888)
Ricavi da rifatturazione vs correlate	54.788	8.916	45.872
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	141.329	167.526	(26.197)
Ricavi da cessione preliminare vs correlate	0	621.834	(621.834)
Plusvalenze da cessione vs correlate	25.595	0	25.595
Servizi amministrativi Vs correlate	314.735	252.936	61.799
Altri ricavi diversi vs correlate	1.650	0	1.650
<b>Totale altri proventi vs correlate</b>	<b>566.097</b>	<b>1.081.100</b>	<b>(515.003)</b>
<b>Totale</b>	<b>2.207.517</b>	<b>3.091.182</b>	<b>(883.665)</b>

La voce ricavi da pilotage e oneri di cantiere è relativa ai servizi svolti nei confronti degli operatori per gli allestimenti e adattamenti dei locali delle nuove gallerie di Palermo e Conegliano.

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.

**Nota 3) Acquisti di materiali e servizi esterni**

Acquisti di materiali e servizi esterni	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
<b>Acquisti di materiali e servizi esterni</b>	<b>6.651.006</b>	<b>8.150.499</b>	<b>(1.499.493)</b>
Affitti passivi	190.778	274.971	(84.193)
Noleggio veicoli	103.968	108.236	(4.268)
Utenze	99.779	92.981	6.798
Spese per annunci, inserzioni, pubblicità, promozioni	256.318	225.846	30.473
Spese promozionali Centri Commerciali	184.028	1.292.146	(1.108.118)
Spese gestione centri	851.997	1.002.501	(150.504)
Assicurazioni	423.146	396.816	26.330
Onorari e compensi	241.066	253.976	(12.910)
Compensi ad organi sociali	657.888	476.680	181.208
Compensi società di revisione	109.550	123.197	(13.647)
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	361.073	345.736	15.337
Costi per servizi di selezione, formazione ed altre spese per il personale	222.714	192.423	30.291
Costi per viaggi e pernottamenti	121.260	106.782	14.478
Costi mancate realizzazioni	233.159	126.148	107.011
Costi per pilotage e oneri di cantiere	589.993	1.501.602	(911.609)
Consulenze	1.166.648	960.911	205.737
Costi da rifattare	358.499	124.389	234.110
Manutenzioni e riparazioni	123.261	126.878	(3.617)
Commissioni e servizi bancari	103.071	39.325	63.746
Costi pulizie, facchinaggi e vigilanza	169.307	227.159	(57.852)
Altri	83.503	151.796	(68.293)
<b>Acquisti di materiali e servizi esterni vs. parti correlate</b>	<b>4.106.034</b>	<b>2.692.280</b>	<b>1.413.754</b>
Affitti passivi	1.809.862	2.226.073	(416.211)
Utenze	0	3.081	(3.081)
Spese per annunci, inserzioni, pubblicità, promozioni	164	0	164
Spese promozionali Centri Commerciali	100.000	0	100.000
Costi per pilotage e oneri di cantiere	585.002	0	585.002
Service	452.595	301.341	151.254
Spese gestione centri	877.879	0	877.879
Assicurazioni	42.872	0	42.872
Compensi ad organi sociali	176.500	161.051	15.449
Costi da rifattare	17.880	0	17.880
Manutenzioni e riparazioni	34.618	0	34.618
Altri	8.662	734	7.928
<b>Totale</b>	<b>10.757.040</b>	<b>10.842.779</b>	<b>(85.739)</b>

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, anche nel 2010, investimenti nelle spese promozionarie al fine di sostenere i centri nella fase di avvio, oltre che al rafforzamento della visibilità di quelli aperti negli ultimi 24-36 mesi.

La voce acquisti di materiali e servizi verso parti correlate si è incrementata per effetto dell'aumento delle spese condominiali e dei costi di pilotage per il nuovo centro commerciale di Conegliano, compensato parzialmente dalla diminuzione dei costi di affitto/usufrutto dovuta alla cessione del ramo di azienda di San Ruffillo avvenuta il 1° gennaio 2010.

#### Nota 4) Costo del Personale

Di seguito si fornisce il dettaglio del costo del personale:

Costi del personale	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Salari e stipendi	2.856.395	2.818.020	38.375
Oneri sociali	811.838	746.101	65.737
Trattamento di fine rapporto	136.531	104.447	32.084
Altri costi	117.595	66.953	50.642
<b>Totale</b>	<b>3.922.359</b>	<b>3.735.521</b>	<b>186.838</b>

La voce trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari a euro 38.869. La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

La ripartizione del personale per categorie	31/12/2010	31/12/2009
Dirigenti	5	5
Quadri	11	11
Impiegati	42	38
<b>Totale</b>	<b>58</b>	<b>54</b>

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
<b>Consiglio di amministrazione</b>				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	56.500
Sergio Costalli	Vice Presidente	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	56.500
Claudio Albertini	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
	Amministratore Delegato	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	250.000 oltre variabile max 30%
Roberto Zamboni	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Leonardo Caporioni	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Fernando Pellegrini	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Massimo Franzoni	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Fabio Carpanelli	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Sergio Santi	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Andrea Parenti	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Giorgio Boldreghini	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Corrado Pirazzini	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
<b>Collegio sindacale</b>				
Romano Conti	Pres.Collegio Sindacale	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	24.750
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500
Franco Gargani	Sindaco Effettivo	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	16.500

segue: 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
<b>Comitato controllo interno</b>				
Massimo Franzoni	Consigliere (Coordinatore)	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	12.000
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	8.000
Leonardo Caporioni	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	8.000
<b>Organismo di vigilanza</b>				
Fabio Carpanelli	Consigliere (Presidente)	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	12.000
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	8.000
Sergio Santi	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	8.000
<b>Comitato di remunerazione</b>				
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	500 a presenza
Sergio Santi	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	500 a presenza
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	500 a presenza
<b>Comitato nomine</b>				
Fabio Carpanelli	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	500 a presenza
Giorgio Boldreghini	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	500 a presenza
Andrea Parenti	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	500 a presenza
<b>Comitato presidenza</b>				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	500 a presenza
Sergio Costalli	Vice Presidente	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	500 a presenza
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	500 a presenza
Sergio Santi	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	500 a presenza
Roberto Zamboni	Consigliere	01/01/10-31/12/10	qualifica Consigliere	500 a presenza
<b>Comitato parti correlate</b>				
Riccardo Sabadini	Consigliere (Coordinatore)	26/08/10-31/12/10	qualifica Consigliere	annuale 12.000
Andrea Parenti	Consigliere	26/08/10-31/12/10	qualifica Consigliere	annuale 8.000
Giorgio Boldreghini	Consigliere	26/08/10-31/12/10	qualifica Consigliere	annuale 8.000
<b>Lead independent director</b>				
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/10-31/12/10	Appr.bil. 2011	500 a presenza

#### Nota 5) Altri costi operativi

Altri costi operativi	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Imposte e tasse	3.160.838	2.667.838	493.000
Registrazione contratti	225.759	227.622	(1.863)
Minusvalenze	0	6	(6)
Sopravvenienze (attive)/passive ordinarie	(53.382)	27.217	(80.599)
Quote associative	69.532	62.138	7.394
Perdite su crediti	56.729	113.082	(56.353)
Indennizzi vari	59.625	550.000	(490.375)
Carburanti, pedaggi	85.929	88.068	(2.139)
Abbonamenti riviste, cancelleria, stampati	106.048	91.984	14.064
Altri costi operativi	56.999	57.429	(430)
<b>Totale</b>	<b>3.768.077</b>	<b>3.885.384</b>	<b>(117.307)</b>

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.

## Nota 6) Ammortamenti e accantonamenti

Ammortamenti e Accantonamenti	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(7.008)	(5.001)	(2.007)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(444.732)	(321.044)	(123.688)
Svalutazione crediti	(583.771)	(912.964)	329.193
Acc.to per rischi	(562.500)	(160.000)	(402.500)
<b>Totale ammortamenti e accantonamenti</b>	<b>(1.598.011)</b>	<b>(1.399.009)</b>	<b>(199.002)</b>

La voce comprende:

- le quote di ammortamento delle immobilizzazioni materiali ed immateriali; si rimanda alla movimentazione delle immobilizzazioni materiali e immateriali per maggiori informazioni;
- l'accantonamento al fondo svalutazione crediti effettuato al fine di adeguare il valore dei crediti commerciali a quello di presumibile realizzo; si rimanda alla nota 19 per la movimentazione del fondo svalutazione crediti;
- gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili indennizzi da corrispondere a fronte di alcuni contenziosi in essere.

## Nota 7) Risultato gestione partecipazioni

Risultato gestione partecipazioni	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Dividendi	32.000	0	32.000
Svalutazioni di partecipazioni	(23.109)	0	(23.109)
<b>Totale Risultato Gestione partecipazioni</b>	<b>8.891</b>	<b>0</b>	<b>8.891</b>

Nel corso dell'esercizio Igd Siiq S.p.A. ha acquisito direttamente lo 0,1% del capitale sociale di Winmagazin S.A e il 9,9% attraverso la controllata Immobiliare Larice s.r.l.. Il dividendo è stato deliberato e distribuito nel mese di luglio 2010. Per la determinazione della svalutazione si rimanda alla nota 17.

## Nota 8) Proventi e Oneri finanziari

Proventi finanziari	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Interessi attivi bancari	86.994	313.686	(226.692)
Interessi attivi diversi	84.936	31.262	53.674
rateo attivo PcT	2.000	0	2.000
interessi attivi su rimborso iva	41.671	0	41.671
<b>Totale vs terzi</b>	<b>215.601</b>	<b>344.948</b>	<b>(129.347)</b>
Interessi attivi verso correlate	530.138	845.446	(315.308)
Interessi attivi tesoreria Coop Adriatica	16.505	13.669	2.836
<b>Totale vs correlate</b>	<b>546.643</b>	<b>859.115</b>	<b>(312.472)</b>
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>762.244</b>	<b>1.204.063</b>	<b>(441.819)</b>

La voce interessi attivi bancari è ulteriormente diminuita a seguito dell'impiego della liquidità per finanziare lo sviluppo della società. Gli interessi attivi su rimborso iva si riferiscono agli interessi incassati dalla società a seguito dell'ottenimento del rimborso iva ( commentato in nota 21) e maturati dalla data di

presentazione della domanda di rimborso (10 febbraio 2010) alla data di effettivo ottenimento dello stesso (23 luglio 2010) Gli interessi attivi verso società controllate si riferiscono al credito finanziario commentato in nota 23.

Oneri finanziari	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Interessi passivi vs imprese controllate	1.237	25.026	(23.789)
Interessi passivi dep.cauzionali	113.344	332.152	(218.808)
Interessi passivi tesoreria Coop Adriatica	286.300	11.111	275.189
<b>Totale vs correlate</b>	<b>400.881</b>	<b>368.289</b>	<b>32.592</b>
Interessi passivi bancari	616.621	872.138	(255.517)
Interessi e oneri diversi	340.033	533.836	(193.803)
Interessi mutuo	8.564.045	11.180.997	(2.616.952)
Oneri finanziari su leasing	150.861	95.964	54.897
Interessi e oneri bond	12.647.694	12.370.317	277.377
Differenziali IRS	6.126.273	2.729.746	3.396.527
Interessi capitalizzati	(1.101.297)	(334.958)	(766.339)
<b>Totale vs terzi</b>	<b>27.344.230</b>	<b>27.448.040</b>	<b>(103.810)</b>
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>27.745.111</b>	<b>27.816.329</b>	<b>(71.218)</b>

La gestione finanziaria è sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente ma, come si evince dalla tabella sopra riportata, ciò è una conseguenza della quota di interessi che, in applicazione allo IAS 23, sono stati capitalizzati. Depurando da tale effetto, il lieve peggioramento della gestione finanziaria è conseguente all'incremento della posizione finanziaria netta dovuta al sostegno dello sviluppo della Società che passa da euro 670.037.459 del 31 dicembre 2009 ad euro 821.494.116 del 31 dicembre 2010.

A seguito delle modifiche intervenute nel prestito obbligazionario convertibile la voce interessi e oneri bond, pari ad euro 12.647.694 è così costituita:

- Interessi verso obbligazionisti al tasso del 2,5% pari a euro 2.819.863 (dal 1° gennaio al 28 giugno);
- Interessi verso obbligazionisti al tasso del 3,50% pari a euro 4.025.000 per il periodo 28 giugno 2010 28 dicembre 2010;
- Interessi verso obbligazionisti al tasso del 3,50% pari a euro 66.164 per il periodo 28/12/2010 31/12/2010;
- maggiori oneri finanziari per tasso di interesse effettivo dal 3,5% al 5,57% pari a euro 4.893.528;
- maggiori oneri finanziari per applicazione del criterio del costo ammortizzato pari a euro 843.139 (incremento del tasso di 0,48%).

Il tasso di interesse effettivo è passato dal 6,03% al 6,05%.

#### Nota 9) Imposte sul reddito

Imposte sul reddito	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Imposte Correnti	(301.924)	312.343	(614.267)
<i>Dettaglio:</i>			
<i>Ires</i>	450.443	842.466	(392.023)
<i>Irap</i>	149.825	248.382	(98.557)
<i>Provento da consolidato fiscale</i>	(902.192)	(778.505)	(123.687)
Imposte Differite passive	2.696.884	3.198.668	(501.784)
Imposte Anticipate	(2.886.358)	(2.617.130)	(269.228)
Sopravvenienze attive/passive	(137.740)	(151.710)	13.970
<b>Totale</b>	<b>(629.138)</b>	<b>742.171</b>	<b>(1.371.309)</b>



Come evidenziato nella tabella sopra riportata si segnala la diminuzione, rispetto all'esercizio precedente, della tassazione corrente sia ai fini irs che ai fini irap come diretta conseguenza dell'aumentata incidenza della gestione esente (SIIQ) rispetto alla gestione imponibile, che è passata dall' 87,21% del 2009 al 93,39% del 2010.

Le imposte differite passive e le imposte anticipate si riferiscono prevalentemente all'applicazione dello ias 40 e si rimanda alla nota 16 per maggiori dettagli.

