Bilancio Consolidato Gruppo IGD e Progetto di Bilancio di esercizio IGD Siiq S.p.A. al 31 dicembre 2012

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A.

Sede legale in Ravenna (RA), Via Agro Pontino n. 13,

Sede operativa in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei1957-2007 n.13,

codice fiscale, Partita IVA 00397420399 e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna 88573

capitale sociale deliberato 405.015.558,69

capitale sociale sottoscritto e versato Euro 322.545.915,08

Bilancio Consolidato Gruppo IGD e Progetto di Bilancio di esercizio IGD Siiq S.p.A. al 31 dicembre 2012

1. IL GRUPPO IGD 4
1.1 Lettera agli Azionisti 4
1.2 Organi Societari e di Controllo 7
1.3 Dati di sintesi 9
2. RELAZIONE SULLA GESTIONE 12
2.1 Il Gruppo IGD oggi 12
2.2 Settori di attività 19
2.3 Il titolo 25
2.4 Eventi rilevanti dell'esercizio 31
2.5 Il Contesto di riferimento 36
2.5.1 Lo scenario del mercato immobiliare 36
2.5.2 Il Portafoglio Immobiliare 41
2.6 Valutazioni dei periti indipendenti 51
2.7 Il Quadro normativo/regolamentare SIIQ 74
2.8 Organizzazione e Risorse umane 76
2.9 Andamento dell'esercizio 2012 79
2.9.1 Analisi economica 79
2.9.2 Analisi patrimoniale e finanziaria 87
2.10 Eventi successivi alla chiusura 91
2.11 Evoluzione prevedibile della gestione 91
2.12 Principali rischi e incertezze cui IGD SIIQ SPA e il Gruppo sono esposti 91
2.13 Operazioni infragruppo e con parti correlate 98
2.14 Tutela della privacy 99
2.15 Azioni Proprie 99
2.16 Attività di ricerca e sviluppo 99
2.17 Operazioni significative 100
2.18 Prospetto di raccordo fra Bilancio di esercizio della capogruppo e Bilancio Consolidato al 31.12.2012 100
2.19 Commento sull'andamento economico e finanziario della Capogruppo 100
2.20 Proposta di approvazione del bilancio, di destinazione dell'utile di esercizio 2012 e di distribuzione di dividendi. 101
3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI 102
3.1 PROFILO DELL'EMITTENTE 104
3.2 INFORMAZIONI sugli ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) 105
3.3 COMPLIANCE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), T.U.F) 108
3.4 CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE 109
3.5 IL TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE 125
3.6 COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF) 125
3.7 COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE 126
3.8 REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI 127
3.9 COMITATO CONTROLLO E RISCHI 128
3.10 SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI 130
3.10.01 AMMINISTRATORE INCARICATO DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI.. 135
3.10.02 RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI INTERNAL AUDIT 135
3.10.03 IL MODELLO ORGANIZZATIVO ex D.lgs. 231/2001 136

3.10.04 SOCIETA' DI REVISIONE 137
3.10.05 DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI 138
3.10.06 COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI 139
3.11 INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE 139
3.12 NOMINA DEI SINDACI 142
3.13 COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COLLEGIO SINDACALE (*ex*. Art. 123-*bis*, comma 2, lett. d) TUF…… 143
3.14 RAPPORTI CON GLI AZIONISTI 146
3.15 ASSEMBLEE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA C) TUF) 146
3.16 ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a) TUF) 148
3.17 CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO 148
4. Relazione Sulla Remunerazione 155
Sezione I: Politica Di Remunerazione 157
Sezione II – Compensi dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale, del Direttore generale alla gestione e dei Dirigenti con Responsabilita' Strategiche per l'esercizio 2012 162
Sezione III: Informazioni sulle partecipazioni dei componenti del Consiglio di amministrazione e del Collegio Sindacale, del Direttore generale alla gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche 177
5. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2012 179
5.1 Conto economico consolidato 180
5.2 Conto economico complessivo consolidato 181
5.3 Situazione patrimoniale- finanziaria consolidata 182
5.4 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato 183
5.5 Rendiconto finanziario consolidato 184
5.6 Note di commento ai prospetti contabili 185
5.7 Direzione e coordinamento 245
5.8 Elenco delle partecipazioni rilevanti di cui all'art.125 del Regolamento Emittenti Consob 246
5.9 Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob 247
5.10 Attestazione del bilancio consolidato 248
5.11 Relazione della Società di Revisione 249
6. IGD SIIQ S.P.A. PROGETTO DI BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2012 251
6.1 Conto economico 252
6.2 Conto economico complessivo 253
6.3 Situazione patrimoniale-finanziaria 254
6.4 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto 255
6.5 Rendiconto finanziario 256
6.6 Note di commento ai prospetti contabili 257
6.7 Direzione e coordinamento 314
6.8 Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob 315
6.9 Attestazione del bilancio d'esercizio 316
6.10 Allegati 317
6.11 Relazione della Società di Revisione 319
6.12 Relazione del Collegio Sindacale 321
7. GLOSSARIO 340

1. IL GRUPPO IGD

1.1 Lettera agli Azionisti

Signori Soci,

il Bilancio 2012 della Vostra Società chiude con un utile netto di 11,3 milioni di euro e con un FFO – Funds from Operations – di 35,9 milioni di euro.

Tali risultati sono stati conseguiti nell'anno più difficile della pur breve storia di IGD: la crisi economica, che in Italia – il nostro principale mercato – perdura quasi ininterrotta dal 2008, quest'anno ha assunto contorni ancora più duri. Le misure prese dal Governo per assicurare il risanamento dei conti pubblici e arginare la dilatazione dello spread BTP/Bund hanno prodotto un pesante impatto recessivo.

IGD si è perciò dovuta confrontare con un contesto esterno caratterizzato in primo luogo da **elevati spread sui finanziamenti** italiani – parliamo di un livello doppio, ad esempio, rispetto al costo del denaro dei nostri 'peer' del Regno Unito -, nonostante le dichiarazioni della BCE di volere intervenire con una politica di acquisto di titoli di Stato direttamente sul mercato abbia indotto una progressiva 'normalizzazione' dello spread dopo l'estate; ci siamo trovati in secondo luogo a fronteggiare l'acuirsi della **crisi dei consumi**, con riflessi evidenti sul conto economico degli operatori presenti nei nostri centri commerciali. Infine, abbiamo dovuto sostenere il pesante impatto dei provvedimenti fiscali sul patrimonio immobiliare italiano, in seguito all'introduzione dell'IMU, l'Imposta Municipale Unica sugli immobili varata nel dicembre 2011.

Come abbiamo **fronteggiato** questo scenario? **In generale** facendo leva:

- sulla buona qualità del nostro portafoglio immobiliare, concentrato nel segmento retail e caratterizzato peraltro dalla presenza di solide ancore alimentari,
- sulla lunga durata ed elevata copertura del rischio tasso sul debito
- e sul tradizionale approccio alla sostenibilità di lungo termine nelle politiche commerciali.

Si tratta di aspetti che da sempre connotano il nostro modello di business e che, ancora una volta, si sono rivelati fondamentali per dare **stabilità alle performance.**

Quest'anno, tuttavia, abbiamo fatto di più che non semplicemente confermare fedeltà a un modello: abbiamo dovuto dimostrare un elevato grado di **flessibilità e reattività**.

Negli anni la **struttura organizzativa** di IGD, volutamente, si è espansa e specializzata senza divenire eccessivamente complessa: la cinghia di trasmissione tra la prima e la seconda linea di management, che è rimasta molto corta, **consente perciò una rapida azione**. Questa **organizzazione snella**, combinata con **procedure chiare e rigorose**, rese nel corso del 2012 ancora più efficaci dai crescenti ambiti di applicazione del sistema di Enterprise Risk Management, ha permesso una **pronta e adeguata reazione** ai mutamenti del contesto esterno.

In particolare, durante la fase acuta della crisi finanziaria, abbiamo messo alla prova la nostra **credibilità** presso il sistema bancario: grazie al rapporto continuativo e trasparente che da sempre coltiviamo con le nostre controparti del settore creditizio, non abbiamo subito gli effetti del 'credit crunch' che altre realtà hanno sperimentato, come dimostrano le **nuove linee di finanziamento** che siamo riusciti a chiudere **per un totale di 48 milioni di euro**. Abbiamo dovuto subire l'impennata degli spread, nonostante questa fosse del tutto indipendente dal nostro merito di credito, e l'accorciamento della durata dei nuovi finanziamenti; ciononostante, siamo riusciti a mantenere gli oneri finanziari ben al di sotto dei limiti previsti.

Sempre sul fronte della gestione finanziaria, abbiamo inoltre concesso una **Dividend Reinvestment Option** ai nostri azionisti: uno strumento assolutamente innovativo per l'Italia, che ha consentito, a chi aveva diritto di percepire il dividendo 2011, di sottoscrivere azioni IGD di nuova emissione. L'operazione, che ha finito per collocarsi in un momento di particolare debolezza delle quotazioni dell'azione IGD, ha comunque permesso alla Società di ricapitalizzarsi per 13,3 milioni di euro e offerto l'opportunità a diversi investitori di rafforzare la propria posizione a un prezzo interessante.

Nel corso del 2012, come dicevamo, abbiamo sperimentato gli **effetti sul nostro portafoglio-operatori** di un calo dei consumi le cui proporzioni erano inattese anche dai principali istituti di analisi. I risultati del Bilancio 2012 provano che l'evoluzione dei crediti commerciali è del tutto sotto controllo, così come il loro profilo di rischio, grazie a una prudente politica di accantonamenti. Mantenere **elevati tassi di occupancy è il** presupposto per una sostanziale tenuta del livello dei ricavi e per un contenimento delle spese condominiali relative agli spazi sfitti: per mantenere la financial occupancy al 97,46% abbiamo dovuto rendere **ancora più attenta e dinamica la nostra gestione commerciale e immobiliare**. Questo ha significato non solo ascoltare e anticipare le nuove esigenze dei diversi retailer, ma anche identificare la strategicità della singola insegna nello specifico bacino di riferimento, per potere stabilire **politiche di sostegno mirate** e **ripensare rapidamente gli spazi** all'interno del centro commerciale.

La crescita dello 0,52% a perimetro omogeneo che abbiamo conseguito a livello di ricavi locativi è il frutto perciò di una nuova **flessibilità contrattuale** e **adattabilità** alle esigenze dei tenant-chiave; a sua volta è il risultato della conquista progressiva di **maggiori competenze di business**. E' peraltro rimarcabile, in questo contesto, il positivo dato sui rinnovi contrattuali che hanno registrato un incremento medio dei canoni dell'1,2%.

Quello che più teniamo a sottolineare, nel riflettere sui risultati dell'esercizio appena concluso, è che in situazioni tanto nuove e difficili il management sente al massimo la responsabilità di dovere **compiere le scelte giuste**. Operiamo peraltro in un settore maturo, che non presenta sconfinati margini di crescita: lo spazio per gli errori, strutturalmente minimo, è ridotto a zero dai vincoli della congiuntura negativa. Per questo giudichiamo positivamente lo **stretto collegamento** tra la **funzione commerciale e quella di asset management** che abbiamo visto all'opera nello studio e realizzazione di nuovi layout, sempre più flessibili, che rendono possibili i rapidi ripensamenti del merchandising mix ideale per il singolo centro commerciale.

Il risultato combinato delle azioni che abbiamo intrapreso ci ha condotto a consuntivare l'insieme dei risultati 2012 che presentiamo in questo Bilancio, a partire dal valore equo del nostro portafoglio immobiliare, che a fine anno si è attestato a **1.906,560 milioni di euro**: si tratta di un valore che, a confronto con i 1.924, 645 milioni di euro di fine 2011, testimonia la stabilità delle valutazioni nel segmento degli ipermercati (+0,15%) e del portafoglio rumeno (-0,06%), a fronte di una riduzione pari al 2,51% del segmento delle gallerie. In particolare, grazie agli stepped rent previsti nei contratti con gli ipermercati di recente apertura e alla definizione di nuovi contratti (per step e variabili) con operatori internazionali che hanno migliorato le previsioni di ricavi in Romania, siamo riusciti a contrastare l'effetto negativo dei costi fissi di natura fiscale legato all'IMU.

Per quanto riguarda il Conto Economico, l'**EBITDA della gestione caratteristica**, il più significativo indicatore della nostra gestione operativa, è pari a 85,8 milioni di euro, in flessione (-2,7%) rispetto al dato 2011: questo andamento riflette da un lato la **resilienza dei ricavi gestionali caratteristici** (+1,7%) rispetto alle negative sollecitazioni esterne e, d'altro lato, incorpora gli **effetti sui costi diretti di fattori esogeni**, quali l'IMU; la property tax ha infatti gravato per ben 7,2 milioni di euro, con un incremento del 63,3% rispetto all'esborso che aveva comportato nel 2011.

Il risultato registrato a livello di ultima linea del conto economico, pari a **11,3 milioni di euro**, con una contrazione rispetto ai 30,1 milioni di euro del 2011, **riflette**, a fronte della **sostanziale tenuta dell'EBITDA**, l'impatto della **variazione negativa del valore equo degli immobili**, che ha raggiunto 30,6 milioni di euro (rispetto alla flessione di 14,1 milioni di euro dell'esercizio precedente), e **l'incremento degli oneri finanziari netti** (4,2 milioni di euro), principalmente legato all'incremento del costo del denaro.

In ragione della qualità dei risultati conseguiti in un contesto particolarmente difficile, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha deciso di proporre la distribuzione di un **dividendo di 0,07 euro**, superiore a quello obbligatoriamente previsto dal regime SIIQ, ma in linea con la politica di distribuzione degli utili del Piano Strategico 2012-2015.

Il livello di rendimento legato a tale dividendo si attesta al **9,6%** per chi ha acquistato il titolo a fine 2011, a un prezzo di **0,73 euro**, e si prospetta ancora più interessante per chi nel giugno scorso ha deciso di cogliere l'opportunità della **Dividend Reinvestment Option**, utilizzando il dividendo maturato sull'esercizio 2011 per sottoscrivere nuove azioni emesse a 0,64 euro: relativamente a quel prezzo di carico il rendimento è pari al 10,9%.

Alla luce della positiva esperienza del 2012, è nostra intenzione riproporre anche quest'anno l'opzione di sottoscrivere un aumento di capitale sociale per un importo massimo pari all'80% del dividendo erogato, riservandola agli azionisti titolari della cedola.

La performance del 2012 merita peraltro di essere analizzata nell'ambito di una cornice più ampia. Nel corso del 2012 abbiamo infatti presentato un nuovo **Piano Industriale** con orizzonte 2015, effettuando un esercizio rigoroso, che all'interno di IGD ha coinvolto oltre 50 persone. A tutte le aree abbiamo infatti chiesto il massimo impegno nel perseguire un obiettivo di fondo, quello della **sostenibilità**, che dobbiamo riuscire a declinare con efficacia nei rapporti commerciali, nel mantenimento del valore del patrimonio immobiliare e nel costo dei nostri finanziamenti.

Nel compiere l'esercizio di mettere a punto un nuovo Piano, ci siamo posti questa domanda: come possiamo, rispettando gli obiettivi di progressiva riduzione dell'indebitamento, consumi deboli e costi crescenti del debito, **mantenere la Società su un percorso di sviluppo** che permetta:

- di valorizzare il patrimonio esistente
- e di creare al contempo leve di crescita per il futuro?

Un compito non banale. Gli investitori che abbiamo incontrato durante i roadshow nelle principali piazze finanziarie europee hanno in effetti riconosciuto che il Piano, per quanto impegnativo da realizzare in un contesto tanto sfidante, poggia su chiare e solide basi.

Il processo di pianificazione che abbiamo condotto ci indica che dovremmo traguardare il 2015 in una situazione migliore di quella attuale, raggiungendo un livello di **EBITDA margin della gestione caratteristica superiore al 71%** e con un gearing inferiore a 1,2x, avendo realizzato 200 milioni di euro di investimenti e 100 milioni di dismissioni.

Nel corso del 2012, infine, abbiamo varato un progetto che ci consente di presentare i risultati annuali con circa un paio di settimane di anticipo rispetto al 2011 e che ci permetterà di presentare quelli semestrali circa tre settimane prima: un'ulteriore conferma di come IGD desideri offrire ai propri azionisti non solo trasparenza ma anche tempestività nell'informativa.

Ad oggi in Italia permane una situazione di **forte incertezza**: la crisi economica si riflette nelle difficoltà di spesa delle famiglie, mentre - nonostante un certo ridimensionamento dei livelli di rendimento dei titoli di Stato dopo l'estate - resta tensione nei mercati finanziari. Affrontiamo tuttavia con **serenità e fiducia** il lavoro che ci siamo impegnati a realizzare anche per il **2013**. Ci guida non solo la speranza di potere registrare qualche segnale **di inversione del ciclo economico** nella seconda parte dell'anno, ma anche la certezza di potere monetizzare, nell'ultimo trimestre 2013, alcuni **risultati dell'iniziativa Porta a Mare** che abbiamo in corso a Livorno, grazie alla cessione prevista di diverse unità della parte residenziale/terziario del progetto e l'apertura della porzione commerciale di Piazza Mazzini. Peraltro, non avremo più il 'gradino' dell'IMU che nel 2012 ha condizionato la variazione del fair value del patrimonio in Italia. E potremo contare su qualcosa in più, in termini di competenze, che abbiamo conquistato lungo la strada: la capacità di **interpretare** le **esigenze dei consumatori** e **l'atteggiamento proattivo** nel tradurre queste intuizioni in azioni commerciali e iniziative di gestione del patrimonio.

Questo faro, del **servire sempre meglio il cliente** basandoci sulla nostra personale lettura del mercato, di tenere il bene del cliente davanti a tutto, è il nostro vero punto di forza: non solo **ci sta guidando oltre la crisi**, ma ci permetterà, con una graduale ripresa dell'economia, del mercato immobiliare e - ci auguriamo - delle quotazioni azionarie di IGD, di potere finalmente perfezionare una serie di **alleanze: con le giuste forze,** potremo da un lato diventare un **punto di riferimento nel sistema** della grande distribuzione e, dall'altro, **affrontare sfide innovative**, aggredendo segmenti nei quali avremmo molto da realizzare, come nei centri storici delle città italiane.

Il Presidente
f.to
Gilberto Coffari

L'Amministratore Delegato
f.to
Claudio Albertini

1.2 Organi Societari e di Controllo

Consiglio di Amministrazione	Non esecutivo	Esecutivo	Indipendente	Comitato Presidenza	Comitato Controllo e Rischi	Comitato Nomine e Remunerazione	Comitato Parti Correlate	Lead Independent Director
Gilberto Coffari (Presidente)		*		*				
Sergio Costalli (Vicepresidente)	*			*				
Claudio Albertini (Amministratore Delegato)		*		*				
Roberto Zamboni	*			*				
Aristide Canosani	*							
Leonardo Caporioni	*							
Fernando Pellegrini	*							
Fabio Carpanelli			*			*		
Tamara Magalotti			*			*		
Andrea Parenti			*			*	*	
Riccardo Sabadini			*				*	*
Giorgio Boldreghini			*				*	
Elisabetta Gualandri			*		*			
Massimo Franzoni			*		*			
Livia Salvini			*		*			

L'Assemblea degli Azionisti del 19 aprile 2012 ha determinato in 15 il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione. Gli attuali membri sono stati tratti dall'unica lista presentata congiuntamente dagli azionisti di maggioranza, Coop Adriatica e Unicoop Tirreno.

Il CdA presenta una maggioranza di Consiglieri indipendenti (8 su 15).

Il Comitato per il Controllo e Rischi, quello per le Nomine e la Remunerazione e, infine, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate sono composti esclusivamente da Consiglieri in possesso dei requisiti di indipendenza.

I Consiglieri saranno in carica fino all'Assemblea per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2014. Tutti i Consiglieri sono di nazionalità italiana.

Collegio sindacale	Carica	Effettivo	Supplente
Romano Conti	Presidente	X	
Roberto Chiusoli	Sindaco	X	
Pasquina Corsi	Sindaco	X	
Isabella Landi	Sindaco		X
Monica Manzini	Sindaco		X

Il Collegio Sindacale è in carica per il triennio 2012-2014.

Società di Revisione

Reconta Ernst & Young S.p.A.

Regolamento di Governance

Nella riunione dell'8 novembre 2012 il Consiglio di Amministrazione di IGD SIIIQ SpA ha approvato un nuovo Regolamento di Governance, con adeguamento alla più recente versione del Codice di Autodisciplina che il Comitato per la Corporate Governance delle Società Quotate di Borsa Italiana ha presentato il 5 dicembre 2011.

IGD, che già era in compliance rispetto a una significativa parte delle novità introdotte dal presente Codice di Borsa Italiana, si è adeguata completamente al nuovo Regolamento, introducendo le integrazioni o modifiche richieste.
In particolare, con l'intento di adottare un sistema più in linea con la best practice, che permetta una separazione del presidio del controllo dalla gestione, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha individuato nella persona del Presidente, Gilberto Coffari, l'amministratore incaricato del Sistema di Controllo e Gestione dei Rischi.

Il Consiglio di Amministrazione ha svolto anche per quest'anno 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 2012, IGD ha affidato alla società di consulenza Egon Zehnder l'incarico al fine di assisterla in tale processo.

Tale autovalutazione è stata svolta nei mesi di dicembre 2012 e gennaio 2013, si è riferita all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 ed è stata effettuata in linea con la più evoluta metodologia a livello internazionale, con l'assistenza della società di consulenza Egon Zehnder.
Il processo di valutazione si è sviluppato tramite:

- discussione individuale con ciascun Consigliere, sulla traccia di un questionario specificamente predisposto;
- 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 28 febbraio 2013. 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 articolata dal punto di vista delle caratteristiche professionali di esperienza, con una attenzione all'equilibrio tra i generi frutto di una adozione anticipata dei requisiti di legge;
- Funzionamento efficiente, in particolare grazie a:
  - clima costruttivo che favorisce l'efficacia della circolazione delle informazioni e il buono svolgimento delle riunioni;
  - dialogo collaborativo, che permette di prendere decisioni condivise e frutto di approfondimenti adeguati;
  - partecipazione utile e apprezzata dei dirigenti alle riunioni del Consiglio, quando opportuno.

1.3 Dati di sintesi

	31/12/2011	31/12/2012
RICAVI TOTALI GESTIONALI*	122.916	123.264
RICAVI GESTIONE CARATTERISTICA*	121.190	123.257
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA	88.119	85.781
EBITDA MARGIN GESTIONE CARATTERISTICA*	72,71%	69,59%
UTILE NETTO CONSOLIDATO	30.057	11.288
FFO CONSOLIDATO**	42.630	35.943
Capitalizzazione di mercato (mn€)	228,84	270,62
Market value del portafoglio (mn€)	1.924,6	1.906,6
Posizione finanziaria netta (mn€)	1.094,4	1.089,6
PATRIMONIO NETTO (mn €)	767,05	753,57
GEARING RATIO	1,38	1,38
LOAN TO VALUE (%)***	56,86%	57,15%
Costo medio del debito	4,08%	4,29%
Costo medio del debito adjusted****	3,71%	3,91%
LIVELLO DI HEDGING (%)	80,80%	76,14%

* i dati 2011 sono stati riclassificati imputando gli accantonamenti relativi ai canoni di locazione della Galleria Darsena a diretta riduzione dei ricavi per un importo pari a 1.741 k€

**rispetto al dato dell'esercizio precedente l'FFO del 2011 non contiene le componenti straordinarie e i profitti relativi alle cessioni

*** il Loan to value dell'esercizio precedente è stato rettificato sulla base della PFN che non contiene le passività per derivati.

**** Il costo medio del debito adjusted non contiene gli effetti figurativi degli oneri relativi al prestito obbligazionario convertibile.

	2012 Euro/mln	2011 Euro/mln
Investimenti Immobiliari	3,33	104,98
Immobilizzazioni in corso	4,23	14,69
Immobile per trading*	12,69	10,70
TOTALE INVESTIMENTI	20,25	130,37

* comprende il comparto commerciale classificato in Bilancio tra le Immobilizzazioni in corso

2012	IPERMERCATI	GALLERIE	Media Italia	GALLERIE ROMANIA
FINANCIAL OCCUPANCY RATE al 31 12 2012	100%	96,29%	97,46%	89,36%
RENDIMENTO MEDIO PONDERATO AL 31 12 2012	6,59%	6,61%		6,72%

ingressi	n. visitatori
Italia	69,4 milioni
Romania	33,5 milioni

Numero Contratti	ITALIA	Romania
Gallerie	1.027	606
Ipermercati	19	
Totale	1.046	606

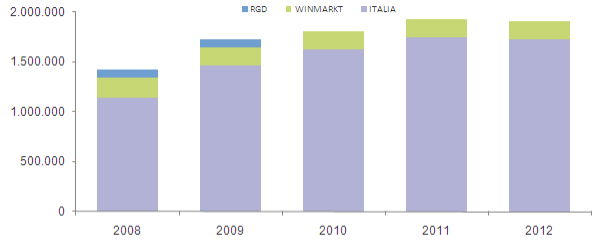
TOP TEN TENANTS Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
Gruppo Miroglio	abbigliamento	3,6%	34
PIAZZA ITALIA	abbigliamento	3,1%	10
COMPAR Bata	calzature	1,8%	9
DECATHLON	abbigliamento e attrezzature	1,7%	3
SCARPE & SCARPE	calzature	1,6%	4
CALZEDONIA	abbigliamento	1,4%	18
	elettronica di consur	1,4%	1
BBC OBI	fai da te	1,4%	1
GameStop	intrattenimento	1,4%	20
MARCO POLO expert	elettronica	1,3%	3
Totale		18,7%	103

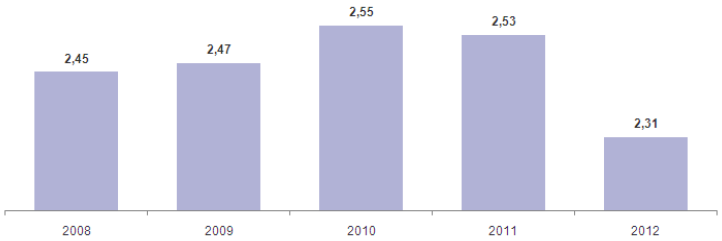
TOP TEN TENANTS Romania

TOP 10 Tenant	merceologia	Incidenza fatturato	contratti
Carrefour market	alimentare	6,5%	8
DM	elettronica	6,1%	9
B&B	gioielleria	5,7%	12
LEONARDO	calzature	3,9%	13
Raiffeisen BANK	servizi	3,3%	1
House of Art	abbigliamento (famiglia)	3,3%	9
SENSIBLU	farmacia	3,0%	8
dm	drogheria	1,6%	4
Sevda	gioielleria	1,1%	4
ALTEX	elettronica	1,1%	4
Totale		35,6%	72

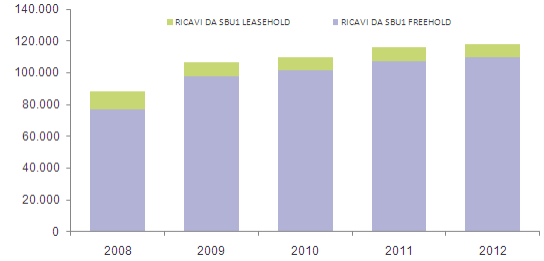
Valore di mercato del portafoglio



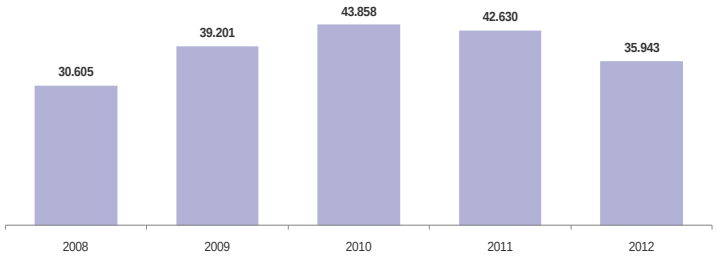
NAV per azione



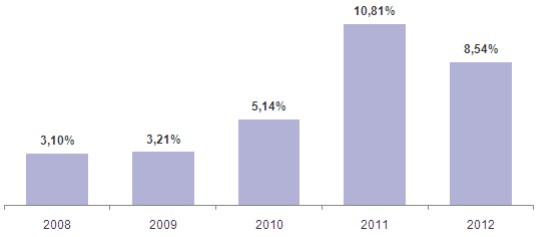
Ricavi da attività locativa



FFO (Funds from operation)

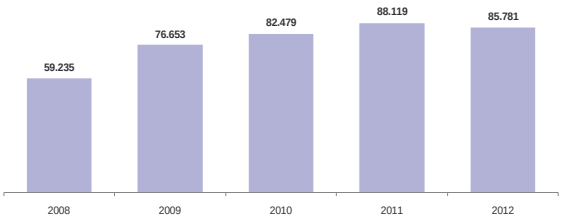


Dividend yield

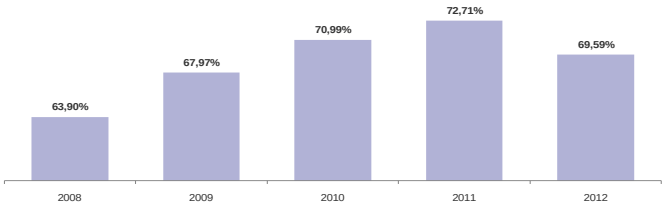


Dividendo

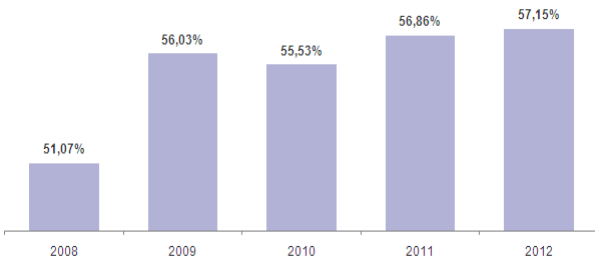
Ebitda gestione caratteristica



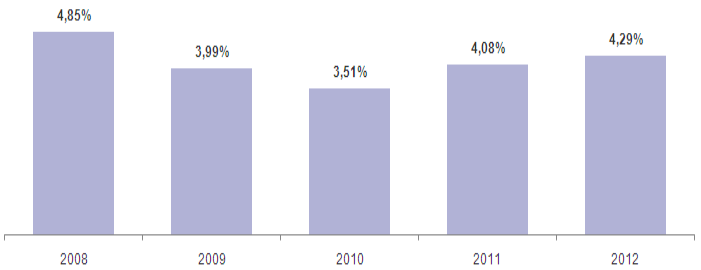
Ebitda margin gestione caratteristica



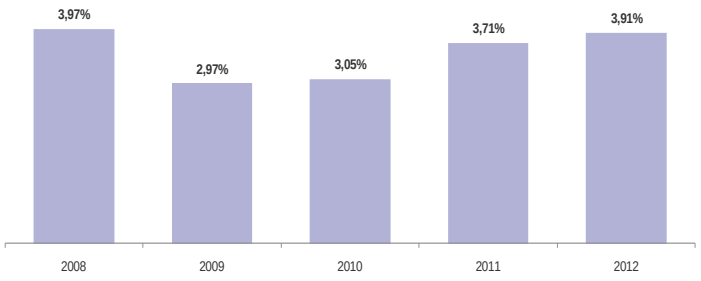
Loan to value



Costo medio del debito



Costo medio del debito “adjusted”



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 31.12.2012, corredato della presente relazione e della nota integrativa, consolida sia le risultanze patrimoniali che quelle economiche di IGD SIIQ S.p.A e delle 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.
Gli indicatori ritenuti significativi per la lettura del Bilancio del Gruppo sono l'Ebitda, FFO il Margine Lordo le cui modalità di calcolo sono descritte nel Glossiario.

2.1 Il Gruppo IGD oggi

IGD è una delle due SIIQ (Società di Investimento Immobiliari Quotate) presenti in Italia; l'unica focalizzata nel segmento della grande distribuzione.
E' stata la prima società ad essere ammessa al nuovo regime speciale, nel 2008, non appena la normativa fiscale è stata introdotta nel Paese. Da sempre focalizzata su una gestione di lungo termine del proprio patrimonio immobiliare, IGD può infatti contare su un flusso visibile di ricavi da locazione: premessa per consentire una significativa distribuzione di utili agli azionisti sotto forma di dividendi, come prevedono le caratteristiche della SIIQ, veicolo pensato per favorire l'accesso all'investimento immobiliare da parte del capitale diffuso.

IGD ha attraversato un quinquennio di rapida espansione dal momento della quotazione in Borsa - avvenuta nel febbraio 2005 - sino al 2009, grazie a un consistente piano di investimenti, che ha permesso di realizzare l'apertura di nuovi centri commerciali in diverse regioni d'Italia, e all'acquisizione, nel 2008, di WinMagazine SA, la società che controlla la principale catena di department store della Romania, a insegna Winmarkt.
La crescita non è avvenuta unicamente attraverso l'inserimento di nuovi asset in portafoglio: si è combinata con i frutti di un'accorta gestione commerciale e immobiliare, mirata a consentire una valorizzazione degli immobili nel tempo.
Il patrimonio immobiliare è passato con elevata rapidità dai 585 milioni di euro di valore di mercato del settembre 2004 ad un valore di mercato pari a 1.724,9 milioni di euro a fine 2009. A partire dal 2010, alla luce della critica evoluzione del contesto esterno, tanto in termini di andamento dei consumi quanto del costo del debito, IGD ha dato alla propria crescita un profilo diverso, attuando alcune rotazioni tra gli asset in portafoglio, che hanno portato alla cessione a Beni Stabili di due centri commerciali compresi nella jv paritetica RGD e, nel 2011, all'acquisto di un immobile nel centro storico di Bologna e dei due ipermercati presenti nei centri

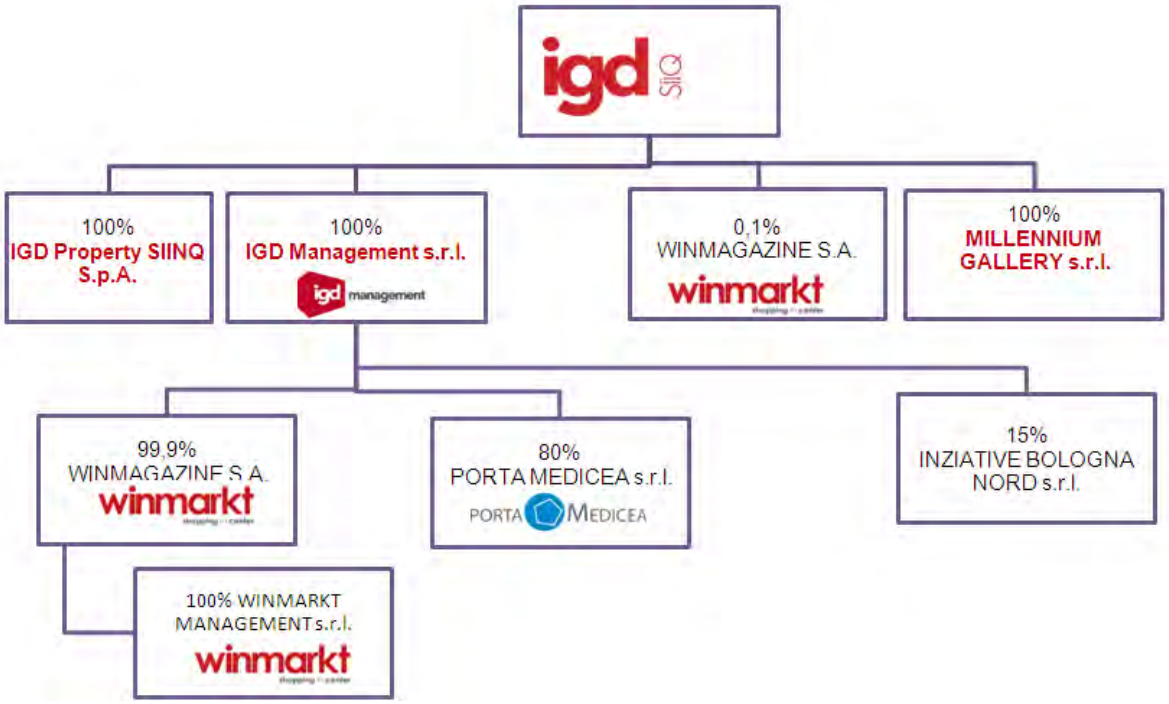
commerciali inaugurati l'anno precedente, rispettivamente a Conegliano Veneto e a Palermo. Il 2012 ha poi visto una netta focalizzazione su interventi di restyling dei centri commerciali esistenti.

In IGD SIIQ, all'interno del perimetro della gestione "esente", rientrano gli immobili del portafoglio di proprietà che si trovano in Italia.

Alla capogruppo fanno inoltre riferimento:

1. il 100% di Millennium Gallery (parte della galleria commerciale di Rovereto e ramo d'azienda del centro commerciale di Crema);
2. il 100% di IGD Property SIINQ SpA, costituita il 13 dicembre 2012, quale società di investimento immobiliare i cui titoli non sono quotati sui mercati regolamentati;
3. il 100% di IGD Management srl, che, oltre a essere titolare della Galleria CentroSarca di Milano, controlla a sua volta la maggior parte delle attività che non rientrano nel perimetro SIIQ:
   - il 99,9% di Win Magazin SA, la controllata rumena, che a sua volta detiene il 100% di WinMarktManagement, cui fa capo la squadra di manager rumeni ;
   - l'80% di Porta Medicea, che ha per oggetto la realizzazione del progetto multifunzionale di riqualificazione e sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno);
   - il 15% di Iniziative Bologna Nord, società di sviluppo immobiliare;
   - la gestione degli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova e Centro Piave);
   - le attività di servizi, tra le quali i mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi.

L'organigramma prospetta la struttura societaria al 31 dicembre 2012.



Il nostro portafoglio

In Italia il portafoglio di IGD è prevalentemente costituito da ipermercati e da gallerie che si trovano all'interno di centri commerciali generalmente di medie dimensioni, ubicati in 11 diverse regioni, che vanno dal Nord al Sud del Paese. Le **dimensioni non elevate** dei singoli immobili (nessuno dei quali incide per oltre il 7% sul valore a prezzi di mercato dell'intero portafoglio) e la **vasta distribuzione sul territorio** domestico contribuiscono a conferire a IGD un contenuto **profilo di rischio**.

Anche i 15 department store di WinMarkt in Romania presentano un'elevata diversificazione geografica, dal momento che sono collocati nel centro storico di 13 diverse città.

Il portafoglio del Gruppo IGD al 31 dicembre 2012 risulta così articolato:

In Italia

19 tra ipermercati e supermercati;

19 tra gallerie commerciali e retail park, inclusa la galleria del centro Darsena, in comproprietà con Beni Stabili;

1 immobile "city center" in Via Rizzoli a Bologna;

4 terreni oggetto di sviluppo diretto, dei quali 1 per il centro commerciale in costruzione a Chioggia e 3 per estensioni;

1 immobile per trading, relativo al progetto Porta Medicea a Livorno;

7 unità immobiliari di altro tipo, tra le quali il palazzo che ospita anche la sede operativa di IGD a Bologna.

In Romania

15 centri commerciali;

1 edificio a uso ufficio.

Le nostre attività

La **Gestione Immobiliare e Locativa** di immobili di proprietà, e, in misura non trascurabile anche di immobili di proprietà di terzi, rappresenta l'attività prevalente tra i ricavi di IGD. Tutti gli immobili di proprietà sono gestiti direttamente dalla Società.

A latere, la Società svolge anche una serie di attività relative ai **Servizi**: si tratta, su base continuativa, di mandati di gestione di centri commerciali e, in forma occasionale, di incarichi di commercializzazione di spazi di nuovi centri commerciali, che in alcuni casi possono essere effettuate per conto di terzi.

Gestione immobiliare e locativa

La gestione immobiliare è realizzata con la finalità di **valorizzare il portafoglio in un'ottica di medio-lungo termine**.

Tre sono i diversi ambiti nei quali trova svolgimento:

1. l'acquisizione e la locazione degli immobili, che possono essere preesistenti e già operativi ovvero di nuova realizzazione; in quest'ultimo caso è possibile che IGD sia anche coinvolta nella fase di sviluppo;
2. l'ottimizzazione del rendimento degli immobili in portafoglio, attraverso:
   - politiche commerciali e iniziative di marketing tese ad alimentare l'attrattività dei centri commerciali, sostenere il flusso di visitatori e mantenere elevati tassi di occupazione delle superfici affittabili;
   - politiche di valorizzazione e gestione degli immobili, grazie a interventi migliorativi, quali estensioni o restyling, o ancora attraverso attività di manutenzione ordinaria e straordinaria;
3. la cessione di immobili di proprietà che non risultano più coerenti con i nuovi obiettivi strategici oppure che hanno raggiunto la maturità nell'ambito del proprio ciclo di vita.

Servizi

Le attività di **Agency Management** e di **Pilotage** hanno luogo tipicamente in occasione dell'apertura di nuovi centri o della realizzazione di ampliamenti e ristrutturazioni di immobili già in portafoglio; le opportunità di attuare una rotazione tra gli operatori esistenti possono comunque sorgere anche in situazioni 'ordinarie', in particolare in presenza di una congiuntura economica negativa.

Le attività di **Facility Management** sono poi identificabili nel marketing e nell'organizzazione dei servizi di funzionamento del centro, quali la vigilanza, la pulizie e la manutenzione ordinaria.

Mission

La Mission di IGD è quella di **creare valore per tutti i suoi stakeholder**: azionisti e finanziatori, dipendenti, visitatori e comunità locali, operatori commerciali, nonché fornitori.

Il percorso attraverso il quale la Società ritiene possibile la creazione di valore è quello di una **crescita sostenibile**.

Vision

IGD è convinta che il segmento retail del comparto immobiliare in Italia offra interessanti prospettive di ritorno di medio-lungo termine, nell'ipotesi di riuscire a individuare correttamente le opportunità di sviluppo e di estensione che il mercato italiano ancora offre e di sapere cogliere i benefici collegati alle dinamiche del settore commerciale, che, comunque, anche nella fase negativa del ciclo economico, rimangono più interessanti rispetto a quelle di altri segmenti dell'immobiliare.

Da qui la vocazione del Gruppo IGD per l'attività **retail**, sposata fin dalle sue origini e sempre confermata; da qui, nonostante la debolezza dei consumi degli ultimi anni, anche la **focalizzazione sul mercato italiano**, che IGD conosce a fondo e presidia con un'adeguata conformazione del proprio patrimonio immobiliare.

L'elevato livello di **segmentazione e diversificazione geografica** del portafoglio IGD risponde alle caratteristiche peculiari della situazione italiana, che mostra un limitato numero di metropoli popolose a fronte, invece, di numerose piccole città, il cui numero di abitanti non raggiunge le 100.000 unità. I centri commerciali di IGD, di media dimensione e collocati nella prima periferia dei questi nuclei urbani, si adattano in modo ideale all'esigenza di rispondere alle caratteristiche della domanda.

I centri di IGD vedono poi in modo costante la presenza di **un'ancora alimentare**, che si integra con una galleria tipicamente costituita da circa cinquanta insegne commerciali: un elemento-chiave nella fidelizzazione della clientela e nell'alimentazione di un buon livello quotidiano del traffico.

Altro punto di forza che connota larga parte dei centri commerciali nel portafoglio IGD è quello di potere godere di un **forte posizionamento nel bacino di utenza primaria**. I centri sono stati normalmente acquisiti sulla scorta della favorevole location che presentavano; nel tempo, la medesima logica guida le valutazioni circa l'opportunità di realizzare estensioni e restyling.

IGD è presente anche in **Romania.** L'acquisizione di WinMagazine è stata guidata, nel 2008, da un obiettivo di diversificazione su un mercato che offrisse *yield* e tassi di crescita più elevati da quelli consentiti dal'evoluto mercato italiano. La severità della crisi dei consumi sperimentata negli anni successivi ha impedito che i centri Winmarkt potessero dare smalto alle performance del portafoglio di Gruppo: l'esigenza di riqualificare il tenant mix è infatti coincisa con un momento di forte pressione sui livelli dei canoni di locazione. L'**internazionalizzazione** non ha pertanto avuto seguito, mancando i presupposti per un'ulteriore espansione fuori dai confini italiani: questo ha fatto dell'operazione rumena un caso isolato nel percorso di sviluppo di IGD, rimasto nettamente concentrato sull'Italia.

Le attività in Romania, nonostante le esigenze di ristrutturazione degli immobili, continuano comunque a offrire un **contributo netto positivo** al conto economico consolidato di IGD, grazie a livelli di rendimento rimasti mediamente più elevati di quelli del portafoglio italiano. In Romania il management di IGD ha applicato le medesime politiche seguite nella gestione dei centri italiani, improntate perciò a mantenere i **ritorni sostenibili** in un'ottica di medio-lungo termine, inserendo in particolare piccole ancore alimentari, in precedenza del tutto assenti, e operatori di elevato profilo – molti dei quali di standing internazionale. Questo insieme di interventi, oltre a quelli realizzati in termini di investimenti di ristrutturazione, hanno dato migliore qualità e visibilità ai flussi di ricavo, consentendo peraltro un allungamento delle scadenze contrattuali.

La Vision stessa di IGD ha dovuto misurarsi con i cambiamenti prodotti dal nuovo contesto esterno di crisi perdurante. A questa sollecitazione la Società risponde attribuendo sempre maggiore centralità al **miglioramento** continuo della **qualità del portafoglio;** un obiettivo, questo, che passa attraverso:

- il rafforzamento del peso del singolo centro commerciale all'interno del proprio bacino di riferimento;
- l'adattabilità, tanto dal punto di vista immobiliare quanto sotto il profilo commerciale, per cogliere le nuove tendenze dei consumi;
- la compatibilità ambientale degli immobili.

Strategia

Il 2 ottobre 2012 IGD ha presentato il **Piano Strategico 2012-2015**.

Rispetto ai precedenti esercizi di pianificazione, in questa occasione IGD ha adottato un approccio ancora più rigoroso nel metodo: circa 50 persone, appartenenti a tutte le Direzioni e a tutti i Servizi, sono state coinvolte nella redazione del nuovo Piano, la cui realizzazione è avvenuta anche attraverso l'utilizzo di una nuova piattaforma informatica. Peraltro, nel maggio 2012 le linee-guida strategiche e una serie di possibili obiettivi e scenari sono stati discussi in via preliminare nel corso di un **seminario** che ha visto la partecipazione attiva del nuovo **Consiglio di Amministrazione**, nominato dall'Assemblea del 19 aprile 2012; i consiglieri hanno fornito elementi di riflessione e spunti per approfondimenti utili allo sviluppo del Piano.

Il precedente Piano Strategico 2009-2013 era stato presentato nel novembre 2009, dopo circa sei mesi dall'insediamento del nuovo Amministratore Delegato, Claudio Albertini, e rivisto nei suoi obiettivi a distanza di un anno, nel novembre 2010. Da quel momento IGD, pur conducendo regolari esercizi di budgeting interno, ha temporaneamente sospeso l'aggiornamento del Piano, a causa delle forti incertezze del contesto macroeconomico esterno.

Il nuovo Piano che traguarda il 2015 presenta una significativa evoluzione nella strategia di medio-lungo termine: è infatti maggiore rispetto al passato l'attenzione verso la **sostenibilità** operativa, patrimoniale e finanziaria, in funzione dell'esigenza di mantenere un profilo prudente e solido, che limiti il rischio di 'execution', ovvero di messa in atto del Piano, alle componenti esterne.

Da qui al 2015 IGD si impegna a perseguire la **sostenibilità dei ricavi e del costo del capitale a livello di conto economico.** Il Gruppo inoltre prevede di attuare politiche e investimenti che consentano di **mantenere nel tempo il valore di mercato degli asset in portafoglio.** Il successo in termini di effettiva sostenibilità della gestione commerciale, finanziaria e immobiliare sono i fattori-chiave per garantire un'**attraente remunerazione** agli azionisti attraverso la distribuzione di dividendi.

Di seguito il dettaglio dei singoli obiettivi presentati:

GLI OBIETTIVI DEL PIANO

Crescita media annua composta Ricavi da affitti a rete omogenea (2012-2015)	**+2,8%**
Crescita media annua composta Ricavi da affitti (2012-2015)	+3,6%
EBITDA Margin gestione caratteristica nel 2015	>71%
FFO (Funds from Operations) nel 2015	45-50 mn €
Limite massimo di gearing (2012-2015)	1,4x
Gearing a fine 2015	<1,2x
LTV a fine 2015	ca. 52%
Interest Cover Ratio nel 2015	>2x
Investimenti (2012-2015)	200 mn €
Dismissioni (2012-2015)	100 mn €

LE LINEE-GUIDA DEL PIANO

Il consolidamento dei risultati operativi

La prima linea di azione per consolidare i risultati operativi è imperniata sull'obiettivo di sostenere i flussi di ricavi da affitti nel tempo, attraverso:

- la capacità di innovare (inserimento di brand generatori di traffico, servizi alla persona e valorizzazione delle eccellenze del territorio)
- la forte attenzione alle evoluzioni del settore (in particolare dell'ancora alimentare e dei temporary shop)
- la politica di attenzione alla sostenibilità del conto economico degli operatori (piani di sostegno mirati agli operatori in difficoltà, ancorché previsti in riduzione per ammontare complessivo nel quadriennio)

Sui ricavi a perimetro omogeneo, inoltre, sono previsti effetti positivi derivanti da:

- un graduale recupero delle superfici non affittate;
- rinnovi da attuare con incrementi nei canoni locativi dell'1% medio annuo circa;
- crescita dei ricavi netti di Winmarkt in Romania, soprattutto grazie alle opportunità consentite dalla riqualificazione della GLA e agli effetti positivi, sia in termini di step rent sia di meccanismi di indicizzazione, relativi ai più recenti contratti.

I piani di marketing, coordinati per fornire un'identità comune agli eventi e alla comunicazione ai diversi centri sparsi sul territorio italiano, permetteranno di ottenere sinergie non trascurabili.
A livello di costi diretti, che la Società stima di potere mantenere stabili in valore assoluto nel periodo abbracciato dal piano, incide pesantemente l'IMU, l'Imposta Municipale Unica sugli immobili introdotta nel dicembre 2011.
Le spese generali, nonostante siano attese in lieve crescita in valore assoluto, nel 2015 dovrebbero potere ridurre la propria incidenza sotto l'8% rispetto ai ricavi da gestione caratteristica.

Il Piano di Investimenti

IGD ha una storia recente di intenso sviluppo, proprio attraverso la realizzazione di un impegnativo piano di investimenti, che ha portato le dimensioni del portafoglio immobiliare del Gruppo a sfiorare i 2 miliardi di euro.
Alla luce delle difficili condizioni del contesto operativo e finanziario, la Società ha deciso di focalizzare i propri investimenti sulla c.d. **"committed pipeline"**, ovvero su progetti già avviati o per i quali è stato assunto un impegno inderogabile.
Tra il 2012 e il 2015 IGD precede investimenti complessivi per circa 200 milioni di euro, dei quali circa 120 milioni relativi a investimenti sul portafoglio esistente, principalmente per ampliamenti e restyling di centri dominanti nella rispettiva area di riferimento (Centro Esp, Centro d'Abruzzo, Porto Grande, Centro Sarca, Gran Rondò e Le porte di Napoli), e altre capex (Capital Expenditures), i restanti 80 milioni di euro saranno invece investiti in progetti di sviluppo presenti nella pipeline, ovvero il nuovo centro commerciale di Chioggia e il progetto multifunzionale di Porta Medicea a Livorno.
Gli investimenti presentano uno yield medio atteso superiore al 6,5%.
Il Piano prevede inoltre che entro il 2015 siano ceduti immobili per un controvalore complessivo di 100 milioni di euro.
IGD potrà valutare anche opportunità di rotazione degli asset e partnership con investitori istituzionali finanziari.
Resta infine sempre valida la strategia di aggregazione di portafogli immobiliari di terzi, sempre nel segmento retail, in particolare nell'ambito del mondo cooperativo.

Per quanto concerne la Romania, IGD investirà circa 12 milioni di euro nel quadriennio per manutenzioni straordinarie, allo scopo di adeguare le facciate e le parti interne dei deparment store Winmarkt agli standard internazionali, con riflessi attesi positivi rispetto alla possibilità di inserire nuovi operatori di elevato profilo e di attrarre potenziali investitori in un prossimo futuro.

La strategia finanziaria

La strategia finanziaria di IGD è improntata a un graduale deleveraging: prevede infatti una riduzione del gearing sotto le 1,2 volte a fine 2015. Per l'intero periodo coperto dal Piano, inoltre, IGD si impegna a mantenere il livello massimo di gearing entro 1,4 volte.

La struttura del debito rimarrà decisamente orientata al lungo termine, per continuare a essere equilibrata rispetto all'elevato livello di immobilizzazione dell'attivo. Il grado di copertura del rischio di variazione del tasso sull'indebitamento complessivo è previsto stabile, attorno al 65%.

La remunerazione degli azionisti attraverso il dividendo

Consapevole del proprio status di SIIQ e in linea con il tema della sostenibilità che domina tutte le aree del Piano 2012-2015, IGD si propone di potere offrire una **remunerazione attraente ai propri azionisti**.

2.2 Settori di attività

Il Gruppo IGD ha strutturato attività operative di Gruppo in tre diverse Direzioni:

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

Le tre Direzioni fanno capo alla Direzione Generale alla Gestione.

1) SVILUPPO E GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Sviluppo del patrimonio immobiliare

Mentre gli elementi di dettaglio relativi agli investimenti realizzati nel corso del 2012 sono trattati nel paragrafo "Investimenti accordi commerciali e finanziamenti", in questo capitolo l'analisi delle diverse iniziative è condotta secondo il profilo delle linee-guida strategiche cui sono riconducibili.

Come del resto confermato anche dal Piano Strategico, nonostante la criticità del contesto esterno, IGD ha scelto di non bloccare gli investimenti, ma di procedere a un'attenta selezione della pipeline per minimizzare gli impegni nel breve periodo, mantenendo la **priorità sul completamento degli investimenti avviati**.

Restyling ed estensioni

Un primo importante filone di investimenti riguarda **i restyling e le estensioni**, che consentono di migliorare la qualità del portafoglio esistente e di ampliarne le dimensioni, mantenendo un contenuto profilo di rischio: si tratta infatti di realtà che operano in bacini d'utenza che IGD conosce a fondo, grazie all'esperienza operativa diretta preesistente.

Nel 2012 è stato completato il restyling del **Centro ESP** di Ravenna, nel dicembre del 2012 sono partiti i lavori relativi alla galleria del **Centro d'Abruzzo,** in provincia di Chieti, per quanto riguarda infine le medie superfici che amplieranno il centro **Porto Grande**, in provincia di Ascoli Piceno, tra novembre e dicembre 2012 IGD ha ottenuto i relativi permessi.

Ha infine preso forma il progetto dell'intervento edilizio/impiantistico del **Centro Sarca** di Milano, destinato a modificare l'architettura delle superfici e a migliorarne l'impatto ambientale. A differenza di interventi in altri centri commerciali, legati da un comune denominatore stilistico nei materiali, nei colori e nelle forme, a Milano IGD ha preferito ispirarsi al tema dell'Expo 2015, secondo un concept che muove dal tecnologico per andare verso l'organico. I lavori abbracceranno tre anni, a partire dal secondo semestre 2013 per quanto riguarda la zona di ingresso e i parcheggi, per proseguire nel 2014 nelle aree in cui si snodano gallerie e terminare nel 2015 con il rifacimento delle facciate.

Sviluppi

IGD è inoltre impegnata, attraverso la controllata **Porta Medicea**, in un articolato progetto multifunzionale che riguarda il fronte-mare di Livorno. Successivamente alla ristrutturazione del Palazzo Orlando, completata già nel 2011, nel corso del 2012 sono proseguite le opere delle restanti parti del **sub comparto Mazzini**, la cui consegna è prevista nel settembre 2013. In linea con queste tempistiche programmate, IGD ha la possibilità di stipulare contratti preliminari e di ottenere acconti sulla vendita degli appartamenti, i cui rogiti avranno luogo tra ottobre e dicembre 2013. A fine anno è anche prevista la compravendita delle parti a destinazione commerciale che compongono il sub comparto Mazzini: si tratta di un supermercato e di 30 negozi, tutti ubicati a piano terra, sopra ai quali sono stati costruiti gli appartamenti.

L'area delle **Officine Storiche** ospiterà invece un'ampia galleria dove saranno insediate attività commerciali, di servizio, per il tempo libero nonché eccellenze locali, i cui lavori partiranno nel secondo semestre del 2013 per consentirne l'inaugurazione nel 2015.

IGD sta inoltre studiando alcune varianti progettuali per ottimizzare l'intero progetto. Tali ipotesi saranno proposte agli enti competenti nel breve periodo.

Il progetto di Porta Medicea è stato presentato al MAPIC, la più importante fiera europea del settore, nel novembre 2012, dove ha riscosso interesse e ottenuto soddisfacenti riscontri per la parte commerciale dell'iniziativa, che risulta articolata in 43 punti vendita (GLA di 5.180 mq) e 2 medie superfici (GLA 2.050 mq) nell'area di Piazza Mazzini e in 20 punti vendita (GLA di 2.095 mq), medie superfici (per un totale di di 7.485 mq di GLA) e un centro fitness (GLA di 3.340 mq) per quanto riguarda l'area delle Officine Storiche.

Infine a **Chioggia** sono in corso le opere di urbanizzazione del retail park, la cui apertura è prevista nel secondo semestre 2014.

Gestione del patrimonio immobiliare

La **manutenzione straordinaria** degli edifici in portafoglio, ovvero l'Asset Management, nel 2012 ha assorbito circa **5,5 milioni di euro;** di questi, circa 1 milione per lavori di "fit out", volti a permettere l'inserimento di primari operatori in spazi che IGD consegna già finiti e realizzati, secondo le caratteristiche richieste dall'insegna. Si tratta di un fenomeno che avrà riflessi significativi anche nel 2013, quando su un totale di 16 milioni di euro di interventi di manutenzione straordinaria previsti, circa la metà riguarderanno opere di fit-out.

Romania

In **Romania** nel corso del 2012 sono stati realizzati interventi volti a rendere più "europea" l'immagine dei vari department store, con l'obiettivo finale di attrarre sempre nuovi marchi di grandi catene di retailer internazionali. Gli interventi hanno riguardato in primo luogo le facciate, che vedono le insegne di spicco della galleria presentate con grande rilievo, accanto al logo Winmarkt, ridisegnato in linea con la corporate identity IGD. Il nuovo aspetto delle facciate, di ispirazione tecnologica, prevede anche l'inserimento di maxischermi che, oltre a permettere lo scorrimento di messaggi pubblicitari, consenta al colore delle luci di cambiare nel corso della giornata, conferendo mutevoli aspetti al department store.

Gli interventi interni agli edifici hanno seguito la logica della massima flessibilità delle nuove strutture, per facilitare l'ingresso di nuovi operatori.

Entro la primavera 2013, completati i lavori per l'inserimento di H&M a Buzau, il totale degli interventi salirà a otto. Al momento i progetti aperti sono una decina.

Il 2013 vedrà un impegno ancora maggiore, intorno ai 4 milioni di euro, dei quali circa la metà dedicati alla realizzazione del raddoppio del tunnel di collegamento tra i due centri commerciali di Ploiesti.

2) ATTIVITA' COMMERCIALE E DI GESTIONE DELLA RETE

Attività di commercializzazione

Le attività di commercializzazione riguardano essenzialmente tre ambiti:

1. il pre-letting degli spazi di immobili di nuova realizzazione e delle estensioni di centri esistenti;

2. i restyling di asset in portafoglio;
3. la gestione della rotazione degli operatori nelle gallerie esistenti.

Per quanto concerne il **pre-letting**, al MAPIC del 2012 il progetto di Porta a Mare, in particolare per la porzione commerciale del sub-ambito delle Officine Storiche, ha ottenuto soddisfacenti riscontri; inoltre, è stato rilevato un buon interesse preliminare per le medie superfici del retail park di Chioggia.

Segnali positivi sono stati raccolti anche per gli spazi relativi alle estensioni di ESP, Porto Grande e di Centro d'Abruzzo.

Se un centro come ESP, che è stato costruito nel 1996, ha guadagnato una nuova freschezza non è esclusivamente per la nuova immagine che la struttura nelle parti comuni ha acquisito dopo il **restyling**, ma anche grazie al ripensamento della proposta commerciale e all'impegno che IGD ha richiesto agli operatori che presentavano il contratto in scadenza, affinché cogliessero l'occasione per realizzare un restyling anche all'interno dei negozi stessi.

Nel corso dell'esercizio appena concluso l'attività commerciale di IGD si è principalmente concentrata nell'**arginare** la tendenza a un netto aumento della **vacancy** come conseguenza di un decremento dei consumi che si è combinato con la difficoltà ad accedere a credito bancario. Un fenomeno che ha toccato in modo generalizzato tutte le categorie merceologiche, con intensità più critica in particolare **nell'abbigliamento, nell'elettronica** e tra gli operatori locali di minori dimensioni pur con qualche momento di recupero delle vendite nelle settimane dei saldi.

La grandi catene di retail hanno mostrato maggiore resistenza rispetto alla minor propensione all'acquisto da parte dei visitatori; hanno tuttavia cercato di esercitare tutta la forza contrattuale che traggono dalle grandi dimensioni nel contrattualizzare nuovi, più favorevoli termini delle locazioni.

IGD si è trovata perciò ad operare con l'esigenza di rimpiazzare nel minore tempo possibile gli operatori che abbandonavano le gallerie a causa della crisi, salvaguardando d'altro lato il profilo della propria redditività.

In realtà come Centro Nova a Bologna, ESP a Ravenna, Le Fonti del Corallo a Livorno e Centro d'Abruzzo a Chieti, IGD può contare ancora su una 'lista d'attesa'; non sempre, tuttavia, chi desidera inserirsi ha il profilo che permette alla galleria di rimanere coerente con il merchandising mix più adeguato.

Rispetto al 2011 il **tasso di vacancy**, nonostante un contenimento nella parte finale, è mediamente aumentato nel corso dell'anno; Tenuto conto della complessità e difficoltà del contesto, la politica commerciale già adottata negli anni può definirsi efficace ed ha consentito di contenere l'effetto vacancy prodotto dalla crisi che ormai da oltre cinque anni pesa sull'attività degli operatori.

Nel caso di un centro aperto nel novembre 2010, come il Conè, l'affinamento della commercializzazione che è stato realizzato nel 2012 ha permesso di andare a regime in tempi molto più rapidi rispetto a centri aperti in precedenza, nonostante il contesto fortemente concorrenziale del bacino di utenza. Partiti da un merchandising mix relativamente 'classico', IGD ha nel tempo affinato l'offerta della galleria ed ha altresì lavorato per una completa integrazione nel territorio, lavorando in collaborazione con associazioni sportive e scuole.

Anche il centro La Torre di Palermo, inaugurato alla fine del 2010, vedrà prossimamente un ripensamento del peso delle diverse categorie di offerta, con una probabile riduzione dell'area della "food court" e un nuovo tenant mix, che permetta di andare maggiormente incontro alle abitudini e alle possibilità di spesa della popolazione locale.

La direzione commerciale si confronta anche con tutte le evoluzioni che stanno avvenendo nel settore retail. Ne è un esempio il progetto allo studio di riduzione della superficie di un ipermercato, che libererebbe nuovi spazi per la galleria e ne consentirebbe un completo ripensamento, nell'ottica di dare più vita al centro commerciale stesso.

In risposta alle mutevoli esigenze degli operatori, IGD ha perciò sposato la linea della **flessibilità del layout**, superando la logica del centro commerciale fatto di negozi delimitati da mattoni, dal punto di vista della **gestione patrimonia**le, per disporre di elasticità nel ripensare continuamente la **struttura dell'offerta** sotto il **profilo commerciale**.

E' proseguita peraltro la politica di **attento ascolto delle esigenze degli operatori**, con oltre 400 incontri realizzati in corso d'anno, molti dei quali anche al di fuori delle occasioni di **rinnovo contrattuale**. Alle nuove esigenze IGD in molti casi ha risposto mettendo a punto nuove forme del rapporto, con una **flessibilità** mai sperimentata in precedenza in termini di varietà e personalizzazione delle soluzioni: il tutto strutturato in funzione dei predetti obiettivi di difesa dell'occupancy, di rispetto del mix merceologico ideale per quel centro, del budget e della capacità del marchio di trainare il traffico dell'intero centro commerciale, per le sue caratteristiche di innovazione.

Anche nel corso del 2012 IGD ha incrementato la presenza nelle proprie gallerie di alcune **insegne di forte richiamo**: è il caso di Piazza Italia, Terranova, Kiko, Calzedonia e Intimissimi. Ha inoltre beneficiato della permanenza di marchi come Maison du Mond, che ha un'offerta particolare, molto differente dal panorama generale dei pezzi da arredamento per la casa che frequentemente si trovano nei centri commerciali. Molto soddisfacente anche la presenza dei punti Kasanova, che sono in grado di rispondere alle nuove richieste di consumo con politiche di promozioni continue nel corso dell'anno.

Un fenomeno che ha contraddistinto il 2012 è stato il successo dei mercatini alimentari che sono stati organizzati con locazione temporanea degli spazi comuni delle gallerie, in particolare ad Afragola (Napoli) e a Conegliano Veneto. Sono state presentate le eccellenze del territorio a livello locale, oltre a specialità tipiche anche di regioni lontane, con un risultato positivo anche in termini di ricavi da **affitto di spazi temporanei**, che si sono attestati a 2,7 milioni di euro, sostanzialmente in linea con i 2,8 milioni di euro del 2011.

L'articolo 31 del decreto legge 201 del 6 dicembre 2011 – noto come decreto "SalvaItalia" - ha introdotto la liberalizzazione delle **aperture domenicali** e abolito ogni vincolo sul numero di ore di aperture giornaliera. La normativa presenta una doppia faccia. Il lato positivo consiste nel fatto che, a fronte della crisi, l'aggiunta di alcune giornate di apertura permette di conseguire vendite a livelli superiori rispetto all'ipotesi di non apertura, come provano le riduzioni di vendite degli operatori nei centri commerciali che hanno tardato a organizzarsi per tenere aperto più giorni nel corso dell'anno. Nel totale della rete di IGD sono state realizzate, grazie alla liberalizzazione, ben 265 giornate in più di apertura rispetto al 2011. Alcune analisi preliminari offrono segnali per il momento contrastanti, a seconda delle situazioni. In alcuni casi sembrerebbe infatti che i ricavi conseguiti la domenica coincidano con i minori ricavi distribuiti lungo le altre giornate della settimana e che di fatto le aperture incrementali permettano una "tenuta" dei fatturati. Elementi incoraggianti emergono invece dall'osservazione del trend delle vendite domenicali, che appare in crescita nel tempo in relazione alle nuove abitudini che si stanno sviluppando, con tratti particolarmente marcati nel Sud Italia.

Il risvolto negativo riguarda invece la crescita dei costi, anche a livello consortile, e la capacità degli operatori più piccoli di sostenere ritmi di lavoro incessanti. Infine da considerare che, nei casi in cui il centro IGD già beneficiava di questa opportunità in esclusiva, come ad esempio a Mondovì, dove accanto al centro IGD è presente un outlet, l'avere permesso a tutte le strutture presenti nell'area di tenere aperto la domenica ha di fatto solo incrementato il livello di concorrenza.

L'obiettivo di **rendere sempre più attraente il centro commerciale** nel suo complesso, in alternativa rispetto alla logica di conseguire i massimi ricavi da locazione delle superfici nel breve periodo, ha permesso a IGD di mantenere un elevato flusso di presenze e di contrastare la debolezza del mercato, testimoniata dalla riduzione del 2,6% dello scontrino medio.

Il numero di visitatori nell'arco del 2012 è stato pari a 69,4 milioni, in aumento dello 0,6% rispetto ai 69,0 milioni del 2011.

Il profilo di **rischio del portafoglio** clienti nel 2012 è rimasto contenuto: i primi dieci operatori per valore degli affitti rappresentano infatti solo il 18,7% del totale dei canoni locativi delle gallerie di IGD.

In Romania la ristrutturazione degli spazi si è accompagnata a una profonda rivisitazione del portafoglio di operatori, che ne ha elevato il profilo qualitativo, oltre ad avere prodotto un miglioramento del tasso di occupancy, risultato pari all'89,4% al termine dell'esercizio (era l'88,8% al 31 dicembre 2011). L'inserimento delle ancore alimentari, dai 6 punti vendita Carrefour ai 2 Billa, la presenza sempre più ampia di retailer internazionali del calibro di H&M, così come l'offerta di elettronica presente con circa 1.000 mq in tutti e 15 i centri, ha reso più attraenti i centri Winmarkt e più visibile il flusso di ricavi nel tempo.

La strategia di seguire una logica industriale, anziché una logica speculativa da "mordi e fuggi", ha avuto ancora più senso nel prolungato periodo di crisi. I risultati, soprattutto quelli di natura commerciale, sono già ampiamente visibili in termini di incremento del traffico (+7,2%).

A fine 2012 nei centri Winmarkt gli operatori internazionali sono arrivati a incidere per il 26% del totale dei ricavi da locazione; gli operatori nazionali rappresentano il 39%, mentre quelli locali il 35%.

La rotazione degli operatori non è un fenomeno concluso: nel 2013 alcuni marchi più "fragili", soprattutto rumeni, non saranno più presenti, anche se un terzo circa della GLA rimarrà in quota alle insegne locali anche nel 2015.

Gestione dei contratti

Il secondo ambito di attività della Direzione Commerciale e Gestione Rete è quello della Gestione dei Contratti.

In Italia, nel corso del 2012 IGD ha siglato 135 nuovi contratti, dei quali 71 relativi a rinnovi alla scadenza; i restanti 64 contratti fanno invece riferimento a situazioni di rotazione. In media i nuovi contratti, che rappresentano in valore poco meno del 10% del totale dei ricavi da locazione consolidati, sono stati chiusi con un incremento dei canoni dell'1,2%.

Nei centri commerciali che sono stati oggetto di restyling - ESP, Centro d'Abruzzo e Porto Grande – sono stati siglati complessivamente 23 contratti. In Italia a fine 2012 IGD aveva in essere un totale di 1.027 contratti.

Per quanto concerne la Romania, nel corso del 2012 sono stati siglati 123 nuovi contratti. I rinnovi sono stati 201, con una limatura media dei canoni del 3,1%, in funzione dell'allungamento delle scadenze e del più elevato profilo degli operatori inseriti in portafoglio.

Gestione della Rete

La Gestione della Rete, che rappresenta il terzo e ultimo ambito operativo della Direzione Commerciale, comprende nella propria sfera di pertinenza tanto i centri di proprietà quanto quelli in gestione.

La Gestione della Rete riguarda il facility management dei singoli immobili, relativamente ai servizi generali e alle attività di conduzione ordinaria, (vigilanza, pulizie e utenze); IGD svolge questi incarichi su mandato del consorzio degli operatori o dei proprietari.

A partire dal gennaio 2012 è stata introdotta la nuova figura del **Facility Manager**, a diretto contatto con la Rete, per supportare il responsabile del centro commerciale nella manutenzione ordinaria, curando l'intervento da parte di tecnici specializzati. I benefici, oltre che in un ulteriore miglioramento della sicurezza, sono stati evidenti anche per il controllo dei consumi energetici e per il notevole abbattimento di diverse tipologie di costi.

Nel corso del 2012, in particolare, sono stati rivisti diversi contratti di pulizia e vigilanza, ottenendo condizioni più convenienti in un intervallo compreso tra il 5 e il 10%, a livello di servizio invariato. L'audit condotto sulle forniture di energia ha permesso di fotografare i livelli attuali di consumo e di mettere a fuoco interventi e politiche che permettano risparmi futuri.

Piano Marketing 2012

Il piano marketing del 2012, sviluppato attraverso i Consorzi costituiti per la gestione delle spese comuni dei Centri Commerciali, è proseguito lungo la scia delle politiche messe a fuoco nei due anni precedenti, nell'ottica di una gestione sinergica della comunicazione, ma con un'intensità e innovazione in termini di iniziative pubblicitarie ed eventi promozionali senza precedenti.

Nonostante il budget dei Consorzi sia rimasto invariato rispetto al 2011, il nuovo approccio alla gestione dei costi di comunicazione ha permesso un risparmio nell'ordine del 10%, liberando risorse per ulteriori investimenti. Alle agenzie coinvolte nelle campagne promozionali e pubblicitarie viene concessa l'esclusiva solo sul contratto relativo alla creatività, mentre IGD mantiene la piena discrezionalità sulla pianificazione dei mezzi, adottando di volta in volta la soluzione più conveniente.

Anche nel 2012, come anticipato, IGD ha proposto un certo numero di eventi itineranti, con format replicabili da parte di diversi centri commerciali. I temi attorno ai quali è ruotata la comunicazione sono quelli che da sempre caratterizzano i valori di IGD: lo sport, la cultura, il valore della socialità, il lavoro, la salute, i talenti artistici individuali. Gli eventi sono sempre stati realizzati con grande attenzione alle peculiarità della comunità locale.

E' così proseguito il coinvolgimento della squadra di pallacanestro Virtus di Bologna nella replica dell'evento **"A canestro con IGD"**, che ha riguardato quattro centri commerciali.

La **campagna di prevenzione oncologica** mirata e gratuita, organizzata in collaborazione con i medici della Fondazione ANT Italia Onlus, ha permesso che fossero effettuate 66 giornate di visite gratuite presso 22 centri commerciali IGD, tra marzo e dicembre 2012. Complessivamente sono state visitate 2.640 persone, delle quali 285 sono state invitate a rivolgersi a specialisti per controlli più approfonditi, che in alcuni casi hanno richiesto interventi chirurgici.

Già alla fine del 2011 era stato avviato il progetto **Fumetti al centro**, costruito con Hamelin Associazione Culturale e Coop Scuola, in partnership con Coop Adriatica e UniCoop Tirreno, con l'obiettivo di accostare i ragazzi al linguaggio artistico del **fumetto.** Le attività di laboratorio pensate per stimolare i giovani studenti hanno visto un coinvolgimento diretto del corpo docente e la partecipazione di artisti del territorio. Sono 11 i centri che hanno ospitato l'iniziativa nel corso del 2012.

Da marzo a novembre 2012 in 26 centri è invece stata presente l'iniziativa **Creativitalia**, il bello dell'Italia; il progetto è composto da un'area interattiva, un concorso legato agli scontrini dei clienti di ogni centro commerciale e una serie di isole tematiche che intendono valorizzare la storia e le eccellenze del Paese.

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.

Codici dell'azione IGD: RIC: IGD.MI - BLOOM: IGD IM - ISIN: IT0003745889

Il capitale sociale sottoscritto e versato di IGD SIIQ SpA al 31 dicembre 2012 è pari a 322.545.915,08 euro, suddiviso in 330.025.283 azioni prive dell'indicazione del valore nominale.

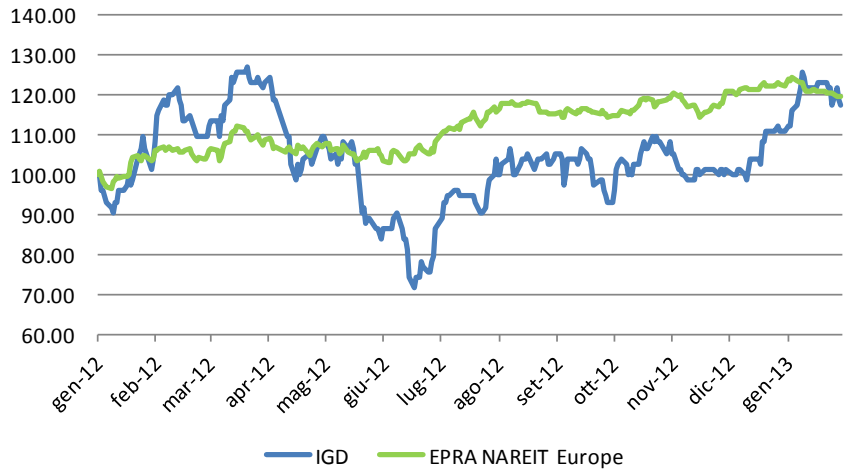
Il capitale sociale deliberato è pari a 405.015.558,69 euro.

Prezzo dell'azione a fine 2011: 0,73 euro Prezzo dell'azione a fine 2012: 0,82 euro Capitalizzazione a fine 2012: 270,62 milioni di euro Prezzo massimo del 2012: 0,93 euro (21 marzo) Prezzo minimo del 2012: 0,53 euro (18 giugno) Dividend yield 2012: 10,9% (sul prezzo di fine 2011: 0,08 euro/ 0,73 euro)

Indici nei quali il titolo IGD è incluso:

FTSE All-Share Capped, FTSE Italia All-Share, FTSE Italia MidCap, FTSE Italia STAR, FTSE Italia Finanza, FTSE Italia Beni Immobili FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index; *EPRA: European Public Real Estate Association* Euronext IEIF REIT Europe *IEIF: Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière* FTSE ECPI Italia SRI Benchmark

Andamento del prezzo dell'azione IGD a confronto con l'indice europeo del settore immobiliare (base 2.1.2012 = 100)

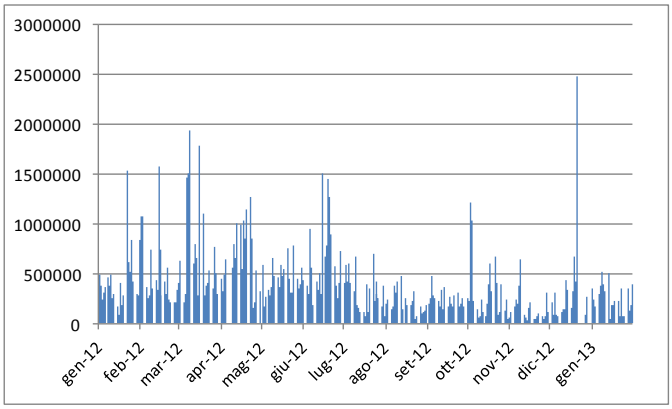


Fonte: Elaborazioni IGD su dati EPRA

Nel primo trimestre del 2012 il prezzo dell'azione IGD ha seguito un movimento al rialzo, guidato da favorevoli aspettative sui risultati 2011, peraltro confermate l'8 marzo dalla pubblicazione dei dati di bilancio annuale, come prova il massimo dell'anno, pari a 0,93 euro, raggiunto il successivo 21 marzo; in questi primi mesi

dell'anno 2012 IGD ha anche mostrato una performance migliore di quella dell'indice europeo, l'EPRA NAREIT Europe, che rappresenta l'andamento medio dei prezzi dei titoli quotati del settore immobiliare in Europa.
La pubblicazione di indicatori in recessione per diverse economie del Sud dell'Eurozona, mentre riprendevano vigore le tensioni sul rischio dei debiti sovrani, in particolare per quello spagnolo e greco, ha poi considerevolmente peggiorato le valutazioni da parte degli investitori internazionali anche sui titoli italiani: un fenomeno rispetto al quale IGD non è rimasta immune. Il movimento al ribasso del prezzo del titolo, che ha interessato il mese di maggio e la prima parte di quello di giugno, ha poi determinato una significativa underperformance relativamente all'indice di settore. Questo fenomeno, come anticipato, da un lato riflette il disimpegno di numerosi azionisti esteri in conseguenza dell'elevato rischio-Paese percepito per l'Italia; d'altro lato deriva anche dal brillante andamento dell'indice settoriale EPRA NAREIT Europe, prevalentemente costituito da *public company* ad ampia capitalizzazione, caratterizzate da contenuti livelli di indebitamento e da buoni fondamentali, le quali, non appartenendo alla periferia dell'Europa, nel 2012 hanno beneficiato di un basso costo del capitale. La performance dell'indice di riferimento è stata peraltro trainata da attese di un vasto processo di concentrazione, con positive ricadute sulle quotazioni di titoli contendibili. A partire da metà giugno le quotazioni di IGD hanno beneficiato della minore pressione delle vendite sui mercati azionari, grazie all'attesa di un accordo nel successivo Summit dei Paesi UE, poi in parte effettivamente raggiunto, soprattutto in tema di unione fiscale. Le settimane seguenti, a partire da agosto, sono state quindi caratterizzate da un'oscillazione laterale dei prezzi, nell'attesa di una ratifica dell'ESM (European Stability Mechanism, il c.d. 'fondo salva-Stati'), per metà settembre 2012, da parte della Corte Costituzionale tedesca - ratifica poi concretizzatasi - e grazie all'atteggiamento di sostegno all'euro offerto dalla BCE con il varo, a inizio settembre, di un programma di acquisto di titoli di Stato. Il movimento di recupero del prezzo di IGD osservato dai minimi di metà giugno ha permesso tuttavia di ridimensionare solo in parte il divario rispetto all'indice. Complessivamente, l'incremento dell'11,6 % delle quotazioni IGD tra il 30 dicembre 2011 e il 28 dicembre 2012 si confronta con il progresso del 22,6% dell'indice EPRA NAREIT Europe registrato nel medesimo arco temporale. Solo con il rally che IGD ha messo a segno nella prima settimana di gennaio 2013, le performance del titolo e quelle dell'indice europeo del settore di riferimento sono tornate ad essere allineate rispetto alla fine del 2011. Il 2013 è partito in modo brillante, sulla spinta di una soluzione che consente di evitare – almeno pro-tempore – il 'baratro fiscale' che minacciava gli Stati Uniti e grazie a un vasto processo di riallocazione dal comparto obbligazionario a quello azionario, in considerazione della minima redditività raggiunta dagli investimenti in obbligazioni con rating elevato. In questo contesto, l'investimento in titoli azionari del settore immobiliare caratterizzati da elevata solidità e sostenibilità nel tempo dei propri yield offre ulteriori visibili elementi di attrattività rispetto ad altre tipologie di investimento, soprattutto per la capacità di rappresentare uno scudo rispetto a eventuali ulteriori preoccupazioni derivanti dal quadro macroeconomico e a future pressioni inflazionistiche.

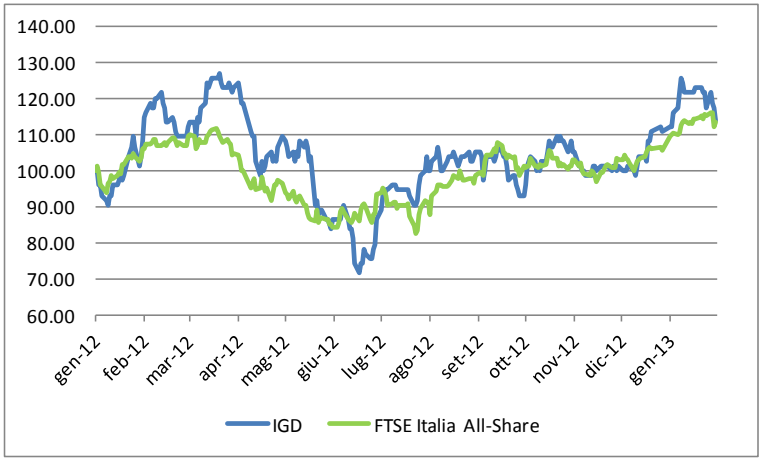
Andamento dei volumi dell'azione IGD dal 2 gennaio 2012



Fonte: dati Borsa Italiana

Nel corso del 2012 il titolo IGD ha registrato scambi medi giornalieri di circa 420.000 pezzi, in evidente aumento rispetto ai circa 350.000 pezzi medi giornalieri scambiati nel corso del 2011. I volumi sono risultati più elevati in particolare nella prima parte dell'anno: in media nei primi sei mesi sono stati scambiati circa 570.000 pezzi al giorno, rispetto alla media di 270.000 pezzi della seconda metà dell'anno.

Andamento del prezzo dell'azione IGD a confronto con l'indice del mercato azionario italiano (FTSE Italia All-share) dal 2 gennaio 2012



Fonte: dati Borsa Italiana

Sino a metà maggio 2012 il titolo IGD ha mostrato una performance migliore di quella dell'indice dell'intero listino azionario italiano, il FTSE Italia All-share. La profonda correzione subita dal prezzo del titolo, che da quel momento si è estesa sino alla prima parte di giugno, ha creato un disallineamento rispetto all'andamento del mercato, che è stato tuttavia completamente riassorbito già nei primi giorni di luglio. Successivamente, fino ai primi di dicembre, i movimenti del prezzo del titolo hanno mostrato un'elevata correlazione con quelli dell'indice del listino italiano. Nelle ultime sedute dell'anno l'azione IGD ha presentato invece una performance più brillante rispetto a quella, pur positiva, del FTSE Italia All-share Index. Complessivamente, confrontando le chiusure del 28 dicembre 2012 con quelle del 30 dicembre 2011, il prezzo IGD mostra un incremento dell'11,6%, a fronte di un progresso dell'8,4% dell'indice del mercato azionario italiano.

Il NAV

Nonostante il movimento di recupero di ampio respiro che il prezzo del titolo IGD ha messo a segno da metà giugno in poi, il titolo continua ad essere trattato ampiamente a sconto rispetto al NAV.