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)	31/12/2010 totale	31/12/2010 gestione esente	31/12/2010 gestione imponibile
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>78.089.372</b>	<b>73.670.481</b>	<b>4.418.891</b>
<b>Totale costi operativi</b>	<b>18.447.476</b>	<b>16.285.141</b>	<b>2.162.335</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.598.012)	(1.688.316)	90.304
(Svalutazioni delle immobilizzazioni in corso)/ripristini	(6.976)	0	(6.976)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	1.152.538	0	1.152.538
<b>Risultato operativo</b>	<b>59.189.446</b>	<b>55.697.024</b>	<b>3.492.422</b>
<b>Risultato Gestione partecipazioni</b>	<b>8.891</b>	<b>0</b>	<b>8.891</b>
Risultato Gestione partecipazioni	8.891	0	8.891
<b>Proventi finanziari</b>	<b>762.244</b>	<b>23.009</b>	<b>739.235</b>
<b>Oneri finanziari</b>	<b>(27.745.111)</b>	<b>(26.241.090)</b>	<b>(1.504.021)</b>
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(26.982.867)</b>	<b>(26.218.081)</b>	<b>(764.786)</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>32.215.470</b>	<b>29.478.943</b>	<b>2.736.527</b>
Imposte sul reddito del periodo	(629.138)	0	(629.138)
<b>Utile del periodo</b>	<b>32.844.608</b>	<b>29.478.943</b>	<b>3.365.665</b>

Verifica del requisito economico	Consuntivo 31/12/2010
Valori dei ricavi derivanti da attività di locazione e assimilate (ricavi esenti) (A)	73.670.481
Totale componenti positivi (B)	78.883.615
<b>Parametro reddituale (A/B)</b>	<b>93,39%</b>

Verifica del requisito patrimoniale	Consuntivo 31/12/2010
Valore immobili in proprietà	1.335.730.000
<b>Totale immobili destinati alla locazione</b>	<b>1.335.730.000</b>
<b>Usufrutti</b>	<b>3.785.151</b>
Immobili in corso di costruzione	59.282.288
<b>Totale Immobili in corso di costruzione</b>	<b>59.282.288</b>
<b>Totale immobili destinati alla locazione e immobilizzazioni in corso</b>	<b>A 1.398.797.439</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>B 1.697.435.895</b>
<b>Elementi esclusi dal rapporto:</b>	<b>C (88.889.326)</b>
Disponibilità liquide	(22.900.600)
Finanziamenti soc.gruppo	(19.220.932)
Crediti commerciali	(8.695.398)
Sede IGD SIIQ	(7.668.141)
credito iva	(30.404.255)
<b>Totale attivo rettificato B-C=D</b>	<b>D 1.608.546.569</b>
<b>Parametro patrimoniale A/D</b>	<b>86,96%</b>

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 2009 e 31 dicembre 2010.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2010	31/12/2009
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>32.215.470</b>	<b>24.523.973</b>
Onere fiscale teorico (aliquota 27,5%)	8.859.254	6.744.093
Utile risultante da Conto Economico	32.215.470	24.523.973
<b>Variazioni in aumento:</b>		
ICI	3.114.372	2.622.726
altre variazioni in aumento	8.281.439	8.947.061
<b>Variazioni in diminuzione:</b>		
<i>Variazioni temporanee:</i>		
Variazione reddito esente	(38.312.130)	(26.187.622)
Ammortamenti	(779.313)	(2.296.084)
Fair value	(1.152.538)	(2.489.046)
Altre variazioni varie	(1.729.327)	(2.057.498)
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>1.637.972</b>	<b>3.063.511</b>
<b>Imposte correnti sull'esercizio</b>	<b>450.443</b>	<b>842.466</b>
<b>Provento da consolidato fiscale</b>	<b>(902.192)</b>	<b>(778.505)</b>
<b>Imposte correnti totali sull'esercizio</b>	<b>(451.749)</b>	<b>63.961</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>61.913.891</b>	<b>53.324.004</b>
IRAP teorica (3,9%)	2.414.642	2.079.636
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>61.913.891</b>	<b>53.324.004</b>
<i>Variazioni temporanee:</i>		
Variazioni in diminuzione		
<i>Variazioni permanenti:</i>		
Variazioni in aumento	6.810.355	5.413.628
Variazioni in diminuzione	(1.181.783)	(2.366.730)
Costi indeducibili		
Costi non rilevanti ai fini Irap		
Variazione reddito Esente	(62.947.503)	(49.298.819)
Altre deduzioni	(825.448)	(822.938)
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>3.769.511</b>	<b>6.249.146</b>
<b>IRAP corrente per l'esercizio</b>	<b>149.825</b>	<b>248.382</b>

#### Nota 10) Attività immateriali a vita definita

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
<b>Totale attività immateriali a vita definita</b>	<b>27.287</b>	<b>13.500</b>	<b>0</b>	<b>(5.000)</b>	<b>0</b>	<b>35.787</b>

Attività immateriali a vita definita 2010	Saldo al 01/01/2010	Effetto Fusione	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Saldo al 31/12/2010
Attività immateriali a vita definita	35.787	2.742	8.208	(261)	(7.008)	0	39.468
Attività immateriali a vita definita in corso	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale attività immateriali a vita definita</b>	<b>35.787</b>	<b>2.742</b>	<b>8.208</b>	<b>(261)</b>	<b>(7.008)</b>	<b>0</b>	<b>39.468</b>

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 dovuto per euro 2.742 all'acquisizione del marchio

Le Maioliche a seguito della operazione di fusione con la società Faenza sviluppo Area Marcucci srl e per euro 8.208 al costo sostenuto per l'acquisizione di una licenza relativa ad un software. Il periodo di ammortamento di tale licenza è pari a 3 anni. 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 2009	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Saldo al 31/12/09
<b>Avviamento</b>	<b>127.464</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>127.464</b>

Avviamento 2010	Saldo al 01/01/2010	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Saldo al 31/12/2010
<b>Avviamento</b>	<b>127.464</b>	<b>0</b>	<b>(62.636)</b>	<b>0</b>	<b>64.828</b>

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 2010.

Avviamento	31/12/2009	31/12/2010
Città delle Stelle	64.828	64.828
San Ruffillo	62.636	0
<b>Totale</b>	<b>127.464</b>	<b>64.828</b>

Per quanto riguarda gli avviamenti "Città delle Stelle", 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 2011 e nei piani aggiornati predisposti per gli anni 2012-2013, 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 6,06%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 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 2009	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Trasferimenti da immobilizzazioni in corso	Saldo al 31/12/2009
Costo storico	0	7.986.862	0	0	880	7.987.743
Fondo ammortamento	0	0	0	(127.441)	0	(127.441)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>0</b>	<b>7.986.862</b>	<b>0</b>	<b>(127.441)</b>	<b>880</b>	<b>7.860.302</b>

Fabbricato 2010	Saldo al 01/01/2010	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Trasferimenti da immobilizzazioni in corso	Saldo al 31/12/2010
Costo storico	7.987.743	0	0	0	0	7.987.743
Fondo ammortamento	(127.441)	0	0	(192.161)	0	(319.602)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>7.860.302</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(192.161)</b>	<b>0</b>	<b>7.668.141</b>

La voce è relativa all'acquisto della sede operativa di IGD SIIQ S.p.A. acquistata a fine aprile 2009 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 2009	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Trasferimenti da immobilizzazioni in corso	Fusione Nikefin	Saldo al 31/12/2009
<b>Investimenti immobiliari</b>	<b>841.780.000</b>	<b>156.812.771</b>	<b>0</b>	<b>19.793.061</b>	<b>(17.304.015)</b>	<b>114.018.183</b>	<b>0</b>	<b>1.115.100.000</b>
Investimenti immobiliari 2010	Saldo al 01/01/2010	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Trasferimenti da immobilizzazioni in corso	Fusione Faenza Sviluppo	Saldo al 31/12/2010
<b>Investimenti immobiliari</b>	<b>1.115.100.000</b>	<b>61.857.762</b>	<b>(19.020)</b>	<b>16.237.926</b>	<b>(15.085.388)</b>	<b>72.273.062</b>	<b>85.365.658</b>	<b>1.335.730.000</b>

Nel corso del 2010 sono state acquisite la galleria commerciale Cone' (Conegliano) dalla società controllante Coop Adriatica S.c.a.r.l. nel mese di dicembre 2010 e la galleria La Torre a Palermo dalla società Cogei S.p.A., nel mese di giugno; per quest'ultima l'incremento dell'anno è al netto degli acconti pagati nell'esercizio precedente; inoltre è entrato a far parte del patrimonio societario il centro commerciale Le Maioliche (Faenza) a seguito dell'operazione di fusione con la società Faenza Sviluppo Area Marcucci srl.

Sono state inoltre ultimate ed aperte la galleria La Torre e le medie superfici del centro commerciale Coné, trasferite dalle immobilizzazioni in corso agli investimenti immobiliari. Nella stessa voce, a seguito dell'ultimazione dei lavori, sono presenti il restyling del centro commerciale Le Porte di Napoli oltre che i lavori relativi al centro commerciale Esp, al retail park di Mondovì e al centro commerciale Le Maioliche.

L'adeguamento al fair value al 31 dicembre 2010 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 2010 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 ogget-

to 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 31/12/2010 e dell'esercizio precedente degli impianti e macchinari:

Impianti e macchinari 2009	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Trasferimenti da immobilizzazioni in corso	Fusione Nikefin	Saldo al 31/12/2009
Costo storico	180.387	49.630	(8.500)	0	0	0	221.517
Fondo ammortamento	(108.494)	0	8.500	(25.861)	0	0	(125.855)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>71.893</b>	<b>49.630</b>	<b>0</b>	<b>(25.861)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>95.662</b>

Impianti e macchinari 2010	Saldo al 01/01/2010	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Trasferimenti da immobilizzazioni in corso	Fusione Faenza Sviluppo	Saldo al 31/12/2010
Costo storico	221.517	6.000	(71.541)	0	0	0	155.976
Fondo ammortamento	(125.855)	0	42.957	(18.227)	0	0	(101.125)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>95.662</b>	<b>6.000</b>	<b>(28.584)</b>	<b>(18.227)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54.851</b>

L'incremento registrato è relativo agli investimenti fatti per la nuova sede operativa, mentre il decremento è dovuto alle attrezzature facenti parte del ramo d'azienda relativo al centro commerciale San ruffillo ceduto alla controllante Coop Adriatica.

Si presenta di seguito la movimentazione al 31/12/2010 e dell'esercizio precedente delle attrezzature:

Attrezzatura e altri beni 2009	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Trasferimenti da immobilizzazioni in corso	Fusione Nikefin	Saldo al 31/12/2009
Costo storico	535.094	773.189	(17.557)	0	280.324	0	1.571.050
Fondo ammortamento	(238.690)	0	4.619	(150.734)	0	0	(384.805)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>296.404</b>	<b>773.189</b>	<b>(12.938)</b>	<b>(150.734)</b>	<b>280.324</b>	<b>0</b>	<b>1.186.245</b>

Attrezzatura e altri beni 2010	Saldo al 01/01/2010	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Trasferimenti da immobilizzazioni in corso	Fusione Faenza Sviluppo	Saldo al 31/12/2010
Costo storico	1.571.050	225.946	0	0	0	64.638	1.861.634
Fondo ammortamento	(384.805)	0	0	(230.567)	0	(5.128)	(620.500)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>1.186.245</b>	<b>225.946</b>	<b>0</b>	<b>(230.567)</b>	<b>0</b>	<b>59.510</b>	<b>1.241.134</b>

## 5.6

Bilancio di esercizio al 31/12/2010  
Note di commento ai prospetti contabili

Le attrezzature hanno subito un incremento dovuto sia al completamento delle attrezzature della sede operativa sia all'acquisizione delle nuove gallerie di Palermo e Faenza.

Si presenta di seguito la movimentazione al 31/12/2010 e dell'esercizio precedente delle migliorie su beni di terzi:

Migliorie su beni di terzi 2009	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Trasferimenti da immobilizzazioni in corso	Fusione Nikefin	Saldo al 31/12/2009
<b>Valore netto contabile</b>	<b>85.043</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(17.009)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68.034</b>
Migliorie su beni di terzi 2010	Saldo al 01/01/2010	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Trasferimenti da immobilizzazioni in corso	Fusione Faenza Sviluppo	Saldo al 31/12/2010
<b>Valore netto contabile</b>	<b>68.034</b>	<b>0</b>	<b>(52.926)</b>	<b>(3.777)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.331</b>

Il decremento si riferisce alla cessione del ramo d'azienda San Ruffillo a Coop Adriatica.

#### Nota 15) Immobilizzazioni in corso

Immobilizzazioni in corso 2009	Saldo al 01/01/2009	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Svalutazioni	Fusione Nikefin	Saldo al 31/12/2009
<b>Immobilizzazioni in corso</b>	<b>148.956.590</b>	<b>19.904.190</b>	<b>(11.158.096)</b>	<b>(114.299.388)</b>	<b>(1.108.334)</b>	<b>41.036.598</b>	<b>83.331.560</b>
Immobilizzazioni in corso 2010	Saldo al 01/01/2010	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Svalutazioni da impairment test	Fusione Faenza Sviluppo	Saldo al 31/12/2010
<b>Immobilizzazioni in corso</b>	<b>83.331.560</b>	<b>55.939.966</b>	<b>(7.847.529)</b>	<b>(72.273.062)</b>	<b>(6.976)</b>	<b>138.328</b>	<b>59.282.288</b>

La variazione della voce Immobilizzazioni in corso è dovuta (si veda Nota 42 Impegni e rischi):

- all'incremento relativo all'acquisto della galleria del centro commerciale La Torre, all'ultimazione dei lavori delle medie superfici del centro commerciale Conè, al restyling del centro Afragola, ai lavori relativi al retail park del centro commerciale Mondovì e del centro commerciale Esp;
- all'acquisto del 50% del centro commerciale Darsena City a Ferrara e qui classificato in conseguenza dell'esistenza di una opzione di riacquisto del venditore;
- all'avanzamento dei lavori relativi alle opere viarie del futuro centro commerciale di Chioggia;
- alla capitalizzazione degli interessi in base all'applicazione dello ias 23.

Il decremento è dovuto sostanzialmente:

- alle riclassifiche, a seguito delle aperture e delle ultimazioni dei lavori della galleria del centro commerciale La Torre, delle medie superfici del centro commerciale Conè, del restyling del centro Afragola, dei lavori relativi al retail park del centro commerciale Mondovì e del centro commerciale Esp, negli investimenti immobiliari.
- alle svalutazioni, al netto del ripristino della svalutazione rilevata nell'esercizio precedente, 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.

- alla risoluzione del contratto preliminare per l'acquisto della galleria commerciale di Gorizia con conseguente rimborso della caparra come previsto contrattualmente.

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**

Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite contengono principalmente l'effetto imposte delle scritture IAS. Si precisa che non sono presenti imposte anticipate su perdite fiscali.

Imposte differite attive e passive	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Attività per imposte anticipate	10.349.935	6.470.576	3.879.359
Passività per imposte differite	(20.401.252)	(12.554.008)	(7.847.244)

Di seguito si forniscono i dettagli delle imposte anticipate:

Attività per imposte anticipate	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Effetto sullo storno delle Immob. Immateriali	22.812	38.885	(16.073)
Effetto su aumento capitale sociale	92.535	187.963	(95.428)
Fondi tassati	131.133	156.790	(25.658)
Effetto su accantonamento salario variabile	6.451	10.523	(4.072)
Effetto IAS 40	6.632.253	3.598.387	3.033.866
Svalutazioni progetti in corso e terreni	309.625	309.655	(29)
Effetto maggior valore fiscale terreni	755.602	761.555	(5.953)
Effetto IAS 19	789	789	0
Effetto operazioni IRS	2.397.515	1.404.809	992.707
Imposte anticipate Nikefin	1.220	1.220	0
<b>Totale attività per imposte anticipate</b>	<b>10.349.935</b>	<b>6.470.576</b>	<b>3.879.359</b>

A seguito dell'ingresso nel regime speciale SIIQ, le imposte anticipate, 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 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 IAS 40 di alcuni investimenti immobiliari e progetti
- 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.