Di seguito si riporta il calcolo del NNAV per share:

		31/12/2012	31/12/2011
Market value Immobili di Proprietà, terreni e iniziative di sviluppo dirette, immobili per trading	a	1.906,56	1.924,65
Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading	b	1.905,78	1.916,79
Plusvalenza potenziale	**c=a-b**	**0,78**	**7,86**
Patrimonio netto (inclusi terzi)		753,57	767,05
Valore azioni proprie (incl. Commissioni)		22,25	22,25
Patrimonio netto rettificato	**h**	**775,82**	**789,31**
Prezzo corrente azione IGD	31-dic-12	**0,82**	**0,74**
Plusvalenza/(minusvalenza) potenziale su azioni proprie	**d**	**(13,14)**	**(14,02)**
Totale plusvalore/(minusvalore)	**e=c+d**	**(12,36)**	**(6,16)**
NAV	**f=e+h**	**763,45**	**783,15**
Numero azioni	g	330,03	309,25
NAV per azione	**f/g**	**2,31**	**2,53**
Tax rate su plus/minus da immobili		27,6%	27,6%
Totale Plusvalore/(minusvalore) netto	**i**	**(12,58)**	**(8,33)**
NNAV	**l=h+i**	**763,24**	**780,98**
NNAV per azione	**m=l/g**	**2,31**	**2,53**

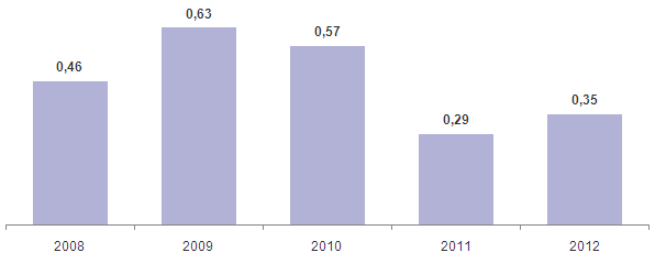
Il NAV ed il NNAV hanno avuto un decremento rispetto al dicembre 2011. Tale decremento è da imputare:

1) Alla minore plusvalenza potenziale tra market value e investimenti immobiliari che passa da 7,86 a 0,78 milioni di euro
2) Alla diminuzione del patrimonio netto
3) Al maggior numero di azioni in circolazione, in conseguenza dell'operazione di Dividend Reinvestment Option, che ha determinato un incremento del capitale sociale di 13.296.654,08 € a fronte di un incremento del numero di azioni pari a 20.776.022

Tale decremento è stato parzialmente compensato da un maggior valore del prezzo di listino al 31 dicembre 2012 rispetto all'esercizio precedente.

Il grafico seguente rappresenta il rapporto tra il prezzo del titolo (rilevato l'ultimo giorno dell'anno di riferimento) e il NNAV dal 2008 al 31 dicembre 2012.

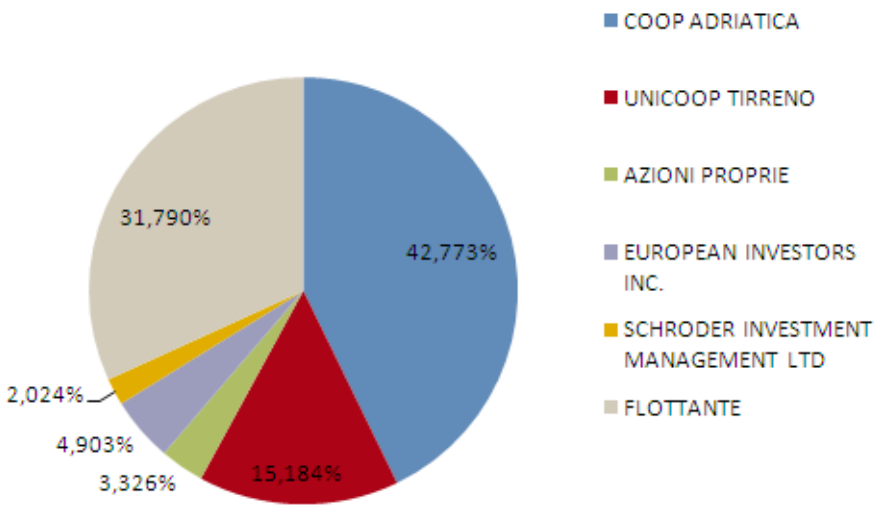
Prezzo Titolo/NNav



Il dividendo 2012 e la seconda Dividend Reinvestment Option

All'Assemblea dei Soci del 18 aprile 2013 il Consiglio di Amministrazione di IGD propone di approvare la distribuzione di un dividendo di 0,07 euro per azione, in linea con la politica di distribuzione dei dividendi indicata nel Piano Industriale 2012-2015, che ha individuato tale livello come remunerazione minima per gli azionisti nel quadriennio. Il rendimento del dividendo proposto per l'esercizio 2012 in rapporto al prezzo dell'azione a fine dicembre 2011, di 0,73 euro, risulta pari al 9,6% (dividend yield). Il Consiglio di Amministrazione proporrà inoltre all'Assemblea Annuale dei Soci un aumento di capitale sociale a servizio di una nuova Dividend Reinvestment Option, sul modello di quanto realizzato nel 2012.

Principali azionisti



Fonte: Comunicazioni ricevute ex artt. 120 e 122 del TUF

Patti parasociali

Nel corso del 2012, e precisamente in data 12 giugno, 2 luglio e 11 dicembre, Coop Adriatica e Unicoop Tirreno hanno aggiornato il patto parasociale, rilevante ai sensi del'art. 122 del TUF, in seguito all'esercizio della Dividend Reinvestment Option, della proroga della durata del patto stesso al 30 giugno 2013 e in conseguenza degli acquisti di azioni da parte di Unicoop Tirreno.

Il patto attualmente in vigore ha per oggetto 187.567.741,00 azioni ordinarie della Società, che rappresentano il 56,834% del capitale sociale (azioni sindacate). Nell'ambito delle 187.567.741 azioni regolate dal patto, 168.312.894,00 azioni, equivalenti al 51,00% del capitale sociale, sono legate da un sindacato di blocco (azioni bloccate); le restanti azioni sono invece libere.

La quota di capitale sociale in possesso di Coop Adriatica è attualmente pari al 42,773%, mentre quella di Unicoop Tirreno è pari a 15,184%.

Attività di Investor Relations

Nel corso del 2012 IGD ha proseguito le proprie attività di comunicazione finanziaria con trasparenza e puntualità, continuando ad alimentare un dialogo aperto con analisti e investitori, sebbene la percezione negativa sul sistema-Italia che ha dominato determinati periodi dell'anno abbia scoraggiato un'intensificazione dei roadshow.

IGD gode di un'ampia e qualificata copertura da parte di una società di ricerca indipendente e da parte di 8 broker, dei quali quattro domestici e quattro internazionali.

Nel corso del 2012 IGD ha organizzato presentazioni, attraverso conference call, in cinque diverse occasioni:

- L'8 marzo, per i risultati del Bilancio 2011;
- il 10 maggio, per i risultati del primo trimestre 2012;
- il 28 agosto, per i risultati del primo semestre 2012;
- il 3 ottobre, per il Piano Industriale 2012-2015
- l'8 novembre, per i risultati dei primi nove mesi 2012.

Grazie alla collaborazione di 4 broker, sono stati organizzati roadshow sulle principali piazze finanziarie europee; in particolare, il management di IGD è stato presente nel corso del 2012 con due diversi roadshow sia a Parigi sia a Londra sia, infine, ad Amsterdam e una volta a Bruxelles.

Il 27 marzo 2012 IGD ha preso parte alla STAR Conference di Milano organizzata da Borsa Italiana. Ha inoltre presenziato a diversi convegni ed eventi organizzati da broker: a giugno, a Milano, all'evento "Out look 2012" di Intermonte; a ottobre, a Londra, alla SoGen PanEuropean Real Estate Conference e ancora, a fine ottobre, a Parigi, al "Large & Mid Cap Event" di Intermonte.

IGD ha inoltre ospitato a Bologna investitori professionali nel corso di 'reverse roadshow' e organizzato field trip per consentire la visita di alcuni immobili del portafoglio.

Anche nel 2012 è proseguito lo sforzo per rendere il sito web della Società uno strumento sempre più ricco ed efficace nel dialogo con la comunità finanziaria: un incoraggiante riconoscimento è venuto dal buon posizionamento nell'Italian Webranking, realizzato annualmente da KWD, che prende in esame la qualità della comunicazione online di un centinaio di società quotate. A partire dalla 53esima posizione del 2009, IGD ha rapidamente scalato la classifica negli anni: si è infatti attestata al 41° posto nel 2010 e al 27° nel 2011, per raggiungere il 23° nel 2012. Nessuna società con capitalizzazione inferiore a IGD la precede nella classifica 2012.

L'impegno profuso nel rendere il sito web www.gruppoigd.it uno strumento più completo e funzionale non ha solo raccolto riconoscimenti esterni: un'eloquente riprova di come IGD abbia offerto attraverso il web un'informativa più ricca e fruibile deriva dai dati di traffico, che indicano un progressivo incremento nel numero totale delle visite e del numero dei diversi visitatori. Nei 12 mesi del 2012 le visite sono aumentate del 21% rispetto a quelle cumulate dei 12 mesi del 2011, grazie a una forte espansione degli accessi dall'estero: se nel

2011 il numero dei visitatori USA rappresentava l'1,5% del totale, nel 2012 quasi una visita su dieci (9,7%) proveniva da quel Paese.

Nel 2012 è giunta al quinto anno di pubblicazione la newsletter trimestrale dedicata agli investitori, resa disponibile sul sito web in versione italiana e inglese nei giorni seguenti la data di approvazione dei risultati economico-finanziari da parte del Consiglio di Amministrazione.

Sul fronte interno, l'ufficio Investor Relations ha continuato a produrre per il top management una Peer Group Analysis, che compara le strategie e le performance operative e finanziarie delle principali società quotate del settore immobiliare retail in Europa.

E' inoltre proseguita con regolarità la produzione dell'IR Board Report, presentato quattro volte l'anno in occasione delle riunioni del CdA per l'approvazione dei risultati di periodo, allo scopo di:

- fornire un aggiornamento sulle principali attività di comunicazione e incontro di investitori svolte nei mesi precedenti dal top management e dal team di Investor Relations,
- presentare l'evoluzione del consensus, in termini di stime e valutazioni dei broker,
- analizzare i multipli borsistici di IGD a confronto con quelli dei peer,
- monitorare i principali movimenti nell'azionariato istituzionale.

Calendario finanziario 2013

28 febbraio - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Progetto di Bilancio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2012.

18-19 aprile - Assemblea degli Azionisti rispettivamente in prima e seconda convocazione. Approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2012.

9 maggio - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Resoconto Intermedio di gestione al 31 marzo 2013.

7 agosto - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2013.

7 novembre - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2013.

2.4 Eventi rilevanti dell'esercizio

Eventi societari

L'8 marzo 2012 il Consiglio di amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di esercizio e il Bilancio Consolidato, proponendo all'Assemblea un dividendo pari a 0,08 euro per ogni azione in circolazione. In un'ottica di rafforzamento patrimoniale si è deciso di proporre all'Assemblea un aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione che ha permesso agli azionisti titolari della cedola relativa al dividendo per il 2011 la facoltà di reinvestire in IGD una parte non superiore all'80% del dividendo lordo spettante. Tale operazione, in linea con le pratiche diffuse e adottate da numerosi REIT europei ha offerto l'opportunità agli azionisti di reinvestire in IGD e ad IGD stessa di ricapitalizzarsi.

In data 11 aprile 2012, l'Assemblea Straordinaria della società controllata Immobiliare Larice S.r.l., con sede in Ravenna (RA), Via Villa Glori n. 4, e sede operativa in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, ha deliberato la modifica della propria denominazione sociale assumendo quella di IGD MANAGEMENT S.r.l..

In data 19 aprile 2012 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio d'Esercizio 2011, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 8 marzo 2012 e ha deliberato la distribuzione di un dividendo, pari ad euro 0,08 per azione, in aumento del 6,7% rispetto agli 0,075 euro dell'esercizio precedente.
L'Assemblea degli Azionisti di IGD, sempre in sede ordinaria, ha inoltre rinnovato l'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, in una o più volte, sino al massimo consentito per legge, per effettuare operazioni di negoziazione e copertura e d'investimento di liquidità e consentire l'utilizzo delle azioni proprie nell'ambito di operazioni connesse alla gestione corrente e di progetti industriali coerenti con le linee strategiche che la Società intende perseguire, in relazione ai quali si concretizzi l'opportunità di scambio, permuta, conferimento o altri atti di disposizione delle azioni; l'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie avrà efficacia per un periodo di diciotto mesi a partire dalla delibera assembleare di autorizzazione del 19 aprile 2012 mentre l'autorizzazione alla disposizione non ha limiti temporali. Gli acquisti saranno effettuati in conformità a quanto previsto nell'art. 132 del D.Lgs. 58/1998, nell'art.144-bis del Regolamento Emittenti e di ogni altra normativa applicabile, nonché delle prassi di mercato ammesse riconosciute dalla Consob e dovranno essere effettuati a condizioni di prezzo conformi a quanto previsto dall'art. 5, comma 1 del Regolamento (CE) n. 2273/2003 della Commissione Europea del 22 dicembre 2003.
L'Assemblea Ordinaria ha quindi nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale che rimarranno in carica fino all'Assemblea che sarà chiamata ad approvare il Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2014. Nel nuovo Consiglio di Amministrazione di IGD, anticipando sin d'ora l'applicazione della normativa sull'equilibrio tra i generi nella composizione degli organi sociali, vengono elette ben 3 consiglieri appartenenti al genere meno rappresentato (cd quote rosa). Anche nel nuovo Collegio Sindacale di IGD, in anticipo rispetto alle previsioni di legge sono state introdotte le quote di genere come nel Consiglio di Amministrazione.

L'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato inoltre, in sede straordinaria, la proposta di aumento del capitale sociale a pagamento, ai sensi dell'art. 2441, comma 4, secondo periodo, c.c., con esclusione del diritto di opzione nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente della Società, riservato esclusivamente ai soggetti aventi diritto al dividendo relativo all'esercizio 2011.
I criteri fissati dall'assemblea per l'operazione di Dividend Reinvestment Option prevedono:

- controvalore complessivo massimo dell'aumento di capitale pari all'80% dell'ammontare dei dividendi distribuibili e quindi a Euro 19.089.451, mediante emissione di azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale con godimento regolare;
- aumento di capitale riservato in sottoscrizione esclusivamente ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2011. I soggetti che aderiscono hanno la facoltà di reinvestire una parte, non superiore all'80%, del dividendo lordo spettante;
- prezzo di sottoscrizione delle nuove azioni fissato dal CdA in prossimità dell'avvio dell'offerta sulla base dei criteri stabiliti dall'Assemblea e pari alla media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati negli 8 giorni di borsa aperta antecedenti alla data del CdA rettificata (i) detraendo l'ammontare del dividendo relativo all'esercizio 2011 e (ii) applicando uno sconto fino ad un massimo del 10% e comunque non inferiore a Euro 0,62 (ossia alla media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati nei 3 mesi antecedenti alla data dell'8 marzo 2012, rettificata detraendo l'ammontare del dividendo per l'esercizio 2011 e applicando uno sconto del 12%).

L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha inoltre approvato l'adeguamento degli articoli 16 (Consiglio di Amministrazione) e 26 (Collegio Sindacale) dello Statuto Sociale alle disposizioni introdotte dalla Legge 12 luglio 2011 n. 120 in materia di rispetto delle quote di genere nella composizione degli organi di amministrazione e controllo delle società quotate, nonché la modifica dell'art. 6 (Capitale, Azioni, Obbligazioni) dello Statuto Sociale connessa (i) all'attribuzione della delega al Consiglio di Amministrazione, ex art. 2443 c.c. ad aumentare il capitale sociale nei limiti del 10%, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, c.c. e (ii) all'eliminazione dell'indicazione del valore nominale delle azioni ordinarie della Società.

Al termine dell'Assemblea, si è riunito il nuovo Consiglio di Amministrazione di IGD nominato per gli esercizi 2012 - 2014, che ha confermato Gilberto Coffari e Sergio Costalli, quali Presidente e Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e Claudio Albertini quale Amministratore Delegato. Il Consiglio ha confermato l'assetto dei poteri preesistente, riconoscendo al Presidente Gilberto Coffari e all'Amministratore Delegato Claudio Albertini le medesime deleghe già conferite agli stessi nel precedente mandato.
Il Consiglio di Amministrazione ha altresì provveduto alla nomina del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, del Comitato per il Controllo Interno, del Comitato di Presidenza, del Comitato Parti Correlate, del Lead Independent e dell'Organismo di vigilanza, che resteranno in carica fino al termine del mandato dell'attuale Consiglio di Amministrazione.

In data 16 maggio 2012 la Consob ha autorizzato la pubblicazione del Documento di Registrazione, della Nota Informativa e della Nota di Sintesi relativi all'offerta pubblica di sottoscrizione riservata ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2011 di azioni ordinarie di IGD rivenienti dall'aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione, nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente della Società, ai sensi dell'art. 2441, comma 4, secondo periodo, c.c., deliberato dall'Assemblea degli Azionisti di IGD del 19 aprile 2012, per un controvalore massimo pari all'80% dell'ammontare dei dividendi distribuibili, e quindi a Euro 19.089.451.
In data 17 maggio 2012 Il Consiglio di Amministrazione di IGD ha approvato, secondo i criteri fissati dall'Assemblea straordinaria del 19 aprile 2012, le condizioni finali dell'aumento di capitale riservato ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2011 (c.d. Dividend Reinvestment Option):

- Emissione di massime n. 29.827.267 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, godimento regolare e aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, da offrire in sottoscrizione ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2011, al prezzo di Euro 0,64 per azione, da

imputarsi interamente a capitale sociale, e così per un controvalore massimo complessivo pari a Euro 19.089.450,88;

- rapporto di assegnazione stabilito in una nuova azione ordinaria ogni n. dieci azioni ordinarie detenute in relazione alle quali spetti il diritto al dividendo relativo all'esercizio 2011.

Per effetto dell'aumento di capitale, il prezzo di conversione del prestito obbligazionario convertibile "EUR 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013" è stato rettificato, come previsto dall'art. 6(vi) del Regolamento del prestito, da Euro 2,75 a Euro 2,7257, con efficacia dalla data di emissione delle azioni rivenienti dall'aumento di capitale.

Il periodo di offerta ha avuto inizio il 21 maggio 2012 e si è concluso il 1 giugno 2012. In questo periodo sono state sottoscritte complessivamente n. 20.776.022 azioni ordinarie IGD di nuova emissione, pari al 69,654% del totale delle azioni offerte, per un controvalore complessivo di circa Euro 13.296.654,08.
All'esito dell'offerta, il nuovo capitale sociale di IGD risulta pertanto pari a Euro 322.545.915,08 suddiviso in n.330.025.283 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale.

In data 12 giugno 2012, 2 luglio 2012 e 11 dicembre Coop Adriatica e Unicoop Tirreno hanno aggiornato il patto parasociale, a seguito dell'esercizio della dividend reinvestment option, della proroga della durata al 30 giugno 2013 e degli acquisti di azioni da parte di Unicoop Tirreno. Ad oggi la quota di capitale sociale in possesso di Coop Adriatica è pari a 42,773% e di Unicoop Tirreno è pari a 15,184%.

In data 2 ottobre 2012 il Consiglio di Amministrazione di IGD ha esaminato e approvato il nuovo Piano Industriale 2012 – 2015, che è focalizzato sulla sostenibilità del Gruppo in termini di ricavi, costo del capitale, valore degli asset. Per il dettaglio si rimanda al paragrafo 2.1.

Investimenti, accordi commerciali e finanziamenti

Nel 2012 è stato completato il restyling del **Centro ESP** di Ravenna per un investimento complessivo pari a circa 3 milioni di euro, che ha dato una seconda vita a una struttura di oltre 15 anni: l'ambientazione generale si presenta oggi non solo più confortevole e in ordine, ma anche più accattivante e capace di accogliere i visitatori, in linea con la filosofia IGD "spazi da vivere"; il progetto relativo a questo centro commerciale prevede anche lavori di estensione dell'edificio esistente, che porteranno la GLA da 28.574 a 47.700 mq, relativamente ai quali IGD nel 2012 ha condotto le attività prodromiche all'ottenimento delle autorizzazioni, nella speranza di potere chiudere l'iter prima del termine del 2013. Le favorevoli condizioni alle quali IGD è riuscita a rinnovare i contratti per gli spazi oggetto di restyling non solo provano la validità del progetto di aggiornamento della struttura esistente, ma confortano anche rispetto alla scelta attuata di non avere voluto attendere di disporre delle autorizzazioni necessarie per l'estensione prima di realizzare il restyling, che nel frattempo è stato completato.
Nel dicembre del 2012 sono partiti i lavori relativi alla galleria del **Centro d'Abruzzo,** in provincia di Chieti. Il piano di lavoro messo a punto prevede la consegna delle parti soggette a restyling tra agosto e ottobre 2013 e il completamento dell'ampliamento di una trentina di negozi – già autorizzato – a marzo 2014 per una GLA complessiva di circa 3.300 mq. La sovrapposizione dei due interventi consente di potere beneficiare del restyling per le vendite del Natale 2013 e della nuova area aggiunta in corrispondenza della Pasqua 2014.
Per quanto riguarda infine le medie superfici che amplieranno il centro **Porto Grande**, in provincia di Ascoli Piceno, tra novembre e dicembre 2012 IGD ha ottenuto i relativi permessi. La GLA complessiva passerà perciò da 23.387 a 28.387 mq. I lavori, che avranno inizio nella prima parte del 2013, termineranno nella prima metà del 2014.

Inoltre, attraverso la controllata **Porta Medicea**, nel corso del 2012 sono proseguite le opere di realizzazione del **sub comparto Mazzini** (residenziale e commerciale) per un avanzamento dei lavori nell'anno pari a circa 12,7 milioni di euro. Nel corso del 2012 è proseguita la commercializzazione del comparto residenziale, per un totale di 18 unità immobiliari che verranno consegnate e rogitate entro la fine del 2013. A fine anno è anche prevista l'ultimazione delle parti a destinazione commerciale che compongono il sub comparto Mazzini, comprensivo di un supermercato e di 30 negozi, tutti ubicati a piano terra, sopra ai quali sono stati costruiti gli appartamenti.
Infine a **Chioggia**, sono proseguiti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione del retail park per un importo complessivo nell'anno di circa 848 migliaia di euro. Il nuovo complesso, che si estende su una GLA totale di 18.343 mq, si articolerà in un ipermercato, 8 medie superfici e 8 punti vendita e l'apertura è prevista nel secondo semestre 2014.

In Romania, nel corso del 2012, sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria per circa 1,7 milioni di euro, che hanno riguardato il rifacimento delle facciate di 2 Centri oltre che interventi di refurbishment all'interno dei centri.
Nel corso del 2012 sono proseguite le nuove aperture nella rete Winmarkt con il nuovo supermercato Carrefour a Braila e il nuovo supermercato Billa a Galati a conferma delle consolidate partnership con questi primari operatori nella distribuzione alimentare. Con le ultime aperture nella rete commerciale Winmarkt, Carrefour vanta ben 8 punti vendita mentre Billa 2.
Sono stai raggiunti inoltre accordi con Hennes & Mauritz per l'apertura di tre negozi a insegna H&M a Buzau, Galati e Tulcea.
La prima apertura è prevista nella primavera 2013 nel centro commerciale di proprietà, ubicato nella piazza principale della città di Buzau. Il negozio - disposto su due livelli - avrà una superficie complessiva di 1.510 mq.
Il negozio a Galati ubicato nel centro della città - disposto su due livelli - avrà una superficie complessiva di circa 1,600 mq e sarà aperto al pubblico nella primavera del 2014.
Il negozio a Tulcea situato nella piazza principale – disposto su due livelli- avrà una superficie complessiva di circa 1,500 mq e sarà aperto al pubblico nella primavera del 2015.
Questi accordi rappresentano la prosecuzione della partnership con Hennes & Mauritz che si propone di introdurre un marchio fashion internazionale e di successo in diversi centri storici di citta' medie rumene dove sono presenti i Centri Commerciali Winmarkt.

Nel mese di marzo 2012 è stato sottoscritto con Intesa San Paolo S.p.A. un contratto di finanziamento, con operatività immediata, per un ammontare complessivo pari a 30 milioni di euro. In dettaglio, si tratta di un Finanziamento in conto corrente ipotecario indicizzato al tasso Euribor a tre mesi maggiorato di un margine pari a 310 bps, della durata di 5 anni. Tale linea di credito ha permesso di ridurre l'esposizione a breve termine.
In data 3 aprile 2012 IGD Management s.r.l. (già Immobiliare Larice), esercitando la call prevista negli accordi a suo tempo sottoscritti, ha acquistato da Cooperare spa il 20% della partecipazione in Porta Medicea.
Da tale data i soci di Porta Medicea sono IGD Management s.r.l., per una quota pari all' 80% e F.IM.PAR.CO S.p.a, società del Gruppo CMB per una quota pari al 20%.
Nel corso del primo semestre 2012 è stata esercitata l'opzione per il riscatto dei due contratti di leasing finanziario relativi all'immobile del Centro commerciale di Rovereto con Hypo Tirol Leasing Spa.
In data 5 novembre IGD ha sottoscritto un contratto di finanziamento per un ammontare complessivo pari a 18 milioni di euro con Mediocredito Italiano S.p.A. (Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo) la cui operatività è immediata.

Si tratta di un finanziamento ipotecario indicizzato al tasso Euribor a sei mesi maggiorato di un margine pari a 365 bps, e ha una durata pari a 5 anni. Il finanziamento prevede disposizioni usuali per operazioni di finanziamento similari.

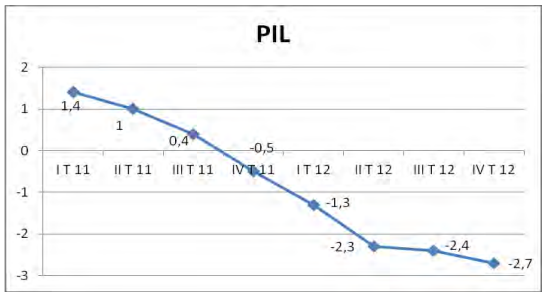
IGD ha inoltre esercitato la term out option sul finanziamento con la Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. (Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo) prorogando il mutuo ipotecario di originari 30 milioni di euro, fino al 1° maggio 2014 al tasso Euribor a sei mesi maggiorato di un margine pari a 310 bps e ha rinegoziato le condizioni del mutuo garantito da ipoteca sull'immobile "Darsena" cointestato al 50% con la società Beni Stabili S.p.A. SIIQ e ha prorogato la scadenza al 30 novembre 2014.

2.5 Il Contesto di riferimento

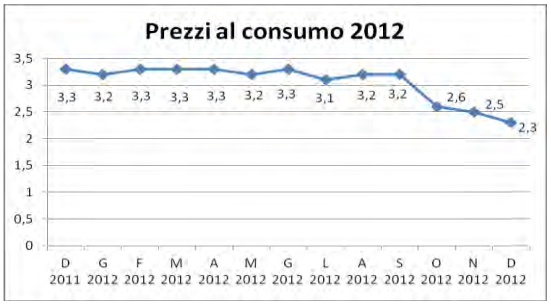
2.5.1 Lo scenario del mercato immobiliare

Scenario macro economico

Nel 2012 è continuata la fase recessiva dell'economia italiana iniziata nella seconda metà del 2011.
A partire dal quarto trimestre del 2011, per 5 trimestri consecutivi, la variazione del Pil è stata di segno negativo fino a raggiungere quota -2,7% nel quarto trimestre 2012.

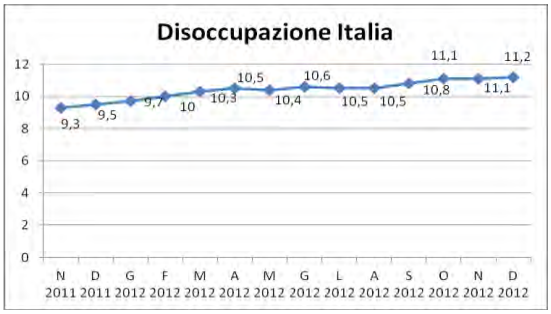


La stima preliminare del Pil per il 2012 è di -2,2% rispetto al 2011. Secondo quanto riportato dal bollettino economico n°71 della Banca d'Italia, la dinamica del PIL rimarrà debole anche per il 2013; si prevede un miglioramento a partire dal 2014. Durante tutti i primi tre trimestri del 2012 l'indice dei prezzi al consumo è rimasto sopra il 3,1 per cento; è incominciato a scendere nel quarto trimestre del 2012 fino ad assestarsi a quota +2,3 per cento a dicembre (fonte ISTAT).



Il tasso di inflazione medio annuo per il 2012 è stato pari al 3,0% (FONTE ISTAT).

Il tasso di disoccupazione ha continuato a crescere da dicembre dello scorso anno fino a raggiungere il tasso di+11,1% a dicembre 2012.



(fonte dati ISTAT).

La spesa delle famiglie ha segnato un nuovo calo – il sesto consecutivo – nel terzo trimestre del 2012 (-1,0 per cento), esteso a tutte le componenti e particolarmente accentuato nel comparto dei beni durevoli (-2,0). Il dato annuale dei consumi delle famiglie è pari al -4% (fonte Confcommercio). Le decisioni di consumo hanno riflesso la protratta debolezza del potere d'acquisto delle famiglie italiane; nella media dei primi tre trimestri del 2012 il reddito disponibile reale si è ridotto del 4,3 per cento rispetto all' anno precedente. Anche il clima di fiducia dei consumatori è sceso a livelli minimi.(fig.21) (fonte dati: Boleco 71 della Banca d'Italia).

Figura 21

Consumi, reddito e clima di fiducia dei consumatori in Italia

(variazioni percentuali e numeri indice)

Fonte: elaborazioni e stima su dati Istat.
(1) Quantità a prezzi concatenati; variazioni percentuali sull'anno precedente. Fino al 2011 dati annuali; per il 2012 variazioni percentuali nella media dei primi tre trimestri sullo stesso periodo del 2011. – (2) Deflazionato con il deflatore della spesa per consumi delle famiglie residenti. – (3) Dati mensili destagionalizzati. Indici 2005=100. – (4) Dati mensili; medie mobili nei 3 mesi terminanti in quello di riferimento.

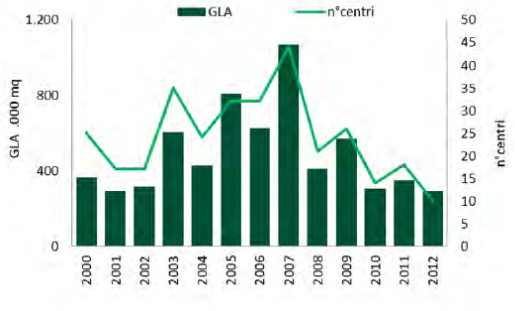
(fonte dati: Boleco 71 della Banca d'Italia).

Mercato immobiliare

Lo stock

Lo stock di superfici commerciali a fine 2012 ha raggiunto i 16,4 milioni di mq di gla, con una crescita di + 3 per cento rispetto al 2011. Alla data, i centri commerciali rappresentavano circa il 90 per cento del totale stock, i retail park circa il 7 per cento ed i factory outlet circa il 3 per cento.

Grafico 5: Nuovi centri commerciali completati in Italia, mq GLA e numero di unità



(Fonte: CBRE)

Nel 2012 la densità di offerta complessiva per tutti i format retail in Italia è aumentata ulteriormente attestandosi a 276 mq ogni1000 abitanti.

Il risultato è dovuto all' incremento della superficie offerta di centri commerciali con superficie maggiore di 10.000 mq di gla che si è concentrata soprattutto nel quarto trimestre del 2012.

Sviluppi immobiliari e pipeline

Lo sviluppo nel 2012 è stato rallentato rispetto all'anno precedente, con una contrazione di -24 per cento rispetto al 2011 (400.000 mq/gla). La contrazione è stata un po' più contenuta se si considera la sola classe di immobili centri commerciali che hanno segnato un - 11,4 per cento.

Le principali aperture del 2012 sono state:

Nome	Città	Totale GLA (qm)	Tipologia
Le Officine	Savona	17.500	centro polifunzionale
Le Terrazze	La Spezia	38.600	centro commerciale
Conca d'Oro	Palermo	54.900	centro commerciale
La Cartiera	Napoli	-	centro commerciale
Corridomnia	Macerata	-	retail park
I Gigli	Firenze	-	ampliamento con retail park
CC San Giuliano	S.Giuliano Milanese	26.900	centro commerciale
Città dei Templi	Agrigento	25.900	centro commerciale
Cilento Outlet Village	Salerno	34.000	outlet village
Castel Romano Shopping Cter	Roma	22.600	centro commerciale

(Fonte: CBRE)

A fine dicembre 2012 si stimano 26 progetti retail in costruzione sul territorio italiano che avranno ultimazione entro il 2015 per una gla totale di 780.400 mq.

Dei 26 progetti 22 (per una gla totale di 716.000 mq) sono di centri commerciali puri.

Per il 2013 si prevede un rallentamento dell'attività di sviluppo mentre sarà crescente la tendenza alla riqualificazione dei centri esistenti.

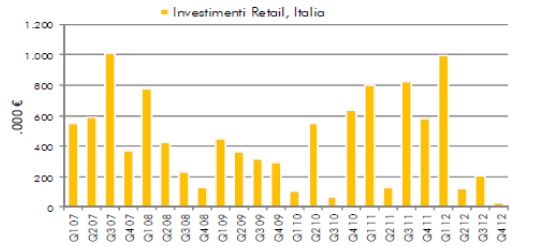
La vetustà di alcuni centri e la necessità di adeguare gli spazi alle nuove tendenze del mercato faranno da propulsore a questo fenomeno soprattutto per i centri secondari.

Nel ripensare ai layout ed al merchandising mix è confermata la tendenza alla riduzione delle superfici delle ancore alimentari a discapito dell'assortimento non alimentare.

Gli investimenti

Nel 2012 in Italia il volume totale degli investimenti immobiliari retail è stato di 1,345 milioni di euro, con una contrazione del 42 per cento rispetto al 2011. Si evidenzia che la sola cessione del 49% delle quote di Simon Property in GCI a Immoauchan nella prima metà del 2012 ha raggiunto il valore di circa un miliardo di euro. (Fonte: Cushman & Wakefield e CBRE).

Grafico 7: Evoluzione degli investimenti retail



(Fonte: CBRE)

L' economia in difficoltà e l'incertezza politica italiana hanno continuato a tenere lontani dal Paese gli investitori stranieri che hanno rivolto la loro attenzione ai mercati europei tradizionalmente più solidi e più liquidi quali Regno Unito, Francia e Germania.

Per la GDO le principali transazioni di immobili effettuate nei primi nove mesi del 2012, sono state:

Name	City	Quarter	Total GLA (sqm)	Gross Price (MLN)	Buyer	
2 retail Galleries	Milan	Q1	4,775	13.0	Carrefour Property Italia	
H&M- Via Sparano 48	Bari	Q1	4,434	37.0	Private Italian	
Ex Emmelunga	Milan	Q1	4,855	11.0	Private Italian	
Mediaworld Alessandria	Alessandria	Q2	4,850	4.0	Fonciere LFPI	
CC Sidicidium	Caserta	Q2	20,687	45.0	P&G Alternative Sgr	
Piazzale Siena 5	Milan	Q3	2,132	5.0	Undisclosed Buyer	
Via del Tritone	Rome	Q3	17,500	130.0	Gruppo La Rinascente	
Coin Excelsior	Verona	Q3	-	39.0	Private Italian	
CC Le Porte di Moncalieri	Moncalieri	Q3	20,051	40.0	Sanda Vado srl	

(Fonte: Cushman & Wakefield)

Durante il 2012 è rimasto sostenuto l'interesse dei brand internazionali nelle location high street delle principali città italiane nelle quali si è assistito a riqualificazioni di negozi esistenti e di interi edifici con totale cambio di destinazione d'uso (esempi: Coin Excelsor, Gap e Banana Republic a Milano; Eataly e Maison Luis Vuitton a Roma; ex sportelli bancari in via Strozzi a Firenze; ex banca in via Mazzini a Verona).

I retailers e lo yield

Per i centri commerciali si conferma la tenuta dei centri prime e/o con bacini prime, mentre incrementa la vacancy nei centri secondari per i quali i tempi di sostituzione degli operatori si è allungata a 9-12 mesi.

Durante il 2012 si sono registrate anche le uscite dal mercato italiano dei retailer internazionali del settore elettronica Darty e Fnac.

Nel corso del 2012 gli yield sono incrementati in tutti i segmenti del settore retail. Poiché i canoni sono rimasti stabili, la crescita è dovuta principalmente alla riduzione del valore di mercato degli immobili in conseguenza alle ridotte prospettive di reddito.

ROMANIA

Scenario macro economico

Nel 2012 il Pil rumeno ha segnato una crescita inferiore alle aspettative e si prevede che chiuda il 2012 con un +0,8 per cento contro il +1,2 per cento previsto dalla Banca Mondiale. L'andamento dell'inflazione nel 2012 ha visto una fase discendente nel primo semestre ed una fase di repentina ripresa nel secondo totalizzando un inflazione media per l'anno di 3,4 per cento (40 bps superiore alle previsioni della Banca Nazionale Romena che per il 2012 dichiarava un' inflazione obiettivo non superiore al 3 per cento).

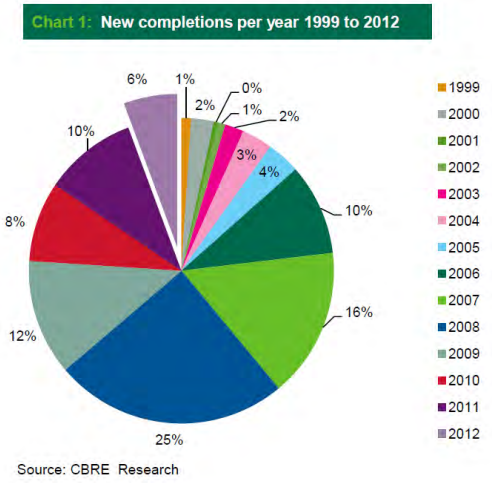
Il tasso di cambio al 31 dicembre 2012 è stato di 4,43 ron/euro.

Il tasso di disoccupazione è incrementato nel primo semestre raggiungendo il picco del tra maggio e giugno del 2012; nel secondo semestre ha invertito la tendenza assestandosi a dicembre al 6,5% (media europea dicembre 2012 : 11,7%) (fonte Eurostat).

Andamento dei consumi e offerta immobiliare

Nel 2012 lo stock totale di Centri commerciali (compresi retail park e outlet) ha superato i 2.7 ML/mq di gla.

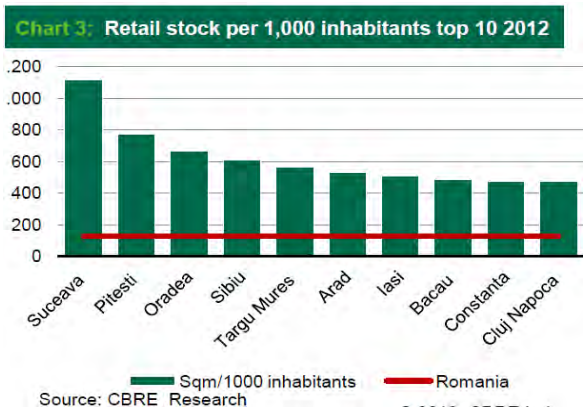
Sono state registrate sei nuove aperture di cui le principali sono state Cora rahova, Cangrasi Shopping Center e InterCora Mihai Bravu nella sola Bucharest, nonché Ploiesti Shopping City a Ploiesti.



Alla fine del 2012 la pipeline in costruzione risulta di circa 160.000 mq e per la fine del 2013 si prevede che lo stock totale superi i 2,8 milioni di mq di gla.

Le nuove aperture previste per il 2013 sono Coresi Shopping City fase 1 (Brasov), AFI Ploiesti, Promenada Mall (Bucharest), Uvertura Mall (Botosani), Corall (ConstanzA) e Cora Slobozia.

I progetti in costruzione si concentrano nei prossimi anni principalmente nella capitale Bucharest e nelle città di Brasov, Costanza, Ploiesti, Slobozia che, malgrado la loro dimensione, non rientrano tra le prime dieci città Rumene per concentrazione di mq retail/1000 abitanti. (fonte dati CBRE).



Nel 2012 i prime yield ed i prime rent dei Centri Commerciali sono rimasti pressoché invariati rispetto all'anno precedente rispettivamente a 8,75% e 600 € mq, confermando una raggiunta stabilità del mercato.

Rendimenti più elevati, ma in linea con la fine dello scorso anno, per gli immobili commerciali on-street di Bucharest dove i prime yield raggiungono il 10,25% e i valori al metro quadro i 840 €/mq.

Continua la campagna di sviluppo di retailer internazionali quali C&A, H&M, Inditex brands, New Yorker, Deichmann per l'abbigliamento, Penny market, Profi, Lidl, Mega image, Carrefour Express per l'alimentare e Domo, Altex e Flanco per l'elettronica.

I nuovi brand che hanno aperto in Romania nel 2012 sono stati la catena fast food Subway; CCC , catena polacca di scarpe; Oodji catena di abbigliamento russa.

Per quanto riguarda i brand del lusso Escada e Burberry e, nell'ultimo trimestre 2012, Roberto Cavalli hanno scelto di occupare prestigiose posizioni nelle gallerie di hotel a cinque stelle.

Durante il 2012 tre catene internazionali che, negli anni scorsi, si erano affacciate sul mercato rumeno hanno deciso di cessare l'attività: Burger King (franchise); Kiabi (gestore diretto) e InterEX (gestore diretto).

2.5.2 Il Portafoglio Immobiliare

Al 31 dicembre 2012 il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ SPA risulta composto 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.

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ SPA è stato periziato, come negli ultimi quattro semestri, dai periti indipendenti CBRE e REAG Advisory.