## 5.6

Bilancio di esercizio al 31/12/2010  
Note di commento ai prospetti contabili

Imposte Anticipate	Saldo al 31/12/2009						Saldo al 31/12/2010	
	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)		0		0	(22.411)	(202)
<b>Adeg. Fair value</b>	<b>12.879.551</b>	<b>3.589.663</b>	<b>12.142.455</b>	<b>1.096.437</b>	<b>3.365.931</b>	<b>303.936</b>	<b>23.925.569</b>	<b>6.651.658</b>
Adeg. Fair value 2008 su quota IRAP a (3,9% x 11,25%)	1.988.215	8.723	0	0	0	0	1.988.215	8.723
Adeg. Fair value 2009 su quota IRAP da (3,9% x 11,25%) a (3,9% x 5,65%)				12.879.551		28.129	(12.879.551)	(28.129)
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 2009	2.725.801	216.395	0	0	0	0	2.725.801	216.395
Terreni al fair value per siiq adeguamento 2010	2.725.801		0			5.953	2.725.801	(5.953)
Svalutazioni IAS 36	1.108.334	309.655	905.817	898.841	251.096	251.125	1.115.310	309.625
IAS 38 2008 e 2009	16.716	683	0	4.837	0	88	11.880	595
IAS 38 2008 2009 e 2010 adeguamento % esente	(10.525)	(95)		16.716		284	(27.242)	(379)
IAS 38 2008 Nikefin fusione	947	385		316	0	6	631	380
IAS 38 2008 Nikefin adeguamenti % esente	(1.263)	(352)		947	0	16	(2.210)	(368)
Svalutazione crediti	1.280.925	156.790	27.205	120.505	7.481	33.139	1.187.625	131.133
Salario variabile 2009	38.267	10.523	0	38.267	0	10.523	0	0
Salario variabile 2010			23.460	0	6.451	0	23.460	6.451
Oneri su finanz. Passato IRES 50%	32.552	12.124	0	23.073	0	3.173	9.479	8.952
Oneri su finanz. Passato adeguamento 2009	(55.626)	(7.649)				0	(55.626)	(7.649)
IAS 38 passato IRES 50% e (IRAP 11,25%) e IRAP 5,65%	4.574	2.106	0	3.891	0	544	682	1.562
IAS 38 passato adeguamento 2009	(8.465)	(1.457)		0		0	(8.465)	(1.457)
IAS 38 passato adeguamento 2010				4.574		10	(4.574)	(10)
Aum cap sociale IRES 50% e (IRAP 11,25%) e IRAP 5,65%	1.324.732	529.967	0	662.366	0	92.535	662.366	437.432
Aum cap sociale adeguamento 2009	(1.987.099)	(342.004)				0	(1.987.099)	(342.004)
Aum cap sociale adeguamento 2010				1.324.732		2.893	(1.324.732)	(2.893)
IAS 38 mv passato IRES 50% e IRAP 5,65%	229.012	85.668	0	80.248	0	11.211	148.763	74.457
IAS 38 mv passato adeguamenti 2009	(310.116)	(53.175)		856		120	(310.972)	(53.294)
IAS 38 mv passato adeguamento 2010				229.012		500	(229.012)	(500)
IAS 38 Nikefin passato IRES 50% e IRAP 5,65%	4.555	1.822		2.277	0	318	2.277	1.504
IAS 38 Nikefin passato adeg. IRAP 5,65%				4.555		10	(4.555)	(10)
IAS 38 2007 Nikefin passato adeguamento da fusione	(6.832)	(1.176)		0		0	(6.832)	(1.176)
Imposte anticipate fusione Nikefin	4.437	1.220					4.437	1.220
Imposte anticipate fusione Faenza								294
Imposte anticipate fusione Faenza adeguamenti			9.642	2.304	175	264	7.338	(89)
Effetto operazioni IRS*	5.108.395	1.404.809	3.609.843	0	992.707	0	8.718.238	2.397.515
<b>Totale</b>	<b>29.818.690</b>	<b>6.470.576</b>	<b>16.718.421</b>	<b>17.394.305</b>	<b>4.623.841</b>	<b>744.777</b>	<b>29.142.807</b>	<b>10.349.935</b>

\* effetto imputato direttamente a patrimonio netto



Di seguito si riporta il dettaglio delle imposte differite passive

Passività per imposte differite	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Plusvalenze rateizzate	5.689	65.515	(59.826)
Effetto imposte sul fair value degli immobili	18.960.679	11.934.618	7.026.061
Effetto imposte su operazioni IRS	1.207.453	0	1.207.453
Effetto imposte su bond convertibile	227.431	553.875	(326.444)
<b>Totale passività per imposte differite</b>	<b>20.401.252</b>	<b>12.554.008</b>	<b>7.847.244</b>

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 ed alla valutazione al fair value di alcuni contratti derivati di copertura (quest'ultimo effetto imputato direttamente a patrimonio netto).

Imposte differite passive	Saldo al 31/12/2009				Saldo al 31/12/2010			
	Differenza temporanea	Differite	Incrementi	Decrementi	Incrementi	Reversal	Differenza temporanea	Differite
			Differenza temporanea		Differite			
Plusvalenze cessioni	238.237	65.515	25.861	243.410	7.112	66.938	20.688	5.689
Oneri finanziari IAS su bond x adeg. Quota imponibile dal 12,79% al 6,61%*	2.752.037	756.810	109.583	973.189	30.135	267.627	1.888.432	519.319
Onere finanziario su bond eff. A conto economico	-737.947	-202.936		323.462		88.952	-1.061.410	-291.888
	<b>2.014.090</b>	<b>553.875</b>	<b>109.583</b>	<b>1.296.651</b>	<b>30.135</b>	<b>356.579</b>	<b>827.023</b>	<b>227.431</b>
Adeg. Fair value 2010			14.605.555	2.407.000	4.048.711	667.229	12.198.556	3.381.483
Adeg. Fair value 2009 su quota irap da (3,9% x 11,25%) a (3,9% x 5,65%)						45.948		-45.948
Adeg. Fair value 2009	21.038.472	5.844.285					21.038.472	5.844.285
Adeg. Fair value 2008 su quota irap da (3,9% x 13,51%) a (3,9% x 11,25%)	7.658.091	33.600					7.658.091	33.600
Effetto fusione per incorporazione mv adeg aliquota	20.259.632	6.056.732					20.259.632	6.056.732
Effetto fusione per incorporazione faenza sviluppo adeg aliquota			13.313.373		4.180.399	489.873	0	3.690.526
<b>Totale per adeguamento IAS 40</b>	<b>48.956.195</b>	<b>11.934.618</b>	<b>27.918.928</b>	<b>2.407.000</b>	<b>8.229.110</b>	<b>1.203.050</b>	<b>61.154.751</b>	<b>18.960.679</b>
Derivati*			4.390.737		1.207.453		0	1.207.453
<b>Totale</b>	<b>51.208.522</b>	<b>12.554.008</b>	<b>32.445.109</b>	<b>3.947.060</b>	<b>9.473.810</b>	<b>1.626.566</b>	<b>62.002.462</b>	<b>20.401.252</b>

\* effetto su derivati e prestito obbligazionario imputati direttamente a patrimonio netto.

**Nota 17) Crediti vari e altre attività non correnti**

Altre attività non correnti	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Partecipazioni	184.803.321	198.498.245	(13.694.924)
Caparra per acquisto di quote	0	0	0
Crediti tributari	4.489	4.489	0
Usufrutto	3.785.151	1.807.462	1.977.689
Verso altri	3	3	0
Depositi cauzionali	26.745	31.266	(4.521)
<b>Totale</b>	<b>188.619.709</b>	<b>200.341.465</b>	<b>(11.721.756)</b>

La voce usufrutto si riferisce al diritto reale sulla galleria commerciale del centro "Città delle Stelle" ed ha subito un incremento rispetto al valore dello scorso anno a seguito del rinnovo dello stesso per gli anni 2011 e 2012.

Le partecipazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

Partecipazioni	31/12/2009	Incrementi	Decrementi	Svalutazioni	31/12/2010
Immobiliare Larice srl	170.183.477				170.183.477
Millennium Gallery srl	14.313.025				14.313.025
Sviluppo Faenza area Marcucci srl	13.885.634		(13.885.634)		0
Consorzio Forte di Brondolo	55.319				55.319
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	52.000				52.000
Winmagazin S.A.		210.000		(23.109)	186.891
Consorzio I Bricchi		4.335			4.335
Altre	8.790		(516)		8.274
<b>Totale</b>	<b>198.498.245</b>	<b>214.335</b>	<b>(13.886.150)</b>	<b>(23.109)</b>	<b>184.803.321</b>

Le variazioni dell'esercizio sono riconducibili prevalentemente alle seguenti operazioni:

- fusione per incorporazione di Faenza Sviluppo area Marcucci s.r.l.
- acquisto dello 0,1% della partecipazione in 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 2011 e nei piani aggiornati predisposti per gli anni 2012-2013, 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 6,06%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 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 ad eccezione di una svalutazione, pari ad euro 23.109, del valore di iscrizione della partecipazione nella società Winmagazin S.A..

**Nota 18) Attività finanziarie non correnti**

Attività finanziarie non correnti	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
<b>Attività finanziarie non correnti</b>	<b>4.379.823</b>	<b>0</b>	<b>4.379.823</b>

La variazione si riferisce alla variazione di fair value al 31 dicembre 2010 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	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti vs terzi	11.719.451	8.118.913	3.600.538
Fondo svalutazione crediti	(3.541.151)	(3.054.372)	(486.779)
	<b>8.178.300</b>	<b>5.064.541</b>	<b>3.113.759</b>

L'incremento dei crediti commerciali è sostanzialmente correlato all'incremento dei ricavi conseguente all'apertura, nel corso dell'esercizio 2010, di due gallerie commerciali ed all'acquisizione a seguito di fusione, di un ulteriore centro commerciale. Tali crediti sono al netto del fondo svalutazione crediti per euro 3.541.151. Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti con il dettaglio degli accantonamenti e degli utilizzi:

Movimentazione del fondo svalutazione crediti	31/12/2009	Utilizzi	Svalutazione interessi di mora	Accantonamenti	31/12/2010
Fondo Svalutazione crediti	3.054.372	(106.093)	9.101	583.771	3.541.151
<b>Totale fondo svalutazione crediti</b>	<b>3.054.372</b>	<b>(106.093)</b>	<b>9.101</b>	<b>583.771</b>	<b>3.541.151</b>

La svalutazione dei crediti viene effettuata analizzando analiticamente le singole posizioni degli operatori.

#### Nota 20) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Crediti vs controllante	19.430	23.498	(4.068)
<b>Totale controllante</b>	<b>19.430</b>	<b>23.498</b>	<b>(4.068)</b>
Porta medicea srl	54.473	78.000	(23.527)
Winmagazine sa	0	4.700	(4.700)
Winmarkt management srl	0	163.156	(163.156)
Consorzio dei proprietari Centro Leonardo	39	15.405	(15.366)
Consorzio I Bricchi	67.695	0	67.695
Ipercoop Sicilia	6.181	0	6.181
Sviluppo Faenza	0	34.135	(34.135)
Ipercoop Tirreno	13.243	20.629	(7.386)
Vignale Comunicazioni srl	307.513	159.400	148.113
Unicoop Tirreno scarl	27.816	20.677	7.139
Librerie Coop spa	8.760	29.251	(20.491)
Robintur spa	11.948	658	11.290
<b>altre parti correlate</b>	<b>497.668</b>	<b>526.011</b>	<b>(28.343)</b>
<b>Totale parti correlate</b>	<b>517.098</b>	<b>549.509</b>	<b>(32.411)</b>

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38.

**Nota 21) Altre attività correnti**

Altre attività correnti	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
<i>Crediti tributari</i>			
Erario c/iva	30.404.255	39.379.181	(8.974.926)
Erario c/ires	439.573	640.392	(200.819)
Erario c/irap	184.979	0	184.979
<i>Verso altri</i>			
Crediti v/assicurazioni	17.361	0	17.361
Ratei e risconti	280.100	220.725	59.375
Costi sospesi	128.877	147.182	(18.305)
Altri	128.752	127.509	1.243
<b>Totale altre attività correnti</b>	<b>31.583.897</b>	<b>40.514.989</b>	<b>(8.931.092)</b>

Le altre attività correnti sono in decremento rispetto all'esercizio precedente per effetto principalmente della voce Erario c/iva che, nel corso del presente esercizio ha subito una diminuzione per euro 16.900.000 a seguito della presentazione, nel febbraio 2010, della istanza di rimborso e dell'ottenimento dello stesso nel luglio 2010, compensata da un incremento prevalentemente attribuibile all'acquisto delle nuove gallerie;

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	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
<b>Crediti da consolidato fiscale</b>	<b>1.580.594</b>	<b>566.066</b>	<b>1.014.528</b>
Dettaglio:			
Immobiliare Larice s.r.l.	1.580.594	566.066	1.014.528

La voce si riferisce al credito sorto nei confronti di Immobiliare Larice a seguito del trasferimento del reddito imponibile 2010 e dei crediti Ires della società controllata al consolidato fiscale.

**Nota 23) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti**

Attività finanziarie correnti	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Altre attività finanziarie	6.001.485	0	6.001.485
<b>Totale vs terzi</b>	<b>6.001.485</b>	<b>0</b>	<b>6.001.485</b>
Verso controllante	11.481	219.296	(207.815)
Verso altre parti correlate	19.220.932	40.153.521	(20.932.589)
<b>Totale vs parti correlate</b>	<b>19.232.413</b>	<b>40.372.817</b>	<b>(21.140.404)</b>

La voce altre attività finanziarie accoglie uno strumento di PcT in scadenza nel marzo 2011, iscritto inizialmente al costo e valutato, al 31 dicembre 2010 al costo ammortizzato.

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 credito verso la controllante Coop Adriatica per gli interessi attivi maturati sul conto corrente improprio.

## Nota 24) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali	22.861.960	27.879.394	(5.017.434)
Cassa	38.640	68.228	(29.588)
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>22.900.600</b>	<b>27.947.622</b>	<b>(5.047.022)</b>

La liquidità presente al 31/12/2010 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente.

## 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 7.074.817;
- alla riserva legale euro 835.350;
- a ciascuna azione in circolazione con esclusione delle azioni proprie in portafoglio un dividendo pari ad euro 0,050, per complessivi euro 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.

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 oltre che delle modifiche intervenute sul prestito obbligazionario convertibile.

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 nei 3 precedenti esercizi	
				per copertura perdite	per altre ragioni
<b>Capitale</b>	<b>309.249.261</b>				
<b>Azioni proprie acquistate</b>	<b>-10.976.592</b>				
<b>Riserve di capitale:</b>					
Riserva da soprapprezzo 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		
Altre riserve	15.285.880	–			
<b>Riserve di utili:</b>					
Riserva legale	7.617.658	B	7.617.658		
Riserva fair value	233.756.812	B	233.756.812		
Utili/Perdite a Nuovo	5.779.985	A, B, C	5.779.985	(416.719)	
<b>Totale</b>	<b>722.202.015</b>		<b>408.643.466</b>	<b>(416.719)</b>	
Quota non distribuibile			402.863.481		
<b>Residua quota distribuibile</b>			<b>5.779.985</b>	<b>(416.719)</b>	

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, la valorizzazione al fair value dei derivati di copertura su tassi, passività verso altri finanziatori (leasing sede e corrispettivo potenziale) 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	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
<b>Debiti verso Banche per Mutui</b>				
Banca Pop.di Verona scarl	31/05/2001 - 31/05/2011	0	1.521.985	(1.521.985)
Intesa BCI spa	31/05/2001 - 31/05/2011	0	1.614.829	(1.614.829)
Unicredit Banca Impresa spa/Mediocredito	05/04/2001 - 05/04/2011	0	1.291.143	(1.291.143)
Banca Toscana spa Casilino	31/12/2001 - 31/12/2015	12.827.220	15.657.252	(2.830.033)
Banca Toscana spa Casilino	31/12/2001 - 31/12/2013	3.988.202	5.839.358	(1.851.156)
Banca Toscana spa Livorno	31/12/2001 - 31/12/2013	8.101.035	11.861.196	(3.760.161)
Banca Toscana spa Livorno	31/12/2001 - 31/12/2013	6.979.353	10.218.877	(3.239.524)
Bnl	06/09/2006 - 06/10/2016	18.722.102	20.560.088	(1.837.986)
Interbanca spa	25/09/2006 - 05/10/2021	128.055.367	138.408.282	(10.352.914)
Banca bre mutuo Mondovi'	23/11/2006 - 10/01/2023	11.715.330	12.415.380	(700.049)
Carisbo Mutuo Guidonia	27/03/2009 - 27/03/2024	72.553.920	76.739.663	(4.185.744)
Unipol lungo savio	31/12/2008 - 31/12/2023	10.759.559	11.176.998	(417.439)
Carige	17/12/2008 - 30/03/2024	27.374.007	28.324.681	(950.674)
Cassa risp veneto mutuo Mondovi	08/10/2009 - 30/09/2024	28.711.168	29.868.968	(1.157.800)
Cr siciliano medioceval catania	23/12/2009 - 30/03/2024	17.256.021	18.666.186	(1.410.165)
Mediocredito italiano Faenza	05/10/2009 - 30/06/2029	49.121.526	0	49.121.526
Mps palermo	21/12/2010 - 30/11/2025	34.137.199	0	34.137.199
Centrobanca Conegliano	22/12/2010 - 31/12/2025	46.564.240	0	46.564.240
Mps ipotecario	30/11/2007 - 30/11/2012	16.690.522	0	16.690.522
<b>Totale mutui</b>		<b>493.556.770</b>	<b>384.164.885</b>	<b>109.391.885</b>
<b>Passività finanziarie non correnti (irs su mutui)</b>				
		<b>9.821.279</b>	<b>6.091.788</b>	<b>3.729.491</b>
<b>Convertible Bond</b>	28/06/2007 - 28/06/2012	<b>214.642.146</b>	<b>211.783.070</b>	<b>2.859.076</b>
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>		<b>13.662.252</b>	<b>36.489.562</b>	<b>(22.827.310)</b>
Coop Lombardia per Galleria Gran Rondo'	31/12/2011	0	23.000.000	(23.000.000)
Corrispettivo potenziale galleria Catania	31/12/2014	7.677.568	7.247.280	430.288
Sardaleasing per sebe bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	5.984.684	6.242.282	(257.598)
<b>Passività finanziarie non correnti</b>		<b>731.682.447</b>	<b>638.529.305</b>	<b>93.153.142</b>
<b>Debiti verso controllante</b>				
COOP finanziamento Le Maioliche	31/12/2019	15.000.200	0	15.000.200
<b>Totale vs controllante</b>		<b>15.000.200</b>	<b>0</b>	<b>15.000.200</b>
<b>Passività finanziarie non correnti vs. parti correlate</b>				
		<b>15.000.200</b>	<b>0</b>	<b>15.000.200</b>

La variazione delle passività finanziarie non correnti è relativa:

- alla sottoscrizione dei nuovi mutui ipotecari derivanti dall'acquisto della galleria commerciale La Torre, di Palermo contratto con Monte dei paschi di Siena, della galleria commerciale di Conegliano sottoscritto con Centrobanca spa;
- al subentro nel mutuo contratto con Mediocredito Italiano, per effetto della fusione per incorporazione con Faenza Sviluppo Area Marcucci s.r.l.,
- all'accollo del 50% del conto corrente ipotecario relativo all'immobile Darsena City a seguito dell'acquisto dello stesso in comproprietà con RGD s.r.l.;
- al decremento dei mutui in essere rispetto al 31/12/2009 per la quota relati-

va al 2011 riclassificata tra le passività finanziarie correnti. I mutui sono coperti da ipoteche gravanti sugli immobili a garanzia dei finanziamenti stessi.

Il debito verso Coop Lombardia è stato riclassificato tra le passività finanziarie correnti.

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 ha determinato un effetto di maggiori oneri finanziari, con un tasso effettivo pari al 6,03% sino al 22 aprile 2010, data dell'Assemblea Straordinaria che ha deliberato la ristrutturazione del prestito obbligazionario convertibile. In sintesi le modifiche riguardano il differimento della data di scadenza del prestito dal 28 giugno 2012 al 28 dicembre 2013, l'incremento del tasso di interesse dal 2,5% al 3,5% e pagamento della cedola su base semestrale, il prezzo di conversione che passa da 4,93 a 2,75 per azione con conseguente incremento del capitale sociale a sostegno della conversione da euro 46.653.144 a euro 83.636.364. I costi accessori relativi all'operazione straordinaria sono stati pari ad euro 1.219.749 e sono stati imputati al debito per il prestito obbligazionario che si è ridotto di pari importo. Con l'applicazione dello IAS 32 si è rideterminata la passività finanziaria e la componente di patrimonio netto che esprime il valore dell'opzione insita nello strumento convertibile. Il tasso di interesse effettivo utilizzato è passato dal 6,03% al 6,05%.

### 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 31/12/2010 il rapporto è pari a 1,31;
- 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 SIQ 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 31/12/2010 il rapporto è pari a 1,09;
- 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 31/12/2010 il rapporto è pari a 1,31;
- 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 31/12/2010 il rapporto è pari a 1,31;

- 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 31/12/2010 il rapporto PFN/Equity è pari a 1,31 e il LTV è pari al 56,38%.
- il contratto di finanziamento stipulato con Mediocredito Italiano spa in data 05 ottobre 2009 all'art. 5 da Faenza Sviluppo Area Marcucci (fusa in IGD SIIQ S.p.A.) prevede che la banca avrà diritto di recedere dal contratto qualora i dati del Bilancio di IGD SIIQ S.p.A. relativo a qualsiasi esercizio rivelino un rapporto Debiti Finanziari Netti Esterni/ Patrimonio Netto più finanziamenti intercompany superiore a 2,70; al 31 dicembre 2010 il rapporto è pari a 1,06.
- Il contratto di finanziamento stipulato con MPS in data 21 dicembre 2010 all'art. 2 prevede che la banca avrà diritto di recedere dal contratto qualora il rapporto tra PFN/EQUITY sia superiore a 1,7 e il rapporto Loan To Value sia superiore al 70%; al 31/12/2010 il rapporto PFN/Equity è pari a 1,31 e il LTV è pari al 56,38%.
- Il contratto di finanziamento stipulato con Centrobanca S.p.A. in data 22 dicembre 2010 all'art. 9 prevede che la banca avrà diritto di recedere dal contratto qualora il rapporto tra PFN/Patrimonio netto sia superiore a 2. Al 31/12/2010 il rapporto PFN/Equity è pari a 1,31.

#### Nota 27) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

TFR	Saldo al 31/12/08	Trasferimento	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	Saldo al 31/12/2009
<b>TFR</b>	<b>320.644</b>	<b>0</b>	<b>(75.594)</b>	<b>70.833</b>	<b>14.699</b>	<b>330.582</b>

TFR	Saldo al 31/12/09	Trasferimento	Utilizzo	Accantonamento	oneri finanziari IAS 19	Saldo al 31/12/2010
<b>TFR</b>	<b>330.582</b>	<b>0</b>	<b>(45.334)</b>	<b>97.662</b>	<b>15.159</b>	<b>398.069</b>

Nella tabella seguente si evidenzia il ricalcolo del TFR secondo il Principio Contabile Internazionale n.19:

Ricalcolo tfr secondo il Principio Contabile Internazionale n. 19	2010	2009
<b>Saldo TFR all'1/01</b>	<b>330.582</b>	<b>320.644</b>
Trasferimento	0	0
Costo corrente del servizio	107.502	94.849
Oneri finanziari	15.159	14.699
Utili/perdite attuariali	(24.375)	(35.731)
(prestazioni pagate)	(30.799)	(63.879)
<b>Saldo TFR al 31/12</b>	<b>398.069</b>	<b>330.582</b>



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	Ipotesi finanziarie	Dipendente anno 2010
Probabilità di decesso	RG 48	Incremento del costo della vita	2,00%
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso	Tasso di attualizzazione	4,90%
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria	Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Probabilità di dimissioni	2%	Incremento TFR	3,00%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%		

## Nota 28) Fondi per rischi ed oneri

Fondi per rischi ed oneri futuri	31/12/2009	Utilizzi	Accantonamenti	31/12/2010
F.do salario variabile	299.192	(299.192)	354.913	354.913
F.do rischi ed oneri diversi	135.684		809.093	944.777
F.do rischi indennizzi centri commerciali	100.000	(100.000)	0	0
Fondo oneri slittamento apertura centro commerciale Guidonia	244.490	(109.218)	0	135.272
<b>Totale</b>	<b>779.366</b>	<b>(508.410)</b>	<b>1.164.006</b>	<b>1.434.962</b>

### Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2011 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2010. L'utilizzo è a fronte dell'erogazione avvenuta nell'esercizio 2010.

### F.do rischi ed oneri diversi

Tale fondo accoglie le passività ritenute probabili a fronte di alcuni contenziosi in essere con terzi e per accertamenti fiscali ancora pendenti presso la commissione tributaria.

**F.do rischi indennizzi centri commerciali**

L'importo del fondo si è azzerato a seguito dell'utilizzo effettuato a fronte delle richieste danni conseguenti alla chiusura temporanea di un ipermercato all'interno di un centro commerciale dell'area sud Italia verificatasi nel corso dell'esercizio 2009.

**Fondo oneri slittamento apertura centro commerciale Guidonia**

Il fondo accoglie il residuo accantonamento effettuato nel corso dell'esercizio 2008 esercizio per fronteggiare i rischi e gli oneri derivanti dal differimento della data di apertura del centro commerciale di Guidonia. Nel corso del 2010 gli utilizzi per transazioni concluse sono stati pari ad euro 109.218.

**Nota 29) Debiti vari e altre passività non correnti**

Debiti vari e altre passività non correnti	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Ratei e risconti	0	4.487	(4.487)
Debiti per imposta sostitutiva siiq (oltre es. successivo)	6.159.444	12.318.887	(6.159.443)
Altre passività	86.337	86.337	0
<b>Totale</b>	<b>6.245.781</b>	<b>12.409.711</b>	<b>(6.163.930)</b>

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 correntivs. parti correlate	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Verso controllante	8.532.241	8.207.241	325.000
Depositi cauzionali v/Coop Adriatica	8.532.241	8.207.241	325.000
Verso parti correlate	3.405.457	3.501.812	(96.355)
Depositi cauzionali Ipercoop Tirreno spa	1.091.029	3.351.812	(2.260.783)
Depositi cauzionali Unicoop Tirreno	2.289.428	0	2.289.428
Depositi cauzionali Vignale Comunicazione	25.000	0	25.000
Depositi cauzionali Vignale Immobiliare spa	0	150.000	(150.000)
<b>Totale</b>	<b>11.937.698</b>	<b>11.709.053</b>	<b>228.645</b>

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	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
<b>Debiti verso Banche</b>				
Banca Pop Commercio e industria		19.064	0	19.064
Mps 28634 ipotecario		955	0	955
Carisbo - Hot Money	28/10/2010 - 26/01/2011	8.000.000	10.000.000	(2.000.000)
Bnl - Bologna	29/12/2010 - 29/03/2011	10.000.000	20.000.000	(10.000.000)
Banca toscana Mpsa hot money	02/12/2010 - 02/03/2011	15.017.781	25.072.979	(10.055.198)
Banca Pop Commercio e industria hot money	17/09/2010 - 12/01/2011	5.000.000	0	5.000.000
Banca Pop Commercio e industria hot money	17/09/2010 - 12/01/2011	5.000.000	0	5.000.000
Banca popolare di Verona hot money	14/12/2010 - 14/03/2011	12.008.205	0	12.008.205
<b>Totale</b>		<b>55.046.006</b>	<b>55.072.979</b>	<b>(26.973)</b>
<b>Debiti verso Banche per Mutui</b>				
Banca Pop.di Verona scarl	31/05/2001 - 31/05/2011	1.515.763	2.993.281	(1.477.518)
Intesa BCI spa	31/05/2001 - 31/05/2011	1.617.171	3.118.636	(1.501.466)
Unicredit Banca Impresa/Mediocredito	05/04/2001 - 05/04/2011	1.297.129	2.602.216	(1.305.087)
Banca Toscana spa Casilino 1	31/12/2001 - 31/12/2015	2.830.033	2.693.666	136.367
Banca Toscana spa Casilino 2	31/12/2001 - 31/12/2013	1.851.156	1.761.957	89.199
Banca Toscana spa Livorno 1	31/12/2001 - 31/12/2013	3.760.161	3.578.976	181.186
Banca Toscana spa Livorno 2	31/12/2001 - 31/12/2013	3.239.524	3.083.425	156.098
BNL - mutuo Rimini	06/10/2006 - 05/10/2021	1.912.786	1.907.968	4.818
Banca Bre mutuo Mondovi'	23/11/2006 - 10/01/2023	817.949	781.219	36.730
Unipol lungo savio	31/12/2008 - 31/12/2023	419.434	394.781	24.652
Interbanca finanziamento	25/09/2006 - 05/10/2021	10.988.608	10.587.093	401.515
Carisbo Mutuo Guidonia	27/03/2009 - 27/03/2024	4.141.959	1.031.000	3.110.959
Carige mutuo asti ex nk	17/12/2008 - 30/03/2024	960.273	900.311	59.962
Cassa risp veneto mutuo Mondovi	08/10/2009 - 30/09/2024	1.166.667	0	1.166.667
Cr siciliano mediocreval catania	23/12/2009 - 30/03/2024	1.428.571	1.071.429	357.143
Mediocredito italiano Faenza	05/10/2009 - 30/06/2029	2.820.513	0	2.820.513
Mps palermo	21/12/2010 - 30/11/2025	1.668.806	0	1.668.806
Centrobanca Conegliano	22/12/2010 - 31/12/2025	2.669.972	0	2.669.972
<b>Totale debiti verso banche per mutui</b>		<b>45.106.476</b>	<b>36.505.959</b>	<b>8.600.517</b>
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	257.598	249.383	8.215
Convertible Bond	28/06/2007 - 28/12/2013	66.164	2.930.137	(2.863.973)
Coop Lombardia per Galleria Gran Rondo'	31/12/2011	23.000.000	0	23.000.000
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>		<b>23.323.762</b>	<b>3.179.520</b>	<b>20.144.242</b>
<b>Totale passività finanziarie correnti vs terzi</b>		<b>123.476.244</b>	<b>94.758.458</b>	<b>28.717.786</b>
<b>Debiti verso controllate</b>				
Millenium Gallery srl c/improprio		0	950.825	(950.825)
Immobiliare Larice srl c/c improprio		0	0	0
Svilippo faenza Area Marcucci srl		0	4.116.853	(4.116.853)
<b>Totale vs controllate</b>		<b>0</b>	<b>5.067.678</b>	<b>(5.067.678)</b>
<b>Debiti verso controllante</b>				
COOP x finanziamento Le Maioliche	31/12/2019	138.529	0	138.529
CCOP c/c improprio		2.711.017	2.457	2.708.560
Aggiustamento prezzo Galleria Le Maioliche	31/12/2011	1.000.000	0	1.000.000
<b>Totale vs controllante</b>		<b>3.849.546</b>	<b>2.457</b>	<b>3.847.089</b>
<b>Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate</b>		<b>3.849.546</b>	<b>5.070.135</b>	<b>(1.220.589)</b>

Le passività finanziarie verso terzi sono variate principalmente per effetto della riclassifica dalle passività finanziarie non correnti dell'ammontare che la Società dovrà corrispondere al 31/12/2011 alla società immobiliare Gran Rondo' s.r.l a seguito dell'acquisto del centro Commerciale di Crema, garantito da azioni proprie e quote. La variazione è inoltre dovuta alla parte corrente dei nuovi mutui. Le passività finanziarie verso terzi contengono la quota di rateo maturata al 31.12.2010 relativa al prestito obbligazionario, la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa e le quote correnti dei mutui in essere, comprensive del rateo interessi maturato.