Alla data del 31 Dicembre 2012 il patrimonio immobiliare complessivo del Gruppo IGD ha raggiunto il valore di mercato di € 1.906.560.000, e risulta composto dalle seguenti categorie di immobili:

- "Iper e super", diciannove immobili per un totale di 227. 800 mq di gla, distribuiti su otto regioni del territorio italiano ;
- "Gallerie e retail park", diciannove immobili, per un totale di 252.500 mq di gla, distribuiti su undici regioni del territorio ;
- "City center",immobili di natura commerciale siti nelle principali vie commerciali di centri urbani.;

Al 31 Dicembre 2012 questa categoria di immobili risulta costituita da un singolo complesso immobiliare sito nel centro di Bologna di 2.350 mq di gla ;

- "Altro", sette immobili ad uso vario pertinenziali ad immobili commerciali di proprietà o immobili adibiti ad uso ufficio per un totale di 3.140 mq di gla ;
- "Immobili per trading", un complesso immobiliare in corso di realizzazione relativo allo sviluppo di un progetto multifunzionale per un totale di circa 70.000 mq di superficie sito nella zona portuale di Livorno;
- "Sviluppi e terreni", quattro aree distribuiti sul territorio nazionale per futuri ampliamenti e/o nuove iniziative commerciali per circa 49.750 mq di futura gla;
- "Winmarkt" - un portafoglio di sedici immobili a prevalente uso commerciale distribuiti sul territorio rumeno, esclusa la capitale Bucharest, per circa 87.300 mq di gla .

Di seguito viene riportata la ripartizione del portafoglio di IGD SIIQ SPA tra i periti CBRE e REAG in base all'incidenza sul FV:

Categoria immobile	% portfolio	Perito
Ipermercati e supermercati	13,28%	CBRE
	14,96%	REAG
Gallerie Commerciali e retail park	29,34%	CBRE
	23,30%	REAG
City center	1,45%	CBRE
Altro	0,33%	CBRE
	0,03%	REAG
Immobili per trading	5,72%	CBRE
Sviluppo e terreni	1,69%	CBRE
	0,56%	REAG
Winmarkt (Romania)	9,33%	CBRE
	100,00%	
Totale	61,15%	CBRE
	38,85%	REAG
	100,00%	

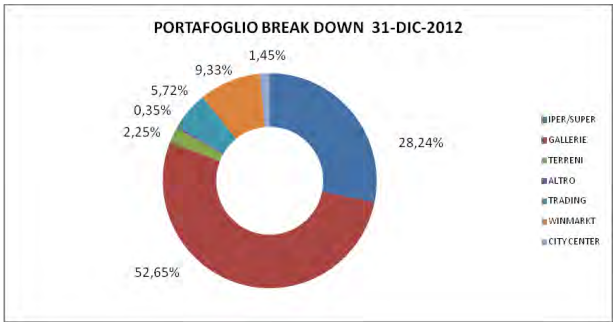
Nella tabella seguente sono riportati i compensi delle società che effettuano le valutazione degli immobili oltre ad ogni altro compenso per servizi resi dalle stesse società o da entità appartenenti alla rispettiva rete.

Compensi al 31 dicembre 2012		€/migliaia
CBRE Valuation SPA	Compensi per valutazioni	219,4
	Consulenza per Intervento Porta a Mare	60
	Totale compensi	**279,4**
CBRE SPA	Compensi per valutazioni	0
	Altri compensi	7,5
	Totale compensi	**7,5**
REAG Advisory Group Spa	Compensi per valutazioni	149
	Altri compensi	6,6
	Totale compensi	**155,6**
REAG Tekna srl	Compensi per valutazioni	0
	Altri compensi	131,8
	Totale compensi	**131,8**

ANALISI DI DETTAGLIO DEL PATRIMONIO DI PROPRIETA'

DISLOCAZIONE GEOGRAFICA E DETTAGLIO COMPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ SPA al 31 dicembre 2012 è rimasto invariato rispetto al 31 dicembre 2011, in base al fair value risulta così ripartito:

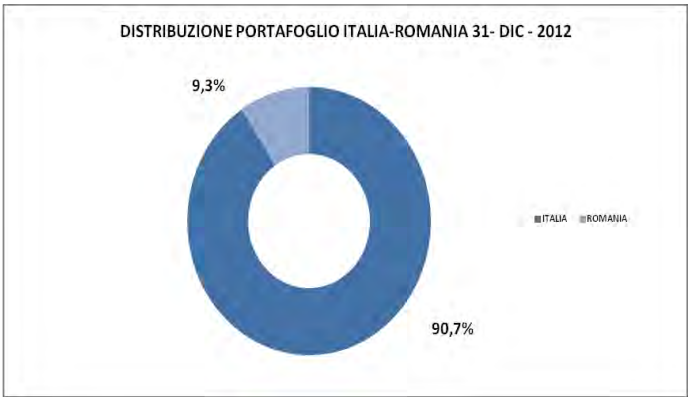


Le unità immobiliari di IGD in **Italia** raggiungono quota 51 (incluso il 50% del Centro Commerciale "Darsena") , così ripartite per categoria di immobile:

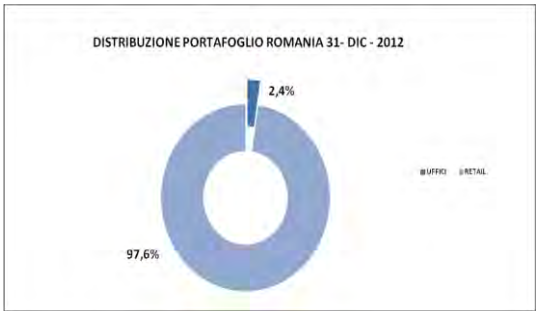
- 19 gallerie e retail park
- 19 ipermercati e supermercati
- 1 city center
- 4 Sviluppo terreni
- 1 immobili per trading
- 7 altro

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

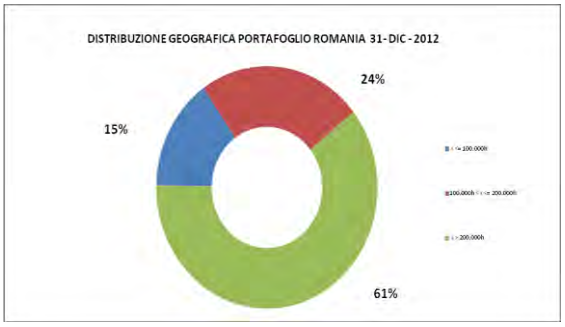
E.Romagna:5 GC, 8 Iper-Super,1 terreno; 5 altro; 1 city center
Piemonte:1 GC+ 1 GC+RP
Lombardia:2 GC,
Trentino: 1 GC
Veneto: 1 terreni; 1 GC+RP; 1 iper
Marche:1 GC, 3 Iper, 2 altro, 1 terreno
Abruzzo:1 GC; 1 Iper; 1 terreno
Campania:1 GC; 1 Iper
Lazio: 2 GC; 2 Iper
Toscana: 1GC, 1 iper, 1Imm. per trading
Sicilia: 2 GC, 2 iper,



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



- 15 Centri Commerciali
- 1 Palazzina Uffici



Nelle tabelle seguenti sono riportati i principali dati relativi al portafoglio immobiliare Italia e Romania gestito dal Gruppo IGD:

Centro	Location	GLA Galleria (mq)	Altro (mq)	Proprietà	Data apertura	Data ampliamento/restyling	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita	N. medie superfici	Posti auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA ancora alimentare
Galleria Commericale Mondovicino	Mondovì (CN)	7318	//	IGD SIIQ SPA	2007	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	53	2	4500	Jysk, Bata, Librerie Coop	Ipercoop (non di proprietà)	//
Retail Park Mondovicino	Mondovì (CN)	9660	//	IGD SIIQ SPA	2007	//	100	Piena Proprietà	2	6	4500	Brico Io, Pittarello, Casa Terra	//	//
Galleria Commerciale I Bricchi	Isola d'Asti (AT)	16239	//	IGD SIIQ SPA	2009	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	25	6	1450	Combipel, Deichamann	Il Gigante (non di proprietà)	//
Galleria Commerciale Sarca	Sesto S. Giovanni (MI)	22637	//	IGD SIIQ SPA	2003	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	80	7	2500	H&M, Piazza Italia, Skyline cinema, Universo Sport, Promenade calzature, Euronics	Ipercoop (non di proprietà)	//
Galleria Commerciale Gran Rondò	Crema (CR)	11469	//	IGD SIIQ SPA	1994	2006	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	38	3	1280	Oviesse, Promenade calzature	Ipercoop (non di proprietà)	//
Galleria Commerciale Millennium	Rovereto (TN)	6994	674	IGD SIIQ SPA	2004	//	100	Piena Proprietà (escluso supermercato e porzione di galleria commerciale)	47	6	900	Game 7 athletics, Oviesse, Trony	Superstore Coop (non di proprietà)	//
Centro Commerciale Conè	Conegliano (TV)	12146	//	IGD SIIQ SPA	2010	//	100	Piena Proprietà	58	5	1550	Combipel, H&M, Librerie Coop, Motivi, Scarpe&Scarpe, Stradivarius	Ipercoop	9498
Retail Park Conè	Conegliano (TV)	5961	//	IGD SIIQ SPA	2010	//	100	Piena Proprietà	//	4	1550	Cisalfa, Maison du Monde, Euronics	//	//
Centro Commerciale Borgo	Bologna (BO)	7074	//	IGD SIIQ SPA	1989	2005	100	Piena Proprietà	32	5	1550	Librerie Coop, Marco Polo Expert, C6, Scarpe&Scarpe	Ipercoop	11480
Centro Commerciale ESP	Ravenna (RA)	12038	3200	IGD SIIQ SPA	1998	2012	100	Piena Proprietà	45	6	2456	Deichmann, Game 7 athletics, Librerie Coop, Piazza Italia, Marco Polo Expert, Benetton	Ipercoop	16536
Centro Commerciale Le Maioliche	Faenza (RA)	21717	2374	IGD SIIQ SPA	2009	//	100	Piena Proprietà	49	8	2400	Deichmann, H&M, Trony, C&A, Decathlon, Bricofer	Ipercoop	9277
Centro Commerciale Lungo Savio	Cesena FC)	2908	//	IGD SIIQ SPA	2002	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	24	1	850	Benetton, Librerie Coop, Motivi	Ipercoop (non di proprietà)	//
Ipermercato I Malatesta	Rimini (RN)	11390	//	IGD SIIQ SPA	2005	//	100	Piena Proprietà (Ipermercato + Area Ingrosso + Area Fitness)	36	3	1500	Euronics, Oviesse	Ipercoop	10232
Centro Commerciale Fonti del Corallo	Livorno (LI)	7313	//	IGD SIIQ SPA	2003	//	100	Piena Proprietà	55	2	1600	Benetton, Oviesse	Ipercoop	15371
Centro Commerciale Porto Grande	Porto d'Ascoli (AP)	8097	//	IGD SIIQ SPA	2001	//	100	Piena Proprietà	36	2	1730	Decathlon, Deichmann	Ipercoop	15290
Centro Commerciale d'Abruzzo	San Giovanni Teatino (CH)	13276	//	IGD SIIQ SPA	2001	2013 (in corso)	100	Piena Proprietà	31	3	1730	Decathlon, Euronics, Librerie Coop, Piazza Italia	Ipercoop	14127
Centro Commerciale Tiburtino	Guidonia Montecelio (RM)	33419	//	IGD SIIQ SPA	2009	//	100	Piena Proprietà	120	11	3800	Azzurra Sport, H&M, Piazza Italia, Obi, Scarpamondo, Tally Weijl, Euronics	Coop	7125
Centro Commerciale Casilino	Roma (RM)	5515	//	IGD SIIQ SPA	2002	//	100	Piena Proprietà	25	3	1260	Euronics, Piazza Italia	Ipercoop	11435
Centro Commerciale Le Porte di Napoli	Afragola (NA)	11383	//	IGD SIIQ SPA	1999	2008	100	Piena Proprietà	61	5	2650	Euronics, Grillo Sport, Piazza Italia	Ipercoop	17248
Centro Commerciale La Torre	Palermo (PA)	14412	//	IGD SIIQ SPA	2010	//	100	Piena Proprietà	58	5	1700	Marco Polo Expert, Scarpe&Scarpe, Piazza Italia, Combipel	Ipercoop	11217
Centro Commerciale Katanè	Gravina di Catania (CT)	14.912,00	//	IGD SIIQ SPA	2009	//	100	Piena Proprietà	70	6	1320	Benetton, Combipel, Piazza Italia, Euronics, H&M	Ipercoop	13663
Centro Commerciale Darsena City	Ferrara (FE)	16035	//	IGD SIIQ SPA	2009	//	50	Proprietà per il 50%	30	2	1320	Deichmann	Despar	3715
Centro Piave	San Donà di Piave (VE)	11600		CSII SPA	1995	2003	//	Master Leasing	48	5	1500	Benetton, Cisalfa, Librerie Coop, Oviesse, Piazza Italia, Scarpe&Scarpe	Ipercoop	15800
Centro Nova	Villanova di Castenaso (BO)	12485		CSII SPA e COPAIN HOLDING SPA	1995	2008	//	Master Leasing	55	7	2400	H&M, Librerie Coop, Bershka, Pittarello, Benetton	Ipercoop	18188
Città delle Stelle	Ascoli Piceno (AP)	17000		COOP ADRIATICA SCARL	2002	//	100	Usufrutto	46	10	2200	Brico Io, Game 7 athletics, Piazza Italia, Non solo sport, Marco Polo Expert	Ipercoop	12935

Centro commerciale	Location	GLA Centro Commerciale mq	Net Salling Area	Circulation (sqm) Rented	Rented Warehouse/office	Proprietà	Data apertura	Data ampliamento/restyling	Area ampliamento	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita	N. medie superfici	Posti auto	Principali insegne
Omnia	Ploiesti	7.593	6.443	769	380	Win Magazin SA	1974	2012		100	Piena Proprietà	84	//		Leonardo, Jolidon, House of Art, Banca Transilvania, KFC, Flanco
Grand Center	Ploiesti	9.829	9.485	-	344	Win Magazin SA	1986	2012		100	Piena Proprietà	58	//	400	Adidas, Levi's, Domo, Vodafone, Carrefour Market, Samsonite
Big	Ploiesti	4.110	2.634	522	954	Win Magazin SA	1976	2013		100	Piena Proprietà	95	//		Banca Transilvania, Carrefour Market
Modern	Galati	7.640	6.758	417	466	Win Magazin SA	1973	2005		100	Piena Proprietà	60	//		Domo, B&B, Sevda, Jolidon, Levi's, Manas, Leonardo
Cozia	Ramnicu Valcea	7.862	7.364	295	203	Win Magazin SA	1973	2004		100	Piena Proprietà	45	//		B&B Collection, House of Art, Fox, Leonardo, Jolidon, dm Drogerie Markt, Domo
Petrodava	Piatra Neamt	5.838	4.516	447	875	Win Magazin SA	1985	2004		100	Piena Proprietà	70	//		Sensiblu, B&B Collection, Billa, Leonardo
Dunarea	Braila	6.898	6.167	238	493	Win Magazin SA	1978	2004		100	Piena Proprietà	46	//		B&B, City Pharma, Credit Europe Bank, Leonardo, House of Art, Jolidon, Domo, Vodafone, Sevda, miniMAX Discount
Dacia	Buzau	5.354	4.837	70	447	Win Magazin SA	1975	2005		100	Piena Proprietà	26	//		B&B Collection, Leonardo, KFC, Sensiblu, Carrefour Market
Diana	Tulcea	3.790	3.316	207	267	Win Magazin SA	1972	2002		100	Piena Proprietà	44	//		B&B Collection, Leonardo, House of Art, Domo, Minimax, Vodafone
Somes	Cluj Napoca	6.883	5.292	105	1.487	Win Magazin SA	1983	2011		100	Piena Proprietà	34	//		Carrefour Market, dm drogerie markt, Leonardo, Big Fitness
Magura	Bistrita	4.838	4.284	93	462	Win Magazin SA	1984	2005		100	Piena Proprietà	27	//		Carrefour, Leonardo, Domo, DM Drogerie Markt, fast-food Pizzamania
Crinul Nou	Alexandria	3.321	3.096	60	165	Win Magazin SA	1978	2013		100	Piena Proprietà	32	//		B&B Collection, Carrefour Market, Domo, House of Art, Leonardo, Jolidon
Oltul	Slatina	4.522	3.454	27	1.041	Win Magazin SA	1975	2005		100	Piena Proprietà	21	//		Altex, Avenir Telecom, B&B, Jolidon, House of Art, Domo
Central	Vaslui	3.728	3.676	35	17	Win Magazin SA	1973	2006		100	Piena Proprietà	17	//		Electronmedia, B&B Collection, Leonardo, Jolidon Import Export, Domo Retail
Big	Turda	2.623	2.615	8	-	Win Magazin SA	1981	2007		100	Piena Proprietà	7	//		ILEX, Robest, Leonardo, Altex
TOTALE Gallerie		84.829	73.937	3.293	7.601										
Junior	Ploiesti	2.464	2.155		309	Win Magazin SA				100	Piena Proprietà				
TOTALE Generale		**87.293**	**76.092**	**3.293**	**7.910**										

ITALIA

ANALISI PER CATEGORIA DI IMMOBILE

Il 2012 è stato caratterizzato dal perdurare della instabilità e finanziaria dei paesi dell'area euro e dell'Italia in particolare. Le perizie immobiliari sono state influenzate dalle condizioni generali del mercato nazionale che per tutto il 2012 è stato caratterizzato da recessione, riduzione dei consumi, e dall'inasprimento della pressione fiscale (incremento delle aliquote IMU per la quota parte di competenza dei Comuni).

IPERMERCATI E SUPERMERCATI

Gli ipermercati e supermercati del portafoglio 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. Le manutenzioni di carattere ordinario e straordinario relative agli impianti e alla parte edilizia interna ai fabbricati di questa classe di immobili sono previste a carico del conduttore.
La categoria Ipermercati e supermercati al 31 dicembre 2012 è stata valutata dai periti CBRE e REAG con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

Categoria immobile	% portfolio	Perito
Ipermercati e supermercati	47,01%	CBRE
	52,99%	REAG
	100,00%	

Il valore totale della categoria al 31 dicembre 2012 ha raggiunto quota € 538.420.000 con un incremento di +0,15% rispetto al 31 dicembre 2011.

L'incremento del valore di mercato è dovuto principalmente alla stabilità dei redditi che tale classe di immobili garantisce. Il rendimento medio lordo ponderato è stato di 6,59% con un incremento pari a +0,23% rispetto il 31 dicembre 2011 dovuto alla scadenza di alcune scalettature dei canoni degli iper di recente apertura.
L'occupancy rate è 100%.

GALLERIE COMMERCIALI E RETAIL PARK

La classe "Gallerie commerciali e retail park" al 31 dicembre 2012 è stata valutata dai periti CBRE e REAG con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

Categoria immobile	% portfolio	Perito
Gallerie Commerciali e retail park	55,74%	CBRE
	44,26%	REAG
	100,00%	

Il valore di mercato di questa classe di immobili, che durante l'anno non ha registrato modifiche di perimetro, al 31 dicembre 2012 è stato di € 1.003.775.000, segnando un decremento del - 2,51% rispetto al 31 dicembre 2011, a cui vanno aggiunti gli investimenti effettuati durante l'anno per il completamento di attività di restyling e manutenzioni straordinarie.
Gli elementi principali che hanno influito sui risultati della valutazione sono stati le ridotte previsioni di crescita dei fatturati per i prossimi anni in concomitanza con l'incremento dei costi fissi di natura fiscale (la tassa IMU), a cui si aggiungono le previsioni di investimento per manutenzione straordinaria.
L'exit cap rate medio ponderato utilizzato nei modelli di valutazione DCF al 31.12.2012 è incrementato di +0,14% rispetto all'anno precedente, raggiungendo il valore di 6,44%.
Il rendimento lordo al 31 dicembre 2012 è stato di 6,61% in crescita del +0,11% rispetto al 31 dicembre 2011.
Al 31 dicembre 2012 il financial occupancy rate, inteso come rapporto tra GLA affittata valorizzata a canoni di mercato su totale GLA valorizzata a canoni di mercato, è stato di 96,29% con un decremento di -0,23% rispetto al 31 dicembre 2011, dovuto all'incremento dei mq sfitti principalmente nel Centro Commerciale Mondovicino di Mondovì (CN).

CITY CENTER

La categoria immobiliare "City center" è costituito da un complesso di più immobili adiacenti e funzionalmente collegati tra loro sito nel centro di Bologna.
La categoria City center al 31 dicembre 2012 è stata valutata al 100% dal perito CBRE:
Il valore di mercato al 31 dicembre 2012 di questa categoria di immobili ammonta a € 27.700.000 con un incremento di 1,47% rispetto il 31 dicembre 2011 dovuta alla crescita dei ricavi per la scadenza di scalettature.
La redditività a regime è di 5,4% . L'occupancy è 100%.

INIZIATIVE DI SVILUPPO DIRETTE (TERRENI)

La categoria di immobili "Sviluppo- terreni" al 31 dicembre 2012 é composta da quattro terreni su cui sono in corso la realizzazione delle seguenti iniziative commerciali:

- Chioggia Retail park (VE): retail park di 18.343 mq di gla in fase di realizzazione con previsione di apertura 2014.
- Ampliamento ESP: estensione della galleria commerciale del Centro Commerciale ESP di Ravenna per 19.126 mq di gla attualmente in fase di progettazione e finalizzazione dell'iter autorizzativo con previsione di apertura 2015.
- Ampliamento Abruzzo: estensione della galleria commerciale del Centro Commerciale Abruzzo di San Giovanni Teatino (CH) per 3.300 mq di gla il cui cantiere è partito in dicembre 2012 con previsione di apertura 2014.
- Estensione P.to Grande: estensione della del Centro Commerciale Porto Grande di P.rto d'Ascoli (AP) con la costruzione di due medie superfici per 5.000 mq di gla attualmente in fase di progettazione delle opere di urbanizzazione con previsione di apertura 2014.

La categoria "Sviluppo terreni" al 31 dicembre 2012 è stata valutata dai periti CBRE e REAG con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

Categoria immobile	% portfolio	Perito
Sviluppo e terreni	75,27%	CBRE
	24,73%	REAG
	100,00%	

Il valore complessivo di mercato di questa categoria di immobili al 31 dicembre 2012 ammonta a € 42.910.000 con un incremento di + 0,26 % rispetto al 31 dicembre 2011 per effetto dell'avanzamento dei lavori.

La tabella che segue riporta il dettaglio dei progetti in corso:

PROGETTO	TIPOLOGIA	LOCATION	GLA	DATA COMPLETAMENTO	INVESTIMENTO PREVISTO	INVESTIMENTO al 31.12.2012	% DI POSSESSO	STATO
ESP	Ampliamento	Ravenna	19.126 mq	apr-15	ca. 51 MN/€	16.1 MN/€	100%	in attesa dei permessi di costruzione
PORTO GRANDE	Ampliamento	Porto d'Ascoli (AP)	5.000 mq	mag-14	ca. 9,9 MN/€	3.6 MN/€	100%	in attesa del secondo permesso di costruire
CENTRO D'ABRUZZO	Ampliamento	S.Giovanni Teatino (CH)	3.300 mq	mar-14	ca. 16 MN/€	6.5 MN/€	100%	lavori in corso
CHIOGGIA RETAIL PARK	Nuovo retail park	Chioggia (VE)	18.343 mq	II° semestre 2014	ca. 39MN/€	16.2 NM/€	100%	lavori in corso

IMMOBILI PER TRADING

Al 31 Dicembre 2012 le consistenze della società Porta Medicea, titolare di un progetto di sviluppo multifunzionale in quel di Livorno, sono state valutate interamente dal perito CBRE.

Il progetto si suddivide nei seguenti sub ambiti:

Piazza Mazzini (destinazione retail, residenziale e uffici) con apertura prevista per il 2013

- Officine storiche (destinazione retail, residenziale) con apertura prevista per il 2015
- Molo Mediceo (destinazione retail) con previsione inizio lavori oltre il 2015
- Lips (destinazione retail, turistica, alberghiera) con previsione inizio lavori oltre 2015.
- Arsenale (destinazione retail d uffici) con previsione inizio lavori oltre il 2015.

Il valore dei tale categoria di immobili ha raggiunto alla data del 31 dicembre 2012

€ 109.100.000 ML/€ con un incremento di + 6,54% rispetto all'esercizio precedente dovuto all'avanzamento dei lavori nei sub ambiti Mazzini e Officine storiche.
Su questo progetto è in corso una revisione progettuale che potrebbe modificare destinazioni tempistiche di realizzazione.

ALTRO

La categoria Altro al 31 dicembre 2012 risulta costituita da un negozio sito in prossimità del super di via Aquileia a Ravenna, una palazzina uffici presso l'ipermercato P.to Grande di Porto D'Ascoli (AP), un ufficio confinante con l'ipermercato Miralfiore, più una area ingrosso ed un area dedicata al fitness pertinenziali al Centro Commerciale Malatesta di Rimini.
Rientrano in questa categoria anche gli uffici siti al secondo piano della palazzina del Centro Direzionale Bologna Bussiness Park, nei cui due piani inferiori è insediata la sede operativa del Gruppo IGD, in locazione al gruppo Hera, nonché gli uffici siti al terzo ed ultimo piano della stessa palazzina in locazione a Librerie Coop.
Nel dicembre 2012 il negozio di via Aquileia - Ravenna e il negozio di Pesaro sono stati conferiti alla neo-costituita IGD Property SIINQ SPA, partecipata al 100% da IGD SIIQ SPA.
La categoria Altro al 31 dicembre 2012 è stata valutata dai periti CBRE e REAG con la seguente proporzione:

Categoria immobile	% portfolio	Perito
Altro	92,75%	CBRE
	7,25%	REAG
	100,00%	

Il valore di mercato di questa categoria di immobili al 31 dicembre 2012 risultava ammontare a € 6.755.000 con un decremento di – 1,96%. rispetto al 31 dicembre 2011.

ROMANIA

Il Portafoglio immobiliare della società romena Winmarkt si costituisce di quindici Centri Commerciali ed una palazzina uffici per un totale di circa 87.300 mq di superficie affittabile. Gli immobili sono ubicati in 13 città della Romania (esclusa la capitale Bucarest).
La categoria Winmarkt al 31 dicembre 2012 è stata valutata al 100% dal perito CBRE.
Al 31 dicembre 2012 il valore di mercato totale dei 16 immobili è risultato di € 177.900.000 registrando una riduzione di - 0,06% rispetto al 31 Dicembre 2011.
Il valore delle quindici gallerie ammonta a € 173.600.000 ed ha registrato una riduzione di - 0,06%, confermando un valore sostanzialmente in linea con l'anno precedente.
La redditività lorda delle 15 gallerie è stata di 6,72% ed ha segnato una riduzione dello -0,85% rispetto al 31 dicembre 2011.
La riduzione della redditività nel breve periodo è sostanzialmente conseguenza di due fattori: il primo sono i tempi tecnici necessari per i fit out dei locali di nuova contrattualizzazione che produce un periodo di non percepimento dei canoni; il secondo è la politica commerciale perseguita dal management per incrementare l'attrattività dei Centri. Si è puntato, infatti, a locare gli spazi a operatori di livello internazionale, con una durata superiore alla media del mercato ricorrendo allo strumento della scalettatura dei canoni e a quello dei canoni variabili .

Il valore di mercato al 31 dicembre giugno 2012 della palazzina uffici Junior di Ploiesti è stato di € 4.300.000, valore rimasto invariato rispetto il 31 dicembre 2011.

Il financial occupancy rate (calcolato sulla net selling area), è stato pari a 89,36% con un miglioramento di + 0,59% rispetto all' anno precedente, dovuto ai positivi risultati della attività di ricommercializzazione dei mq sfitti.

Nella tabelle successiva sono rappresentati gli investimenti immobiliari e i progetti di sviluppo più significativi:

Categoria	Valore contabile 31/12/2012	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato al 31/12/2012	Data ultima perizia
Investimenti immobiliari Gruppo IGD				
Ipermercati e Supermercati	538,42	fair value	538,42	feb-13
Gallerie commerciali Italia	1.003,78	fair value	1.003,78	feb-13
City Center	27,70	fair value	27,70	feb-13
Altro	6,76	fair value	6,76	feb-13
Totale Italia	**1.576,65**		**1.576,65**	
Gallerie Commerciali Romania	173,60	fair value	173,60	feb-13
Altro Romania	4,30	fair value	4,30	feb-13
Totale Romania	**177,90**		**177,90**	
Totale Gruppo IGD	**1.754,55**		**1.754,55**	

Categoria	Valore contabile 31/12/2012	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato al 31/12/2012	Data ultima perizia
Terreni e costi accessori	42,43	costo rettificato	42,91	feb-13
Totale Iniziative di sviluppo dirette	**42,43**		**42,91**	

Categoria	Valore contabile 31/12/2012	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato al 31/12/2012	Data ultima perizia
Immobile per trading*	**108,80**	**costo**	**109,10**	feb-13

	Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading		Market value Immobili di Proprietà, terreni e iniziative di sviluppo dirette, immobili per trading	Delta
Totale	**1.905,78**		**1.906,56**	**0,78**

* comprende il comparto commerciale classificato in Bilancio tra le immobilizzazioni in corso.

2.6 Valutazioni dei periti indipendenti

CBRE

CBRE VALUATION S.P.A.
Via del Lauro 9/7
20121 Milano

Tel +39 02 666 670 1
Fax +39 02 666 670 60

Milano, 30 Gennaio 2013

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

CONTRATTO N. 6134; N. 6135

Certificato di perizia relativo alla valutazione, alla data del 31.12.2012, degli immobili di proprietà del gruppo IGD SIIQ Spa (Immobiliare Grande Distribuzione)

PREMESSA

In conformità alle Vostre disposizioni, abbiamo determinato quanto segue:

- Valore di Mercato delle Gallerie Commerciali degli Ipermercati e Supermercati di proprietà, delle porzioni ad uso negozi e uffici di proprietà e dei terreni di proprietà.

Scopo del lavoro è definire il valore di mercato dei beni facenti parte del Portafoglio.

Portafoglio Italia :

RIF	ASSET	TIPOLOGIA	INDIRIZZO	CITTÀ	PROV.
3	ESP	Galleria e Ipermercato	Via Marco Buccato, 74	Ravenna	RA
4	BORGO	Galleria e Ipermercato	Via M.E. Lepido, 184	Bologna	BO
5	Iper LAME	Ipermercato	Via Marco Polo, 9	Bologna	BO
6	Iper LEONARDO	Ipermercato	Viale Amendola, 129	Imola	BO
7	Iper LUGO	Ipermercato	Via Canadello, 36	Lugo di Ravenna	RA
10	Super AQUILEJA	Supermercato	Via Aquileja, 110 - 112	Ravenna	RA
14	Iper MALATESTA	Ipermercato	Via Emilia, 150	Rimini	RN
21	LE MAIOLICHE	Galleria e Ipermercato	Via Biasola, 1/3	Faenza	RA
15	MILLENNIUM (Società controllata)	Galleria	Via del Garda, 175	Rovereto	TN
16	SARCA (Società controllata)	Galleria Commerciale	Via Milanese, snc	Sesto San Giovanni	MI
17	MONDOVICINO	Galleria e Retail Park	Strada Vicinale Cascina "Cascina Vitotto"	Mondovì	CN
18	LUNGO SAVIO	Galleria	Via Jemmolo, 110	Cesena	FC
19	GRAN RONDO'	Galleria	Via G. La Pira, 12	Crema	CR
23	I BRICCHI	Galleria	Via del Prato Boschiera, località Mollini	Isola D'Asti	AT
10	Negozio AQUILEJA	Negozio	Via Aquileja, 110 - 112	Ravenna	RA
14	Area ingresso MALATESTA	Negozio	Via Emilia, 150	Rimini	RN
14	Area fitness MALATESTA	Negozio	Via Emilia, 150	Rimini	RN
25	CONE'	Galleria, Iper e Retail Park	Via San Giuseppe/Viale Italia	Conegliano Veneto	TV
27	DARSENA CITY	Galleria	Via Darsena 73	Ferrara	FE
28	Via Ricasoli 16/18 - Bologna	High Street Retail	Via Ricasoli 16/18	Bologna	BO
29	Bologna - Uffici (Fiera)	Uffici	Via dei Trattati Comunitari, 13	Bologna	BO
30	Bologna – Uffici (Librerie Coop)	Uffici	Via dei Trattati Comunitari, 13	Bologna	BO
3	Ampliamento Centro Esp	Terreno	Via Marco Buccato, 74	Ravenna	RA

RIF	IMMOBILIZZAZIONI	TIPOLOGIA	INDIRIZZO	CITTÀ	PROV.
24	Terreno in Chioggia	Terreno	Località Brondolo	Chioggia	VE
LIV	Terreno in Livorno	Terreno	Via del Molo Mediceo	Livorno	LI

Portafoglio Winmarkt Romania, costituito da 16 asset

Abbiamo svolto indagini al fine di informarvi circa i suddetti Valori di Mercato, alla data del 31 Dicembre 2012, sulla base dei criteri più oltre esposti.

La valutazione è stata svolta sulla base delle indicazioni tecniche ed economiche fornitaci 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 8ª ed ultima edizione del "RICS Valuation – Professional Standard" ("The Red Book") della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, 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:

Per le **Gallerie Commerciali, Ipermercati ed i Supermercati, porzioni ad uso negozio e ufficio** 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 rivenduto ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

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 E ASSUMPTION 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 fornitici, né tantomeno tramite misurazione in sito del bene immobiliare in oggetto.

- In riferimento all'art. 3 "Razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per le locazioni passive" del Decreto Legge n. 95 del 6 luglio 2012 CBRE, come da accordi intercorsi con IGD SIIQ e in attesa della conversione in Legge e dell'applicazione del suddetto DL, non ha tenuto conto nella presente relazione di stima delle risultanze derivanti dalla nuova disciplina.

- In relazione agli effetti futuri derivanti dal sisma che ha colpito l'Emilia Romagna e zone limitrofe nei mesi di maggio e giugno 2012, non si esclude che nei prossimi mesi l'emissione di nuove normative antisismiche possa rendere necessari interventi più o meno rilevanti che potrebbero avere un impatto negativo sul valore e che si possa registrare, nei prossimi mesi, un rallentamento dell'economia locale che potrebbe riflettersi sul valore degli asset.

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 e nel Certificato di perizia di cui il presente costituisce un estratto, siamo dell'opinione che il Valore di Mercato dei beni di proprietà del Gruppo IGD SIIQ SpA indicati in premessa al 31 Dicembre 2012 sia esprimibile come segue:

Totale immobili di proprietà:
Valore di mercato Euro 1.165.860.000,00
(Un Miliardo Centosessantacinque milioni Ottocento Sessantamila Euro/00)

INCERTEZZA DI SCENARIO

Il perdurare della crisi economico-finanziaria, che ha investito il mondo occidentale, continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza determina l'immobilità degli scarsi operatori attivi, da cui deriva la carenza di disponibilità di concreti elementi di misurazione per stimare il reale livello di allineamento dei valori di mercato. Raccomandiamo, pertanto, in particolar modo in casi in cui la valutazione sia funzionale a determinare scelte di azione, di fare particolare attenzione ai fattori che l'hanno determinata e alla loro possibile variabilità dal momento in cui sono stati espressi.

In fede.

CBRE VALUATION S.p.A.

Francesco Abba Legnazzi
(Amministratore Delegato)

CBRE VALUATION S.P.A.
Via del Lauro 5/7
20121 Milano

Tel +39 02 666 670 1
Fax +39 02 666 670 60

Milano, 30 Gennaio 2013

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

CONTRATTO N. 6134; 6135

Certificato di perizia relativo alla valutazione, alla data del 31.12.2012, degli immobili di proprietà del gruppo IGD SIIQ Spa – ad esclusione dei terreni e comprensivo del portafoglio Winmarkt.

PREMESSA

In conformità alle Vostre disposizioni, abbiamo determinato quanto segue:

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

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

Portafoglio Italia:

RIF	ASSET	TIPOLOGIA	INDIRIZZO	CITTÀ	PROV.
3	ESP	Galleria e Ipermercato	Via Marco Bussato, 74	Ravenna	RA
4	BORGO	Galleria e Ipermercato	Via M.E. Lepido, 184	Bologna	BO
5	Iper LAME	Ipermercato	Via Marco Polo, 3	Bologna	BO
6	Iper LEONARDO	Ipermercato	Viale Amendola, 129	Imola	BO
7	Iper LUGO	Ipermercato	Via Concordia, 36	Lugo di Ravenna	RA
10	Super AQUILEJA	Supermercato	Via Aquileja, 110 - 112	Ravenna	RA
14	Iper MALATESTA	Ipermercato	Via Emilia, 150	Rimini	RN
21	LE MAIOLICHE	Galleria e Ipermercato	Via Bissuta, 1/3	Faenza	RA
15	MILLENNIUM (Società controllata)	Galleria	Via del Garda, 175	Rovereto	TN
16	SARCA (Società controllata)	Galleria Commerciale	Via Milanese, snc	Sesto San Giovanni	MI
17	MONDOVICINO	Galleria e Retail Park	Strada Vicinale Cassanio "Cascina Vitotto"	Mondovì	CN
18	LUNGO SAVIO	Galleria	Via Jemolo, 110	Cesena	FC
19	GRAN RONDO'	Galleria	Via G. La Pira, 12	Crema	CR
23	I BRICCHI	Galleria	Via del Prato Boschiero, località Molini	Isola D'Asti	AT
10	Negozio AQUILEJA	Negozio	Via Aquileja, 110 - 112	Ravenna	RA
14	Area ingrosso MALATESTA	Negozio	Via Emilia, 150	Rimini	RN
14	Area Fitness MALATESTA	Negozio	Via Emilia, 150	Rimini	RN
25	CONE'	Galleria, Iper e Retail Park	Via San Giuseppe/Viale Italia	Conegliano Veneto	TV
27	DARSENA CITY	Galleria	Via Darsena 73	Ferrara	FE
28	Via Rizzoli 16/18- Bologna	High Street Retail	Via Rizzoli 16/18	Bologna	BO

29	Bologna - Uffici (Hera)	Uffici	Via dei Trattati Comunitari, 13	Bologna	80
30	Bologna – Uffici (Librerie Coop)	Uffici	Via dei Trattati Comunitari, 13	Bologna	80

Portafoglio Winmarkt Romania, costituito da 16 asset.

Abbiamo svolto indagini al fine di informarvi circa i suddetti Valori di Mercato, alla data del 31 Dicembre 2012, sulla base dei criteri più oltre esposti.

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 8ª ed ultima edizione del "RICS Valuation – Professional Standard" ("The Red Book") della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, 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, delle porzioni a destinazione Ipermercato e Supermercato di proprietà e delle porzioni di proprietà ad uso negozio, area per la vendita all'ingrosso, area Fitness, uffici.

Per la determinazione del valore di ciascun asset 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.

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 fornitici, né tantomeno tramite misurazione in sito del bene immobiliare in oggetto.

- In riferimento all'art. 3 "Razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per le locazioni passive" del Decreto Legge n. 95 del 6 luglio 2012 CBRE, come da accordi intercorsi con il IGD SIIQ e in attesa della conversione in Legge e dell'applicazione del suddetto DL, non ha tenuto conto nella presente relazione di stima delle risultanze derivanti dalla nuova disciplina.

- In relazione agli effetti futuri derivanti dal sisma che ha colpito l'Emilia Romagna e zone limitrofe nei mesi di maggio e giugno 2012, non si esclude che nei prossimi mesi l'emissione di nuove normative antisismiche possa rendere necessari interventi più o meno rilevanti che potrebbero avere un impatto negativo sul valore e che si possa registrare, nei prossimi mesi, un rallentamento dell'economia locale che potrebbe riflettersi sul valore degli asset.

VALUTAZIONE

Nell'ipotesi che non esista restrizione o limitazione alcuna né costi straordinari di cui non siamo a conoscenza, e fatte salve tutte le osservazioni, sia generali che specifiche, dettagliate poc'anzi, siamo dell'opinione che il Valore di Mercato al 30-06-2012 dei beni immobiliari di proprietà del Gruppo IGD SIIQ SpA indicati in premessa facenti parte dei portafogli Italia – Winmarkt Romania siano esprimibili come segue:

Totale immobili di proprietà IGD + WINMARKT:
Valore di mercato Euro 1.024.460.000,00
(Un Miliardo Ventiquattro Milioni Quattrocento Sessanta Mila Euro/00)

INCERTEZZA DI SCENARIO

Il perdurare della crisi economico-finanziaria, che ha investito il mondo occidentale, continua a produrre sul mercato immobiliare uno stasi delle transazioni.

Il protrarsi dell'incertezza determina l'immobilità degli scarsi operatori attivi, da cui deriva la carenza di disponibilità di concreti elementi di misurazione per stimare il reale livello di allineamento dei valori di mercato.

Raccomandiamo, pertanto, in particolar modo in casi in cui la valutazione sia funzionale a determinare scelte di azione, di fare particolare attenzione ai fattori che l'hanno determinata e alla loro possibile variabilità dal momento in cui sono stati espressi.

In fede.

CBRE VALUATION S.p.A.

Francesco Abba Legnazzi
(Amministratore Delegato)

REAG Real Estate Advisory Group SpA
a socio unico
Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3
20864 Agrate Brianza MB - Italy
Tel. +39 039 6423.1
Fax +39 039 6058427
italy@reag-re.com

Sede Legale
Via Monte Rosa, 91
20149 Milano - Italy
Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v.
R.E.A. Milano 1047058
C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 05881660152

Agrate Brianza, 12 Febbraio 2013

Pos. n° 6443,07

Spettabile
IGD SIIQ S.p.A.
Immobiliare Grande Distribuzione
Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13
40127 Bologna

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zoia

Oggetto: Determinazione del Valore di Mercato al 31 dicembre 2012 del portafoglio immobiliare costituito da n. 12 immobili a destinazione commerciale e da n. 2 Iniziative Immobiliari ubicato sul territorio italiano, indicatoci quale proprietà del GRUPPO IGD SIIQ S.p.A.

Egregi Signori,
in conformità all'incarico da Voi conferito, REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. (di seguito REAG) ha effettuato una perizia estimativa del portafoglio immobiliare in oggetto, indicatoci quale proprietà del GRUPPO IGD SIIQ S.p.A. (di seguito Cliente), al fine di determinare alla data del 31 dicembre 2012 il Valore di Mercato.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- cessione di ciascun Immobile / Iniziativa Immobiliare in blocco cosiderando la situazione locativa in essere alla data della stima.

Definizioni

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso. Per la definizione di tutti gli altri termini tecnici e/o giuridici contenuti nel presente rapporto si rimanda al Codice Civile e leggi collegate, ovvero al significato di uso comune.

"Portafoglio Immobiliare" (di seguito il **"Portafoglio"**) indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali e precisamente indica l'insieme di tutte le "Proprietà" oggetto di analisi.