Le passività finanziarie correnti verso parti correlate comprendono, al 31 dicembre 2010, debiti verso Coop Adriatica rappresentati dal saldo del conto corrente improprio per la gestione del servizio di tesoreria, dalla quota a breve relativa al finanziamento per il centro commerciale le Maioliche e dal debito per aggiustamento del prezzo di acquisto del centro commerciale Le Maioliche.

### Nota 31) Posizione finanziaria netta

Posizione finanziaria netta	31/12/2010	31/12/2009
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(22.900.600)	(27.947.622)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(19.232.413)	(40.372.817)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(6.001.485)	0
<b>Liquidità</b>	<b>(48.134.498)</b>	<b>(68.320.439)</b>
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	3.849.546	5.070.135
Passività finanziarie correnti	78.046.006	55.072.979
Quota corrente mutui	45.106.476	36.505.959
Passività per leasing finanziari quota corrente	257.598	249.383
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	66.164	2.930.137
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>127.325.790</b>	<b>99.828.593</b>
<b>Indebitamento finanziario corrente netto</b>	<b>79.191.292</b>	<b>31.508.154</b>
Attività finanziarie non correnti	0	0
Derivati- attività	(4.379.823)	0
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	7.677.568	30.247.280
Passività per leasing finanziari quota non corrente	5.984.684	6.242.282
Passività finanziarie non correnti	493.556.770	384.164.885
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000.200	0
Prestito obbligazionario convertibile	214.642.146	211.783.070
Derivati- passività	9.821.279	6.091.788
<b>Indebitamento finanziario non corrente netto</b>	<b>742.302.824</b>	<b>638.529.305</b>
<b>Indebitamento finanziario netto totale</b>	<b>821.494.116</b>	<b>670.037.459</b>

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	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
<b>Verso fornitori</b>	<b>11.565.801</b>	<b>7.443.239</b>	<b>4.122.562</b>

La variazione è principalmente dovuta ai debiti per lavori e appalti relativi ai nuovi investimenti di Palermo e Conegliano.

### Nota 33) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Verso controllante	4.758.593	2.338.567	2.420.026
Verso altre parti correlate:	181.082	44.545	136.537
Consorzio Lame	26.951	0	26.951
Consorzio La Torre - PA	2.831	0	2.831
Consorzio Cone'	112.036	0	112.036
Immobiliare larice	17.880	0	17.880
Unicoop Tirreno	321	0	321
Consorzio Proprietari Leonardo	21.063	44.545	(23.482)
<b>Totale parti correlate</b>	<b>4.939.675</b>	<b>2.383.112</b>	<b>2.556.563</b>

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38.

### Nota 34) Passività per imposte correnti

Passività per imposte correnti	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Irpef	292.987	267.645	25.342
Debito per Irap	0	10.351	(10.351)
Consorzio di bonifica	0	1.526	(1.526)
Debito per imposta sostitutiva siiq	7.011.599	6.359.921	651.678
<b>Totale passività per imposte correnti</b>	<b>7.304.586</b>	<b>6.639.443</b>	<b>665.143</b>

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 2011.

### Nota 35) Altre passività correnti

Altre passività correnti	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Previdenziali e assicurativi	163.535	144.028	19.507
Assicurativi	8.000	17.302	(9.302)
Verso personale dipendente	263.518	214.425	49.093
Depositi a garanzia	3.438.276	2.281.110	1.157.166
Debiti vs azionisti per dividendi	835	859	(24)
Acconti esigibili, entro esercizio	1.350	1.354	(4)
Altre passività	86.604	72.811	13.793
<b>Totale altre passività</b>	<b>3.962.118</b>	<b>2.731.889</b>	<b>1.230.229</b>

L'incremento della voce è dovuto principalmente ai depositi cauzionali a garanzia incassati dalla società in relazione all'apertura delle due nuove gallerie commerciali di Palermo e Conegliano.

**Nota 36) Altre passività correnti vs parti correlate**

Altre passività correnti vs parti correlate	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Debiti per consolidato fiscale	176.409	82.139	94.270
altri debiti	14.484	170.000	(155.516)
<b>Totale altre passività vs parti correlate</b>	<b>190.893</b>	<b>252.139</b>	<b>(61.246)</b>

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 Millennium s.r.l. Al 31/12/2010 il debito è pari ad euro 176.409, a seguito del trasferimento del reddito imponibile 2010 e dei crediti Ires delle società controllate Millennium s.r.l. e Portamedicea s.r.l. al consolidato fiscale, rispettivamente per euro 89.543 ed euro 86.866.

**Nota 37) Dividendi pagati e proposti**

La Società proporrà la distribuzione di dividendi sulla base del bilancio civilistico della controllante chiuso al 31 dicembre 2010, come indicato nella relazione sulla gestione. Nel corso dell'esercizio la capogruppo, come da assemblea di approvazione del bilancio del 31 dicembre 2009 tenutasi il 22 aprile 2010 ha provveduto alla distribuzione di un dividendo di 0,050 € 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 14.913.634.

**Nota 38) Informativa sulle parti correlate**

La IGD S.p.A., società capogruppo, controlla al 100% Immobiliare Larice S.r.l., Millennium Gallery s.r.l., al 52% il Consorzio dei Proprietari Centro Leonardo, al 72,25% il Consorzio I Bricchi 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	Crediti finanziari	Debiti e altre passività correnti	Debiti e altre passività non correnti	Debiti finanziari	Altre attività non correnti	Immobilizzazioni incrementi	Immobilizzazioni decrementi
Coop Adriatica scarl	19.430	11.481	4.758.594	8.532.241	18.849.746	3.709.164	57.175.643	(144.405)
Robintur spa	11.948	0	0	0	0	0	0	
Librerie.Coop spa	8.760	0	0	0	0	0	0	
Unicoop Tirreno scarl	27.816	0	14.805	2.289.428	0	0	0	
Vignale Comunicazione srl	307.513	0	0	25.000	0	0	0	
Ipercoop Tirreno spa	13.243	0	0	1.091.029	0	0	0	
IPK SICILIA	6.181	0	0	0	0	0	240.625	
Immobiliare Larice srl	1.580.594	15.214.051	17.880	0	0	0	0	
Millennium Gallery srl	0	4.006.880	89.543	0	0	0	0	
Porta Medicea srl	54.473	0	86.866	0	0	0	0	
Cons.Forte di Brondolo	0	0	0	0	0	0	60.325	
Consorzio Proprietari Leonardo	39	0	21.063	0	0	0	17.552	
Consorzio Bricchi	67.695	0	0	0	0	0	0	
Consorzio Lame	0	0	26.951	0	0	0	0	
Consorzio Conè	0	0	112.036	0	0	0	0	
Consorzio La Torre	0	0	2.831	0	0	0	0	
<b>Totale</b>	<b>2.097.692</b>	<b>19.232.413</b>	<b>5.130.568</b>	<b>11.937.698</b>	<b>18.849.746</b>	<b>3.709.164</b>	<b>57.494.146</b>	<b>(144.405)</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>41.859.889</b>	<b>25.233.898</b>	<b>20.658.487</b>	<b>18.183.479</b>	<b>874.008.437</b>	<b>203.349.467</b>	<b>1.404.092.041</b>	<b>1.404.092.041</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>5,01%</b>	<b>76,22%</b>	<b>24,84%</b>	<b>65,65%</b>	<b>2,16%</b>	<b>1,82%</b>	<b>4,09%</b>	<b>-0,01%</b>

	Acconti a fornitori per immobilizzazioni in corso	Ricavi - altri proventi	Proventi finanziari	Costi	Oneri finanziari
Coop Adriatica scarl		20.415.725	16.505	2.925.039	370.999
Robintur spa		151.085	0	6.309	0
Librerie.Coop spa		376.604	0	0	0
Unicoop Tirreno scarl		4.947.661	0	99.000	0
Vignale Comunicazione srl		472.503	0	0	0
Ipercoop Tirreno spa		2.051.915	0	0	28.645
IPK SICILIA		2.242.923	0	0	0
Immobiliare Larice srl		136.480	489.312	22.627	0
Millennium Gallery srl		53.000	40.826	0	1.237
Porta Medicea srl	7.687.400	171.085	0	0	0
RGD		76.274	0	0	0
Consorzio Proprietari Leonardo		0	0	34.268	0
Consorzio Bricchi		4.866	0	758.145	0
Consorzio Katanè		0	0	130.779	0
Consorzio Conè		0	0	112.036	0
Consorzio La Torre		0	0	17.831	0
Winmarkt management srl		0	0	(29.034)	0
<b>Totale</b>	<b>7.687.400</b>	<b>31.100.120</b>	<b>546.643</b>	<b>4.077.000</b>	<b>400.881</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>59.282.288</b>	<b>78.089.371</b>	<b>762.244</b>	<b>18.447.476</b>	<b>27.745.111</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>12,97%</b>	<b>39,83%</b>	<b>71,71%</b>	<b>22,10%</b>	<b>1,44%</b>

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.
- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione
- Operazioni finanziarie di incasso e pagamento nell'ambito del servizio di tesoreria
- Finanziamenti a società del Gruppo
- Acquisto della galleria del centro commerciale Conè sita in Conegliano.

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 Librerie Coop S.p.A. sono relative a rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in affitto d'azienda di unità immobiliari all'interno di Centri Commerciali.

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 Vignale Comunicazione si riferiscono a rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di spazi all'interno di Centri Commerciali;

Le operazioni poste in essere con Cons.Forte di Brondolo si riferiscono a rap-

porti finanziari ed economici passivi relativi ai lavori di costruzione realizzati sul terreno di Chioggia.

Le operazioni poste in essere con Consorzio Proprietari Leonardo, Consorzio Lame, Consorzio Conè, Consorzio La Torre, Consorzio Katanè, Albos e Consorzio Bricchi si riferiscono a rapporti finanziari ed economici attivi relativi al facility management svolta all'interno dei Centri Commerciali; i rapporti passivi con il consorzio Bricchi, Consorzio Conè, Consorzio La Torre e Consorzio Katanè si riferiscono a spese condominiali per locali sfitti.

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.

Le operazioni intrattenute con le società del Gruppo si riferiscono a finanziamenti posti in essere alle normali condizioni di mercato e a contratti di service tecnico-amministrativo.

### **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 convalida 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 convalida 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 39,83% 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.

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	31/12/2010	31/12/2009
Finanziamenti onerosi	874.008.437	738.357.898
Debiti commerciali ed altri debiti	20.658.487	12.810.379
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(48.134.498)	(68.320.439)
<b>Debito netto</b>	<b>846.532.426</b>	<b>682.847.838</b>
Patrimonio netto	755.046.623	734.042.199
Utile netto distribuito/da distribuire	(22.370.451)	(14.913.634)
<b>Totale capitale</b>	<b>732.676.172</b>	<b>719.128.565</b>
<b>Capitale e debito netto</b>	<b>1.579.208.598</b>	<b>1.401.976.403</b>
Rapporto Debito/capitale	53,60%	48,71%

#### 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 pre-stabilite 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	Aletti interbanca
Importo Nominale	1.291.142	1.614.828	1.479.946	22.080.072	15.657.252	5.839.358	20.615.385	23.317.047
Data Accensione	05/10/2004	31/05/2005	31/05/2005	31/12/2004	31/12/2004	31/12/2004	06/10/2006	10/06/2009
Data Scadenza	05/04/2011	31/05/2011	31/05/2011	31/12/2013	31/12/2015	31/12/2013	06/10/2016	05/10/2021
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%	3,42%

Dettaglio contratti	Bnp inter-banca	Mps 10198433 ora banca CRF	Mps 10201705 ora banca CRF	Carisbo	Carisbo 910270202	Mps 87065 ora banca CRF	Aletti Asti
Importo Nominale	23.317.047	23.317.047	23.317.047	12.415.380	23.317.047	23.317.047	8.538.463
Data Accensione	10/06/2009	10/06/2009	10/06/2009	12/02/2009	28/10/2009	28/10/2009	28/04/2010
Data Scadenza	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	10/01/2023	05/10/2021	05/10/2021	31/03/2024
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,44%	3,44%	3,42%	3,35%	3,18%	3,18%	3,29%

Dettaglio contratti	Aletti Guidonia	Carisbo 100540011	Carisbo 1004290251	Mps 92285	Mps Guidonia	Carisbo Guidonia	Carisbo Guidonia
Importo Nominale	19.242.250	11.384.618	11.204.933	8.538.463	19.242.250	19.242.250	19.242.250
Data Accensione	27/08/2010	28/04/2010	28/04/2010	28/04/2010	27/08/2010	27/08/2010	27/08/2010
Data Scadenza	27/03/2024	28/03/2024	29/12/2023	28/03/2024	27/03/2024	27/03/2024	27/03/2024
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	2,30%	3,27%	3,41%	3,25%	2,30%	2,30%	2,29%

#### 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 2010 ha in essere i seguenti impegni di acquisto e di vendita:

- 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 l'acquisizione, entro l'esercizio 2011, di una partecipazione pari al 50% del capitale della società proprietaria del Centro Commerciale di Vibo. Nel corso del 2010 è stata avviata una due diligence societaria.
- 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.
- A seguito dell'accordo di scioglimento della Joint venture con Beni Stabili con conseguente cessione del 50% della partecipazione in RGD s.r.l. e dell'acquisto in comproprietà del centro commerciale Darsena City, IGD SIIQ S.p.A. si è impegnata nei confronti di RGD s.r.l. ad assumere pro quota tutti gli effetti economici positivi e negativi connessi ai contratti sia definitivi che preliminari sottoscritti in data 15 marzo 2006 e ceduti a RGD s.r.l. in data 29 marzo 2007, successivamente all'atto di conferimento dell'immobile avvenuto in data 9 marzo 2007.

Come già evidenziato nelle precedenti relazioni finanziarie, l'operazione immobiliare "Darsena City", ubicata in Ferrara, 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.

Si segnala che le società Partxco S.p.A., Magazzini Darsena S.p.A. e Darsena F.M. s.r.l., controparti dei contratti sopra evidenziati, sono in stato di difficoltà finanziaria e, unitamente a RGD s.r.l., è in corso lo studio delle azioni da intraprendere per salvaguardare gli interessi reciproci in relazione alle complessità dei contratti in essere.

#### **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 (comprensive di sanzioni ed interessi) ed una rideeterminazione 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 al fine di ottenere l'annullamento dell'atto di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni, sostenendo che 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 2009 è stata depositata presso la segreteria della Commissione Tributaria Provinciale di Ravenna la sentenza che ha rigettato il ricorso.

La Società, tenuto conto delle motivazioni sopra esposte, intende procedere ora alla presentazione di istanza di rimborso al fine di ottenere la restituzione delle somme ritenute indebitamente versate.

In relazione all'avviso di accertamento effettuato sulle rimanenze, col quale l'Ufficio rileva la non corretta interpretazione della tipologia contrattuale (vendita di cosa futura piuttosto che appalto) e la conseguente classificazione delle rimanenze stesse, che ai fini tributari, determina la corretta modalità di calcolo dell'imposta, ed avverso il quale la società aveva presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Ravenna, nel mese di gennaio 2011, è stata depositata presso la segreteria di detta commissione la sentenza che rigetta il ricorso e ne compensa le spese.

Avverso tale sentenza la società intende proporre appello in quanto ritenuta infondata nelle sue motivazioni.

#### **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 2010, 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 2010 e al 31 12 2009:

Classificazione 31/12/2010	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	
<b>Attività</b>											
<b>Crediti vari e altre attività</b>											
- partecipazioni			184.803.321					184.803.321		184.803.321	184.803.321
- Usufrutti			3.785.151					3.785.151		3.785.151	3.785.151
- verso altri			3					3		3	3
- depositi cauzionali			26.745					26.745		26.745	26.745
<b>Attività finanziarie</b>											
<b>Crediti commerciali e altri crediti</b>											
- verso clienti			8.178.300					8.178.300	8.178.300		8.178.300
- verso altri											
- altri crediti											
- anticipi a fornitori											
<b>Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate</b>											
- verso controllante			19.430					19.430	19.430		19.430
- verso parti controllate											
- verso parti correlate			497.668					497.668	497.668		497.668
<b>Altre attività</b>											
- anticipi mensili											
- crediti v/assicurazioni			17.361					17.361	17.361		17.361
- ratei e risconti			280.100					280.100	280.100		280.100
- Altri			257.629					257.629	257.629		257.629
<b>Attività finanziarie per IRS</b>							<b>4.379.823</b>	<b>4.379.823</b>		<b>4.379.823</b>	<b>4.379.823</b>
<b>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</b>											
- verso parti correlate											
- verso parti controllate			19.220.932					19.220.932	19.220.932		19.220.932
- verso controllante			11.481					11.481	11.481		11.481
- altre attività finanziarie			6.001.485					6.001.485	6.001.485		6.001.485
<b>Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti</b>											
- disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali			22.861.960					22.861.960	22.861.960		22.861.960
- cassa			38.640					38.640	38.640		38.640
<b>Totale attività finanziarie</b>			<b>246.000.206</b>				<b>4.379.823</b>	<b>250.380.029</b>	<b>57.384.986</b>	<b>192.995.043</b>	<b>250.380.029</b>
<b>PASSIVITA'</b>											
<b>Passività finanziarie</b>											
- passività finanziarie per IRS							9.821.279	9.821.279		9.821.279	9.821.279
- debiti verso banche						55.046.006		55.046.006	55.046.006		55.046.006
- debiti verso altri finanziatori						30.677.568		30.677.568	23.000.000	7.677.568	13.465.583
- leasing						6.242.282		6.242.282	257.598	5.984.684	5.853.352
- convertible bond						214.708.310		214.708.310	66.164	214.642.146	227.821.055
- debiti verso banche per mutui						538.663.246		538.663.246	45.106.476	493.556.770	451.265.533
<b>Passività finanziarie vs parti correlate</b>											
- debiti verso controllata											
- debiti verso consociata (TCA)							18.849.746	18.849.746	3.849.546	15.000.200	18.849.746
<b>Debiti vari e altre passività</b>											
- ratei e risconti											
- caparra											
- altre passività						86.337		86.337		86.337	86.337
<b>Debiti vari e altre passività vs parti correlate</b>											
- verso controllante						8.532.241		8.532.241		8.532.241	8.532.241
- verso parti correlate						3.405.457		3.405.457		3.405.457	3.405.457
<b>Debiti commerciali e altri debiti</b>						<b>11.565.801</b>		<b>11.565.801</b>	<b>11.565.801</b>		<b>11.565.801</b>
<b>Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate</b>											
- verso controllante						4.758.593		4.758.593	4.758.593		4.758.593
- verso parti controllate											
- verso parti correlate						181.082		181.082	181.082		181.082
<b>Altre passività</b>											
- ratei e risconti											
- assicurativi						8.000		8.000	8.000		8.000
- depositi a garanzia						3.438.276		3.438.276	3.438.276		3.438.276
- altre passività						88.789		88.789	88.789		88.789
<b>Altre passività vs parti correlate</b>						<b>14.484</b>		<b>14.484</b>	<b>14.484</b>		<b>14.484</b>
<b>Totale passività finanziarie</b>						<b>896.266.218</b>	<b>9.821.279</b>	<b>906.087.498</b>	<b>147.380.815</b>	<b>758.706.682</b>	<b>814.201.614</b>

## 5.6

Bilancio di esercizio al 31/12/2010  
Note di commento ai prospetti contabili

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	di cui non corrente	
<b>Attività</b>											
<b>Crediti vari e altre attività</b>											
- partecipazioni			198.498.245					198.498.245		198.498.245	198.498.245
- 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
<b>Attività finanziarie</b>			<b>0</b>					<b>0</b>			<b>0</b>
<b>Crediti commerciali e altri crediti</b>											
- verso clienti			5.064.541					5.064.541	5.064.541		5.064.541
- verso altri								0			0
- altri crediti								0			0
- anticipi a fornitori								0			0
<b>Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate</b>											
- 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
<b>Altre attività</b>											
- 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
<b>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</b>											
- verso parti correlate			40.153.521					40.153.521	40.153.521		40.153.521
- verso parti controllate								0			0
- verso controllante			219.296					219.296	219.296		219.296
- ratei attivi su attività finanziarie								0			0
<b>Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti</b>											
- 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
<b>Totale attività finanziarie</b>			<b>- 274.766.881</b>					<b>- 274.766.881</b>	<b>74.429.905</b>	<b>200.336.976</b>	<b>274.766.881</b>
<b>Passività</b>											
<b>Passività finanziarie</b>											
- 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		30.247.280
- leasing						6.491.665		6.491.665	249.383	6.242.282	6.491.665
- convertible bond						214.713.207		214.713.207	2.930.137	211.783.070	221.201.462
- debiti verso banche per mutui						420.670.844		420.670.844	36.505.959	384.164.885	409.929.883
<b>Passività finanziarie vs parti correlate</b>											
- 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
<b>Debiti vari e altre passività</b>											
- ratei e risconti						4.487		4.487		4,487	4,487
- caparra								0			0
- altre passività						86.337		86.337		86.337	86.337
<b>Debiti vari e altre passività vs parti correlate</b>											
- 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
<b>Debiti commerciali e altri debiti</b>											
						<b>7.443.239</b>		<b>7.443.239</b>	<b>7.443.239</b>		<b>7.443.239</b>
<b>Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate</b>											
- 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
<b>Altre passività</b>											
- 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
<b>Altre passività vs parti correlate</b>											
						<b>170.000</b>		<b>170.000</b>	<b>170.000</b>		<b>170.000</b>
<b>Totale passività finanziarie</b>						<b>- 756.435.775</b>	<b>6.091.788</b>	<b>762.527.563</b>	<b>112.198.380</b>	<b>650.329.182</b>	<b>764.349.043</b>

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 2010 è stato applicato un credit spread pari a 1,50%, lo stesso applicato nel 2009.

### Collateral

Di seguito si presentano le attività finanziarie date in pegno come collateral per passività potenziali.

Collateral rilasciati	Valore contabile	
	31/12/10	31/12/09
<b>Depositi cauzionali</b>		
- Crediti vari a altre attività	26.745	31.266
- Altre attività correnti		

Nella tabella seguente è evidenziato l'impairment sui crediti commerciali:

Impairment	Svalutazione crediti commerciali	
	31/12/10	31/12/09
Saldo all'inizio dell'esercizio	3.054.372	2.162.201
Trasferimenti		
Accantonamenti		
- da svalutazioni individuali	592.872	937.411
Utilizzi dell'esercizio	-106.093	-45.240
Ripristini di valore		
Altri movimenti		
<b>Totale</b>	<b>3.541.151</b>	<b>3.054.372</b>

### 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 2010 sono pari a + 566.149 euro, mentre per il 2009 sono stati pari a -2.847.981 euro.

Conto Economico 31/12/2010 Utili (perdite) netti	Valore contabile						
	Attività/ passività finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoiazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
Crediti vari e altre attività							
Attività finanziarie							-6.126.273
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			-592.872				
<b>Totale</b>	-	-	<b>-592.872</b>	-	-	-	<b>-6.126.273</b>

Conto Economico 31/12/2009 Utili (perdite) netti	Valore contabile						
	Attività/ passività finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoiazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
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				
<b>Totale</b>	-	-	<b>-937.411</b>	-	-	-	<b>-2.729.746</b>

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al fair value:



Interessi attivi	31/12/2010	31/12/09
<b>Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value</b>		
- Depositi	171.930	344.948
- Crediti vari e altre attività		
- Crediti verso parti controllante	16.505	13.669
- Crediti verso parti controllate	530.138	845.446

Interessi passivi	31/12/2010	31/12/09
<b>Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value</b>		
- Depositi cauzionali	113.344	332.152
- Depositi	616.621	872.138
- Debiti commerciali e altri debiti		
- Debiti vari e altre passività	340.033	533.836
- Debiti verso parti controllante	286.300	11.111
- Debiti verso parti controllate	1.237	25.026
- Passività finanziarie		
- Convertible Bond	12.647.694	12.370.317
- Leasing	150.861	95.964
- Mutui	8.564.045	11.180.997
- Interessi capitalizzati	(1.101.297)	(334.958)

#### 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	31/12/10	31/12/09
<b>Crediti e finanziamenti</b>		
Crediti vari e altre attività	26.748	31.269
Crediti commerciali e altri crediti	8.178.300	5.064.541
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	517.098	549.509
Altre attività	555.090	495.416
Disponibilità liquide equivalenti	22.861.960	27.879.394
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	25.233.898	40.372.817
Crediti verso terzi (Titoli)		
<b>Derivati di copertura</b>	<b>4.379.823</b>	
<b>Garanzie</b>		
<b>Totale</b>	<b>61.752.917</b>	<b>74.392.946</b>

**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, tutti i derivati hanno *fair value* negativo fatta eccezione per i quattro derivati stipulati ad agosto 2010;
- 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
<b>Strumenti finanziari non derivati</b>								
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
Leasing	242.688		247.672	507.683	1.049.135	2.173.121		4.220.300
Convertible Bond			5.829.861		5.829.861	235.845.833		247.505.556
Linee a B/T	20.578	124.870						145.447
Altre passività		72.423	99.238	233.137	23.669.648			24.074.446
Debiti vs parti correlate								
Fidejussioni								0
Impegni e rischi								0
<b>Totale</b>	<b>3.891.382</b>	<b>837.760</b>	<b>21.649.725</b>	<b>23.595.980</b>	<b>78.703.820</b>	<b>372.755.337</b>	<b>327.504.559</b>	<b>828.938.562</b>
<b>Strumenti finanziari derivati</b>								
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
<b>Totale</b>	<b>-1.002.146</b>	<b>0</b>	<b>-2.171.816</b>	<b>-2.643.335</b>	<b>-3.279.292</b>	<b>-981.313</b>	<b>4.002.040</b>	<b>-6.075.862</b>
<i>Esposizione al 31 dicembre 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

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
<b>Strumenti finanziari non derivati</b>								
Debiti commerciali ed altri debiti								
Mutui	3.480.497	3.416.368	16.944.932	20.040.360	41.014.147	124.072.214	317.411.730	526.380.249
Leasing	19.921	40.202	60.314	121.332	239.336	638.042	2.518.584	3.637.732
Convertible Bond					5.829.861	235.845.833		241.675.694
Linee a B/T	14.795	32.400						47.195
Altre passività								
Debiti vs parti correlate								
Fidejussioni								
Impegni e rischi								
<b>Totale</b>	<b>3.515.212</b>	<b>3.488.970</b>	<b>17.005.246</b>	<b>20.161.692</b>	<b>47.083.344</b>	<b>360.556.090</b>	<b>319.930.315</b>	<b>771.740.870</b>
<b>Strumenti finanziari derivati</b>								
Derivati su rischio di tasso	-1.154.315	-408.480	-2.153.643	-3.303.805	-5.002.421	-2.005.307	9.814.909	-4.213.062
<b>Totale</b>	<b>-1.154.315</b>	<b>-408.480</b>	<b>-2.153.643</b>	<b>-3.303.805</b>	<b>-5.002.421</b>	<b>-2.005.307</b>	<b>9.814.909</b>	<b>-4.213.062</b>
<i>Esposizione al 31 dicembre 2010</i>	2.360.898	3.080.489	14.851.604	16.857.887	42.080.924	358.550.783	329.745.224	767.527.808

### 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	
		31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09
Attività fruttifere di interessi	Euribor	253.707	363.611	-126.853	-363.611				
Hot money	Euribor	-126.667	-500.239	63.333	125.060				
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	-5.256.286	-4.228.900	2.628.143	1.057.225				
Strumenti derivati	Euribor								
- cash flow		3.375.311	2.523.861	-1.687.656	-630.965				
- fair value						17.160.185	11.258.362	-9.011.593	-2.917.512
<b>Totale</b>		<b>-1.753.934</b>	<b>-1.841.666</b>	<b>876.967</b>	<b>187.708</b>	<b>17.160.185</b>	<b>11.258.362</b>	<b>-9.011.593</b>	<b>-2.917.512</b>