"Immobile" (di seguito la "proprietà") indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

"**Iniziativa Immobiliare**" indica la differenza tra i ricavi ed i costi (diretti + indiretti, escluso il costo del terreno e la remunerazione del promotore) dell'operazione immobiliare riferita alla proprietà, nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata. Il Valore dell'Iniziativa consiste nel Valore Attuale Netto (VAN) alla data della stima della suddetta differenza.

"Valutazione" indica la determinazione del "(….) valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell'incarico, l'opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione" (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009) .

"**Valore di Mercato**" indica "(…) 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". (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).

"**Canone di Mercato**" indica "(…) l'ammontare stimato a cui una proprietà, o uno spazio all'interno di una proprietà, può essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati allo scambio, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni". (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).

Criteri valutativi

Le valutazioni Asset by Asset dell'intero portafoglio sono state effettuate considerando le condizioni previste dalle bozze dei contratti di locazione e affitto di ramo d'azienda e dai singoli "rent roll" forniti dalla Proprietà, rispecchianti la situazione locativa a dicembre 2012.

Per la valutazione dei centri commerciali aventi sia la parte denominata "Iper" che la parte denominata "Galleria Commerciale" come perimetro di proprietà, REAG, come concordato con il Cliente, ha proceduto alla separazione virtuale dei singoli immobili in due entità distinte, Iper e Galleria, procedendo di fatto a due distinte valutazioni e con assunzioni e criteri di valutazione specifici. Per gli sviluppi (San Benedetto del Tronto e ampliamento del CC di San Giovanni Teatino) è stato adottato il metodo valutativo della "Trasformazione".

Nell'effettuare la valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai "criteri valutativi" di seguito illustrati.

- *Per le Gallerie Commerciali, Ipermercati, negozio Pesaro e Palazzina Uffici San Benedetto del Tronto:*

  – **Metodo Comparativo, o del Mercato,** si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

  – **Metodo Reddituale:** prende in considerazione due diversi approcci metodologici:

  1. Capitalizzazione Diretta: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
  2. Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato:
     a) sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
     b) sulla determinazione del *Valore di Mercato* della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
     c) sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).

- *Per quanto riguarda le Iniziative Immobiliari relative ai terreni oggetto di sviluppo, ubicati a San Benedetto del Tronto e presso il Centro Commerciale Abruzzi in San Giovanni Teatino, è stato adottato il:*

  - **Metodo della Trasformazione**: basato sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata.

    A tale Metodo è associabile un ***modello valutativo finanziario (attualizzazione dei flussi di cassa)*** basato su un progetto di sviluppo

definito in quantità edificabili, destinazioni d'uso, costi di trasformazione e ricavi sostenibili. In altri termini, si utilizza una analisi costi / ricavi per individuare il **Valore di Mercato** della Proprietà oggetto di indagine.

Il modello si articola in uno schema di flussi di cassa (entrate ed uscite) relative al progetto immobiliare di trasformazione. Le uscite sono costituite dai costi di costruzione, demolizione, urbanizzazione, progettazione, direzione lavori, profitto del promotore immobiliare e altri eventuali costi; le entrate sono formate dai ricavi relativi alle vendite delle destinazioni d'uso previste.

La distribuzione temporale dei costi e dei ricavi consente di ottenere uno schema di flussi di cassa, al netto del profitto del promotore immobiliare, che vanno portati all'attualità con un opportuno tasso di sconto che rappresenta il costo del capitale. Quest'ultimo deve tenere in conto:

- le percentuali di capitale proprio e capitale di debito (struttura finanziaria);
- i tassi relativi ad investimenti privi di rischio con simile durata temporale dell'operazione;
- gli "spread" correttivi ai suddetti tassi (illiquidità, rischio paese, rischio iniziativa e rischio urbanistico);
- il costo del capitale di debito;

Ricavi e costi sono a moneta costante e posizionati nei momenti in cui si verificano.

Affinché il Valore determinato con il Metodo della Trasformazione si possa identificare con il suo Valore di Mercato, occorre che l'operazione economica legata alla trasformazione faccia riferimento ad un imprenditore "ordinario". E' "ordinario" l'imprenditore di "normali" capacità tecniche ed organizzative, ossia quello che effettua un'operazione economica con ricavi e costi identici o molto simili ai ricavi ed ai costi che la maggioranza degli imprenditori avrebbero nella medesima operazione. Qualunque altro tipo di imprenditore che non fosse "ordinario" lascerebbe spazio ad extraredditi, positivi o negativi, inquinando così il Valore di Mercato

REAG inoltre:

- Ha effettuato, nel mese di dicembre 2012, i sopralluoghi presso i CC di Livorno, Roma, Guidonia, Afragola, Palermo e Gravina di Catania per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati (quali consistenza edilizia, qualità costruttive, stato di conservazione e manutenzione ecc.) necessari allo sviluppo delle valutazioni. Per le altre proprietà REAG non ha effettuato alcun sopralluogo ma si è avvalsa delle informazioni già in suo possesso e di quelle fornite dal Cliente;

- Ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;

- Ha assunto i dati relativi le consistenze degli immobili, desunti dalla documentazione fornita dal Cliente;

- Ha considerato la bozza di contratto di locazione "tipo", i singoli importi dei canoni come da "rent-roll" e le relative clausole contrattuali (durata, spese assicurazione, spese di manutenzione, etc) forniti dal Cliente;

- Ha determinato il Valore di Mercato delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore;

- Ha aggiornato l'analisi dei bacini d'utenza di tutti gli asset oggetto di valutazione;

- Ha considerato la situazione locativa in essere alla data della stima così come comunicata dal Cliente.

Contenuto del Rapporto

Il presente Rapporto, contenente la relazione finale sulle conclusioni cui REAG è pervenuta, comprende:

- una lettera di introduzione generale alla relazione, che descrive il tipo di indagine svolta e presenta, certificandole, le conclusioni di valore;
- assunzioni e limiti della valutazione;
- condizioni generali di servizio.

Conclusioni

Le conclusioni concernenti l'analisi sono state tratte da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

- sopralluoghi sulle Proprietà;
- raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati e dei documenti relativi alle Proprietà;
- svolgimento di opportune indagini di mercato;
- elaborazioni tecnico-finanziarie;

nonché sulla base dei metodi e dei principi valutativi più sopra indicati.

Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, il **Valore di Mercato** delle Proprietà in oggetto (Immobili ed Iniziative Immobiliari) al 31 dicembre 2012 possa essere ragionevolmente indicato, come segue:

	CITTA'	PROV.	IMMOBILE	TIPOLOGIA CC
5	SAN BENEDETTO DEL TRONTO	AP	C.C. PORTO GRANDE	GALLERIA +IPER
5	SAN BENEDETTO DEL TRONTO	AP	C.C. PORTO GRANDE	PALAZZINA UFFICI
5		AP	C.C. PORTO GRANDE	SVILUPPO
6	LIVORNO	LI	C.C. LE FONTI DEL CORALLO	GALLERIA +IPER
7	ROMA	RM	C.C. CASILINO	GALLERIA +IPER
8	GUIDONIA MONTECELIO	RM	C.C. TIBURTINO	GALLERIA +IPER
10	PESARO	PU	Iper MIRALFIORE	GALLERIA +IPER
10	PESARO	PU	Iper MIRALFIORE	NEGOZIO
11	CESANO DI SENIGALLIA	AN	Iper MAESTRALE	GALLERIA +IPER
13	SAN GIOVANNI TEATINO	CH	C.C. CENTRO D'ABRUZZO	GALLERIA +IPER
13	SAN GIOVANNI TEATINO	CH	C.C. CENTRO D'ABRUZZO	SVILUPPO
14	AFRAGOLA	NA	C.C. LE PORTE DI NAPOLI	GALLERIA +IPER
22	GRAVINA DI CATANIA	CT	CC KATANE'	GALLERIA +IPER
23	PALERMO	PA	CC LA TORRE	GALLERIA +IPER

Euro 740.700.000,00

(Euro Settecentoquarantamilionisettecentomila/00)

Supervisione e controllo:
Savino Natalicchio
Engagement Manager

REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A.
Piercarlo Rolando
General Manager

REAG Real Estate Advisory Group SpA
a socio unico
Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3
20864 Agrate Brianza MB - Italy
Tel. +39 039 6423.1
Fax +39 039 6058427
italy@reag-re.com

Sede Legale
Via Monte Rosa, 91
20149 Milano - Italy
Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v.
R.E.A. Milano 1042058
C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 05881980152

Agrate Brianza, 12 febbraio 2013

Pos. n° 6443,07

Spettabile
IGD SIIQ S.p.A.
Immobiliare Grande Distribuzione
Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13
40127 Bologna

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zoia

Oggetto: **Determinazione del Valore di Mercato al 31 dicembre 2012 del portafoglio immobiliare costituito da n. 12 immobili a destinazione commerciale ubicato sul territorio italiano, indicatoci quale proprietà del GRUPPO IGD SIIQ S.p.A., a esclusione delle iniziative di sviluppo immobiliare ubicate in San Benedetto del Tronto e San Giovanni Teatino**

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. (di seguito REAG) ha effettuato una perizia estimativa del portafoglio immobiliare in oggetto, indicatoci quale proprietà del GRUPPO IGD SIIQ S.p.A. (di seguito Cliente), al fine di determinare alla data del 31 dicembre 2012 il Valore di Mercato.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- cessione di ciascun Immobile / Iniziativa Immobiliare in blocco dcosiderando la situazione locativa in essere alla data della stima.

Definizioni

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso. Per la definizione di tutti gli altri termini tecnici e/o giuridici contenuti nel presente rapporto si rimanda al Codice Civile e leggi collegate, ovvero al significato di uso comune.

"Portafoglio Immobiliare" (di seguito il **"Portafoglio"**) indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali e precisamente indica l'insieme di tutte le "Proprietà" oggetto di analisi.

"Immobile" (di seguito la "proprietà") indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

"Valutazione" indica la determinazione del "(....) valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell'incarico, l'opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione" (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009) .

"Valore di Mercato" indica "(...) 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". (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).

"**Canone di Mercato**" indica "(...) l'ammontare stimato a cui una proprietà, o uno spazio all'interno di una proprietà, può essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati allo scambio, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni". (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).

Criteri valutativi

Le valutazioni Asset by Asset dell'intero portafoglio sono state effettuate considerando le condizioni previste dalle bozze dei contratti di locazione e affitto di ramo d'azienda e dai singoli "rent roll" forniti dalla Proprietà, rispecchianti la situazione locativa a dicembre 2012.

Per la valutazione dei centri commerciali aventi sia la parte denominata "Iper" che la parte denominata "Galleria Commerciale" come perimetro di proprietà, REAG, come concordato con il Cliente, ha proceduto alla separazione virtuale dei singoli immobili in due entità distinte, Iper e Galleria, procedendo di fatto a due distinte valutazioni e con assunzioni e criteri di valutazione specifici.

Nell'effettuare la valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai "criteri valutativi" di seguito illustrati.

- *Per le Gallerie Commerciali, Ipermercati, negozio Pesaro e Palazzina Uffici San Benedetto del Tronto*:

  – **Metodo Comparativo, o del Mercato,** si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

- **Metodo Reddituale:** prende in considerazione due diversi approcci metodologici:
  1. Capitalizzazione Diretta: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
  2. Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato:
     a) sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
     b) sulla determinazione del *Valore di Mercato* della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
     c) sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).

REAG inoltre:

- Ha effettuato, nel mese di dicembre 2012, i sopralluoghi presso i CC di Livorno, Roma, Guidonia, Afragola, Palermo e Gravina di Catania per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati (quali consistenza edilizia, qualità costruttive, stato di conservazione e manutenzione ecc.) necessari allo sviluppo delle valutazioni. Per le altre proprietà REAG non ha effettuato alcun sopralluogo ma si è avvalsa delle informazioni già in suo possesso e di quelle fornite dal Cliente;

- Ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;

- Ha assunto i dati relativi le consistenze degli immobili, desunti dalla documentazione fornita dal Cliente;

- Ha considerato la bozza di contratto di locazione "tipo", i singoli importi dei canoni come da "rent-roll" e le relative clausole contrattuali (durata, spese assicurazione, spese di manutenzione, etc) forniti dal Cliente;

- Ha determinato il Valore di Mercato delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore;

- Ha aggiornato l'analisi dei bacini d'utenza di tutti gli asset oggetto di valutazione;

- Ha considerato la situazione locativa in essere alla data della stima così come comunicata dal Cliente.

Contenuto del Rapporto

Il presente Rapporto, contenente la relazione finale sulle conclusioni cui REAG è pervenuta, comprende:

- una lettera di introduzione generale alla relazione, che descrive il tipo di indagine svolta e presenta, certificandole, le conclusioni di valore;
- assunzioni e limiti della valutazione;
- condizioni generali di servizio.

Conclusioni

Le conclusioni concernenti l'analisi sono state tratte da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

- sopralluoghi sulle Proprietà;
- raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati e dei documenti relativi alle Proprietà;
- svolgimento di opportune indagini di mercato;
- elaborazioni tecnico-finanziarie;

nonché sulla base dei metodi e dei principi valutativi più sopra indicati.

Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, il **Valore di Mercato** delle Proprietà in oggetto al 31 dicembre 2012 possa essere ragionevolmente indicato, come segue:

	CITTA'	PROV.	IMMOBILE	TIPOLOGIA CC
5	SAN BENEDETTO DEL TRONTO	AP	C.C. PORTO GRANDE	GALLERIA +IPER
5	SAN BENEDETTO DEL TRONTO	AP	C.C. PORTO GRANDE	PALAZZINA UFFICI
6	LIVORNO	LI	C.C. LE FONTI DEL CORALLO	GALLERIA +IPER
7	ROMA	RM	C.C. CASILINO	GALLERIA +IPER
8	GUIDONIA MONTECELIO	RM	C.C. TIBURTINO	GALLERIA +IPER
10	PESARO	PU	Iper MIRALFIORE	GALLERIA +IPER
10	PESARO	PU	Iper MIRALFIORE	NEGOZIO
11	CESANO DI SENIGALLIA	AN	Iper MAESTRALE	GALLERIA +IPER
13	SAN GIOVANNI TEATINO	CH	C.C. CENTRO D'ABRUZZO	GALLERIA +IPER
14	AFRAGOLA	NA	C.C. LE PORTE DI NAPOLI	GALLERIA +IPER
22	GRAVINA DI CATANIA	CT	CC KATANE'	GALLERIA +IPER
23	PALERMO	PA	CC LA TORRE	GALLERIA +IPER

Euro 730.090.000,00

(Euro Settecentotrentamilioninovantamila/00)

Supervisione e controllo:
Savino Natalicchio
Engagement Manager

REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A.
Piercarlo Rolando
General Manager

2.7 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.
In data 16 giugno 2012 è stata versata l'ultima delle cinque rate annuali previste (al netto degli interessi) per un importo pari ad euro 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 2011, si conferma che l'Assemblea degli Azionisti del 19 aprile 2012 ha deliberato la distribuzione di un dividendo pari ad euro 23.861.814 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 31.12.2012, 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 contro economico.

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI STATUTARI (ART. 3, C. 2, DECRETO MINISTERIALE 7 LUGLIO 2007, N. 174)

Con riguardo ai singoli Requisiti Statutari, 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.

2.8 Organizzazione e Risorse umane

Nel 2012, perdurando una situazione complessivamente critica, il gruppo ha consolidato la propria struttura, mantenendo sostanzialmente inalterato l'organico rispetto all'anno precedente, sia in termini numerici che di struttura.

STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Le funzioni di sede si sono potenziate nell'ambito della Direzione Gestione Patrimonio & Sviluppo, con l'inserimento di un quadro, che ricopre il ruolo di Responsabile dell'aera tecnica patrimonio.

La rete commerciale ha mantenuto il proprio organico, pur essendo diminuita di 2 centri commerciali per lo scadere dei mandati di gestione conto terzi.

Per quanto riguarda il **Gruppo Winmarkt**, si segnala l'implementazione dell'organico relativo alle **funzioni di sede**, ed in particolare l'inserimento di un impiegato nell'Ufficio Contratti e la creazione, con inserimento di un impiegato, della funzione di Segreteria Generale.

La riduzione dell'organico, in termini assoluti,

- È in parte effetto temporaneo di turn over al 31.12.2012 ancora non definiti (ufficio tecnico e marketing)
- In parte è relativa a contratti a tempo determinato per progetti conclusi nel corso del 2012.

ANDAMENTO ORGANICI e TURN OVER

La consistenza degli organici, rimasta sostanzialmente invariata, è la seguente:

GRUPPO IGD ITALIA 31/12/2012

SESSO	DIRIGENTI	QUADRI	IMP.DIRETTIVI	IMPIEGATI	Di cui a termine	TOTALE	Percentuale
UOMINI	4	13	20	13	(1)	50	44%
DONNE	1	7	23	33	(2)	64	56%
TOTALE	5	20	43	46	(3)	**114**	
Percentuale	4%	18%	38%	40%		100%	100%
Perc.le su t.i.					(2,7%)		
Confronto su 2011						-1	-0.9%

TURN OVER ITALIA 2012 (compresi tempi determinati)

	ASSUNTI	DIMESSI	DIFFERENZA
Dirigenti			0
Quadri	1	0	+1
Imp.Direttivi	0	2	-2
Impiegati	1	1	0
TOTALE	2	3	-1

La lettura dei dati evidenzia per il mercato domestico:

- una crescita negli inquadramenti dovuta a percorsi di carriera, in un'ottica di sviluppo delle risorse interne;
- un rapporto meno sbilanciato tra popolazione maschile e femminile;
- una stabilizzazione di 5 contratti a termine, pari al 71% di quelli presenti alla data del 31/12/2011.

Proseguendo nella collaborazione con le scuole medie superiori, anche nel 2012 sono stati ospitati in stage giovani studenti del penultimo anno di corso, nell'ambito del programma di alternanza scuola lavoro.

Sono state inoltre concesse giornate di permesso retribuito per la frequentazione di master di specializzazione, con svolgimento nel corso di un intero anno scolastico. Nell'ambito del Protocollo per le azioni positive, anche quest'anno sono state accolte le richieste di permessi retribuiti per gravi motivi familiari.

L'abbassamento dell'indice di turn over ha determinato una piccola variazione dell'età media, che è salita a 40 anni, mentre rimangono invariate le percentuali sui livelli medi di scolarità.

GRUPPO WINMARKT ROMANIA 31/12/2012

SESSO	DIRIGENTI	QUADRI	IMPIEGATI direttivi	impiegati	TOTALE	Percentuale
UOMINI	1	3	8	3	15	34%
DONNE	0	3	8	20	31	66%
TOTALE	1	6	16	23	**46**	100%
Percentuale	2%	13%	35%	50%	100%	

TURN OVER ROMANIA 2012

	ASSUNZIONI	DIMISSIONI	DIFFERENZA
Dirigenti	0	0	0
Quadri	0	1	-1
Impiegati Direttivi	2	3	-1
Impiegati	4	7	-3
TOTALE	6	11	-5

POLITICHE RETRIBUTIVE

E' ormai a regime il sistema di **valutazione delle competenze** legato alla **politica retributiva di merito**, che avendo valutato le prestazioni relative all'anno precedente di 50 dipendenti, pari al 49% dell' organico a tempo indeterminato, esclusi i Dirigenti, ha assegnato **13 aumenti di merito**, pari al 26% di tutta la popolazione interessata. Le schede di valutazione, nel caso emergano carenze su competenze tecnico specialistiche,

capacità relazionali e gestione delle risorse, rappresentano lo strumento per elaborare piani formativi ad hoc, in funzione della copertura a regime dei ruoli e della crescita professionale.

Sono giunti a conclusione ben **19 percorsi di carriera**, a testimonianza di una gestione delle risorse molto attenta agli aspetti motivazionali e di potenzialità espressi dai dipendenti, di cui:

- 11 riguardanti IMPIEGATI
- 1 riguardante il passaggio da Impiegato a impiegato DIRETTIVO
- 4 riguardanti IMPIEGATI DIRETTIVI con riposizionamento del ruolo
- 3 riguardanti passaggi da Impiegati Direttivi a QUADRI

Nel gruppo Winmarkt sono state perseguite due politiche di adeguamento retributivo :

- una di tipo perequativo, eliminando le pre-esistenti differenze salariali per funzioni impiegatizie richiedenti pari livelli di competenza tecnica e per le quali le differenze attitudinali non incidono significativamente sulle potenzialità di risultato (area contabilità periferica)
- una volta al riconoscimento dell'accresciuto livello di competenza e responsabilità (ufficio contratti, ufficio commerciale)

FORMAZIONE

Nel 2012 il gruppo IGD ha proseguito nell'impegno di individuazione e attuazione di un piano di formazione che fosse trasversale, diversificato e rivolto a tutti i dipendenti. La formazione è stata realizzata con:

corsi di inglese, di implementazione/mantenimento della conoscenza della lingua, richiesta per lo svolgimento della propria attività;

corsi di aggiornamento e approfondimento sulle principali tematiche aziendali (legali-societarie, amministrative, finanziarie, gestione di patrimoni immobiliari, ecc.), sia esterni che realizzati su misura;

viaggio-studio in Germania con visita alle più significative gallerie commerciali di Berlino ed altre importanti città, per l'aggiornamento sulle principali tendenze del mercato immobiliare retail;

team building, realizzato per aggregare il gruppo, migliorando la comunicazione interna e accrescendo l'empowerment della struttura, esigenze emerse anche dall'indagine di clima del 2011.

L'iniziativa, che ha coinvolto tutti i dipendenti, ha avuto come tema **"La costruzione della macchina di carta"**, con la creazione di 10 sotto team, ciascuno dedicato alla realizzazione di una parte specifica della macchina.

I risultati, assolutamente positivi, hanno evidenziato molti punti di forza fra cui

- orientamento al risultato
- capacità di apprendimento
- creatività
- collaborazione
- desiderio di sentirsi protagonisti di un progetto imprenditoriale distintivo

oltre a qualche elemento di criticità, su cui si intende lavorare in futuro, per cui si darà seguito all' iniziativa nel corso del 2013.

Il team building, che ha avuto un alto indice di gradimento, ha comunque rafforzato in tutti i partecipanti l'orgoglio e il senso di appartenenza alla struttura.

Nel 2012, pertanto, il 100% della popolazione aziendale (al lordo di qualche assente per malattia e/o ferie), è stato coinvolto in almeno un corso di formazione, mentre le ore complessive realizzate sono state oltre 2.850, con una media pro capite di 25 ore ed hanno comportato un investimento complessivo di circa 74.000,00 euro.

All'interno del Guppo Winmarkt la formazione ha rigurdato nello specifico:

- corsi di aggiornamento professionale (fiscalita' romena e fiscalita' internazionale, principi contabili internazionali, codice civile, legge fallimentare, icsc)
- corsi di formazione professionale e team building (project management)
- benchmarking delle migliori pratiche infragruppo e di mercato
- corsi di lingua inglese ed italiana

L'investimento complessivo è stato di circa 15.000 euro

2.9 Andamento dell'esercizio 2012

2.9.1 Analisi economica

I risultati che ci apprestiamo a commentare non possono essere considerati separatemente dal contesto economico che ha caratterizzato l'anno 2012, sicuramente l'anno più difficile nella seppur breve storia del Gruppo IGD.

Se da un lato è vero che la caduta del Prodotto Interno Lordo (-2,2%) è stata inferiore rispetto al picco negativo registrato nel 2009 (-5,5%), d'altro lato rispetto a quella fase critica sono peggiorati altri fondamentali indicatori macroeconomici che più direttamente hanno prodotto un impatto su un business ciclico come quello di IGD.

Prima di tutto, a partire dalla seconda metà del 2011, si è assistito all'ampliamento del differenziale di rendimento (spread) fra titoli di Stato tedeschi e quelli dei paesi periferici dell'Euro, tra cui l'Italia. Lo spread è rimasto elevato per tutti i primi mesi del 2012, provocando ricadute immediate sulla fiducia degli investitori internazionali e l'andamento dei mercati finanziari e soprattutto generando un aumento del costo medio di raccolta per le banche italiane e di riflesso del costo degli strumenti offerti a imprese e individui. Anche da questo è derivato l'incremento della gestione finanziaria nell'anno (solo in parte controbilanciata dalla diminuzione del parametro di riferimento Euribor).

Un ulteriore impatto sull'operatività del Gruppo è stato ovviamente generato dalla situazione di difficoltà in cui si sono trovate le famiglie italiane, penalizzate dagli effetti della crisi (tra cui l'incremento del tasso di disoccupazione) e le manovre di austerity introdotte dal Governo in risposta alle tensioni dei mercati finanziari. La caduta della domanda interna è stata particolarmente pesante: la spesa delle famiglie ha subito una contrazione del 4,0%, un dato peggiore (quasi doppio) non solo del decremento registratosi nel 2009, ma anche di quello del 1993 (-3,0%), così come sono calate le vendite del commercio al dettaglio non alimentare (pari a -2,6%). In questo contesto, l'effetto è stato un aumento della vacancy media delle gallerie nel corso dell'anno e la necessità di proseguire nella politica di sostegno temporaneo agli operatori in difficoltà, elementi che hanno influito sulla dinamica dei ricavi da gestione caratteristica. In ogni caso, è da sottolineare il dato di occupancy con cui si è concluso l'anno, pari al 96,3% in Italia e all'89,4% in Romania, segno che le azioni intraprese dal Gruppo sono state efficaci.

Ma l'effetto principale sui conti del Gruppo è stato prodotto dall'introduzione dell'Imposta Municipale Unica (IMU), che ha sensibilmente modificato incrementato la base imponibile, dando la possibilità ai Comuni di aumentare le aliquote di calcolo.

L'IMU ha dunque inciso sia all'interno dei costi diretti (+63,29% a livello consolidato) sia nelle perizie dei valutatori indipendenti (e dunque nelle variazioni di Fair Value) aumentando i costi a carico della proprietà (il valore degli asset a reddito è diminuito dell'1,55%).

Alla luce dunque di questo quadro particolarmente complesso, i risultati operativi del Gruppo assumono ancor più un carattere positivo e di sostanziale tenuta: l'esercizio si chiude evidenziando un utile netto, seppur in calo, pari a 11.288 migliaia di euro e il Fund From Operations, indicatore non influenzato dalle poste non monetarie come le variazioni di Fair Value, resta comunque a un livello di ca. 35.944 migliaia di euro, dunque ben superiore rispetto al dividendo proposto per la distribuzione.

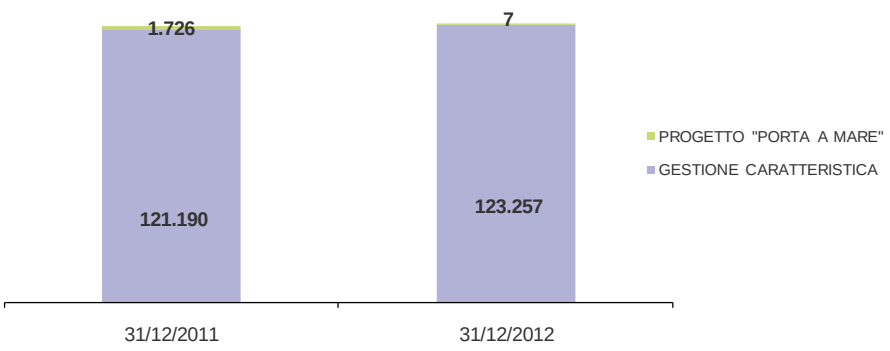
CONTO ECONOMICO GESTIONALE	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
€/000	31/12/2011	31/12/2012	%	31/12/2011	31/12/2012	%	31/12/2011	31/12/2012	%
Ricavi da immobili di proprietà	107.369	109.555	2,04%	107.369	109.548	2,03%	0	7	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	8.537	8.573	0,42%	8.537	8.573	0,42%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	5.284	5.136	(2,79)%	5.284	5.136	(2,79)%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	1.726	0	n.a.	0	0	n.a.	1.726	0	n.a.
Ricavi gestionali	**122.916**	**123.264**	**0,28%**	**121.190**	**123.257**	**1,71%**	**1.726**	**7**	**(99,62)%**
Costi Diretti	(20.186)	(24.410)	20,92%	(20.036)	(24.076)	20,17%	(150)	(334)	122,76%
Personale Diretto	(3.483)	(3.665)	5,25%	(3.483)	(3.665)	5,25%	0	0	n.a.
Incrementi, costo del venduto e altri costi	(731)	663	n.a.	0	0	n.a.	(731)	663	n.a.
Margine lordo divisionale	**98.516**	**95.852**	**(2,70)%**	**97.671**	**95.516**	**(2,21)%**	**845**	**336**	**(60,20)%**
Spese Generali	(4.564)	(4.373)	(4,18)%	(4.144)	(4.014)	(3,12)%	(420)	(359)	(14,56)%
Personale Sede	(5.443)	(5.747)	5,60%	(5.408)	(5.721)	5,79%	(35)	(26)	(27,08)%
EBITDA	**88.509**	**85.732**	**(3,14)%**	**88.119**	**85.781**	**(2,65)%**	**390**	**(49)**	**n.a.**
Ebitda Margin				*72,71%*	*69,59%*		*n.a.*	*n.a.*	
Ammortamenti	(1.109)	(1.326)	19,62%						
Svalutazioni	28	(1.211)	n.a.						
Variazione Fair Value	(14.150)	(29.383)	n.a.						
Altri accantonamenti	238	(374)	n.a.						
EBIT	**73.516**	**53.438**	**(27,31)%**						
Proventi finanziari	809	554	(31,48)%						
Oneri finanziari	(44.296)	(48.279)	8,99%						
Gestione finanziaria	**(43.487)**	**(47.725)**	**9,75%**						
Gestione partecipazioni	**(887)**	**(746)**	**(15,90)%**						
UTILE ANTE IMPOSTE	**29.142**	**4.967**	**(82,95)%**						
Imposte sul reddito del periodo	876	6.185	n.a.						
UTILE NETTO	**30.018**	**11.152**	**(62,85)%**						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi	39	136	n.a.						
UTILE NETTO DEL GRUPPO	**30.057**	**11.288**	**(62,45)%**						

Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e di ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili (si rimanda all'informativa per settori operativi).

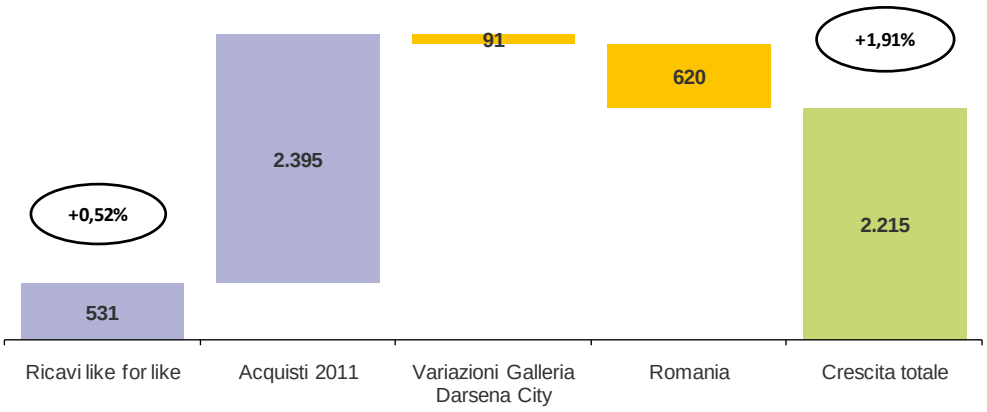
Ricavi

I ricavi gestionali consolidati sono pari a 123.264 migliaia di euro, registrano un incremento pari allo 0,28% rispetto all'anno precedente, su questo dato ha inciso la mancanza, rispetto al 2011, dei ricavi da trading del progetto a Porta a Mare. Quelli relativi alla gestione caratteristica sono in incremento dell' 1,71%, da imputarsi prevalentemente all'impatto delle nuove acquisizioni avvenute nell'esercizio 2011 che incidono per circa 2.395 migliaia di euro, mentre, rileviamo per la prima volta, la quota di ricavi del Progetto Porta a Mare per 7 migliaia di euro. Si segnala che, diversamente da quanto rilevato sino al 31/03/2012, gli accantonamenti relativi ai canoni di locazione della galleria Darsena City sono stati imputati direttamente in diminuzione dei relativi ricavi, pertanto anche la situazione al 31/12/2011 è stata conseguentemente riclassificata.

Totale ricavi



✓ **I ricavi da attività immobiliare locativa della gestione caratteristica** sono incrementati rispetto allo stesso periodo del 2011 dell'1,91%.



La crescita, pari a **2.215** migliaia di euro, è dovuta:

- per 531 migliaia di euro ai ricavi like for like (perimetro omogeneo) con un incremento pari allo 0,52%. Si è confermata la positiva performance degli ipermercati, i cui ricavi, oltre all'indicizzazione, sono cresciuti per la progressiva andata a regime di alcuni canoni post fase di start up.
  La generale situazione di crisi ha generato i suoi maggiori effetti sulle gallerie, determinando un incremento della vacancy media nel corso dell'anno e rendendo necessaria la prosecuzione della politica commerciale di sostegno agli operatori. Nel periodo è stato comunque registrato un upside medio sui 135 nuovi contratti pari al 1,18% (71 rinnovi e 64 turnover) a dimostrazione che in specifiche location, soprattutto quelle oggetto di restyling o ampliamento anche nel prossimo futuro, permane interesse da parte dei retailer. Nel complesso, da segnalare i buoni risultati ottenuti nelle gallerie Porto Grande e Centro Conè;
- per **2.395** migliaia di euro alle nuove acquisizioni effettuate nel corso del 2011 e che hanno prodotto pieno effetto nell'esercizio; si fa riferimento ai due piani che completano la proprietà della palazzina dove ha sede il Gruppo (in parte affittati a terzi), l'edificio di via Rizzoli "City Center" – entrambi in Bologna – e gli Ipermercati di Conegliano e Palermo;
- gli effetti positivi sopra riportati risentono del decremento per 711 migliaia di euro derivante:
  - dalla riduzione dei ricavi dalla galleria Darsena City (sulla quale sono aumentati gli accantonamenti diretti in conseguenza della procedura concorsuale in corso);
  - dalla contrazione dei ricavi della Romania, dovuta, in particolare, all'insolvenza di un rilevante operatore nazionale che ha comportato un piano di riorganizzazione che vede in alcuni centri la riduzione della superficie affittata e, in altri, la riduzione dei canoni. Va peraltro ricordato come in Romania sia proseguita la politica di sviluppo e qualificazione commerciale (attraverso l'introduzione di brand internazionali e di successo), che nel corso dell'anno ha portato a concludere un importante accordo con H&M (future aperture di 3 shops in altrettante location) e a rafforzare la presenza di importanti ancore alimentari come Carrefour (8 punti vendita) e Billa (2 punti vendita).

✓ **I ricavi da attività immobiliare locativa del progetto Porta a Mare** risultano pari a 7 migliaia di euro e sono relativi ad uffici locati a fine anno.

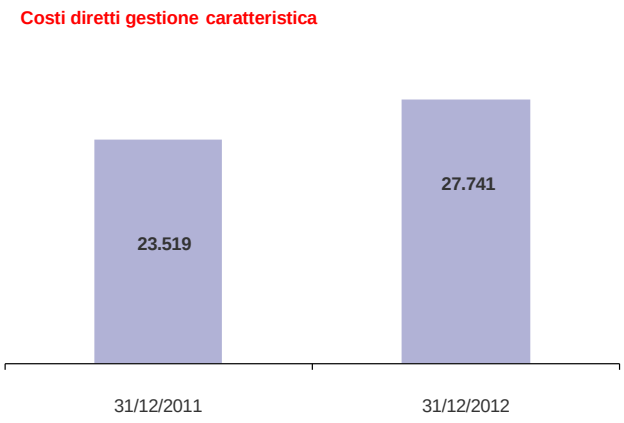
✓ **I ricavi da attività da servizi**, sono in moderato calo (-2,79%) rispetto al 2011. La voce è composta prevalentemente da ricavi da Facility Management (96% del totale per un importo pari a 4.885 migliaia di euro), sostanzialmente stabili rispetto al precedente esercizio (-0,88%). In aumento i ricavi da Pilotage,

mentre i ricavi Agency e altri ricavi da servizi registrano una diminuzione (per un totale di -117 €/000), dovuta anche a minori commercializzazioni per terzi rispetto all'anno precedente

- ✓ **I ricavi da attività da trading**, nel 2011 risultavano pari a 1.726 migliaia di euro a seguito della vendita di una porzione di fabbricato ad uso uffici. Non sono state registrate vendite nel corso del 2012.

Costi Diretti

I **costi diretti** della gestione caratteristica, comprensivi dei costi del personale, sono pari a 27.741, in crescita del 17,95% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'effetto è dovuto principalmente all'incremento dei costi relativi all'imposta IMU (imposta introdotta in Italia in sostituzione dell'ICI), pari a 7.166 migliaia di euro, che rappresentano circa il 26% del totale costi diretti (nel 2011 l'impatto era del 19% circa) oltre che all'incremento degli accantonamenti per svalutazione crediti, delle spese condominiali e alle spese per manutenzioni ordinarie. L'incidenza di tali costi sui ricavi della gestione caratteristica è pari al 22,51%, in crescita rispetto all'anno precedente ma in linea con il primo semestre 2012 quando già furono recepite le delibere dei Comuni in tema di aliquote IMU sugli immobili commerciali.



Analisi dei margini per attività di business

Il margine lordo divisionale presenta una flessione del 2,70% passando da 98.516 migliaia di euro a 95.852 migliaia di euro nel 2012. Nella tabella che segue viene riportata un'analisi dei margini lordi divisionali per attività di business al 31 dicembre 2012:

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
€/000	31/12/2011	31/12/2012	%	31/12/2011	31/12/2012	%	31/12/2011	31/12/2012	%
Margine da immobili di proprietà	94.809	93.351	(1,54)%	94.809	93.344	(1,55)%	0	7	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	1.933	1.599	(17,26)%	1.933	1.599	(17,26)%			n.a.
Margine da servizi	929	573	(38,29)%	929	573	(38,29)%			n.a.
Margine da trading	845	329	(61,10)%				845	329	(61,10)%
Margine lordo divisionale	**98.516**	**95.852**	**(2,70)%**	**97.671**	**95.516**	**(2,21)%**	**845**	**336**	**(60,20)%**

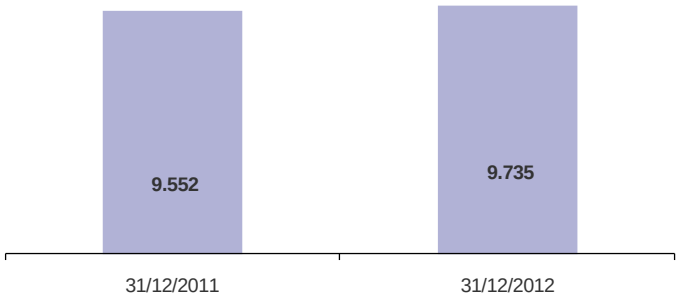
- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà:** tale margine è pari a 93.351 migliaia di euro a fronte di 94.809 migliaia di euro dell'anno precedente. Tale attività continua a presentare una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari all'85,21%, in calo rispetto all'88,30% dell'anno precedente soprattutto per effetto dell'incremento dei costi diretti.
- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà di terzi:** il margine è pari a 1.599 migliaia di euro. La marginalità, in termini percentuali sui ricavi della stessa tipologia, è stata pari al 18,65% (22,64% nel 2011), tale flessione è dovuta prevalentemente al notevole aumento dei costi diretti (le poste che incidono maggiormente sono gli accantonamenti per svalutazioni crediti).

- ✓ **SBU 2 – Attività di servizi - margine da attività di servizi:** il margine dell'attività da servizi si è attestato a 573 migliaia di euro con una percentuale sui ricavi da servizi pari al 11,16%. La diminuzione del margine rispetto al 2011 si giustifica nei minori Ricavi da Agency e da Facility (minori commercializzazioni e riduzioni nei mandati di gestione).
- ✓ **SBU 3 – Attività di sviluppo e trading – margine da trading:** il margine relativo al progetto "Porta a Mare" di Livorno risulta pari a 329 migliaia di euro, il confronto con l'esercizio precedente è poco significativo in quanto il 2011 includeva anche il margine relativo alla vendita della porzione di immobile, mentre il dato del 2012 rileva il risultato delle costruzioni in corso e la componente di costi diretti imputabile a tale area strategica.

Spese Generali

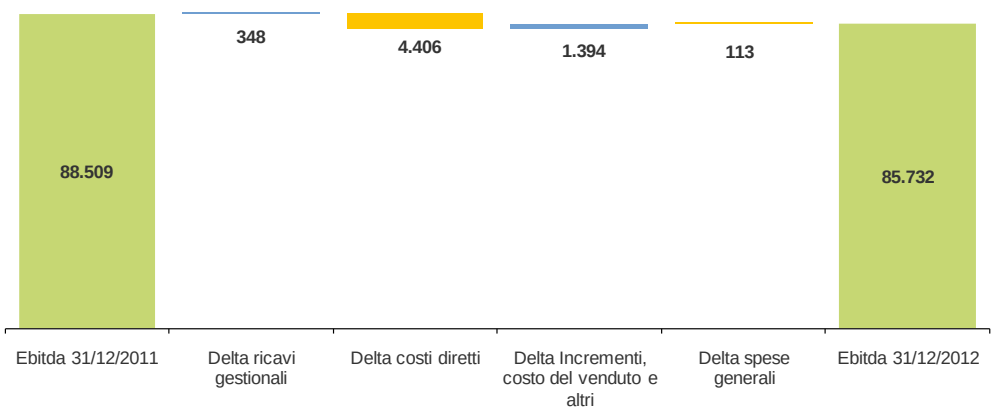
Le **spese generali** della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 9.735 migliaia di euro, sostanzialmente in linea rispetto ai 9.552 migliaia di euro del 2011. L'incidenza delle spese generali sui ricavi della gestione caratteristica risulta pari al 7,90%. Se da un lato sono incrementati i costi del personale di sede (frutto di adeguamenti organizzativi ed effetti del rinnovo del contratto collettivo nazionale), dall'altro si è riusciti a comprimere altre tipologie di spese generali (-3,12%).