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 / - 50 *basis point* (al 31 dicembre 2009 lo *shift* negativo applicato è pari a - 25 bp, dato che i tassi a breve erano prossimi allo zero);
- 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 metodologia di 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 2009	Esercizio 2008
<b>Stato patrimoniale (ex art. 2424 c.c.)</b>		
<b>Attivo</b>		
A) - crediti v/soci per vers. ancora dovuti		
B) - immobilizzazioni	1.476.450.998	1.381.175.824
C) - attivo circolante	1.868.932.892	1.812.867.757
D) - ratei e risconti	10.439.544	18.168.669
<b>Totale attivo</b>	<b>3.355.823.433</b>	<b>3.212.212.250</b>
<b>Passivo</b>		
A) - patrimonio netto	838.814.233	809.695.721
B) - fondi per rischi ed oneri	30.598.678	29.476.968
C) - trattam.di fine rapporto di lav.sub.	75.794.840	77.725.916
D) - debiti	2.407.813.018	2.286.684.578
E) - ratei e risconti	2.802.665	8.629.068
<b>Totale passivo e patrimonio netto</b>	<b>3.355.823.433</b>	<b>3.212.212.250</b>
<b>Conti d'ordine</b>	<b>447.390.003</b>	<b>601.553.959</b>
<b>Conto economico (ex art. 2425 C.C.)</b>		
A) - valore della produzione	1.949.248.770	1.926.011.924
B) - costi della produzione	(1.942.715.044)	(1.913.929.551)
C) - proventi ed oneri finanziari	48.866.295	39.985.969
D) - rettifiche di val. di attività finanz.	(18.424.466)	(30.039.503)
E) - proventi ed oneri straordinari	6.420.662	1.861.241
Imposte sul reddito dell'esercizio	(14.235.516)	(4.711.688)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>29.160.702</b>	<b>19.178.391</b>

## 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 2010 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 2010
Revisione contabile	Reconta Ernst & Young S.p.A.	IGD Siiq S.p.A.	109.550
Parere di congruità Bond	Reconta Ernst & Young S.p.A.	IGD Siiq S.p.A.	162.000
Altri servizi	Ernst & Young Financial- Business Advisors S.p.A.	IGD Siiq S.p.A.	79.226
<b>Totale</b>			<b>350.776</b>

## 5.9 | Attestazione del bilancio d'esercizio

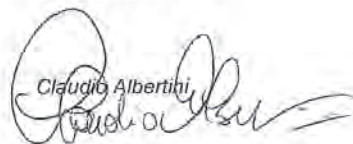
### ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

*ai sensi dell'art. 154-bis, comma 5, D.lgs. 58/98 e dell'art. 81-ter Regolamento Emittenti  
adottato con delibera Consob n. 11971 DEL 14 MAGGIO 1999  
e successive modifiche ed integrazioni*

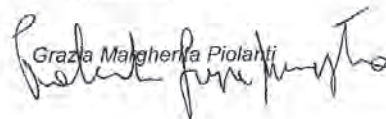
1. I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato, Grazia Margherita Piolanti, in qualità di Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili societari della IGD SIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, terzo e quarto comma, del 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 2010.
  
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 verifera 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, 9 marzo 2011

Amministratore Delegato

  
Claudio Albertini

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti  
contabili societari

  
Grazia Margherita Piolanti

## 5.10 | Allegati

### ATTESTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 37

*del Regolamento Mercati adottato con delibera Consob n. 16191 del  
29.10.2007 e successivamente modificato*

***ex art. 2.6.2, n. 13***

***del Regolamento dei Mercati Organizzati e Gestiti da Borsa Italiana S.p.A.***

*Deliberato dall'Assemblea di Borsa Italiana del 16 luglio 2010 e approvato dalla Consob  
con delibera n. 17467 del 7 settembre 2010*

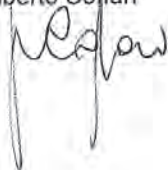
Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2.6.2. n. 13 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., si attesta che IGD SIIQ S.p.A., sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della controllante Coop Adriatica s.c.ar.l., rispetta le condizioni per la quotazione di cui all'art. 37 della Delibera Consob n. 16191 del 29.10.2007 e successive modifiche e integrazioni.

9 marzo 2011

Per il Consiglio di Amministrazione

*Il Presidente*

Gilberto Coffari




## Elenco delle partecipazioni

Denominazione	Sede legale	Capitale soc. (in Euro) (*)	Risultato (in Euro) (*)	Patrimonio netto (in Euro) (*)	% di parte- cipazione	Controllo	Numero azioni/quote	Valore contabile (in Euro)
Immobiliare Larice s.r.l.	Ravenna Via Villa Glori 4	75.071.221	6.119.360	178.643.398	100%	IGD SIIQ S.p.A.	75.071.221	170.183.477
Millennium Gallery s.r.l.	Ravenna Via Villa Glori 4	100.000	-241.906	1.180.366	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100.000	14.313.025
WinMagazin S.A.	Bucarest Romania	31.128	3.010.652	47.288.961	0,10%	IGD SIIQ S.p.A.	31	186.891
Consorzio I Bricchi	Isola d'Asti loc. Molini via prato boschiero	6.000	0	6.000	72,25%	IGD SIIQ S.p.A.	4.335	4.335
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.		8.274

(\*) dati desunti dai bilanci d'esercizio delle società controllate



## 5.11 | Relazione della Società di Revisione



Reconta Ernst & Young S.p.A.  
Via Massimo D'Azeglio, 34  
40123 Bologna  
Tel. (+39) 051 278311  
Fax (+39) 051 236666  
www.ev.com

**Relazione della società di revisione  
ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39**

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, dal prospetto di 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 2010. 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 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 d'esercizio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 31 marzo 2010.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. al 31 dicembre 2010 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 nelle note esplicative 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 2010, non si estende a tali dati.
5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione 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 della specifica sezione sul governo societario e gli assetti proprietari, limitatamente alle informazioni di cui al comma 1,

Reconta Ernst & Young S.p.A.  
Sede Legale: 00198 Roma - Via Po, 32  
Capitale Sociale € 1.402.500,00 I.V.  
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma  
Codice fiscale e numero di iscrizione 06434000584  
P.I. 00891231003  
Iscritta all'Albo Revisori Contabili al n. 70945 Pubblicato sulla G.U.  
Suppl. L.3 - IV Serie Speciale del 1/7/1998  
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione  
Consob al progressivo n. 2 delibera n. 10833 del 16/7/1997


A member firm of Ernst & Young Global Limited.



lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, 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 specifica sezione della medesima relazione sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. al 31 dicembre 2010.

Bologna, 24 marzo 2011

Reconta Ernst & Young S.p.A.

  
Andrea Nobili  
(Socio)

## 5.12 | Relazione del Collegio Sindacale

### **IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A.**

Sede Legale Via Agro Pontino, 13 48100 RAVENNA

Sede Operativa Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13 BOLOGNA

Rea 88573 Registro Imprese 00397420399

Capitale sociale deliberato €uro 392.855.256,00 versato €. 309.249.261,00

Società Soggetta alla direzione e al controllo di Coop Adriatica s.c.r.l.

#### **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,

della Immobiliare Grande Distribuzione Società di investimento immobiliare quotata S.p.A. (IGD SIIQ SPA), 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, nonché la facoltà di fare proposte in ordine al bilancio, alla sua approvazione ed alle materie di propria competenza.

\* \* \* \* \*

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 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, con un proprio rappresentante, ha sempre assistito, sia attraverso un proficuo scambio di informazioni con la società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.A. e 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 (vale a dire sulle operazioni infragruppo e sulle operazioni con parti correlate diverse dalle operazioni infragruppo), 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 pertanto, come nell'esercizio precedente, nella stesura della presente Relazione allo schema ed alla numerazione contenuta nella comunicazione Consob.

## **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**

- L'assemblea degli obbligazionisti del 22 Aprile 2010 ha approvato la proposta di modifica dei termini e delle condizioni del prestito obbligazionario deliberato in data 25 Giugno 2007 per €. 230 MLN. Le modifiche introdotte risultano le seguenti:
  - Prezzo di conversione: da €. 4,93 a €. 2,75 con conseguente aumento del capitale sociale da €. 46.653.144 a €. 83.636.364.

- Differimento del termine di convertibilità dal 28 Giugno 2012 al 28 Dicembre 2013: proroga di 18 mesi.
- Aumento del tasso di interesse dal 2,5% al 3,5% con pagamento semestrale della cedola, anziché annuale.

La società di revisione Reconta Ernst & Young Spa ha rilasciato il proprio parere ai sensi dell'art. 158 T.U.F..

- L'assemblea straordinaria della società del 22 Aprile 2010 ha approvato sia le predette modifiche dei termini e delle condizioni del prestito obbligazionario, sia la delega al Consiglio di Amministrazione per le deliberazioni portanti adeguamenti alle disposizioni normative dello statuto sociale in osservanza alle norme contenute nell'art. 2365 del C.C..
- Il Consiglio di Amministrazione del 13 Maggio ha approvato il progetto di fusione per incorporazione nella Società della controllata al 100%: FAENZA SVILUPPO – AREA MARCUCCI S.R.L.. L'atto di fusione è stato stipulato in data 30 settembre 2010. Gli effetti della fusione, ai fini contabili e fiscali, si sono fatti decorrere dall'inizio dell'esercizio (1° Gennaio 2010).
- Il Consiglio di Amministrazione del 26 Agosto 2010 ha istituito il Comitato Parti Correlate composto da n. 3 (tre) Amministratori Indipendenti.
- Il Consiglio di Amministrazione del 13 Dicembre 2010 ha approvato le modifiche statutarie per l'adeguamento alle disposizioni in materia di diritti degli azionisti (SHAREHOLDER'S RIGHT) introdotta con il D.Lgs. 27 Gennaio 2010 n. 27, che recepisce la direttiva comunitaria 2007/36/CE.

#### **Eventi Industriali e Commerciali**

- In data 15 Giugno 2010 è stato concluso il contratto per l'acquisizione della Galleria all'interno del Centro Commerciale "Torre Ingastone" di Palermo. L'ultimazione dei lavori si è conclusa successivamente e l'apertura al pubblico è avvenuta in data 23 Novembre 2010. L'intervento complessivo ammonta a €/MLN 55.
- In data 30 Giugno 2010 è stato risolto il contratto preliminare relativo all'acquisto della Galleria Commerciale di Gorizia a causa del ritardo nel rilascio delle autorizzazioni per la costruzione.
- In data 11 Novembre 2010 il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'aggiornamento del

Piano Industriale relativo al periodo 2009-2013 che prevede un investimento complessivo di €/MLN 750 oltre ad €/MLN 100 provenienti dalla rotazione del portafoglio immobiliare.

- Nel Dicembre 2010 è stato concluso il contratto per l'acquisizione della Galleria Commerciale di Conegliano. L'acquisizione della Galleria è avvenuta da COOP ADRIATICA S.C.A.R.L. ed il relativo prezzo è stato determinato sulla base di una valutazione effettuata da un perito indipendente e previo esame del Comitato di Controllo Interno.
- In data 30 Dicembre la società ha proceduto all'acquisto, in quota paritetica con Beni Stabili Spa, da RGD SRL il Centro Commerciale Darsena City sito in Ferrara. Tale acquisizione è conseguente alla cessione a Beni Stabili Spa della quota paritetica del capitale sociale di RGD Srl, società quest'ultima proprietaria di due Centri Commerciali siti rispettivamente a Beinasco e Nerviano.

\* \* \*

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 o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale della società. L'informativa resa dagli Amministratori sulle operazioni societarie è stata completa e tempestiva, essi inoltre hanno evidenziato l'interesse della società al compimento delle predette operazioni.

## **2. INDICAZIONI SULL'EVENTUALE ESISTENZA DI OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI, COMPRESSE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE.**

Il Collegio Sindacale non ha riscontrato, nel corso dell'esercizio 2010 e successivamente sino alla redazione della presente, operazioni atipiche e/o inusuali effettuate con terzi e/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 attraverso l'approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 14 febbraio 2007, delle "Linee Guida e dei criteri per l'identificazione in materia di operazioni significative e con parti correlate". La Società, a seguito delle disposizioni introdotte in materia di operazioni con parti correlate dalla Consob con delibera del 12 Marzo 2010, integrata con delibera del 23 giugno 2010, ha provveduto a nominare, nella riunione del Consiglio di Amministrazione del 26 Agosto 2010, il Comitato per le operazioni con parti correlate composto da tre Amministratori indipendenti. Tale organismo si è riunito due volte: rispettivamente in data 20 Ottobre e 10 Novembre. Il relativo Regolamento che identifica e disciplina le funzioni è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 11 Novembre 2010, sentito il parere del Collegio Sindacale.

Le operazioni infragruppo e/o con parti correlate, ove necessario, sono state oggetto di specifiche delibere del Consiglio di Amministrazione e, se del caso, assunte previo esame del Comitato di Controllo Interno e supportate, se di 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 2010 con cadenza periodica, una adeguata e completa informazione sull'attività svolta, sulle operazioni di maggior rilievo da un punto di vista gestionale ed operativo, sulle operazioni infragruppo e/o con parti correlate, nonché sui resoconti intermedi di gestione ivi compresa la Relazione finanziaria semestrale. Essi hanno inoltre riferito sull'assenza di operazioni inusuali e/o atipiche con soggetti terzi o tra società del "Gruppo" così

come risultano definiti dalle disposizioni della CONSOB.

#### **4. RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE.**

La società di revisione, nella sua relazione sulla revisione legale, 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 legale e della revisione del bilancio.

La società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.A. ha rilasciato in data 24 marzo 2011 la relazione ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs 27 Gennaio 2010 n. 39 nella quale esprime un giudizio positivo sul bilancio d'esercizio e su quello consolidato e sulla Relazione di gestione, 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 2010 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 2010 e sino alla data di redazione della presente Relazione, esposti presentati da Azionisti; né è a conoscenza di esposti e/o rilievi 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., previa nostra proposta, è stato adeguato, con assemblea del 22 Aprile 2010 il corrispettivo per l'incarico di revisione legale e l'incarico continuativo di revisione del bilancio d'esercizio e del consolidato per il periodo sino al 2012. Gli importi maturati per tali attività sono stati pari ad €/migliaia 110 per l'esercizio 2010, importo comprensivo di spese e contributo di vigilanza Consob. Alla suddetta società è stato inoltre corrisposto l'importo di €. /migliaia 162 per il parere di congruità relativo alla modifica dei termini e delle condizioni del prestito obbligazionario, emesso con delibera assembleare in data 25 giugno 2007 e modificato con delibera assembleare in data 22 Aprile 2010.

La società ha inoltre affidato alla Ernst & Young Financial Business Advisor Spa l'incarico di i) assistenza metodologica e tecnica nell'ambito dal progetto enterprise risk mangement (ERM) e per ii) il supporto alla definizione delle metodologie di analisi dell'esposizione al rischio di tasso di interesse. L'importo maturato ammonta a €. /migliaia 79.

L'attività di revisione legale relativa alle società controllate rumene è stata affidata alla Società di revisione legale: Ernst & Young Srl e l'importo maturato è stato di €. /migliaia 40.

Alla società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.A. è stato inoltre corrisposto un compenso nel corso dell'anno 2010 di €. /migliaia 33 per l'attività di revisione delle società controllate: Immobiliare Larice Srl; Millennium Gallery Srl, e PortaMedicea Srl.