Spese generali gestione caratteristica



EBITDA

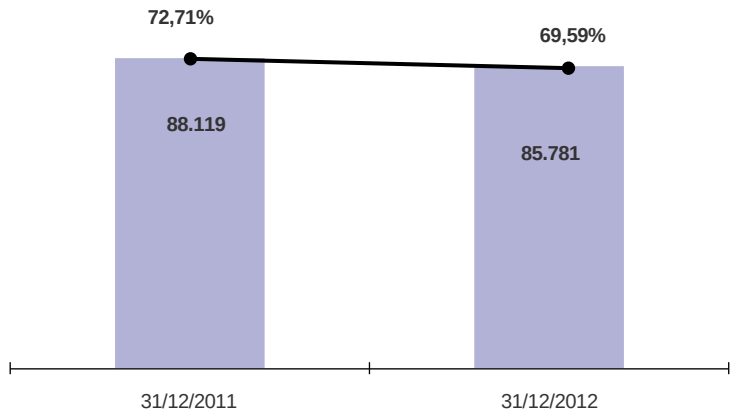
L'EBITDA della gestione caratteristica del 2012 è pari a 85.781 migliaia di euro, in calo del 2,65% rispetto all'anno precedente mentre, l'Ebitda complessivo è pari a 85.732 migliaia di euro e registra una flessione del 3,14%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso del 2012 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.



Sull'andamento del margine EBITDA ha influito pesantemente la componente fiscale (introduzione dell'IMU in Italia in sostituzione dell'ICI) che tra l'altro ha prodotto ulteriori effetti nel conto economico a livello di variazioni di Fair Value degli immobili. Più in generale, la complessa situazione macroeconomica, ha generato altri riflessi a livello di costi diretti, essendo incrementati i costi per spese condominiali (prodotto anche della maggiore vacancy media nell'anno) e gli accantonamenti stanziati sui crediti. Anche nel 2012 l'attività di presidio delle spese generali è stata efficace, avendo prodotto un sostanziale mantenimento del costo complessivo e dell' incidenza sui ricavi del 2011.

L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari a 69,59% con una flessione, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, dovuta all'aumento più che proporzionale dei costi diretti rispetto ai ricavi.

Ebitda e Ebitda Margin gestione caratteristica



EBIT

L'**EBIT** si è attestato a 53.438 migliaia di euro, con una contrazione del 27,31%. La variazione negativa, oltre al calo sopra descritto del margine operativo lordo (EBITDA), è principalmente imputabile alle svalutazioni e adeguamento fair value degli immobili, per un totale di -30.594 migliaia di euro (contro un valore di 14.122 migliaia di euro dell'anno precedente).

L'effetto è quasi completamente riconducibile al perimetro italiano (in Romania, infatti, le perizie hanno sostanzialmente confermato il valore degli immobili del 2011), ed è frutto dell'incremento dei costi diretti (soprattutto di natura fiscale, come l'IMU) e di una riduzione delle previsioni di crescita dei ricavi; a questo si aggiunge un lieve rialzo dell'exit cap rate medio. Si segnala che gli immobili sono valutati con perizia rilasciata dai periti indipendenti al 31 dicembre 2012.

Gestione Finanziaria

gestione finanziaria	31/12/2012	31/12/2011	*Variazioni*
(proventi finanziari)	(195)	(546)	351
oneri finanziari	47.831	43.765	4.066
effetto (utile)/perdita su cambi	(66)	116	(182)
commissioni	155	152	3
Saldo della gestione finanziaria	**47.725**	**43.487**	**4.238**

Il risultato della gestione finanziaria é passato da 43.487 migliaia di euro dell'esercizio 2011 a 47.725 migliaia di euro del 2012, in aumento di 4.238 migliaia di euro sebbene la posizione finanziaria netta sia rimansta sostanzialmente stabile. Tale incremento è dovuto:

- ad un significativo incremento degli spread sui finanziamenti a breve termine

- ad operazioni su derivati a copertura del rischio tasso (IRS) entrate a regime al 1° gennaio 2012
- a nuovi oneri finanziari relativi all'accensione di contratti di finanziamento con il gruppo Intesa nel marzo 2012 ed a novembre 2012 (relativo alla copertura dell'acquisto dell'immobile di via Rizzoli Bologna).
- alla proroga di due mutui con il gruppo Intesa con incremento delle condizioni applicate e proroga del c/c ipotecario cointestato con Beni stabili con MPS.
- all'entrata a regime dei nuovi mutui ipotecari (relativi agli investimenti immobiliari di Palermo e Conegliano e al progetto di Livorno) stipulati a partire dal 3° trimestre 2011
- l'incremento della gestione finanziaria viene in parte compensato dal calo del parametro di riferimento (euribor 3 mesi) che passa da 1,457 (media mese) del dicembre 2011 al 0,189 (media mese) del dicembre 2012.

Il costo medio del debito passa dal 4,08% del 31 dicembre 2011 al 4,29% del 31 dicembre 2012 mentre, al netto degli oneri figurativi del prestito obbligazionario convertibile, passa al 3,91% dal 3,71% del 31 dicembre 2011.

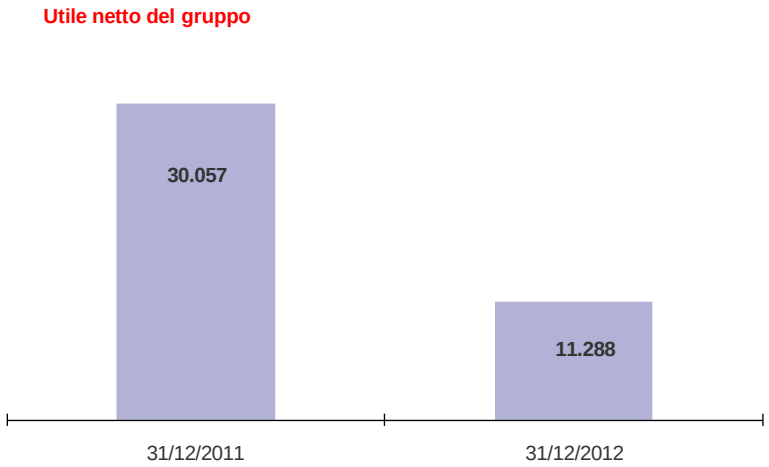
Imposte

Imposte sul reddito	31/12/2012	31/12/2011	*Variazione*
Imposte Correnti	1.401	1.397	4
Imposte Differite passive	(3.104)	703	(3.807)
Imposte Anticipate	(4.351)	(2.628)	(1.723)
Sopravvenienze attive/passive	(131)	(348)	217
Totale	**(6.185)**	**(876)**	**(5.309)**

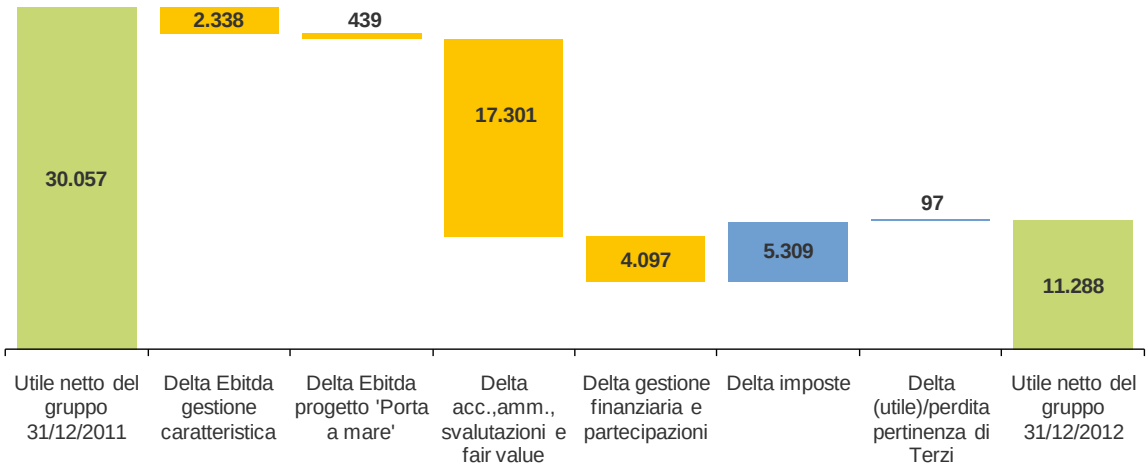
Il carico fiscale, corrente e differito, risulta pari a positivi 6.185 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e ciò è dovuto principalmente all'effetto delle svalutazioni legate agli adeguamenti del fair value degli immobili. Tale effetto ha determinato uno stanziamento di Imposte anticipate e un riversamento di imposte differite passive con un'incidenza positiva del 27,66% sul tax rate complessivo. Depurando i risultati dall'effetto fair value il tax rate presenta un'incidenza sul risultato prima delle imposte pari a 6,77% rispetto al 7,46% dell'esercizio precedente.

Utile Netto del Gruppo

Gli effetti combinati di svalutazioni e adeguamento negativo di fair value sull'EBIT e della crescita della gestione finanziaria, hanno ovviamente prodotto un calo dell' utile netto del Gruppo (-62.45% rispetto al 2011) che si attesta pari a 11.288 migliaia di euro.



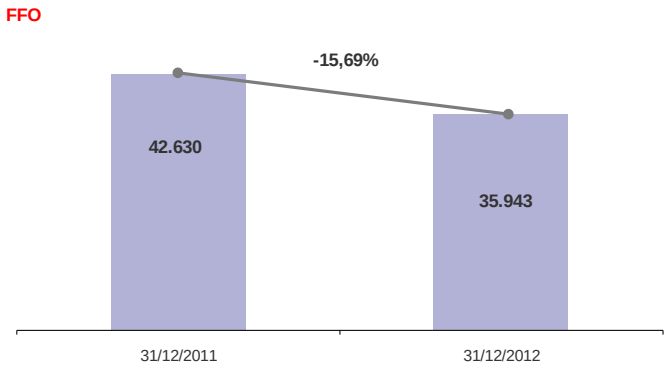
Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell'utile rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.



FFO

Più significativo, rispetto alla variazione dell'utile netto, risulta il confronto dell'andamento dell' FFO (Funds From Operations), indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS), che definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente.

Infatti, l'FFO è costruito rettificando l'utile ante-imposte dalle poste non monetarie (imposte differite, svalutazioni, adeguamento del fair value, ammortamenti e altre), nonché dall'impatto della gestione straordinaria e dei profitti relativi alle cessioni di immobili e dunque meglio si presta a rappresentare l'andamento della gestione ricorrente e tipica del Gruppo. Si registra un scostamento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente pari al -15,69%, dunque notevolmente inferiore rispetto al calo dell'utile netto, e quasi interamente spiegabile dalle componenti IMU e gestione finanziaria. Si segnala che sino al 31/12/2011 nel calcolo erano incluse anche le componenti straordinarie e i profitti relativi alle cessioni; per dare maggiore evidenza dei flussi della gestione caratteristica (che genera prevalentemente gli utili destinati alla distribuzione dei dividendi) si è scelto di escludere l'impatto delle suddette gestioni. Coerentemente anche il dato relativo al 31 dicembre 2011 è stato rettificato.



2.9.2 Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD, alla data del 31 dicembre 2012, può essere così sintetizzata:

FONTI-IMPIEGHI	31/12/2012	31/12/2011	Δ	%
Attivo immobilizzato	1.889.979	1.897.756	(7.777)	(0,41%)
CCN	75.713	68.909	6.804	9,87%
Altre passività non correnti	(68.520)	(70.644)	2.124	(3,01%)
TOTALE IMPIEGHI	**1.897.172**	**1.896.021**	**1.151**	**0,06%**
Patrimonio netto	753.566	767.053	(13.487)	(1,76%)
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	53.975	34.571	19.404	56,13%
PFN	1.089.631	1.094.397	(4.766)	(0,44%)
TOTALE FONTI	**1.897.172**	**1.896.021**	**1.151**	**0,06%**

Le principali variazioni dell'esercizio 2012, rispetto al 31 dicembre 2011, sono:

- ✓ **Attivo immobilizzato.** E' passato da 1.897.756 migliaia di euro al 31 dicembre 2011 a 1.889.979 migliaia di euro al 31 dicembre 2012; la variazione di -7.777 migliaia di euro è principalmente imputabile agli incrementi e decrementi che seguono:
  - ✓ **Investimenti immobiliari** (-24.895 migliaia di euro). La variazione netta si riferisce al decremento netto conseguente all'adeguamento al valore equo degli investimenti immobiliari. Gli investimenti immobiliari hanno subito un decremento per la valutazione al valore equo complessivamente pari a 29.383 migliaia di euro. Per il commento si rimanda al paragrafo "Il Portafoglio Immobiliare" e alle note 15 e 17 del capitolo 5.
  - ✓ **Fabbricato** (-243 migliaia di euro). La variazione netta è dovuta al decremento per il normale ammortamento dell'immobile destinato ad uffici sede.
  - ✓ **Attività immateriali a vita definita, Impianti e macchinari, attrezzature e altri beni e migliorie su beni di terzi** (-528 migliaia di euro). La variazione, al netto dei relativi ammortamenti, è dovuta principalmente ai lavori di adeguamento dell'impianto di refrigerazione presso il centro commerciale di Ascoli e all'incremento delle attrezzature presso diversi centri commerciali oltre al completamento delle attrezzature della sede operativa.
  - ✓ **Immobilizzazioni in corso** (+6.542 migliaia di euro). La variazione netta è dovuta principalmente:
    - all'avanzamento dell'investimento, limitatamente al comparto commerciale, del progetto Porta a Mare di Livorno per un importo pari a circa 5.372 migliaia di euro;
    - all'avanzamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione relative al futuro Parco Commerciale di Chioggia, pari a circa 848 migliaia di euro;
    - all'avanzamento dei lavori relativi all'ampliamento dei centri commerciali ESP, Portogrande e Abruzzo, pari rispettivamente a 357 migliaia di euro, a 117 migliaia di euro e a 267 migliaia di euro;
    - a investimenti in corso per un valore pari a circa 2.595 migliaia di euro.

  Il decremento è dovuto sostanzialmente:
    - alla svalutazione, pari a circa 1.211 migliaia di euro, effettuata 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;
    - all'ultimazione di lavori, pari a circa 1.803 migliaia di euro, presso alcuni centri commerciali e alla conseguente riclassifica nelle attività materiali.

- ✓ **Attività per imposte anticipate** (+9.392 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
  - ➢ all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (irs) per un importo pari a 5.013 migliaia di euro;
  - ➢ all'iscrizione della fiscalità differita relativa alle svalutazioni effettuate sulle immobilizzazioni in corso per un importo pari a 334 migliaia di euro;
  - ➢ all'iscrizione della fiscalità differita sugli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari per un importo pari a 3.218 migliaia di euro.
- ✓ **Crediti vari e altre attività non correnti** (+1.863 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
  - ➢ all'incremento per il rinnovo dell'usufrutto riferito al diritto reale sulla galleria commerciale del centro Città delle Stelle per gli esercizi 2013 e 2014 e al decremento, per la quota di competenza rilevata a conto economico.
- ✓ **Partecipazioni** (+ 92 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
  - ➢ alla svalutazione per un importo pari a 16 migliaia di euro del valore di carico di IBN, società detenuta al 15%;
  - ➢ all'acquisto di partecipazioni in altre imprese per un importo pari a circa 108 migliaia di euro.

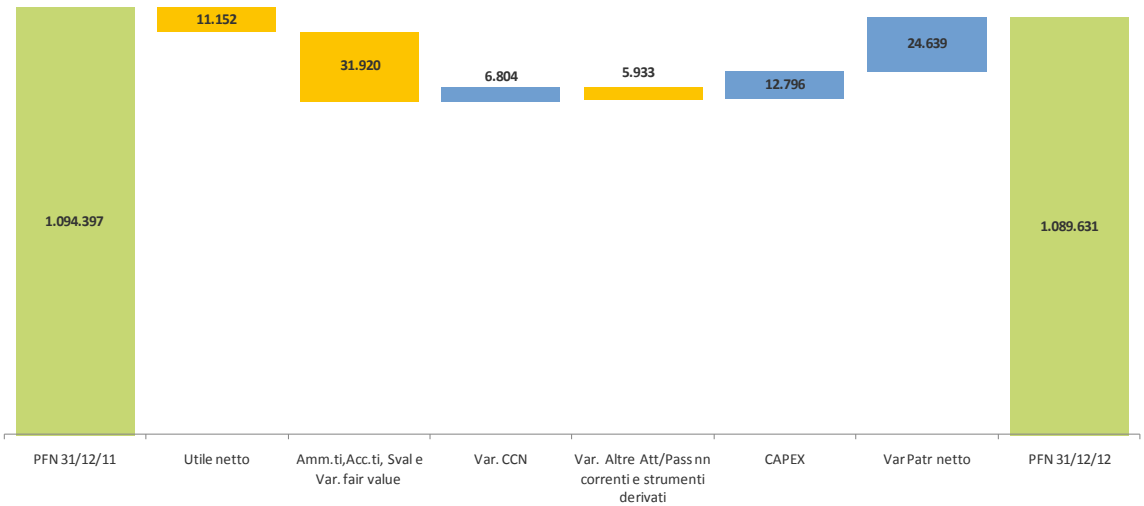
- ✓ **CCN** (+6.804 migliaia di euro). La variazione è principalmente dovuta:
  - ➢ per +6.887 migliaia di euro, alle rimanenze per lavori in corso e acconti relativi alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno e relativi prevalentemente al sub ambito Piazza Mazzini di Livorno;
  - ➢ per +888 migliaia di euro per l'incremento dei crediti commerciali verso terzi e verso parti correlate, al netto del relativo fondo svalutazione;
  - ➢ per -8.249 migliaia di euro alle altre attività correnti; il decremento è riconducibile prevalentemente all'utilizzo del credito IVA per un importo pari a circa 4,8 milioni di euro e al rimborso del credito IVA per un importo pari a 2,8 milioni di euro;
  - ➢ per +2.928 migliaia di euro al decremento dei debiti relativi a lavori e appalti eseguiti nell'esercizio precedente;
  - ➢ per -1.716 migliaia di euro all'incremento dei debiti verso la controllante prevalentemente imputabile alla quota relativa al 2013 e al 2014 dell'usufrutto relativo alla galleria del centro commerciale di Città delle stelle al netto della quota pagata e riferita al 2012;
  - ➢ per +7.033 migliaia di euro al decremento delle passività per imposte correnti dovute principalmente al pagamento dell'ultima rata dell'imposta sostitutiva SIIQ per un importo pari a circa 6.159 migliaia di euro oltre a interessi;
  - ➢ per -964 migliaia di euro alle altre passività correnti, che sono incrementate sostanzialmente per l'incasso di acconti relativi ai preliminari di vendita delle unità immobiliari site in Livorno.
- ✓ **Altre passività non correnti.** (+2.124 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:
  - ➢ alla variazione della fiscalità differita passiva, pari a +2.944 migliaia di euro, prevalentemente imputabile agli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari;
  - ➢ per -395 migliaia di euro all'incremento del Fondo TFR;
  - ➢ per -281 migliaia di euro all'incremento dei fondi per rischi ed oneri futuri.

- ✓ **Patrimonio netto:** al 31 dicembre 2012, si è attestato a 753.566 migliaia di euro e la variazione di -13.487 migliaia di euro è dovuta:
- ✓ all'aumento del capitale sociale pari a 13.296 migliaia di euro;
- ✓ al decremento relativo all'iscrizione dei costi accessori all'aumento di capitale sociale, al netto degli effetti fiscali, pari a 581 migliaia di euro;
- ✓ alla distribuzione dell'utile relativo all'esercizio 2011 pari a 23.862 migliaia di euro;
- ✓ al decremento relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a -12.207 migliaia di euro per la capogruppo e pari a -1.008 migliaia di euro per una società controllata;
- ✓ alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo, per un importo pari a circa -291 migliaia di euro;
- ✓ all'utile del periodo di competenza della Capogruppo per 11.288 migliaia di euro e alla perdita di competenza dei terzi per 136 migliaia di euro;
- ✓ all'adeguamento della fiscalità differita sul prestito obbligazionario convertibile per un importo pari a circa +14 migliaia di euro.

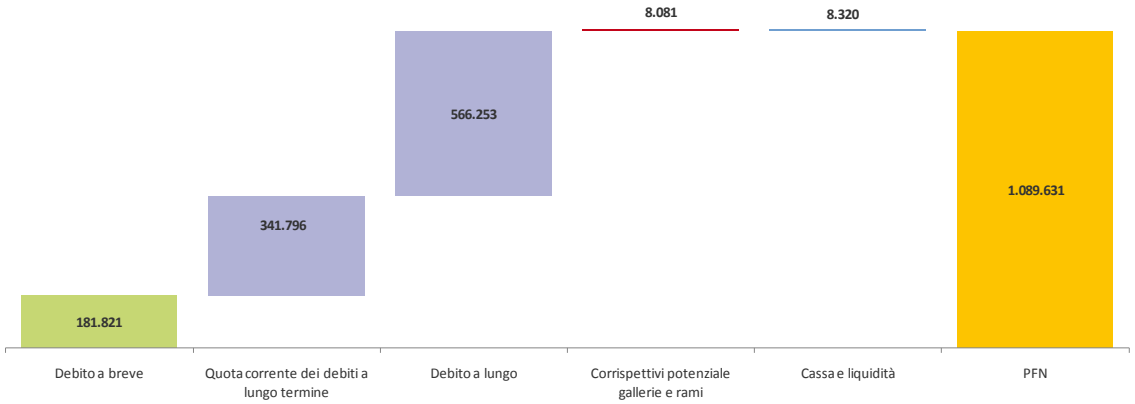
- ✓ **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati:** la valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 31/12/2012 ha determinato una variazione negativa rispetto all'esercizio precedente per un importo pari a 19.404 migliaia di euro.

- ✓ **Posizione finanziaria netta:** La posizione finanziaria netta passa da 1.094.397 migliaia di euro del 31 dicembre 2011 a 1.089.631 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 con una diminuzione rispetto all'esercizio precedente di 4.766 migliaia di euro.

  Le variazioni sono analiticamente dettagliate nel grafico che segue:

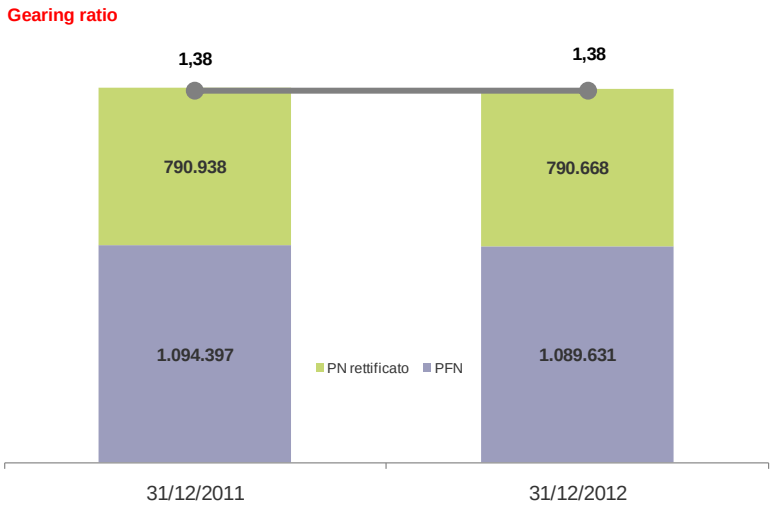


La posizione finanziaria netta riportata nel grafico evidenzia, nella voce quote a breve dei debiti a lungo, le quote relative alla parte corrente dei mutui, dei finanziamenti verso società di leasing e del rateo cedola verso obbligazionisti.



La variazione significativa della struttura del capitale di debito rispetto all'esercizio precedente attiene principalmente alla riclassifica a breve del prestito obbligazionario convertibile e di due finanziamenti ipotecari in scadenza entro la fine del 2013; a tal fine la società sta valutando con principali Advisors Finanziari il rifinanziamento del bond e il finanziamento del fabbisogno finanziario 2013 con operazioni a medio- lungo termine, in linea con quanto previsto nel piano industriale 2012-2015.
Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la PFN e il Patrimonio netto, che non contiene gli effetti meramente contabili e non monetari della riserva di CFH.

Nel grafico seguente si riporta il gearing ratio pari a 1,38, rimasto stabile rispetto al dato del 31 dicembre 2011:



Il Gruppo per quanto riguarda le politiche finanziarie si muove all'interno di quanto stabilito dal Business Plan 20012-2015 (si veda il paragrafo 2.1) .
Attualmente il 76,14% del debito a lungo termine (comprensivo del Bond a tasso fisso) risulta coperto dal rischio di oscillazione dei tassi; l'indice di copertura sull'intera Posizione Finanziaria Netta è pari al 63,14%.
Le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 273,5 milioni di euro ed al 31/12/2012 risultano non utilizzate per 93,83 milioni di euro.

2.10 Eventi successivi alla chiusura

IGD SIIQ S.p.A. in data 22 gennaio 2013 ha aderito al regime di "opt-out" di cui agli articoli 70, comma 8 e 71, comma 1-bis del Regolamento Emittenti Consob che consente di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi prescritti in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumento di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

2.11 Evoluzione prevedibile della gestione

Le previsioni macro economiche indicano un prolungamento delle situazioni di difficoltà anche per il 2013, con un lieve miglioramento a partire dagli ultimi mesi dell'anno. Pur in questo difficile contesto, caratterizzato da una perdurante debolezza dei consumi, non si prevodono scostamenti significativi del trend dei ricavi e della redditività caratteristica rispetto a quanto indicato nel piano di sviluppo approvato dal Consiglio di Amministrazione nell'ottobre 2012. Si confermano gli investimenti focalizzati su progetti committed oltre che sulle manutenzioni mirate al miglioramento della qualità degli assets e l'obiettivo di mantenere il gearing in linea con il dato del 2012.

2.12 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.

La Società monitora l'andamento di tali rischi attraverso un modello basato su Key Risk Indicators, che supportano il management nella valutazione dinamica del livello di esposizione residua di ciascun rischio. Di seguito si descrivono i principali rischi del gruppo.

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. La Società valuta, attraverso metodi di previsione basati su analisi di scenario, il possibile impatto delle variazioni macroeconomiche (andamento dei consumi, tasso di interesse) sulla redditività prospettica degli investimenti.

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. La Società ha inoltre avviato un'iniziativa volta a definire ed implementare un modello di valutazione degli scenari di impatto economico/finanziario, connessi alle possibili evoluzioni dello scenario macroeconomico (in particolare all'oscillazione dei tassi di interesse) a supporto del business planning, identificando a tal fine opportuni indicatori di rischio.

1.3 Perdita di valore degli asset

Principali eventi connessi al rischio:

- Eventi esterni
- Crisi macroeconomiche
- Variazioni dello scenario di mercato nazionale/internazionale che determinano una forte svalutazione del portafoglio asset

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

L'ubicazione dei centri commerciali, diffusa sul territorio, riduce l'esposizione all'impatto del rischio connesso a fenomeni regionali.

L'analisi dei dati di vendita e l'osservazione dell'evoluzione dei fenomeni commerciali, il trend del credito, delle rinegoziazioni e degli afflussi, il supporto del perito esterno in sede di valutazione degli asset, costituiscono

elementi utili al management per cogliere eventuali segnali relativi a flessioni del mercato degli immobili nel settore commerciale.

La Società, inoltre, effettuata periodicamente analisi di sensitività sulle valutazioni degli asset in portafoglio al fine di monitorare costantemente gli effetti che variazioni del tasso di attualizzazione o del tasso di capitalizzazione, dovute a cambiamenti dello scenario macroeconomico, possono avere sul valore degli asset stessi.

1.4 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 consta 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.

Il Management della Società WinMarkt, inoltre, monitora con strumenti strutturati la dinamica della competizione Locale.

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

Nell'ambito del progetto di Enterprise Risk Management la Società ha implementato un modello strutturato di monitoraggio del rischio in esame rilevando indicatori di rischio basati su elementi relativi al contesto competitivo locale.

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 precontrattuale, 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. Sono previste analisi mensili strutturate al fine di analizzare il livello di rischio associato a ciascun operatore e monitorarne lo stato di solvibilità.

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.

Il Top Management della Società ha avviato un progetto volto a monitorare modalità di gestione del credito commerciale adottate dai differenti consorzi (proprietari, operatori e "misti"), incaricati della gestione del centro commerciale. Tale modello ha lo scopo di supportare il Management della Società nella attività di monitoraggio costante del credito, che permettano di identificare in modo tempestivo eventuali situazioni di criticità e consentire le necessarie azioni di intervento.

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. E' 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.

La Società inoltre ha effettuato, nell'ambito dell'iniziativa dell'Enterprise Risk Management di gruppo, un aggiornamento dell'analisi dei rischi al fine di monitorare l'adeguatezza delle coperture assicurative stipulate.

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.

E' 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.

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'esercizio 2008 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. Il sistema di controllo relativo al rischio fiscale è inoltre oggetto di monitoraggio nell'ambito dell'iniziativa dell'Enterprise Risk Management di gruppo.

4. Rischi Finanziari

4.1 Rischio reperimento finanziamenti e cash management

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

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

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

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

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

La prassi di gestione di tale rischio è improntata su un criterio di prudenza per evitare, al verificarsi di eventi imprevisti, di sostenere oneri eccessivi, che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla propria reputazione di mercato. Inoltre il Gruppo detiene un portafoglio di immobili non gravati da ipoteca pari a 551 milioni di euro.

E' stato inoltre completato un progetto avente ad oggetto l'implementazione di metodologie di analisi sull'esposizione dei rischi finanziari. Il progetto riguarda i) l'analisi e la misurazione del rischio di tasso di interesse, ii) le modalità di raccolta dati e informazioni relativamente a contratti stipulati per la gestione dei rischio di tasso di interesse iii) la possibilità di sviluppare un modello unico di analisi e gestione del rischio, iv) l'identificazione delle modalità di misurazione dei rischi finanziari in ottica di:

a) fair value

b) sensitivity cash flow

c) stress test

d) stima del VAR.

4.2 Rischio tasso

Principali eventi connessi al rischio:

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

Il Gruppo si finanzia prevalentemente tramite linee a breve e mutui a medio/lungo termine a tasso variabile, pertanto individua il proprio rischio nell'incremento degli oneri finanziari in caso di rialzo dei tassi di interesse.

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

Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanziaria in coordinamento con il Top Management, anche attraverso strumenti di analisi e misurazione del rischio sviluppati nell'ambito dell'Enterprise Risk Management di gruppo.

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 68,08% 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. La Direzione Finanziaria 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.

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.

2.13 Operazioni infragruppo e con parti correlate

Per quanto concerne le operazioni effettuate con parti correlate, ivi comprese le operazioni infragruppo, si precisa non sono qualificabili né come atipiche né come inusuali, rientrando nel normale corso di attività delle società del Gruppo. Dette operazioni sono regolate a condizioni di mercato.

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 2012 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 31/12/2011	Acquisti	Vendite	N° azioni 31/12/2012
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	11.000	12.100	0	23.100
Costalli Sergio	IGD	0	0	0	0
Franzoni Massimo	IGD	0	0	0	0
Gualandri Elisabetta	IGD	0	0	0	0
Magalotti Tamara	IGD	0	0	0	0
Pellegrini Fernando	IGD	0	0	0	0
Parenti Andrea	IGD	40.000	10.000	0	50.000
Sabadini Riccardo	IGD	5.000	0	0	5.000
Salvini Lidia	IGD	0	0	0	0
Zamboni Roberto	IGD	0	0	0	0
Santi Sergio	IGD	29.300	*	*	*
Pirazzini Corrado	IGD	5.000	*	*	*
Chiusoli Roberto	IGD	0	0	0	0
Conti Romano	IGD	0	0	0	0
Corsi Pasquina	IGD	0	0	0	0

* in carica sino al 19 aprile 2012

2.14 Tutela della privacy

La società ha provveduto all'aggiornamento annuale del "Documento Programmatico sulla Sicurezza (DPS), ai sensi di quanto disposto dal d.lgs. 196/2003 recante "*Codice in materia di protezione dei dati personali*". Tutte le società del Gruppo si sono conformate al modello di sicurezza dei dati adottato dalla Società Capogruppo, così come descritto nell'annuale Documento Programmatico sulla Sicurezza (DPS).

2.15 Azioni Proprie

La società alla data del 31 dicembre 2012 possiede n. 10.976.592 azioni ordinarie pari al 3,326 % del Capitale Sociale per un controvalore complessivo di 22.141.778 Euro.

2.16 Attività di ricerca e sviluppo

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

2.17 Operazioni significative

Si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 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.

2.18 Prospetto di raccordo fra Bilancio di esercizio della capogruppo e Bilancio Consolidato al 31.12.2012

PROSPETTO DI RACCORDO FRA BILANCIO DI ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO E BILANCIO CONSOLIDATO

Importi in migliaia di euro

	RISULTATO NETTO		PATRIMONIO NETTO	
	Del Gruppo	Di Terzi	Del Gruppo	Di Terzi
SALDI COME DA BILANCIO D'ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO	**10.526**		**737.500**	
storno dividendi	(6.000)			
storno svalutazione partecipazioni consolidate				
Valore di carico delle partecipazioni consolidate			(403.306)	
Effetto Riserva CFH deriviati di copertura società controllate			(9.331)	
Patrimonio netto e risultato d'esercizio delle imprese consolidate	6.744	(136)	407.423	11.676
Attribuzione differenze ai beni delle imprese consolidate				
- Avviamento da consolidamento PORTAMEDICEA (allocato a Lavori in corso)			281	
- Avviamento da consolidamento MILLENNIUM			3.952	
- Avviamento da consolidamento Winmagazine			5.410	
- Avviamento da consolidamento Winmarkt management			1	
- vendita cespiti a società del gruppo (effetto ammortamenti)	13		(44)	
- Altre rettifiche	4		6	
SALDI COME DA BILANCIO CONSOLIDATO	**11.288**	**(136)**	**741.890**	**11.676**

2.19 Commento sull'andamento economico e finanziario della Capogruppo

Il bilancio della società capogruppo IGD SIIQ S.p.A. mostra una andamento conforme a quanto mostrato dal Gruppo, ovvero, ricavi in crescita da imputarsi prevalentemente all'impatto delle nuove acquisizioni avvenute nel corso dell'esercizio 2011.

L'Ebitda si mostra soggetto alle medesime leve che hanno impattato il consolidato ovvero l'introduzione dell'IMU in Italia in sostituzione dell'ICI.

La Posizione Finanziaria Netta mostra anch'essa un'andamento coerente con quanto mostrato dal gruppo evidenziando un decremento conforme a quanto più ampiamente descritto per il Gruppo.

2.20 Proposta di approvazione del bilancio, di destinazione dell'utile di esercizio 2012 e di distribuzione di dividendi

Signori Azionisti,

sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio d'esercizio di IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2012, che chiude con un utile civilistico di euro 10.526.329.

Il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l'utile civilistico come segue:

- 5% alla riserva legale per Euro 526.316
- agli azionisti come dividendo per Euro 10.000.013

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.

Il Consiglio di Amministrazione, inoltre, in considerazione del fatto che le svalutazioni degli investimenti immobiliari contabilizzate nell'esercizio hanno determinato - ai sensi dell'art. 6, comma 3, del d.lgs. 28 febbraio 2005, n. 38 – la riduzione della Riserva Fair Value per un importo pari ad Euro 9.853.651, propone di destinare tale importo:

- 5% alla Riserva Legale per Euro 492.683
- agli azionisti come dividendo per Euro 9.360.968

Anche in questo caso, il dividendo distribuito deve considerarsi come interamente derivante dalla gestione esente e corrisponde ad una percentuale non inferiore all'85 per cento dell'importo resosi disponibile per la distribuzione, come richiesto dalla normativa in vigore applicabile alle SIIQ.

Il Consiglio di Amministrazione propone, infine, di distribuire agli azionisti come dividendi:

- un importo pari ad Euro 2.972.427 utilizzando riserve di utili a nuovo rivenienti della gestione esente

Complessivamente a ciascuna azione in circolazione con esclusione delle azioni proprie in portafoglio si propone di destinare un dividendo pari ad Euro 0,07 per complessivi Euro 22.333.408 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.

Bologna, 28 febbraio 2013

IL PRESIDENTE

f.to

GILBERTO COFFARI

3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

Ai sensi dell'art.123 bis TUF

GLOSSARIO

Codice/Codice di Autodisciplina: il Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato nel dicembre 2011 dal Comitato per la *Corporate Governance* e promosso da Borsa Italiana S.p.A., ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria.

Cod.civ./C.c.: il codice civile.

Consiglio: il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Emittente o la Società: la Società IGD Siiq S.p.A. cui si riferisce la Relazione.

Esercizio: l'esercizio sociale a cui si riferisce la Relazione.

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

Regolamento Mercati Consob: il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 16191 del 2007 (come successivamente modificato) in materia di mercati.

Regolamento Parti Correlate Consob: il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 17221 del 12 marzo 2010 (come successivamente modificato) in materia di operazioni con parti correlate.

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 della Finanza/TUF: il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, "Testo unico della Finanza".

3.1 PROFILO DELL'EMITTENTE

IGD SIIQ S.p.A. ha aderito al codice di autodisciplina approvato nel marzo 2006 dal Comitato per la Corporate Governance di Borsa Italiana S.p.A.

Successivamente, nel corso dell'esercizio 2012, il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di aderire ai principi contenuti nella nuova edizione del Codice di Autodisciplina, adeguando altresì il proprio sistema di *governance* alle nuove disposizioni autoregolamentari.

Il Codice è disponibile sul sito Internet di Borsa Italiana al seguente indirizzo: http://www.borsaitaliana.it/borsaitaliana/regolamenti/corporategovernance/corporategovernance.htm

Nel corso dell'esercizio 2012, la Società ha adottato una serie di provvedimenti volti ad adeguare la propria struttura di *governance* alle nuove disposizioni del Codice di Autodisciplina.

In data 19 aprile 2012, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno unificare le funzioni rispettivamente rivestite dagli allora vigenti "Comitato per le Nomine" e "Comitato per la Remunerazione", istituendo al proprio interno un unico comitato denominato "Comitato per le Nomine e per la Remunerazione".

In data 8 novembre 2012, il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'aggiornamento del proprio Codice di Autodisciplina che – unitamente ad altri documenti (Statuto, Codice Etico, Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo *ex* d.lgs. 231/2001, Regolamento Assembleare, Procedura per le operazioni con parti correlate, Procedura per la gestione ed il trattamento delle informazioni privilegiate, Codice di *Internal dealing*) – costitusce l'insieme degli strumenti di autonormazione della *governance* della Società stessa.

In particolare, l' aggiornamento ha riguardato le funzioni del "Comitato per le Nomine e per la Remunerazione" e la ridefinizione dei compiti e delle funzioni dei soggetti coinvolti, a diverso titolo, nel Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi della Società, provvedendo altresì ad allineare la denominazione di tali soggetti alle nuove formulazioni di cui al Codice di Autodisciplina.

Il Consiglio ha provveduto ad attribuire al "Comitato per il Controllo Interno" la denominazione di "Comitato Controllo e Rischi", approvandone le relative funzioni.

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.

La Società 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) sulla definizione di una politica per la remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche in aderenza alle disposizioni del Codice; (iv) sull'efficienza e sull'efficacia del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; (v) sull'attenta disciplina dei potenziali conflitti di interesse; e (vi) 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.

La *Mission* della Società è quella di creare valore per tutti i suoi *stakeholders*: azionisti, dipendenti, clienti e fornitori. Il percorso attraverso il quale l'Emittente ritiene possibile la creazione di valore è quello di una crescita sostenibile.

Anche nel corso del 2013, la Società ha approvato il Bilancio di Sostenibilità che descrive le caratteristiche del Gruppo IGD, le tappe recenti della sua crescita, gli obiettivi di sviluppo futuro e i principali risultati conseguiti durante il 2012 negli ambiti della sostenibilità economica, ambientale e sociale.

Il Bilancio di Sostenibilità è messo a disposizione del pubblico sul sito www.gruppoigd.it

3.2 INFORMAZIONI sugli ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF)

a) Struttura del capitale sociale (ex art. 123-bis, comma 1, lett. a), TUF)

Il capitale sociale deliberato della Società, alla data del 28 febbraio 2013 è pari a € 405.015.558,69, di cui € 322.545.915,08 interamente sottoscritti e versati, divisi in n. 330.025.283 azioni ordinarie.

Per completezza si segnala che il Consiglio di Amministrazione del 28 febbraio 2013, che ha approvato la presente Relazione, ha altresì deliberato di sottoporre all'approvazione dell'Assemblea Straordinaria degli azionisti, convocata per il 18 e il [19] aprile 2013, rispettivamente in prima e in seconda convocazione, tra le altre cose, una proposta di aumento del capitale sociale a pagamento, ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, del Codice Civile.

b) Restrizioni al trasferimento di titoli (ex art. 123-bis, comma 1, lett. b) TUF)

Non esistono restrizioni al trasferimento dei titoli.

c) Partecipazioni rilevanti nel capitale (ex art. 123-bis, comma 1, lett. c) TUF)

Sulla base delle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 e 122 del TUF, gli azionisti possessori di azioni con diritto di voto in misura superiore al 2% del capitale ordinario della Società, sono indicati nella tabella 1 "Partecipazioni rilevanti" allegata alla presente Relazione.

d) Titoli che conferiscono diritti speciali (ex art. 123-bis, comma 1, lett. d) TUF)

I titoli emessi conferiscono uguali diritti.

e) 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.

f) Restrizioni al diritto di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lett. f) TUF)

Non esistono restrizioni al diritto di voto.

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

Alla Società consta l'esistenza del seguente patto rilevante ai sensi dell'art. 122 del TUF:

- in data 12 giugno 2012 Coop Adriatica S.c.a r.l. ("Coop Adriatica") e Unicoop Tirreno Società Cooperativa ("Unicoop Tirreno") hanno concordato lo scioglimento anticipato del patto parasociale stipulato nel febbraio 2011 dagli stessi e, in pari data, hanno stipulato un nuovo "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 TUF avente ad oggetto azioni di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A., con l'obiettivo di perseguire un indirizzo unitario nella scelta delle strategie della Società e nella gestione della stessa. Tale nuovo Patto aveva ad oggetto n.

187.567.741 azioni ordinarie della Società, pari al 56,834% del capitale sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di voto e n. 168.312.894,pari al 51,00% del capitale sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di blocco. Successivamente, per effetto delle operazioni di acquisto di azioni di IGD effettuate dal socio Unicoop Tirreno nel corso del 2012, si è verificata una variazione del numero delle azioni sindacate nonché delle relative percentuali rispetto al numero totale delle azioni rappresentative del capitale sociale e al numero totale delle azioni apportate al Patto, regolamente comunicata al pubblico e a Borsa Italiana S.p.A. ai sensi dell'art. 129, secondo comma del Regolamento Emittenti. Pertanto, alla data del 28 febbraio 2013, il Patto ha ad oggetto n. 191.272.741 azioni ordinarie della Società, pari al 57,957% del capitale sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di voto (le "Azioni Sindacate") e n. 168.312.894, pari al 51,00% del capitale sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di blocco (le "Azioni Bloccate").

Il patto avrà durata fino al 30 giugno 2013.

Un estratto del predetto patto è messo a disposizione del pubblico sul sito internet della Consob, in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente.

h) Clausole di *change of control* (ex art. 123-bis, comma 1, lett. h), TUF) e disposizioni statutarie in materia di OPA (ex art. 104, comma 1-ter, e 104-bis, comma 1)

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.

In materia di offerte pubbliche di acquisto, nello Statuto della Società non sono previste clausole né in deroga alle disposizioni sulla *passivity rule* né disposizioni che prevedano le regole di neutralizzazione.

i) Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie (ex art. 123-bis, comma 1, lettera m), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, ha la facoltà, da esercitarsi entro il 19 aprile 2017, di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale a pagamento ed in via scindibile nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, da riservare in sottoscrizione ai soggetti che saranno individuati dal Consiglio di Amministrazione - ivi compresi investitori qualificati e/o industriali e/o finanziari italiani ed esteri ovvero soci della Società - con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, codice civile, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione della società incaricata della revisione contabile.

In data 25 giugno 2007 l'assemblea straordinaria ha deliberato l'emissione 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 46.643.144 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.

Per effetto dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione deliberato dall'Assemblea straordinaria degli azionisti della Società tenutasi in data 19 aprile 2012, il prezzo di conversione del suddetto prestito obbligazionario convertibile è stato rettificato, come previsto dall'art. 6(vi) del Regolamento del prestito, da Euro 2,75 a Euro 2,7257, con efficacia dalla data di emissione delle azioni rivenienti dall'aumento di capitale. Conseguentemente, l'ammontare massimo dell'aumento di capitale a servizio del prestito obbligazionario convertibile è stato adeguato ad Euro 82.469.643,61 (tale rideterminato nel rispetto della parità contabile che emerge dai valori espressi all'art. 6.1 dello Statuto sociale) da liberarsi in una o più volte mediante emissione di massime n. 84.381.994 azioni ordinarie.

L'Assemblea ordinaria degli azionisti del 19 aprile 2012 ha attribuito al Consiglio di Amministrazione un'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, ai sensi dell'art. 2357, secondo comma, c.c.

Il Consiglio di Amministrazione della Società del 28 febbraio 2013 – che ha approvato la presente Relazione – ha altresì deliberato di proporre all'Assemblea ordinaria degli azionisti convocata per il 18 e il [19] aprile 2013, rispettivamente in prima e in seconda convocazione, tra le altre cose, di revocare l'autorizzazione conferita dall'Assemblea del 19 aprile 2012, in scadenza, e conferire una nuova 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 saranno stabilite dall'Assemblea degli azionisti sulla base della proposta di cui alla Relazione degli Amministratori.

Alla data di approvazione della presente Relazione la Società detiene n. 10.976.592 azioni ordinarie proprie pari al 3,33% del capitale sociale.

l) Attività di direzione e coordinamento (ex art. 2497 e ss. Cod.civ.)

La Società è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento da parte del socio Coop Adriatica s.c.ar.l. che detiene una partecipazione pari al 42,773% del capitale sociale della Società, ai sensi e per gli effetti dell' art. 2497 Cod.civile.

ALTRE INFORMAZIONI

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

Per quanto concerne le informazioni relative ad eventuali accordi tra la Società e gli amministratori che prevedano 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, si rinvia alle informazioni contenute nella relazione sulla remunerazione pubblicata ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF e disponibile sul sito internet della Società www.gruppoigd.it.

Norme applicabili alla nomina e sostituzione degli amministratori, alla modifica dello Statuto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera l), TUF)

Le norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori, nonché alla modifica dello Statuto, sono contenute nel titolo V dello Statuto (assemblea Consiglio di Amministrazione), messo a disposizione sul sito internet della società (www.gruppoigd.it). Si rinvia altresì al corrispondente paragrafo ("Consiglio di Amministrazione") della presente Relazione.

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione, avuto riguardo alla particolare struttura della compagine azionaria nonché all'attuale sistema di deleghe di potere attuato in seno al Consiglio di Amministrazione, alla data di approvazione della presente Relazione non ha ritenuto per il momento necessario adottare uno specifico piano per la successione degli amministratori esecutivi.

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 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 al seguente indirizzo: http://www.borsaitaliana.it/borsaitaliana/regolamenti/corporategovernance/corporategovernance.htm

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. L'attuale Statuto dell'Emittente risulta in *compliance* con le novità introdotte dal D.lgs. 27/2010 che ha recepito la Direttiva "*Sharolders' rights*", che favoriscono la partecipazione degli azionisti alla vita della Società e, in particolare, all'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 TUF (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'apposito registro. 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

3.4.1 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 19 aprile 2012 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 chiuso al 31 dicembre 2014.

Gli amministratori perseguono la realizzazione dell'oggetto sociale, agendo e deliberando con cognizione di causa, con compiutezza di informazioni ed in autonomia perseguendo l'obiettivo prioritario della creazione di valore per gli azionisti in un orizzonte di medio-lungo periodo.

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" in modo che sia assicurata una composizione del consiglio di amministrazione conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. 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 (pari per l'anno 2013 al 2,5% del capitale sociale della Società) 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. 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.

All'interno delle 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. Le liste che presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono inoltre includere candidati di genere diverso, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione dell'assemblea, in modo da garantire una composizione del consiglio di amministrazione rispettosa di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Lo Statuto prevede che, unitamente alle liste, debbano 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 dettato dell'art. 147-*ter*, terzo comma, TUF 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, nonché con il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

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 12 giugno 2012 ed avrà scadenza il prossimo 30 giugno 2013.

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, 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, 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). 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.

Per completezza, si segnala che, con riferimento alle disposizioni in tema di rispetto delle quote di genere all'interno degli organi di amministrazione e controllo delle società quotate, introdotte dalla legge n. 120 del 12 luglio 2011 e successivamente recepite nel Regolamento Emittenti, il Consiglio di Amministrazione del 28 febbraio 2013 ha deliberato di sottoporre all'approvazione dell'Assemblea Straordinaria degli azionisti, convocata per il 18 aprile 2013, in prima convocazione, e per il 19 aprile 2013, in seconda convocazione, l'introduzione di ulteriori modifiche statutarie volte ad introdurre un meccanismo idoneo ad assicurare il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi nell'elezione del Consiglio di Amministrazione (per maggiori dettagli, si veda il successivo paragrafo 4.2).

Piani di successione

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione, avuto riguardo alla particolare struttura della compagine azionaria nonché all'attuale sistema di deleghe di potere attuato in seno al Consiglio di Amministrazione, alla data di approvazione della presente Relazione non ha ritenuto per il momento necessario adottare uno specifico piano per la successione degli amministratori esecutivi.

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

Il Consiglio di Amministrazione in carica al 31 dicembre 2012 è composto da 15 Amministratori ed è stato nominato dall'Assemblea del 19 aprile 2012 per tre esercizi, con scadenza all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2014.

All'Assemblea degli azionisti del 19 aprile 2012 è stata presentata una sola lista da parte degli azionisti di maggioranza Coop Adriatica e Unicoop Tirreno. 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.

Si segnala che la predetta lista ha ottenuto una percentuale di voti pari al 67,885% del capitale votante.

Si segnala che il Consiglio di Amministrazione è attualmente composto dai seguenti membri: Gilberto Coffari (Presidente), Claudio Albertini (Amministratore Delegato), Roberto Zamboni, Aristide Canosani, Sergio Costalli (Vice Presidente), Leonardo Caporioni, Fernando Pellegrini, Fabio Carpanelli, Elisabetta Gualandri, Tamara Magalotti, Livia Salvini, Andrea Parenti, Riccardo Sabadini, Giorgio Boldreghini e Massimo Franzoni.

A seguito del rinnovo del Consiglio di Amministrazione avvenuto in data 19 aprile 2012 sono venuti a cessare dalla rispettiva carica i consiglieri Francesco Gentili, Sergio Santi e Corrado Pirazzini.

Nella Tabella 2 bis "Struttura del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati" allegata alla presente Relazione, 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.

L'attuale Consiglio di Amministrazione risulta composto da membri dotati di differenti caratteristiche professionali e personali, quali professori universitari, liberi professionisti, imprenditori, nonché dirigenti di azienda. La maggioranza degli amministratori eletti risulta in possesso del requisito di indipendenza ai sensi delle disposizioni del Codice di Autodisciplina e del TUF.

Si riportano di seguito le informazioni sulle caratteristiche personali e professionali dei singoli componenti il Consiglio di Amministrazione.

Gilberto Coffari

Gilberto Coffari, nato nel 1946, è Presidente del Consiglio di Amministrazione di IGD sin dal momento della sua costituzione, nel 2000. Dal 2006 al 2011 ha ricoperto il ruolo di Presidente di Coop Adriatica. Attualmente è Vice Presidente di Unipol Banca. Nel tempo Coffari ha ricoperto ruoli di Consigliere e Presidente nei CdA di numerose realtà del mondo cooperativo, nel cui ambito vanta un'esperienza di oltre 40 anni. Inoltre ricopre le cariche indicate nella tabella 4.

Sergio Costalli

Nato nel 1952, Sergio Costalli è Presidente di Unipol Merchant, Vice Presidente di Unicoop Tirreno e Unipol Banca, oltre che Consigliere e membro del Comitato di Presidenza di Unipol Gruppo e Consigliere di Finsoe. Ha maturato importanti esperienze in particolare in Unicoop Tirreno, dove dal 1989 ha svolto ruoli manageriali e direttivi di vertice in ambito amministrativo, finanziario, legale e di gestione del patrimonio. E' Vice Presidente di IGD dal 2003. Inoltre ricopre le cariche indicate nella tabella 4.

Claudio Albertini

Nato nel 1958. Alla guida di IGD dal maggio 2009, dopo essere stato Consigliere della Società nei tre anni precedenti. Ha maturato una carriera ultraventennale all'interno del Gruppo Unipol, dove è arrivato a ricoprire il ruolo di Direttore Generale di Unipol Merchant. La sua conoscenza delle realtà del mondo cooperativo è una

seria premessa perché IGD possa diventare in futuro un polo aggregatore di ampie porzioni dei portafogli immobiliari delle Coop. Inoltre ricopre le cariche indicate nella tabella 4.

Roberto Zamboni

Nato nel 1950. Dal 2006 è direttore sviluppo e patrimonio di Coop Adriatica, azienda nella quale in precedenza è stato direttore tecnico. Roberto Zamboni vanta una specifica esperienza nell'ambito immobiliare e delle costruzioni, anche in funzione delle sue precedenti esperienze professionali e alla formazione da ingegnere edile. Inoltre ricopre le cariche indicate nella tabella 4.

Aristide Canosani

Nato nel 1935. Presidente di CreditRas Vita e CreditRas Assicurazioni, ha presieduto per otto anni UniCredit Banca e precedentemente Rolo Banca 1473, Carimonte Banca e la Banca del Monte di Bologna e Ravenna. Revisore Legale, Aristide Canosani apporta al CdA di IGD un fondamentale contributo grazie alla profonda esperienza e competenza in ambito finanziario. Inoltre ricopre le cariche indicate nella tabella 4.

Leonardo Caporioni

Nato nel 1964. Dottore Commercialista e revisore legale, è direttore Amministrazione e Bilancio di Unicoop Tirreno, gruppo nel quale lavora con crescenti responsabilità dal 1991, oltre ad essere consigliere e sindaco di numerose società del mondo cooperativo toscano e nazionale. Inoltre ricopre le cariche indicate nella tabella 4.

Fernando Pellegrini

Nato nel 1964. Responsabile finanza di Unicoop Tirreno, dove è cresciuto professionalmente dal 1995 nell'ambito amministrazione, finanza e controllo; ricopre anche l'incarico di Presidente di SO.GE.FIN. e di Vice Presidente di Simgest e Holmo del Tirreno Inoltre ricopre le cariche indicate nella tabella 4.

Fabio Carpanelli

Nato nel 1938. Presiede Autostazione di Bologna e il consiglio di sorveglianza di Manutencoop Facility Management; è stato in passato Presidente del Consorzio Cooperative Costruttori C.C.C. di Bologna, di SMAER, di ANCPL-Legacoop e della Cooperativa Terraioli di Bologna. Inoltre ricopre le cariche indicate nella tabella 4.

Elisabetta Gualandri

Nata nel 1955. Laurea in Economia e Commercio presso l'Università di Modena e Master in Financial Economics, all'University College of North Wales (UK), iscritta al registro dei Revisori dei conti. Professore ordinario di Economia degli Intermediari Finanziari presso l'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, dove insegna materie bancarie e finanziarie e afferisce a CEFIN – Centro Studi Banca e Finanza, e a Softech-ICT – Centro interdipartimentale di ricerca industriale. E' membro del Comitato Tecnico Scientifico dell'Incubatore Knowbel del Tecnopolo di Modena - Unione dei Castelli. Sindaco della Banca d'Italia dal 2007 al 2012, è attualmente membro del Consiglio di Amministrazione di Banca Popolare dell'Emilia Romagna. Vanta un ampio curriculum accademico, con al suo attivo numerose pubblicazioni, progetti di ricerca e interventi a convegni nazionali e internazionali, in particolare sui temi della regolamentazione e della vigilanza bancaria, della crisi finanziaria, del finanziamento delle PMI innovative e delle start-up. Inoltre ricopre le cariche indicate nella tabella 4.

Tamara Magalotti

Nata nel 1948. Laureata in Economia e Commercio, è stata membro del CdA e dirigente della CMC di Ravenna, dove ha svolto gran parte della sua carriera professionale, nell'area Affari Generali, Legale e Contrattuale.

Livia Salvini

Nata nel 1957. Professore ordinario di Diritto Tributario presso l'Università LUISS Guido Carli di Roma, Avvocato cassazionista e dottore di ricerca in Diritto Tributario, vanta una carriera accademica ventennale e la partecipazione a numerose Commissioni di studio ministeriali e governative. Inoltre ricopre le cariche indicate nella tabella 4.

Andrea Parenti

Nato nel 1957. Dottore Commercialista, revisore legale e consulente tecnico del Tribunale di Prato, è presidente e membro del collegio sindacale e del consiglio di amministrazione di numerose società commerciali, immobiliari e di produzione. Prima di avviare il proprio studio professionale, è stato dirigente e socio di Ernst & Young. Inoltre ricopre le cariche indicate nella tabella 4.

Riccardo Sabadini

Nato nel 1957. Avvocato cassazionista, giudice conciliatore, e giudice presso la commissione tributaria di appello, è consulente di società cooperative, di comuni, di enti pubblici ed associazioni datoriali soprattutto per tematiche di operazioni societarie straordinarie e trasferimenti aziendali. E' anche autore di pubblicazioni e docente in ambito di diritto societario. Inoltre ricopre le cariche indicate nella tabella 4.

Giorgio Boldreghini

Ingegnere civile con lunga esperienza nel settore immobiliare della grande distribuzione e della logistica. E' stato manager ed amministratore di diverse società di ingegneria. Autore di importanti progetti in ambito nazionale ed internazionale, nei settori industriale, delle grandi infrastrutture e della logistica. Inoltre ricopre le cariche indicate nella tabella 4.

Massimo Franzoni

Nato nel 1956. Ordinario di Diritto Civile nell'Università di Bologna ed avvocato cassazionista, dirige la Scuola di Specializzazioni legali della stessa Università; è membro del comitato scientifico della Fondazione forense di Bologna; dirige la rivista "La responsabilità civile"; nel tempo ha seguito numerose pubblicazioni di diritto civile e commerciale. E' rappresentante comune degli azionisti privilegiati di Unipol Gruppo Finanziario; in passato è stato tra l'altro amministratore di Carimonte Holding e di Unicerdit Private Banking. Inoltre ricopre le cariche indicate nella tabella 4.

L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione risulta già in linea con la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, tenuto conto che la Società ha adeguato le disposizioni statutarie alle disposizioni della Legge 120/2011 già in occasione dell'Assemblea degli azionisti del 19 aprile 2012.

A tal proposito rileva evidenziare che gli azionisti di maggioranza, in occasione della presentazione delle liste per il rinnovo dell'organo di amministrazione e dell'organo di controllo della Società, hanno indicato un numero di candidati rappresentanti il genere meno rappresentato, adeguandosi volontariamente ed anticipatamente al contenuto della normativa succitata, rispetto alla data di entrata in vigore della stessa prevista per il 12 agosto 2012.

Va precisato, inoltre, che la disciplina in materia di rispetto del criterio di riparto nella composizione dell'organo amministrativo e di controllo, contenuta nella citata Legge 120/2011 prevede una specifica norma transitoria che ha introdotto un principio di gradualità nell'applicazione della normativa, prevedendo che per il primo mandato sia rispettata una quota pari ad almeno un quinto degli amministratori e dei sindaci eletti. L'Assemblea del 19

aprile 2012 ha ritenuto opportuno dare mandato al Consiglio di Amministrazione affiché lo stesso potesse procedere, ai sensi dell'art. 2365, secondo comma, del codice civile, ad adottare le ulteriori modifiche statutarie connesse alla determinazione dei criteri suppletivi per garantire il rispetto dell'equilibrio tra i generi all'esito delle votazioni, delle modalità di sostituzione dei componenti venuti a cessare in corso di mandato nonché le ulteriori modifiche statutarie necessarie a garantire il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Come evidenziato al precedente paragrafo 4.1, il Consiglio di Amministrazione del 28 febbraio 2013 ha deliberato di sottoporre all'approvazione dell'Assemblea Straordinaria degli azionisti, convocata per il 18 aprile 2013, in prima convocazione, e per il 19 aprile 2013, in seconda convocazione, l'introduzione di ulteriori modifiche statutarie volte ad introdurre un meccanismo idoneo ad assicurare il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi nell'elezione del Consiglio di Amministrazione.

In *compliance* con il Codice di Autodisciplina, gli amministratori accettano la carica quando ritengono di poter dedicare il tempo necessario allo svolgimento diligente dei compiti richiesti dalla natura dell'incarico, anche tenendo conto della partecipazioner ai comitati costituiti all'interno del Consiglio nonché dell'impegno connesso alle proprie attività lavorative e professionali, al 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, avendo cura di verificare che tale condizione permanga durante lo svolgimento del loro mandato.

Inoltre gli amministratori, consapevoli delle responsabilità inerenti la carica ricoperta, 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 regolamenta 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.

Cumulo massimo agli incarichi ricoperti in altre società

Al fine di regolamentare la materia del numero massimo di incarichi di amministrazione e controllo ricoperti dagli amministratori, la Società fa riferimento al Regolamento denominato "Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori", 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[1].

In linea con le previsioni del Codice di Autodisciplina, nella Tabella 4 "Cariche ricoperte dagli amministratori al 31 dicembre 2012", allegata alla presente Relazione, si riportano gli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti dagli Amministratori di IGD in altre società.

La società, in coerenza con la prassi adottata sin dal 2009, ha promosso nel corso degli anni, incontri seminariali con la partecipazione dei Consiglieri ed i Sindaci, finalizzati ad approfondire le tematiche legate allo scenario macroenomico in cui opera la Società e ad analizzare le peculiarità del *core business* della Società e le potenzialità strategiche in cui la stessa opera.

3.4.3 RUOLO E FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d) TUF)

La Società è guidata da un Consiglio di Amministrazione che si riunisce con cadenza regolare e che si organizza e opera in modo da garantire un efficace svolgimento delle proprie funzioni.

Il Consiglio di Amministrazione ha la responsabilità primaria di determinare e perseguire gli obiettivi strategici della Società e dell'intero gruppo.

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 2013 ed in particolare:

- 28 febbraio 2013: Consiglio di Amministrazione per l'esame ed approvazione del progetto di bilancio di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2012;
- 9 maggio 2013: Consiglio di Amministrazione per l'esame del Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2013;
- 7 agosto 2013: Consiglio di Amministrazione per l'esame della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2013;
- 7 novembre 2013: Consiglio di Amministrazione per l'esame del Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2013.

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 2013.

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. Egli ha il compito di promuovere il costante perseguimento, da parte del Consiglio di Amministrazione quale responsabile primario, degli obiettivi strategici della Società e dell'intero gruppo.

[1] 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, ogni qualvolta lo ritenga opportuno ovvero su richiesta della maggioranza dei Consiglieri. Di regola la convocazione è fatta a mezzo telegramma, telefax o altro mezzo purché sia garantita la prova dell'avvenuto ricevimento al domicilio dei componenti del Consiglio almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione. Nei casi di urgenza il termine è ridotto a due giorni. Di prassi la convocazione è effettuata a mezzo e-mail.

Il potere di convocazione del Consiglio di Amministrazione esercitato, oltre che dal Collegio Sindacale, anche da ciascun membro del Collegio, risulta in *compliance* con il disposto dell'art. 151 , comma secondo, del TUF.

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione si adopera affinché la documentazione relativa agli ordini del giorno sia portata a conoscenza degli amministratori e dei sindaci con congruo anticipo rispetto alla data della riunione consiliare[2].

La documentazione relativa agli ordini del giorno delle riunioni consiliari è stata regolarmente inviata a ciascun Consigliere in un termine congruo al fine di garantire tempestività e completezza dell'informativa pre-consiliare.

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.

Di prassi assistono alle riunioni del Consiglio di Amministrazione: i dirigenti dell'Emittente al fine di fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno. Spetta al Presidente del consiglio di amministrazione, anche su richiesta di uno o più amministratori, richiedere all'Amministratore Delegato l'intervento alle riunioni consiliari dei dirigenti della Società e delle società del gruppo, al fine di fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomento posti all'ordine del giorno.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto 8 (otto) riunioni, nelle date dell'8 marzo, 19 aprile, 10 maggio, 17 maggio, 28 agosto, 2 ottobre, 8 novembre, 27 novembre, che

[2] Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 1.C.5.

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 e/o soggetti esterni, 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:

a) esamina e approva i piani strategici, industriali e finanziari della Società, il sistema di governo societario della Società stessa, nonché delle controllate aventi rilevanza strategica, monitorandone periodicamente l'attuazione; definisce il sistema di governo societario della Società e la struttura del gruppo;

b) definisce la natura ed il livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici della Società;

c) valuta l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società e delle controllate aventi rilevanza strategica, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

d) 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;

e) stabilisce 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;

f) 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;

g) delibera in merito alle operazioni della Società e delle sue controllate, quando tali operazioni abbiano un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per la Società stessa; a tal fine 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 Società le operazioni i cui riflessi possano avere rilevanza per la stessa;

h) effettua, almeno una volta all'anno, una valutazione sul funzionamento del Consiglio stesso e dei suoi comitati, nonché sulla loro dimensione e composizione, tenendo anche conto di elementi quali le caratteristiche professionali, di esperienza, anche manageriale, e di genere dei suoi componenti, nonché della loro anzianità di carica;

i) tenuto conto degli esiti della valutazione di cui alla precedente lettera h), esprime agli azionisti, prima della nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione, orientamenti sulle figure professionali la cui presenza all'interno dell'organo consiliare sia ritenuta opportuna;

l) fornisce informativa nella relazione sul governo societario: (i) sulla propria composizione, indicando per ciascun componente la qualifica (esecutivo, non esecutivo, indipendente) il ruolo ricoperto all'interno del Consiglio (ad esempio presidente o *chief executive officer*) le principali caratteristiche professionali nonché l'anzianità di carica dalla prima nomina; (ii) sulle modalità di applicazione di quanto sopra indicato e, in particolare, sul numero e sulla durata media delle riunioni del Consiglio e del comitato esecutivo, ove presente, tenutesi nel corso dell'esercizio nonché sulla relativa percentuale di partecipazione di ciascun amministratore; (iii) sulle modalità di svolgimento del processo di valutazione di cui alla precedente lettera h) (iv) sulla tempestività e completezza dell'informativa pre-consiliare, fornendo indicazioni, tra l'altro, in merito al preavviso

ritenuto generalmente congruo – e comunque sempre nel rispetto delle specifiche procedure adottate dalla Società – per l'invio della documentazione e indicando se tale termine sia stato normalmente rispettato;

m) dopo la nomina di un amministratore che si qualifica come indipendente e, successivamente, al ricorrere di circostanze rilevanti ai fini dell'indipendenza e comunque almeno 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[3]: 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 tali documenti il Consiglio di Amministrazione: (i) riferisce se siano stati adottati e, in tal caso, con quale motivazione, parametri di valutazione differenti da quelli indicati nel Codice di Autodisciplina, anche con riferimento a singoli Amministratori; e (ii) illustra i criteri quantitativi e/o qualitativi eventualmente utilizzati per valutare la significatività dei rapporti oggetto di valutazione[4].

n) sulla base delle informazioni ricevute dagli Amministratori, rileva annualmente e rende note nella relazione sul governo societario le cariche di amministratore o sindaco ricoperte dai Consiglieri in altre società quotate in mercati regolamentati (anche esteri), in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni;

o) esprime il proprio orientamento in merito ai criteri da applicare per valutare gli incarichi di amministratore o sindaco nelle società di cui al punto che precede, al fine di stabilire se essi, per numero e contenuto, possano considerarsi compatibili con un efficace svolgimento dell'incarico di amministratore della Società, tenendo conto della partecipazione degli Amministratori ai comitati costituiti all'interno del Consiglio[5]. A tal fine, mediante apposita procedura, individua criteri generali differenziati[6], in ragione dell'impegno connesso a ciascun ruolo (di consigliere esecutivo, non esecutivo o indipendente), anche in relazione alla natura e alle dimensioni delle società in cui gli incarichi sono ricoperti, nonché alla loro eventuale appartenenza al gruppo della Società;

p) determina, acquisito il parere del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, i nominativi dei Dirigenti della Società, nonché dei componenti i Consigli di Amministrazione, dei Sindaci, degli Amministratori delegati e Direttori Generali delle società controllate aventi rilevanza strategica; acquisito il parere del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, ne fissa il compenso;

q) promuove iniziative volte a favorire la partecipazione più ampia possibile e consapevole degli azionisti e a rendere agevole l'esercizio dei diritti degli stessi, garantendo tempestività ed esaustività delle informazioni che vengono loro trasmesse;

r) provvede all'aggiornamento del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo previsto dal D. Lgs. n. 231/2001, vigilando sulla sua concreta osservanza e provvedendo alla mappatura dei rischi di reato, in stretto collegamento con l'attività dell'Organismo di Vigilanza;

s) nomina, previo parere del Collegio Sindacale, un Dirigente Preposto alle Redazione dei Documenti Contabili ai sensi delle disposizioni introdotte dalla Legge. 262/2005;

[3] Principio 3.P.2 Codice Autodisciplina
[4] Criterio 3.C.4. Codice Autodisciplina
[5] Criterio 1.C.3. Codice Autodisciplina
[6] La Società a tal fine si è dotata di un Regolamento che ha per oggetto "Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori" approvato dal Consiglio di amministrazione in data 13 dicembre 2010.

t) può designare un Amministratore indipendente quale *lead independent director* che rappresenti un punto di riferimento e di coordinamento delle istanze e dei contributi degli amministratori non esecutivi e, in particolare, di quelli che sono indipendenti[7];

u) qualora l'Assemblea, per far fronte ad esigenze di carattere organizzativo, autorizzi in via generale e preventiva deroghe al divieto di concorrenza previsto dall'art. 2390 del codice civile, valuta nel merito ciascuna fattispecie problematica e segnala alla prima assemblea utile eventuali criticità. A tal fine, ciascun Amministratore informa il Consiglio, all'atto dell'accettazione della nomina, di eventuali attività esercitate in concorrenza con l'emittente e, successivamente, di ogni modifica rilevante;

v) al fine di assicurare la corretta gestione delle informazioni societarie, provvede ad aggiornare, su proposta dell'Amministratore Delegato o del Presidente del Consiglio di Amministrazione, la procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti e informazioni riguardanti l'emittente, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate[8];

z) valuta se adottare un piano per la successione degli amministratori esecutivi, previa istruttoria del Comitato Nomine e Remunerazione[9].

Per quanto sopra indicato in ordine alle funzioni attribuite al Consiglio di Amminsitrazione, le stesse sono state rese *in compliance* alla nuova versione del Codice, in continuità con quanto fatto ad oggi.

In aderenza alle disposizioni del Codice di Autodisciplina, il Consiglio di Amministrazione, in occasione della riunione consiliare appositamente indetta il giorno 28 febbraio 2013, tenuto conto delle Relazioni periodiche fornite dall'Amministratore Delegato nonché della Relazione Annuale dell'Amministratore Delegato ai sensi dell'art. 2381 cod. civ., delle Relazioni del Comitato Controllo e Rischi (già Comitato per il Controllo Interno), dell'Organismo di Vigilanza e dell'*Internal Audit*, nonché della Relazione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, ha ritenuto di valutare adeguato l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile dell'Emittente e delle sue controllate, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e alla gestione dei conflitti di interesse[10].

Inoltre, il Consiglio ha altresì valutato il generale andamento della gestione, sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministratore Delegato il quale riferisce, a norma delle disposizioni statutarie, al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale con periodicità almeno trimestrale sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o dalle sue controllate.

Nel corso del 2012, il Consiglio di Amministrazione, in occasione di riunioni appositamente convocate: (i) ha esaminato e approvato preventivamente le operazioni della Società e delle sue controllate, quando tali operazioni hanno assunto un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per l'Emittente stesso, prestando particolare attenzione alle situazioni in cui uno o più amministratori erano portatori di un interesse per conto proprio o di terzi; (ii) ha effettuato la valutazione con esito positivo sulla dimensione, sulla composizione e sul funzionamento del Consiglio stesso e dei suoi Comitati interni.

A tal ultimo riguardo 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 practices* internazionali e dando piena attuazione alle previsioni del Codice di Autodisciplina anche per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, il cui esito viene di seguito riportato.

---

[7] Principio 2.C.3. Codice Autodisciplina
[8] Commento art. 1 Codice Autodisciplina
[9] Principio 5.C.2. Codice Autodisciplina
[11] Codice di Autodisciplina: Criterio applicativo 1.C.4.

IGD ha affidato alla società di consulenza Egon Zehnder International l'incarico al fine di assisterla in tale processo. Tale autovalutazione è stata svolta nei mesi di gennaio e febbraio 2013, si è riferita all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 ed è stata effettuata in linea con la più evoluta metodologia a livello internazionale, con l'assistenza della società di consulenza Egon Zehnder International. 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 2011;
- **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 28 febbraio 2013. 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 articolata dal punto di vista delle caratteristiche professionali di esperienza;
- 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 (il consenso in Consiglio si raggiunge sempre con grande facilità);
  - Partecipazione utile e adeguata dei dirigenti alle riunioni del Consiglio, quando opportuno

Da ultimo, val la pena precisare che, in conformità al divieto di concorrenza previsto all'art. 2390 del Cod.civ., non ha autorizzato deroghe né in via generale che preventiva al divieto di concorrenza[11].

3.4.4 ORGANI DELEGATI

Amministratore Delegato

Lo Statuto[12] 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 19 aprile 2012 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, successivamente integrati con delibera dell' 8 novembre 2012:

[11] Codice di Autodisciplina: Criterio applicativo 1.C.4.
[12] Art. 23 dello Statuto

- 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 (Civilistico-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;
- 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;
- individuare, d'intesa con il Presidente, la dimensione ottimale degli organi ed i nominativi per le cariche di Consigliere e Sindaco, nonché di Presidente, Vice Presidente e/o Amministratore Delegato delle società controllate e collegate affinché il Presidente stesso possa sottoporli al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione;
- sovrintendere alla gestione del processo di nomina per la copertura delle principali posizioni manageriali dell'intero gruppo;
- definire, d'intesa con il Presidente, le proposte per il trattamento economico dell'Alta Dirigenza della Società e dell'intero gruppo da sottoporre al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione per lo svolgimento delle relative funzioni;
- curare che l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della società sia adeguato alla natura ed alle dimensioni dell'impresa.

L'Amministratore Delegato della Società è qualificabile come il principale responsabile della gestione dell'impresa ai sensi del Codice di Autodisciplina. Al riguardo, si segnala che l'Amministratore Delegato non ha

assunto l'incarico di amministratore di altro emittente non appartenente allo stesso gruppo di cui sia amministratore delegato un amministratore della Società.

Presidente e Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione

Lo Statuto[13] prevede che il Consiglio di Amministrazione nomini, 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 Vice-Presidente, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo, dall'Amministratore Delegato.

La rappresentanza legale[14] 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 19 aprile 2012 ha nominato quale Presidente del Consiglio di Amministrazione il Sig. Gilberto Coffari, attribuendogli le seguenti funzioni, successivamente integrate con delibera dell' 8 novembre 2012:

- 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;
- mantenere e sviluppare – di concerto con l'Amministratore Delegato – rapporti con le cooperative del settore del consumo, al fine di perseguire un progetto di aggregazione del portafoglio immobiliare nel segmento dei centri commerciali.
- ricoprire il ruolo di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; in tal veste, coordinandosi per quanto necessario con l'Amminstratore Delegato: (i) cura l'identificazione dei principali rischi aziendali, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate; (ii) dà esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione, curando la progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e verificandone costantemente l'adeguatezza e l'efficacia; (iii) riferisce periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione con la frequenza fissata da quest'ultimo sia in relazione all'identificazione dei rischi, sia in relazione alla più complessiva attività relativa alla gestione del sistema di controllo, al suo concreto funzionamento e alle misure in proposito adottate; (iv) si occupa dell'adattamento di tale sistema alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare; (v) può chiedere alla funzione di *internal audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative e sul rispetto delle regole e procedure interne nell'esecuzione di operazioni aziendali, dandone contestuale comunicazione ai Presidenti del Comitato Controllo e Rischi e del Collegio Sindacale; (vi) riferisce tempestivamente al Consiglio in merito a problematiche e criticità emerse nello svolgimento della propria attività o di cui abbia avuto comunque notizia, affinché il Consiglio di Amministazione possa prendere le opportune iniziative.

[13] Art. 17 dello Statuto
[14] Art. 24.1 dello Statuto

Nel corso della riunione consiliare dell' 8 novembre 2012, la Società, con l'intento di adottare un sistema ritenuto più coerente con la *best practice*, attraverso la separazione del presidio del controllo dalla gestione, ha pertanto individuato l'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo e di Gestione dei Rischi nella persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, il quale per effetto della succitata attribuzione, è considerato amministratore esecutivo. Contestualmente sono stati revocati i relativi poteri conferiti originariamente all'Amminsitratore Delegato.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 19 aprile 2012 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 http://www.gruppoigd.it/Governance

3.4.5 ALTRI CONSIGLIERI ESECUTIVI[15]

Il Consiglio di Amministrazione ha considerato amministratore esecutivo l'Amministratore Delegato individuato nella persona del Sig. Claudio Albertini. Con l'individuazione dell'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo e di Gestione dei Rischi nella persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, nel corso della riunione consiliare dell' 8 novembre 2012, quest'ultimo è considerato amministratore esecutivo, per effetto del conferimento delle relative attribuzioni[16].

[15] Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 2.C.1.
[16] Commento all'art. 7 Codice di Autodisciplina

3.4.6 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 28 febbraio 2013 ha confermato la permanenza del requisito di indipendenza[17] in capo agli otto amministratori che, all'atto della nomina, sono stati qualificati indipendenti Giorgio Boldreghini, Fabio Carpanelli, Massimo Franzoni, Elisabetta Gualandri, Tamara Magalotti, Andrea Parenti, Riccardo Sabadini, Livia Salvini. In linea con le raccomandazioni del Codice di Autodisciplina, in data 13 febbraio 2013 il Collegio ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio per valutare l'indipendenza dei propri membri[18]. 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 61,5%. Si segnala, inoltre, che il Consiglio di Amministrazione ha accertato che tutti gli amministratori qualificabili come indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina lo sono altresì alla stregua dei requisiti previsti per i componenti del Collegio Sindacale dal TUF.

Nel corso dell'esercizio 2012, gli amministratori indipendenti si sono riuniti, su istanza del *Lead Independent Director*, in data 27 novembre 2012.

3.4.7 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*. In particolare, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno nominare un *Lead Independent Director* dal momento che la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione all'epoca era ricoperta dalla persona che rivestiva il ruolo di Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'azionista di maggioranza dell'Emittente.

In occasione del recente rinnovo del Consiglio di Amministrazione, pur non ricorrendo la circostanza fattuale prevista, la Società nel corso della riunione consiliare del 19 aprile 2012, ritenendo che la designazione di tale figura possa contribuire a garantire quanto sopra richiamato, in coerenza con la migliore definizione della nozione e del ruolo degli amministratori indipendenti, coerentemente alla prassi adottata dalla Società, ha nominato quale *Lead Independent Director* il Consigliere indipendente Avv. Riccardo Sabadini.

Al *Lead Independent Director* 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 ed, altresì, collabora con il Presidente del Consiglio di Amministrazione al fine di garantire che gli amministratori siano destinatari di flussi informativi completi e tempestivi.

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.

Nel corso del 2012 il *Lead Independent Director* ha convocato un'apposita riunione di tutti gli indipendenti in data 27 novembre 2012.

[17] Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 3.C.4
[18] 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[19].

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 é 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 TUF e dalle disposizioni di attuazione previste dagli artt. 152-*sexies* e seguenti del 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 http://www.gruppoigd.it/Governance.

3.6 COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione, in piena conformità rispetto a quanto raccomandato dal Codice, ha istituito al suo interno già nel corso del 2008 più comitati quali, il Comitato di Presidenza, il Comitato Controllo e Rischi (già Comitato per il Controllo Interno) e il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate.

[19] Codice di Autodisciplina: Commento art. 1

Va precisato che essendo la Società soggetta a Direzione e Coordinamento del socio Coop Adriatica s.c.a r.l., che detiene una partecipazione pari al 42,773% del capitale sociale della Società, ex art. 2497 Cod.civile, alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 37 del Regolamento dei Mercati, ai sensi del quale è previsto nel comma 1, lett. *d)* che i comitati istituiti ai sensi del Codice di Autodisciplina, siano composti da soli amministratori indipendenti ai sensi del TUF nonché delle disposizioni del Codice di Autodisciplina stesso.

Nel corso del 2012, il Consiglio di Amministrazione recependo quanto raccomandato dal Codice nei Commenti all'articolo 4, ritenute sussistenti le sottese esigenze organizzative, ha deliberato di accorpare il Comitato per la Remunerazione e il Comitato Nomine, unificando le funzioni ad essi attribuite in un unico "Comitato per le Nomine e per la Remunerazione". I componenti dei succitati comitati sono stati recentemente eletti in occasione dell'ultimo rinnovo dell'organo amministrativo nell' aprile 2012 (con riferimento al Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, si rinvia a quanto indicato nella Sezione 12 "Interessi degli amministratori e operazioni con parti correlate").

3.7 COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE

Il Consiglio di amministrazione dell'Emittente in occasione della riunione consiliare del 19 aprile 2012 ha deliberato di accorpare le funzioni del Comitato per le Nomine con quelle attribuite al Comitato per la Remunerazione, istituendo al proprio interno un unico comitato denominato il "Comitato per le Nomine e per la Remunerazione".

L'accorpamento dei due comitati è stato deciso per ragioni di ordine organizzativo interno alla Società, dal momento che i componenti del pre-esistente comitato per la remunerazione possiedono i requisiti di indipendenza, professionalità ed esperienza richiesti anche per ricoprire il ruolo di componenti del comitato per le nomine.

Composizione e funzionamento del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione (*ex* art. 123-*bis*, comma 2, lettera d), TUF)

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione è composto da tre Amministratori non esecutivi ed indipendenti, individuati nei Consiglieri Andrea Parenti, in qualità di Presidente, Fabio Carpanelli e Tamara Magalotti. Il Consiglio di Amministrazione, previamente analisi dei *curricula* degli amministratori componenti il Comitato, ha verificato ed attestato che il consigliere Andrea Parenti è in possesso di adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive.

Partecipano di diritto alle riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione il Presidente del Consiglio di Amministrazione, il Vice Presidente e l'Amministratore Delegato.
Nessun amministratore prende parte alle riunioni del Comitato per le Nomine e la Remunerazione in cui vengono formulate la proposte all'organo consiliare relative alla propria remunerazione.
Nel corso dell'esercizio 2012, fino al 19 aprile 2012 data dell'accorpamento del Comitato per le Nomine e del Comitato per la Remunerazione il Comitato per le Nomine si era riunito 2 volte con la presenza di tutti i suoi componenti e il Comitato per la Remunerazione si era riunito 1 volta con la presenza di tutti i suoi componenti. La durata media di ciascuna riunione è stata di circa un'ora.

Dal suo accorpamento avvenuto in data 19 aprile 2012, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione si è riunito 4 volte con la partecipazione di tutti i componenti, esprimendo il proprio parere nella scelta degli amministratori di società controllate. La durata media di ciascuna riunione è stata di circa un'ora.

Funzioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione svolge: (i) 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*, nonché (ii) funzioni istruttorie, propositive e consultive in materia di remunerazione, contribuendo a far sì che i compensi degli amministratori e dirigenti con responsabilità strategiche della Società e degli amministratori delle società controllate – 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 il gruppo a essa facente capo.
Il Comitato propone altresì al Consiglio i candidati alla carica di Amministratore nei casi di cooptazione, qualora occorra sostituire amministratori indipendenti.
Inoltre il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione è altresì chiamato a formulare pareri al Consiglio di Amministrazione in merito alla periodica autovalutazione, alla ottimale dimensione e composizione dello stesso ed esprimere raccomandazioni in merito alle figure professionali la cui presenza all'interno del Consiglio potrebbe risultare opportuna per garantirne la migliore efficienza collegiale nonché sul numero massimo degli incarichi di amministratore e sindaco ed eventuali deroghe al divieto di concorrenza.
Spetta al Comitato per le Nomine e la Remunerazione valutare periodicamente l'adeguatezza, la coerenza complessiva e la concreta applicazione della politica per la remunerazione, avvalendosi, per quanto riguarda i dirigenti con responsabilità strategiche, delle informazioni fornite dall'Amministratore Delegato.
Esso è altresì chiamato a formulare pareri sulla 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.
La Società garantisce al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione le risorse finanziarie adeguate allo svolgimento dei propri compiti.

Le informazioni in dettaglio relative alle funzioni del "Comitato per le Nomine e per la Remunerazione" sono rese nella Relazione sulla Remunerazione, pubblicata ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF, disponibile sul sito internet http://www.gruppoigd.it/Governance/Remunerazione, a cui si fa espresso rinvio.

3.8 REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Le informazioni della presente Sezione sono rese nella Relazione sulla Remunerazione, pubblicata ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF, disponibile sul sito internet http://www.gruppoigd.it/Governance/Remunerazione a cui si fa espresso rinvio.