Alla società di revisione Mazar Spa è stato affidato l'incarico per le società del Gruppo RGD, l'importo convenuto è stato di €. /migliaia 12 per l'esercizio 2010.

#### **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 2010, 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 2010.**

Per quanto di sua competenza il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio 2010 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, anche alla luce dell'opzione fatta per aderire al regime: SIIQ, oltre alle valutazioni peritali per i cespiti patrimoniali.

#### **10. INDICAZIONI DELLA FREQUENZA E DEL NUMERO DELLE RIUNIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE.**

Per una più puntuale informativa dell'attività sociale, qui di seguito Vi segnaliamo il numero delle riunioni dei sottoindicati organi societari tenutesi nel corso dell'esercizio 2010:

- Il Consiglio di Amministrazione si è riunito con cadenza superiore a quella indicata nel calendario finanziario. Le riunioni tenute da tale organo sono state infatti n. 9 riunioni.
- Il Collegio Sindacale si è riunito con cadenza superiore a quella richiesta dalla Legge (ogni 90 giorni). Le riunioni tenute da tale organo sono state infatti n. 9 riunioni. Il Collegio si è riunito nelle seguenti date: 11/1/2010; 26/01/2010; 4/03/2010; 23/03/2010; 31/03/2010; 28/06/2010; 23/09/2010; 07/10/2010; 23/12/2010. 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, del Comitato per le operazioni con Parti correlate e dell'Organismo di Vigilanza. Ha inoltre promosso incontri e riunioni effettuate con il management e con i rappresentanti della Società di revisione e con l'Internal Auditing.

#### **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. Tale attività amministrativa non ha dato luogo a rilievi e/o osservazioni da parte nostra. 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'Internal Auditing, con il Comitato per il controllo interno, con il Comitato per le operazioni con parti correlate, 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, anche nel corso dell'esercizio appena terminato, si è rafforzato per adeguarlo alle accresciute esigenze operative. Da parte nostra, non vi sono rilievi od osservazioni quanto alla struttura organizzativa della Società.

Non abbiamo rilevato particolari carenze, criticità gravi o situazioni da riferire in questa sede sull'effettivo funzionamento di organi, funzioni, sistemi e procedure, preso atto delle azioni di implementazione e miglioramento connesse in particolare con la crescita dell'attività aziendale e dell'implementazione dei business.

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 gli 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 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) l'Internal Auditing, (iii) il Comitato per il controllo interno, (iv) l'Organismo di vigilanza; v) il Responsabile della società di revisione, nonché attraverso l'acquisizione degli atti e della documentazione societaria e con colloqui con l'Alta Direzione. Da tale attività il Collegio ha potuto constatare che il sistema non ha evidenziato criticità significative.

L'attività di Internal Audit 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, 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 completi e sull’aggiornamento delle procedure interne, pur continuando la collaborazione per l’implementazione del Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/01 e con le procedure riguardanti l’attività del Preposto alla redazione dei documenti contabili.

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 corso dell’esercizio.

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.

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei vari Comitati sono state precedute da informazioni e documentazione sugli argomenti da trattare e ciò al meglio delle concrete possibilità operative e nel pieno rispetto della riservatezza degli atti e dei documenti aziendali.

#### **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 e l’analisi dei risultati del lavoro svolto dalla società di revisione Reconta Ernst & Young Spa.

La struttura amministrativa-contabile appare adeguatamente strutturata ed idonea a fronteggiare le

esigenze aziendali implementatesi anche nel corso dell'esercizio 2010.

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 e dell'informativa finanziaria senza alcun rilievo e/o osservazione.

Pur non rientrando specificatamente nei compiti di questo Collegio il controllo legale 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 legale 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.

#### **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 elaborato su iniziativa di Borsa Italiana, dal Comitato per la Corporate Governance delle Società Quotate 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 sociale. A tale proposito si ricorda che il Consiglio di Amministrazione, così come risulta nominato dall'assemblea del 23 aprile 2009 sulla base di due liste presentate dai Soci, si compone di quindici membri di cui si riscontra la presenza di quattordici amministratori non esecutivi, otto dei quali il Consiglio di Amministrazione del 9 Marzo 2011 ha confermato la persistenza in capo agli stessi del requisito di "indipendenti". Il Consiglio di Amministrazione ha costituito al proprio interno, i seguenti comitati:

- Comitato per il controllo Interno: e composto da n. 3 Amministratori non esecutivi di cui n. 2 indipendenti. Nel corso del 2010 il Comitato si è riunito con continuità ed in modo adeguato alle esigenze operative. Le riunioni sono state 5 nel corso del 2010. Ai lavori del Comitato di Controllo Interno partecipa il Presidente del Collegio o altro Sindaco designato da quest'ultimo.
- Organismo di vigilanza: si compone di n. 3 Amministratori indipendenti. Nel corso del 2010

l'organismo si è riunito in funzione delle esigenze evidenziate. Le riunioni sono state n. 4 nel corso del 2010. A tali riunioni, su invito espresso, ha partecipato il Presidente del Collegio o altro Sindaco da lui designato. Esso si avvale della collaborazione dell'Internal Auditing per il monitoraggio delle esposizioni al rischio ed al fine di mitigarne gli importi.

- Comitato per la remunerazione: è composta da n. 3 Amministratori indipendenti. Il Comitato nel corso del 2010 si è riunito n. 2 volte.
- Comitato di Presidenza: è composto da n. 5 Consiglieri 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 2010 si è riunito n. 7 volte.
- Comitato per le nomine: è composto da n. 3 Amministratori di cui n. 2 Consiglieri indipendenti e n. 1 Consigliere non esecutivo. Il Comitato si è riunito nel corso del 2010 n. 2 volte ed ha espresso il proprio parere in merito alle scelte degli Amministratori delle società controllate e di dirigenti.
- Comitato per le operazioni con parti correlate. E' l'ultimo organismo posto in essere essendosi costituito con delibera del Consiglio di amministrazione del 26 Agosto 2010, in applicazione alle recenti disposizioni Consob (Delibera n. 17221 e 17389 rispettivamente del marzo e giugno 2010). Esso è composto da n. 3 Amministratori indipendenti. Nel corso dell'esercizio si è riunito n. 2 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.

Si ricorda inoltre che il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di dare incarico per un "board review" alla società Egon Zehnder International S.p.A. con sede in Milano. Tale incarico ha per oggetto la valutazione annuale sulla dimensione, composizione e funzionamento del Consiglio di Amministrazione e dei suoi Comitati al fine di esprimere eventuali orientamenti sull'operato del



Consiglio.

L'analisi dei risultati è stata presentata in un "Rapporto di Sintesi" discusso in Consiglio di Amministrazione del 9 Marzo 2011. La metodologia del Board Review rappresenta un adeguato modello di autovalutazione della composizione, funzionamento dell'organo amministrativo e dei suoi Comitati.

Il Collegio Sindacale a conclusione di quanto esposto, anche in considerazione della tempestiva istituzione del nuovo Comitato previsto da Consob, esprime una valutazione positiva sul sistema di Corporate Governance della Società.

#### **18. INCARICHI RICOPERTI DAL COLLEGIO SINDACALE**

Vi informiamo che 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 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 della presente Relazione. Il Collegio Sindacale, anche in conformità alla recentissima "Norma di comportamento" emanata dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili del 15 Dicembre 2010, ha, nella riunione dello scorso 7 Marzo 2011, fatto una valutazione dell'impegno e del tempo richiesto dall'incarico al fine di verificare di essere in grado di partecipare adeguatamente alle attività proprie in relazione all'ampiezza ed alla complessità dell'incarico. Tale autovalutazione ha consentito di pervenire ad un risultato positivo, in funzione anche della struttura e dell'organizzazione di cui si avvale il Sindaco .

#### **19. VALUTAZIONI CONCLUSIVE IN ORDINE ALL'ATTIVITÀ SVOLTA.**

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, nonché della società di revisione.

Non abbiamo rilevato omissioni, fatti censurabili, operazioni imprudenti o irregolarità da segnalareVi; 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 partecipazioni detenute dagli Amministratori, dai Sindaci e dal Management. Non abbiamo rilievi ed osservazioni in proposito.

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

## **20. PROPOSTE DELL'ASSEMBLEA:**

Il Collegio Sindacale, preso atto delle risultanze del Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010, 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.

In particolare gli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea si articolano come segue.

### **ASSEMBLEA**

#### **Parte ordinaria**

**I ° Argomento – Bilancio d'esercizio al 31/12/2010; Relazione degli Amministratori sulla Gestione; Relazione della società di Revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del Bilancio consolidato al 31/12/2010, distribuzione dell'utile di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti;**

- ◆ Esprimiamo parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31/12/2010 ed alla proposta di destinazione dell'utile come indicato dal Consiglio di Amministrazione.

**II° Argomento – Autorizzazione all'acquisto ed alla disposizione di azioni proprie; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

- ◆ Riteniamo adeguate e complete le informazioni che il Consiglio di Amministrazione fornisce

sull'argomento nella propria relazione. L'entità delle azioni proprie possedute alla data di chiusura dell'esercizio (31/12/2010) risultano di n. 10.976.592 (3,549%), per un valore complessivo di €. 22.141.778.

L'entità di dette azioni rende possibile l'adozione di una delibera di acquisto di azioni proprie che Vi viene proposta e per la quale alla data odierna, il Collegio Sindacale ritiene sussistano le condizioni di Legge (Art. 2357 C.C.) e di Statuto per procedere all'acquisizione di ulteriori azioni proprie pur nei limiti di legge.

**III° Argomento – Modifica degli articoli 2, 11, 12 e 18 del Regolamento Assembleare; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

- ♦ Tale delibera si rende necessaria a seguito dell'emanazione del D. Lgs 27 Gennaio 2010 n. 27 in materia di diritti degli Azionisti nelle società quotate in recepimento della Direttiva n. 2007/36 CE.

**Parte straordinaria**

**I° Argomento – Modifica degli articoli 13 e 22 dello Statuto Sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Il Collegio non ha osservazioni in ordine alla proposta di modificare lo Statuto. Tali modifiche si rendono necessarie al fine di adeguare il testo dello stesso alle nuove disposizioni introdotte con il D.Lgs 27 Gennaio 2010 n. 27.

\* \* \* \* \*

Signori Azionisti,

al termine della nostra Relazione desideriamo esprimere il più vivo ringraziamento a quanti hanno collaborato fattivamente nella nostra attività ed a Voi per la fiducia e la stima dimostratici con la nomina.

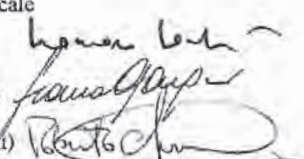
Bologna 25 Marzo 2011

Il Collegio Sindacale

(Romano Conti)

(Franco Gargani)

(Roberto Chiusoli)



**Allegato alla Relazione del Collegio Sindacale IGD SIIQ SPA al Bilancio al 31 dicembre 2010**

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 - l'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 del 25 Marzo 2011 (corrispondente alla data di emissione - da parte del Collegio sindacale - della propria Relazione ai sensi dell'art. 153, 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	Amministratore Unico	Piccola
4	AM.GENERAL CONTRACTOR SPA	Genova	Presidente del Collegio Sindacale	Media
5	COMET SPA	Bologna	Sindaco effettivo	Grande
6	COMET HOLDING SPA	Bologna	Presidente del Collegio Sindacale	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 Sindacale	Piccola
14	G.M.G. GROUP SPA	Bologna	Amministratore	Piccola
15	FERRARIO SPA	Bologna	Presidente del Collegio Sindacale	Piccola
16	D&C SPA	Bologna	Amministratore	Piccola
17	MAJANI I796 SPA	Bologna	Presidente del Comitato di controllo sulla Gestione	Media
18	ACB GROUP SPA	Bologna	Consigliere	Piccola
19	ZEROQUATTRO SRL	Bologna	Presidente del Collegio Sindacale	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	GRANAROLO SPA	Bologna	presidente del collegio sindacale	Grande
5	MANUTENCOOP FACILITY MANAGEMENT SPA	Bologna	membro del consiglio di sorveglianza	Grande
6	HPS SPA	Bologna	sindaco effettivo	Media
7	INIZIATIVE BOLOGNA NORD	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
1	IGD SIIQ SPA	Ravenna	sindaco effettivo	Emittente
2	CONSORZIO REGIONALE ETURIA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.	Montelupo Fiorentino	sindaco effettivo	Grande
3	POLO UNIVERSITARIO GROSSETANO SOCIETA' CONSORTILE A.R.L.	Grosseto	sindaco effettivo	Piccola
4	ASIU SPA	Piombino (Li)	presidente del collegio sindacale	Media
5	CALDANA S.R.L.	Gavorrano (Gr)	presidente del collegio sindacale	Piccola
6	ORIZZONTE S.R.L.	Piombino (Li)	presidente del collegio sindacale	Piccola
7	COMPAGNIA PORTUALI - SOC. COOP. A R.L.	Piombino (Li)	presidente del collegio sindacale	Media
8	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	Campiglia M. (Li)	presidente del collegio sindacale	Piccola
9	GEMA COMMERCIALE S.R.L.	Prato	presidente del collegio sindacale	Media
10	SAN GIACOMO - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE	Portoazzurro (Li)	sindaco effettivo	Piccola
11	AXIS S.R.L.	Napoli	sindaco effettivo	Piccola
12	S.G.F. S.R.L.	Piombino (Li)	presidente del collegio sindacale	Piccola
13	MAISIS - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	Montelupo (Fi)	presidente del collegio sindacale	Piccola
14	TIRRENO LOGISTICA S.R.L.	Piombino (Li)	presidente del collegio sindacale	Grande
15	SOLARIA S.R.L.	Grosseto	sindaco effettivo	Piccola
16	UNICOOP TIRRENO SOC. COOP. A R.L.	Piombino (Li)	presidente del collegio sindacale	Grande
17	TECNOLOGIE AMBIENTALI PULITE - T.A.P. SPA	Piombino (Li)	presidente del collegio sindacale	Piccola
18	INDAL. 2000 S.R.L.	Suvereto (Li)	presidente del collegio sindacale	Media
19	SVILUPPO DISCOUNT S.P.A. (O SOLO S.D. S.P.A.)	Milano	presidente del collegio sindacale	Grande
20	SOF S.P.A.	Firenze	sindaco effettivo	Media
21	L'ORMEGGIO - SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.	Piombino (Li)	sindaco effettivo	Piccola
22	PORT SECURITY PIOMBINO S.R.L.U.	Piombino (Li)	presidente del collegio sindacale	Piccola

Il Collegio Sindacale

(Romano Conti)

(Franco Gargani)

(Roberto Chiusoli)

Prezzo iniziale	% sconto
1595 €	-37%
1795 €	-44%
1995 €	-49%
2195 €	-54%
2295 €	-56%
2495 €	-59%

10 €

www.liviatoni.com

3  
3  
3

Prezzo iniziale	% sconto
105 €	-26%
125 €	-37%
145 €	-44%
165 €	-49%
185 €	-54%
205 €	-61%

5 €

# 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**

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 e accantonamenti per rischi. 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)**

E' 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**

E' 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 2011

*Grafica e impaginazione*  
R. Bertuccioli

*Stampa*  
Fasertek