COMITATO DI PRESIDENZA

La Società ha valutato di costituire all'interno del Consiglio di Amministrazione un Comitato di Presidenza composto dal Presidente, dal Vice Presidente, dall' Amministratore Delegato, nonché dal Consigliere Roberto Zamboni.
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 2012 il Comitato di Presidenza si è riunito 5 volte.

3.9 COMITATO CONTROLLO E RISCHI

Preliminarmente occorre precisare, quanto già indicato nel Profilo dell'Emittente, con riguardo alla circostanza che la Società ha provveduto in occasione della riunione consiliare dell' 8 novembre 2012 all'aggiornamento di uno dei documenti di *governance* denominato "Codice di Autodisciplina" che, unitamente ad altri costitusce uno degli strumenti di autonormazione della *governance* della Società stessa.

Il Comitato Controllo e Rischi (già Comitato per il Controllo Interno) è costituito nell'ambito del Consiglio di Amministrazione, secondo le regole del "Codice di Autodisciplina" recentemente aggiornato[20].

Composizione e funzionamento del comitato per il controllo interno (*ex* art. 123-*bis*, comma 2, lett. d), TUF)

Il Comitato Controllo e Rischi è composto di 3 amministratori non esecutivi individuati nei consiglieri tutti indipendenti Elisabetta Gualandri, con funzioni di Presidente, ed i consiglieri Massimo Franzoni e Livia Salvini. Va precisato che essendo IGD soggetta a Direzione e Coordinamento del socio Coop Adriatica s.c.ar.l. che detiene una partecipazione pari al 42,773% del capitale sociale della Società, *ex* art. 2497 Cod.civile, alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 37 del Regolamento dei Mercati ai sensi del quale è previsto nel comma 1, lett. *d)* che il Comitato di controllo interno (ora Comitato Controllo e Rischi) sia composto da soli amministratori indipendenti ai sensi del TUF nonché delle disposizioni del Codice di Autodisciplina. Il Consiglio di Amministrazione al momento della nomina dei componenti, esaminati i *curricula* dei consiglieri indipendenti candidati, ha valutato che gli stessi sono in possesso di almeno uno dei parametri di valutazione dell'esperienza in materia contabile e finanziaria individuati nell'esperienza almeno triennale nell'esercizio di: (i) funzioni dirigenziali in settori di amministrazione, finanza o controllo di società di capitali, ovvero (ii) attività professionale o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche o finanziarie, ovvero (iii) funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti nei settori creditizio, finanziario e assicurativo.

Alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi vengono invitati il Presidente del Consiglio di Amministrazione, il Vice Presidente e sarà normalmente invitato l'Amministratore Delegato; partecipa alle riunioni del suddetto Comitato il Presidente del Collegio Sindacale o altro sindaco da lui designato, potendo comunque partecipare anche gli altri sindaci.

Nel corso del 2012, fino al 19 aprile 2012, il "Comitato Controllo e Rischi" si è riunito 1 sola volta nella data del 6 marzo, con la partecipazione di tutti i componenti e la relativa riunione è stata regolarmente verbalizzata.

Dal 19 aprile 2012, data di nomina dei nuovi componenti del "Comitato Controllo e Rischi", questi si è riunito 4 volte, nelle date del 10 maggio, 19 luglio, 7 agosto e 8 novembre 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 Presidente Prof.ssa Elisabetta Gualandri, pari al 100% per la Prof.ssa Livia Salvini e al 75% per il Prof. Massimo Franzoni.

[20] Codice di Autodisciplina: Criterio applicativo 7.C.2

Le riunioni del "Comitato Controllo e Rischi" hanno visto la partecipazione del Presidente del Collegio Sindacale per una percentuale pari all'80% di presenza.

Funzioni attribuite al Comitato Controllo e Rischi

Il Comitato Controllo e Rischi esprime il proprio parere preventivo al Consiglio di Amministrazione nell'espletamento delle seguenti attribuzioni :

a) definizione delle linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, in modo che i principali rischi afferenti alla Società e alle sue controllate risultino correttamente identificati, nonché adeguatamente misurati gestiti e monitorati, determinando inoltre il grado di compatibilità di tali rischi con una gestione dell'impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati;

b) valutazione, con cadenza annuale, dell'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, nonché la sua efficacia;

c) approvazione, con cadenza almeno annuale, del piano di lavoro predisposto dal Responsabile della Funzione di *Internal Audit*, sentiti il Collegio Sindacale e l'Amministratore incaricato Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;

d) descrizione nella relazione sul governo societario delle principali caratteristiche del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, esprimendo la propria valutazione sull'adeguatezza dello stesso;

e) valutazione, sentito il Collegio Sindacale, dei risultati esposti dal revisore legale nella eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione legale;

f) nomina e revoca, su proposta dell' Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché sentito il Collegio Sindacale, del responsabile della Funzione di *Internal Audit*.

Il Comitato Controllo e Rischi, oltre ad assistere il Consiglio di Amministrazione nell'espletamento dei compiti sopra indicati, svolge direttamente, tra l'altro, i seguenti compiti:

a) valuta, unitamente al Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e sentiti il revisore legale e il Collegio Sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e, nel caso di gruppi, la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;

b) esprime pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali;

c) esamina le relazioni periodiche, aventi per oggetto la valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla funzione internal audit.

d) monitora l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di *internal audit*;

e) può chiedere alla funzione di *internal audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Collegio Sindacale;

f) riferisce al Consiglio di Amministrazione, almeno semestralmente, in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale e semestrale, sull'attività svolta e sull'adeguatezza e sull'effettivo funzionamento del sistema di Controllo interno e di gestione dei rischi.

Le prerogative del Comitato Controllo e Rischi rappresentano un elenco aperto, che si può arricchire di ulteriori funzioni.

Il Consiglio di Amministrazione cura che – anche su indicazione di quest'ultimo – il Comitato Controllo e Rischi benefici di un adeguato supporto istruttorio nello svolgimento dei compiti attribuiti alla sua competenza.

Nel corso delle riunioni tenutesi durante l'esercizio 2012, il Comitato ha provveduto alle seguenti attività principali:

a. valutazione, unitamente al Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, la correttezza dei principi contabili utilizzati e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio;
b. esame delle verifiche svolte dalla funzione di Internal Audit sulla base del piano di lavoro concordato che ha riguardato le aree: finanza, investimenti, tesoreria, ciclo attivo e gestione dello scaduto, sicurezza in ambiente di lavoro, oltre allo,svolgimento di ulteriori verifiche su specifiche aree operative quali contratti derivati, contratti di sponsorizzazione, e verifica di permanenza dei requisiti SIIQ.
c. rilascio di un parere positivo in merito al conferimento dell'incarico al Responsabile della funzione di *internal audit*;
d. esame delle risultanze dell'attività di *Enterprise Risk Management* svolte per l'anno 2012;
e. condivisione del il piano di audit per il 2013, elaborato dal Responsabile della funzione di *internal audit* e basato sul processo di prioritizzazione dei rischi indicato nell'ambito del processo di *risk management*.
f. La Società garantisce al Comitato Controllo e Rischi le risorse finanziarie adeguate allo svolgimento dei propri compiti.

3.10 SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI

La Società si è dotata di un sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, rappresentato come l'insieme di regole, comportamenti, politiche, procedure e strutture organizzative volte a consentire, attraverso un adeguato processo di identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi, una conduzione dell'impresa sana, corretta ed indirizzata con un grado di ragionevole sicurezza al conseguimento degli obiettivi aziendali, in un'ottica di creazione di valore per gli azionisti in un orizzonte di medio-lungo periodo.
Tale sistema è integrato nei più generali assetti organizzativi e di governo societario adottati dalla Società e tiene in adeguata considerazione i modelli di riferimento e le *best practices* esistenti in ambito nazionale e internazionale..

Esso concorre ad assicurare la salvaguardia del patrimonio sociale, l'efficienza e l'efficacia dei processi aziendali, l'affidabilità dell'informazione finanziaria, il rispetto di leggi e regolamenti nonché dello Statuto e delle procedure interne.

La società ha approvato nel corso della riunione dell' 8 novembre un documento denominato "Regolamento di *Governance*" che nel più ampio contenuto, identifica i ruoli e le responsabilità in materia di gestione dei rischi e del sistema di controllo accorpando i docuemnti di autonormazione di cui la società stesa si era già da tempo dotata e di cui si è dato atto nelle precedenti versioni delle Relazioni sul Governo Societario quale: "IGD Sistema di Controllo Interno".

Il contenuto del succitato documento "Regolamento di Governance" è in linea con le indicazioni del Codice di Autodisciplina.

Il Sistema di controllo interno e gestione dei rischi coinvolge, ciascuno per le proprie competenze:

i) Il Consiglio di Amministrazione;

ii) l'Amministratore Incaricato dell'istituzione e del mantenimento di un efficace sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

iii) il Comitato Controllo e Rischi, espressione del Consiglio di Amministrazione, costituito ai sensi del Codice di Autodisciplina con il compito di supportare, con un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché le decisioni relative all'approvazione delle relazioni finanziarie periodiche;

iv) il Responsabile della funzione di *internal audit*, incaricato di verificare che il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi sia funzionante e adeguato;

v) il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili, al quale spetta per legge la responsabilità di predisporre adeguate procedure amministrative e contabili per la formazione dei documenti di informativa finanziaria;

vi) gli altri ruoli e funzioni aziendali con specifici compiti in tema di controllo interno e gestione dei rischi, articolati in relazione a dimensioni, complessità e profilo di rischio dell'impresa (incluso a titolo esemplificativo l'Organismo di Vigilanza istituito ai sensi del d.lgs. 231/2001);

vii) il Collegio Sindacale, anche in quanto comitato per il controllo interno e la revisione contabile, che vigila sull'efficacia del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Il Consiglio di Amministrazione assicura che le proprie valutazioni e decisioni relative al sistema di controllo interno, alla approvazione dei bilanci e delle relazioni semestrali ed ai rapporti tra la Società ed il revisore esterno siano supportate da un'adeguata attività istruttoria.

Al Consiglio di Amministrazione, in quanto organo di supervisione strategica, spetta innanzitutto il compito di definire le linee di indirizzo del sistema dei controlli, in coerenza con il profilo di rischio della Società determinato previamente dallo stesso Consiglio di Amministrazione[21].
Al Consiglio compete inoltre, in coerenza con le previsioni di legge, la valutazione dell'adeguatezza del sistema dei controlli. Tale valutazione è fatta periodicamente, ma l'accadimento di eventi imprevisti nel corso della vita sociale può richiedere approfondimenti straordinari, volti a verificare l'efficacia dei controlli in relazione a situazioni particolari[22]. A esso spetta, pertanto, la responsabilità dell'adozione di un sistema adeguato alle caratteristiche dell'impresa.

In tale ottica riveste importanza cruciale una efficiente organizzazione dei lavori, di modo che le questioni connesse al controllo interno, in generale, e al *risk management*, in particolare, siano discusse in Consiglio con il supporto di un adeguato lavoro istruttorio svolto dal Comitato Controllo e Rischi.

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 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.

[21] Commento art. 7 Codice Autodisciplina
[22] Commento art. 7 Codice Autodisciplina

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)l'identificazione di opportuni "indicatori di rischio", che consentano di identificare e valutare eventuali impatti che la manifestazione dei rischi in esame possano avere sulle performance aziendali; (vi) la valutazione del livello di copertura dei rischi attraverso i presidi adottati; (vii) la prioritizzazione dei rischi e delle conseguenti aree di intervento; (viii) l'analisi della *risk tolerance* in linea con gli indirizzi definiti dall'Alta Direzione del Gruppo; (ix) la definizione di opportune strategie/azioni di gestione e monitoraggio e correlate responsabilità di attuazione; (x) il monitoraggio nel tempo delle azioni definite e del sistema implementato.

Nell'anno 2012 il Gruppo ha proseguito il percorso di implementazione del modello di gestione dei rischi ERM, attraverso l'adozione di strumenti metodologici ed operativi finalizzati ad una migliore valutazione dei rischi, soprattutto in ambito finanziario e all'effettuazione di verifiche di monitoraggio sul sistema di controllo relativo ai rischi identificati, secondo uno specifico piano. Il particolare, il progetto ha previsto l'identificazione e strutturazione di un cruscotto di analisi dei rischi (Tableau De Board), che preveda l'utilizzo di indicatori di rischio (Key Risk Indicators) per valutare in modo più dettagliato i possibili impatti dei rischi identificati in fase di Risk Assessment effettuata nel 2010 e aggiornata nel 2012.

Più nel dettaglio, il cruscotto di monitoraggio dei rischi citato ha previsto lo svolgimento, da un lato, di una valutazione quantitativa dei rischi "a scenari", al fine di identificare gli impatti che diversi scenari di rischio possano avere sulla grandezze economico-finanziarie della Società, e dall'altro l'identificazione di Key Risk Indicator, cioè indicatori chiave di rischio rappresentativi dell'andamento dello stesso in relazione allo svolgimento dell'attività caratteristica, all'adozione e implementazione del sistema di controlli ed eventuali attività di miglioramento previste, che consentono di effettuare previsioni di risultato in ragione di possibili evoluzioni del livello di rischio e, data una previsione di rischio, di calcolare l'impatto sulle grandezze economiche, finanziarie e patrimoniali e monitorare l'andamento prevedibile della performance.

Al fine di ottimizzare lo svolgimento delle suindicate attività, è stato costituito uno specifico gruppo di Lavoro interno dedicato.

Sempre nel corso dell'anno 2012 IGD ha effettuato un'attività di monitoraggio dei "rischi chiave" (in particolare: rischio di credito – consorzi dei centri commerciali IGD e rischio di variazioni dello scenario macroeconomico e competitivo e rischio di credito per la Controllata WinMarkt), allo scopo di approfondire l'applicazione dei presidi di contenimento del rischio (così come rilevati dal risk assessment 2010 e self assessment 2011), e aggiornare gli stessi alla luce delle nuove attività messe in atto dalla Società a presidio dei rischi identificati e rilevare possibili aree di miglioramento o integrazione.

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 previste 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 del processi rilevanti ha previsto 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 proseguono nel progetto di aggiornamento del modello di controllo amministrativo-contabile, con una costante *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. Sono state inoltre adottate le procedure amministrativo-contabili anche per il perimetro delle Società operanti in Romania.

Verifica delle procedure amministrativo-contabili

E' 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 e Rischi, 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 e di gestione dei rischi.

3.10.01 AMMINISTRATORE INCARICATO DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI

La Società in occasione della riunione consiliare dell'8 novembre 2012, alla luce delle novità introdotte dal Codice di Autodisciplina, ha individuato l'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo e di Gestione dei Rischi nella persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, il quale per effetto dell' attribuzione delle relative deleghe operative è qualificato come esecutivo. Precedentemente, l'incarico di Amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno è stato svolto dall'Amministratore Delegato.

In particolare, l'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi:

a) cura – coordinandosi per quanto occorrere possa con l'Amministratore Delegato – l'identificazione dei principali rischi aziendali, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate e li sottopone periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione;

b) dà esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione, curando la progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, verificandone costantemente l'adeguatezza e l'efficacia;

c) riferisce periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione, con la frequenza fissata da quest'ultimo, sia in relazione all'identificazione dei rischi, sia in relazione alla più complessiva attività relativa alla gestione del sistema di controllo, al suo concreto funzionamento ed alle misure in proposito adottate;

d) si occupa dell'adattamento di tale sistema alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare;

e) può chiedere alla funzione di *internal audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative e sul rispetto delle regole e procedure interne nell'esecuzione di operazioni aziendali, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione, al Presidente del Comitato Controllo e Rischi e al Presidente del Collegio Sindacale;

f) riferisce tempestivamente al Consiglio di Amministrazione in merito a problematiche e criticità emerse nello svolgimento della propria attività o di cui abbia avuto comunque notizia, affinché il Consiglio di Amministrazione possa prendere le opportune iniziative.

3.10.02 RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI INTERNAL AUDIT

Il Consiglio di Amministrazione della Società, nel corso della riunione dell' 8 novembre 2012, alla luce delle novità introdotte dal Codice di Autodisciplina ed in particolare al ruolo del Responsabile della funzione di *internal audit*, il quale ora dipende gerarchicamente dal Consiglio di Amministrazione, ha deliberato di nominare quale Responsabile della funzione di *internal audit*, su proposta dell'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi previo parere favorevole espresso dal Collegio Sindacale, la Società Unilab, in *outsourcing*, attribuendo alla stessa per l'anno 2013 l'incarico avente ad oggetto lo svolgimento delle realtive attività di controllo e gestione dei rischi, definendone al contempo il corrispettivo dell'incarico.

Il Responsabile della Funzione di *Internal Audit* in particolare:

a) verifica, sia in via continuativa sia in relazione a specifiche necessità e nel rispetto degli standard internazionali, l'operatività e l'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, attraverso un

piano di *audit*, dallo stesso proposto ed approvato dal Consiglio di Amministrazione, basato su un processo strutturato di analisi e prioritizzazione dei principali rischi;

b) non è responsabile di alcuna area operativa e dipende gerarchicamente dal Consiglio di Amministrazione;

c) ha accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell' incarico;

d) predispone relazioni periodiche contenenti adeguate informazioni sulla propria attività, sulle modalità con cui viene condotta la gestione dei rischi, nonché sul rispetto dei piani definiti per il loro contenimento. Le relazioni periodiche contengono una valutazione sull'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

e) predispone tempestivamente relazioni su eventi di particolare rilevanza;

f) trasmette le relazioni di cui ai precedenti punti ai Presidenti del Collegio Sindacale, del Comitato Controllo e Rischi e del Consiglio di Amministrazione nonché all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi (i.e. al Presidente del Consiglio di Amministrazione);

g) verifica, nell'ambito del piano di *audit*, l'affidabilità dei sistemi informativi inclusi i sistemi di rilevazione contabile.

Il Responsabile della Funzione *Internal Audit* coordina il processo di ERM garantendo un periodico *reporting* all'Amministratore Delegato, al Comitato Controllo e Rischi e, ove richiesto, al Consiglio di Amministrazione.

3.10.03 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") e, successivamente, oggetto di revisione ed aggiornamento a seguito dell'evoluzione normativa. Nel corso dell'esercizio 2012 la Società, a seguito dell'inserimento di nuovi reati presupposto della responsabilità dell'ente, ha provveduto alla previa mappatura delle attività sensibili, in funzione del *core business* della stessa e, conseguentemente, all'aggiornamento del Modello e alla successiva formazione ai propri dipendenti e soggetti apicali.

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:

a. la Mappatura delle attività a rischio, realizzata mediante l'acquisizione delle informazioni utili alla conoscenza dell'attività e del sistema organizzativo di IGD;

b. 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;

c. i Protocolli preventivi delle aree a rischio, ovvero i principi generali del controllo interno;

d. il Sistema disciplinare idoneo a dare forza a tutte le regole che compongono il Modello;

e. 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.

L'Organismo di Vigilanza, rinnovato in data 19 aprile 2012, è attualmente composto da Fabio Carpanelli, amministratore indipendente con funzione di Presidente, e dagli amministratori indipendenti Aristide Canosani e Livia Salvini.

Fino alla data del 19 aprile 2012 l'Organismo di Vigilanza si è riunito una sola volta in data 8 marzo alla presenza di tutti i componenti.

Dal 19 aprile 2012 l'organismo di Vigilanza si è riunito 4 volte nelle date 10 maggio, 11 luglio, 28 agosto e 8 novembre, con la partecipazione pari al 100% per il Presidente Fabio Carpanelli, pari al 75% per l'amministratore Livia Salvini e pari al 100% per il Consigliere Aristide Canosani.

Il MOG è disponibile, altresì, sul sito della società http://www.gruppoigd.it/Governance.

3.10.04 SOCIETA' 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 2006-2012. Ai sensi della normativa vigente, l'incarico è stato conferito su proposta motivata del Collegio Sindacale, previa approfondita analisi di valutazione tecnico-economica.

Il conferimento dell'incarico ad una nuova società di revisione, tenuto conto della scadenza novennale dell'attuale incarico conferiro alla società *Reconta Ernst&Young* S.p.A., sarà oggetto di delibera in occasione della prossima Assemblea degli azionisti convocata per il 18 e il 19 aprile 2013, rispettivamente in prima e in seconda convocazione.

I compensi riconosciuti alla società di revisione sono riportati nelle note al bilancio di esercizio e consolidato di IGD al 31 dicembre 2012.

3.10.05 DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI

L'articolo 23.5 dello Statuto, in *compliance* con le disposizioni contenute nell'art. 154-*bis* del TUF, statuisce che il Consiglio di Amministrazione nomini, 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'ambio 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, attesta 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 attesta 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 societari, unitamente all'organo/i delegato/i, attesta 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.

3.10.06 COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI

La Società ha ritenuto utile ed opportuno indicare le modalità operative al fine di favorire il coordinamento tra le attività di controllo, come di seguito riportate.

Il Presidente del Comitato Controllo e Rischi ed il Presidente del Collegio Sindacale (anche nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno sulla Revisione Contabile), con la periodicità da questi identificata ed almeno una volta l'anno si riuniscono, su iniziativa del Presidente del Collegio Sindacale, per confrontare le risultanze delle rispettive attività di controllo e per valutare la pianificazione ed il possibile coordinamento delle rispettive attività. A tal fine sono attribuite al Presidente del Collegio Sindacale funzioni non solo di coordinamento dei lavori del collegio stesso ma anche di raccordo con altri organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli.

Alle riunioni, che si potranno svolgere oltre che periodicamente, anche ogni qual volta se ne ravvisi una specifica necessità, potranno essere invitati, oltre che i membri dei rispettivi organi, - anche disgiuntamente tra di loro - l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, il Responsabile della Funzione di *Internal Audit*, il Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili, la Società di Revisione ed il Presidente dell'Organismo di Vigilanza.

Nel corso del 2012 si è riunito in data 6 marzo ed ha visto la presenza dell'intero Comitato di Controllo e Rischi, dell'intero Collegio Sindacale, dell'Internal Audit, del Lead Indipendent, del Presidente dell'Organismo di Vigilanza, del Partner della Società di Revisione, dell'Amministratore Incaricato di sovrintendere il Sistema di Controllo Interno, del Dirigente Preposto nonoché del Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente del Comitato Controllo e Rischi e l'Amministratore Incaricato si incontrano con il Responsabile della Funzione di *Internal Audit* :

(i) per esaminare preventivamente il piano annuale di attività di quest'ultimo, suggerendo le eventuali integrazioni del piano di attività stesso in relazione alla programmazione delle attività di controllo che il Comitato avrà predisposto;

(ii) per ricevere e discutere le risultanze delle attività svolte dal Responsabile della Funzione di *Internal Audit*, suggerendo, se del caso, ulteriori iniziative.

Il Presidente dell'Organismo di Vigilanza si incontra con periodicità almeno semestrale con il Responsabile della Funzione di *Internal Audit*: (i) per esaminare preventivamente il piano annuale di attività di quest'ultimo, suggerendo le eventuali integrazioni del piano di attività stesso in relazione alla programmazione delle attività di controllo che l'Organismo di Vigilanza avrà predisposto; (ii) per ricevere e discutere le risultanze delle attività svolte dal Responsabile della Funzione di Internal Audit, suggerendo, se del caso, ulteriori iniziative.

La programmazione degli incontri sopra suggerita non è esaustiva dei momenti di incontro e coordinamento che, a cura dei rispettivi Presidenti degli organi, potranno essere promossi, anche bilateralmente tra loro e con ciascuno dei soggetti elencati nel presente documento con specifiche attribuzioni in materia di controllo.

3.11 INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Con riferimento alle operazioni con parti correlate la Società dal 1° gennaio 2011 ha applicato la nuova "Procedura per le operazioni con Parti Correlate" approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 11

novembre 2010, previo parere favorevole del 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 Parti Correlate Consob. Contestualmente all'approvazione della Procedura da parte del Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale della Società ha valutato la conformità della Procedura stessa ai principi indicati nel Regolamento.

La "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" e' 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'entita' 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'entita' 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 determinate 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).

La Società ha costituito il Comitato per le operazioni con le Parti Correlate in applicazione di quanto disposto dall'art. 2391-*bis* cod. civ. e dell'art. 4, commi 1 e 3, del Regolamento Parti Correlate Consob.
Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate composto da tre Amministratori Indipendenti: Riccardo Sabadini in qualità di Presidente ed i Consiglieri Giorgio Boldreghini e Andrea Parenti, nominati con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 19 aprile 2012, ha le funzioni disciplinate dal Regolamento per le operazioni con parti Correlate approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 11 novembre 2010 e, di seguito, sinteticamente riportate.
Il Comitato per le Parti Correlate si è riunito nel corso dell'esercizio 2012 nella data del 13 novembre alla presenza di tutti i componenti.
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.

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 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 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 richiamata procedura è messa a disposizione sul sito internet della società http://www.gruppoigd.it/Governance.

3.12 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. 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 (pari per l'anno 2013 al 2,5% del capitale sociale della Società).

L'attuale composizione del Collegio Sindacale risulta, altresì, in compliance con la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi tenuto conto che la Società ha adeguato le disposizioni statutarie alle disposizioni della Legge 120/2011 già in occasione dell'Assemblea degli azionisti del 19 aprile 2012.

A tal riguardo, infatti la nomina dei Sindaci Effettivi e dei Sindaci Supplenti, ai sensi dell'art. 26.9 e la sostituzione degli stessi, sono effettuate in modo che sia assicurata una composizione del Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Va ribadito anche in questa sezione della presente Relazione che la disciplina in materia di rispetto del criterio di riparto nella composizione dell'organo amministrativo e di controllo, contenuta nella citata Legge 120/2011 prevede una specifica norma transitoria che ha introdotto un principio di gradualità nell'applicazione della normativa, prevedendo che per il primo mandato sia rispettata una quota pari ad almeno un quinto degli amministratori e dei sindaci eletti. L'Assemblea del 19 aprile scorso ha dato mandato al Consiglio di Amministrazione affichè lo stesso possa procedere ad adottare le modifiche statutarie, ai sensi dell'art. 2365, secondo comma, del codice civile, connesse alla determinazione dei criteri suppletivi per garantire il rispetto dell'equilibrio tra i generi all'esito delle votazioni, delle modalità di sostituzione dei componenti venuti a cessare in corso di mandato nonché le ulteriori modifiche statutarie necessarie a garantire il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Al riguardo si segnala che il Consiglio di Amministrazione del 28 febbraio 2013 ha deliberato di sottoporre all'approvazione dell'Assemblea Straordinaria degli azionisti, convocata per il 18 aprile 2013, in prima convocazione, e per il 19 aprile 2013, in seconda convocazione, l'introduzione di ulteriori modifiche statutarie volte ad introdurre un meccanismo idoneo ad assicurare il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi nell'elezione del Collegio Sindacale nonché ad aumentare il numero dei Sindaci supplenti da due a tre onde assicurare il rispetto della normativa in oggetto.

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-scentifiche strettamente attinenti all'attività d'impresa della Società; ovvero (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 ricoprano 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 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.

3.13 COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COLLEGIO SINDACALE (*ex*. Art. 123-*bis*, comma 2, lett. d) TUF

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato in occasione dell'Assemblea del 19 aprile 2012 , si compone di tre membri effettivi e due supplenti, nelle persone dei Signori: Romano Conti (Presidente), Roberto Chiusoli (membro effettivo), la dott.ssa Corsi Pasquina (membro effettivo) tutti tratti dalla lista di maggioranza Isabella Landi (membro supplente) tratto dalla lista di maggioranza, e Monica Manzini (membro supplente) tutti tratti dalla lista di maggioranza, non essendo stata presentata alcuna lista di minoranza.

Si segnala che la predetta lista ha ottenuto una percentuale di voti pari al 67,885% del capitale votante.

Si riportano di seguito le informazioni sulle caratteristiche personali e professionali dei singoli componenti il Collegio Sindacale.

Romano Conti

Nato a Bologna, il 27 Agosto 1948, si è laureato in economia e commercio presso l'Università di Bologna. Esercita la professione di Dottore Commercialista quale partner dell'Associazione Professionale Studio Gnudi, di cui è associato sin dalla costituzione. È Revisore Contabile. Svolge attività di consulenza fiscale (Tax planning), assistenza in materia di principi contabili nazionali, contenzioso tributario. Partecipa quale Associato ad ACB Group S.p.A., società di consulenza con sede in Milano. È Consigliere dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bologna. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 5.

Roberto Chiusoli

Nato a Bologna, il 15 settembre 1964, si è laureato in Economia e commercio presso l'Università di Bologna. È dottore Commercialista ed è iscritto all'Albo dei Dottori commercialisti e degli Esperti Contabili di Bologna dal 1992, nonché al Registro dei Revisori contabili. Dal 1989 al 1991, ha prestato collaborazione nel settore tributario presso uno studio associato di consulenza legale e tributaria. Dal 1991 al 1996, ha svolto attività di revisione e certificazione di bilanci presso la Società Uniaudit S,p.a,, fino a ricoprirne la qualifica di manager responsabile del tax audit. Sempre in questo settore, ha collaborato con la Società di revisione e certificazione di bilanci Reconta Ernst & Young. Dal 16 settembre 1996 è dirigente di Legacoop Bologna presso la quale ricopre l'incarico di responsabile dell'Ufficio assistenza fiscale. È coordinatore dei servizi fiscali di Legacoop Emilia - Romagna. Collabora - in qualità di membro del comitato di redazione e di autore - con la casa editrice Ipsoa, relativamente a pubblicazioni su aspetti societari e fiscali che riguardano le società cooperative. È membro dell'organo di controllo di alcune Società di capitali. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 5.

Pasquina Corsi

Nata a Piombino (LI), il 8 febbraio 1957 si è diplomata presso l'Istituto Tecnico Commerciale di Piombino nel 1976. Ha conseguito l'abilitazione all'esercizio della professione di Ragioniere e Perito Commerciale nel 1995. È iscritta all'Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili della provincia di Livorno ed esercita la professione in Campiglia Marittima (LI). È inoltre iscritta al Registro dei Revisori dei Conti. Ha ricoperto l'incarico di membro del Collegio dei Revisori dei Conti del Comune di Campiglia Marittima e del Collegio dei Revisori dei Conti del Comune di Castagneto Carducci per due mandati. È stata componente del Collegio Sindacale della Società Cooperativa Le Corti di Montepitti, di Vignale Immobiliare S.p.A., della Società Cooperativa II Borgo di Campiglia e della Società Consortile Cooperativa Global Service Tirreno. Ha ricoperto l'incarico di presidente del Collegio Sindacale della Società Consortile ARCO a.r.l. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 5.

Isabella Landi

Nata a Meldola, il 26 maggio 1964 si è laureata in Economia e Commercio nel 1989 presso l'Università degli Studi di Bologna. Iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Forlì dal 1990, al Registro dei Revisori Contabili presso il Ministero di Grazia e Giustizia, all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Forlì. Svolge dal 1994 attività di Dottore Commercialista in Forlì ed è partner della società di revisione LABASE Revisoni S.r.l. con sede a Forlì. È esperta in materia contabile e fiscale, ristrutturazioni societarie e riorganizzazioni aziendali (fusioni, conferimenti, passaggi di aziende, ecc.).e in materia di controllo e revisione dei conti di società ordinarie e cooperative. Tra le esperienze professionali rilevanti si segnalano quelle di Dipendente di Federazione delle Cooperative della Provincia di Ravenna (Ufficio Assistenza Fiscale e Legale, dal 1989 al 1993); Consulente di Federcoop Ravenna s.c.a.r.l. (Ufficio Assistenza Fiscale e Legale, dal 1994 al 1999); Consulente dell'Ufficio Fiscale di Legacoop Forlì-Cesena (dal 2000 al 2006). Ricopre l'incarico di Revisore Unico del Comune di Roncofreddo e di Presidente del Collegio dei Revisori del Comune di Forlì. Tra le altre esperienze figurano: Membro della Commissione Prefettizia di Vigilanza sulle Cooperative di Ravenna dal 1991 al 1996. Ha ricoperto e ricopre incarichi in diversi Collegi sindacali di cooperative, società di capitali ed enti

locali. Ricopre ed ha ricoperto altresì la carica di Liquidatore di diverse cooperative e società in liquidazione volontaria e di curatore fallimentare per il Tribunale di Forlì. Ha svolto diversi incarichi di "Tax due diligence" per conto di società di rilevo nazionale. È stata membro del collegio dei revisori del Comune di Meldola per due mandati.

Monica Manzini

Nata a Bologna, il 16 settembre 1964, si è laureata in economia e commercio presso l'Università di Bologna. È Dottore Commercialista, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti della Giurisdizione del Tribunale di Bologna e Revisore Contabile. Esercita la professione di Dottore Commercialista quale partner dell'Associazione. Professionale Studio Gnudi a Bologna. Le sue aree di specializzazione comprendono prevalentemente le operazioni di ristrutturazione aziendale mediante operazioni straordinarie (conferimenti, fusioni, scissioni e trasformazioni), la fiscalità nazionale, il reddito di impresa e le problematiche societarie in organismi con partecipazioni a prevalenza pubblica. Partecipa come relatrice a convegni di specializzazione post-universitari in materia tributaria su operazione straordinarie (conferimenti, fusioni, scissioni e trasformazioni). È stata Presidente del Collegio Sindacale di Gmg Group S.r.l., Ducati Energia S.p.A., Meliconi S.p.A., Nute Partecipazioni S.p.A., Sansovino S.r.l,. nonché sindaco effettivo di FIN.SAN. S.p.A., PRB S.p.A., Simpa Immobiliare S.r.l. , e Unifin S.p.A.

I sindaci sono stati nominati con il sistema di del voto di lista. Essi durano in carica per il periodo di tre anni fino alla data dell'assemblea per l'approvazione del bilancio riferito all'esercizio che si chiuderà al 31 dicembre 2014.

Fino alla data del 19 aprile il Collegio si è riunito 5 volte nelle date del 1 febbraio, 24 febbraio, 6 marzo, 19 marzo e 27 marzo ed ha visto la partecipazione pari al 100% del Presidente Romano Conti, pari al 40% del Sindaco Roberto Chiusoli e pari all'80% del Sindaco Franco Gargani. La durata media delle riunioni è stata di circa 2 ore.

Dal 19 aprile il Collegio Sindacale si è riunito 4 volte nelle date del 17 maggio, 25 giugno, 3 agosto, 2 ottobre ed ha visto la partecipazione pari al 100% del Presidente Romano Conti, pari al 75% del Sindaco Roberto Chiusoli e pari all'75% del Sindaco Pasquina Corsi. La durata media delle riunioni è stata di circa 2 ore..

Ad esse, occorre aggiungere alcune riunioni effettuate – in particolare – con il *management* della Società e con i rappresentati della società di revisione, nonché quelle del Comitato Controllo e Rischi (già Comitato per il Controllo Interno)**.**

Il Collegio sindacale ha verificato il rispetto dei criteri previsti dal Codice di Autodisciplina e dal TUF circa l'indipendenza dei suoi membri. Tale verifica è stata svolta sia dopo la nomina e successivamente con cadenza annuale.

Il Collegio Sindacale provvede alla supervisione sull'operato della società di revisione.

Il Collegio Sindacale formula, altresì, la proposta motivata per il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti da parte dell'Assemblea.

Ai sensi dell'art. 19 del D. Lgs. n. 39/2010, il Collegio Sindacale svolge, inoltre, la funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile.

I Sindaci, anche individualmente, possono procedere in qualsiasi momento al compimento di atti ispettivi e di controllo, nonché possono chiedere agli Amministratori notizie anche in riferimento alle società controllate, sull'andamento delle operazioni sociali o su determinati affari, ovvero rivolgere direttamente tali richieste agli organi di amministrazione e controllo delle stesse controllate. Nell'ambito delle proprie funzioni i Sindaci

possono chiedere al Responsabile della Funzione di Interna Audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative od operazioni aziendali.

Il Collegio Sindacale riferisce, sull'attività di vigilanza svolta e sulle omissioni e sui fatti censurabili, all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio ai sensi dell'art. 2364, comma 2, cod.civ.

Esso può altresì fare proposte all'Assemblea in ordine al bilancio e alla sua approvazione nonché alle materie di sua competenza.

Il Collegio Sindacale, previa comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione, può convocare l'Assemblea (almeno due sindaci), il Consiglio di Amministrazione e, qualora istituito, il comitato esecutivo.

Il Collegio Sindacale, la Società di Revisione, il Comitato Controllo e Rischi nonché tutti gli organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli si scambiano tempestivamente le informazioni rilevanti per l'espletamento dei rispettivi compiti.

Il Collegio Sindacale è comunque invitato a svolgere una vigilanza anche preventiva e non meramente ex post, che si deve tradurre in una verifica sui processi il cui esito è portato all'attenzione degli Amministratori, affinché essi adottino le misure correttive eventualmente necessarie.

Al Presidente del Collegio Sindacale spettano funzioni di coordinamento dei lavori di tale organo e di raccordo con altri organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli.

Le tabelle 3 e 3 bis riportano rispettivamente, i nominativi del collegio sindacale in carica fino al 19 aprile e successivamente quelli eletti il 19 aprile.

3.14 RAPPORTI CON GLI AZIONISTI

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).

Inoltre, per garantire un ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni assembleari, l'Assemblea del 26 marzo 2003 ha approvato il Regolamento Assembleare attualmente in vigore e disponibile sul sito internet della Società http://www.gruppoigd.it/Governance/Assemblea-degli-Azionisti .

3.15 ASSEMBLEE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA C) TUF)

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. Tale Decreto è stato di recente modificato ad opera del D. Lgs. del 18 giugno 2012, n. 91. 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, anche per estratto, 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, che può essere conferita anche con documento informatico sottoscritto in forma elettronica ai sensi dell'art. 21, comma 2, del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82. La delega può essere 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, l'art. 13.3 dello Statuto, come modificato dall'Assemblea degli azionisti in data 20 aprile 2011, prevede che la Società può designare per ciascuna Assemblea, dandone indicazione nell'avviso di convocazione, 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 con le modalità previste dalla normativa applicabile.

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). L'avviso di convocazione indica il termine entro il quale le domande poste prima dell'assemblea devono pervenire alla società. Il termine non può essere anteriore a tre giorni precedentila data dell'assemblea ovvero acinque giorni qualora l'avviso di convocazione preveda che la società fornisca, prima dell'assemblea, una rispsta alle domande pervenute. In tal caso le risposte sono fornite almeno due giorni prima dell'assemblea anche mediante pubblicazione in una apposita sezione del sito internet della società. 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 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.

3.16 ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a) TUF)

La Società ha adottato il Modello Organizzativo ai sensi del D.lgs. 231/2001, come meglio descritto nella precedente Sezione 10.3, a cui si fa espresso rinvio.

3.17 CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO

Non si sono verificati cambiamenti nella struttura di *corporate governance* dalla chiusura dell'esercizio.

TABELLE

Tabella 1; "Informazioni sugli Assetti Proprietari"

Tabella 2 "Struttura del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati" fino al 19 aprile 2012

Tabella 2 bis "Struttura del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati" dal 19 aprile 2012

Tabella 3 "Struttura del Collegio Sindacale" fino al 19 aprile 2012

Tabella 3bis "Struttura del Collegio Sindacale" dal 19 aprile 2012

Tabella 4 "Cariche ricoperte dagli amministratori al 31.12.2012"

Tabella 5: "Cariche ricoperte dai sindaci al 31.12.2012"

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	330.025.283	100%	Quotato sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. – Segmento STAR	
Azioni con diritto di voto limitato	-	-	-	-
Azioni prive del diritto di voto	10.976.592*	3, 326%	Quotato sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. – Segmento STAR	-

* Azioni proprie detenute dalla Società

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	obbligazioni convertibili in azioni ordinarie con esclusione del diritto di opzione	84.381.994
Warrant	-	-	-	-

PARTECIPAZIONI RILEVANTI NEL CAPITALE			
Dichiarante	Azionista diretto	Quota % su capitale ordinario	Quota % su capitale votante
Coop Adriatica	Coop Adriatica	42,773	42,773
Unicoop Tirreno	Unicoop Tirreno	15,184	15,184
IGD SIIQ SpA	IGD SIIQ SpA	3,326	3,326
SCHRODER INVESTMENT MANAGEMENT LTD	SCHRODER INVESTMENT MANAGEMENT LTD	2,024	2,024
EUROPEAN INVESTORS INCORPORATED	EUROPEAN INVESTORS INCORPORATED	4,903	4,903

FONTE: COMUNICAZIONI CONSOB E ESTRATTO PATTO

TABELLA 2 "STRUTTURE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEI COMITATI FINO AL 19 APRILE 2012"

Consiglio di Amministrazione											Comitato Controllo Interno		Comitato Remun.		Comitato Nomine		Lead Indipendent		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%	2									x	100%				
Vicepresidente	Costalli Sergio	23/4/2009	31/12/2011	M		x			100%	7									x	100%				
Amministratore Delegato	Albertini Claudio	23/4/2009	31/12/2011	M	x				100%	8									x	100%				
	Zamboni Roberto	23/4/2009	31/12/2011	M		x			100%	6									x	100%				
	Caporioni Leonardo	23/4/2009	31/12/2011	M		x			100%	7	x	100%												
	Pellegrini Fernando	23/4/2009	31/12/2011	M		x			0%	3														
	Canosani Aristide	23/4/2009	31/12/2011	M					100%	5	x	100%					x	-						
	Carpanelli Fabio	23/4/2009	31/12/2011	M			x	x	100%	3					x	100%	x	-			x	100%		
	Franzoni Massimo	23/4/2009	31/12/2011	M			x	x	0%	2	x	100%					x	-						
	Gentili Francesco	23/4/2009	31/12/2011	M			x	x	100%	2			x	100%			x	-			x	100%		
	Parenti Andrea	23/4/2009	31/12/2011	M			x	x	100%	21					x	100%	x	-					x	-
	Sabadini Riccardo	23/4/2009	31/12/2011	M			x	x	100%	1			x	100%			x	-					x	-
	Boldreghini Giorgio	23/4/2009	31/12/2011	M			x	x	100%	1					x	100%	x	-					x	-
	Santi Sergio	23/4/2009	31/12/2011	m			x	x	100%	14			x	100%			x	-	x	100%	x	80%		
	Pirazzini Corrado	23/4/2009	31/12/2011	M					100%	17														

Indicare il *quorum* richiesto per la presentazione delle liste in occasione dell'ultima nomina: 2,50% del capitale sociale

N. di riunioni svolte dal 01 Gennaio 2012 al 19 aprile 2012	CDA: 1	CCI:1	CR: 1	CN:2	LI: 0	CP: 1	CDV: 1	CPC:0

NOTE:

* In questa colonna è indicato M/m a seconda che il componente sia stato eletto dalla lista votata dalla magioranza (M) o da una minoranza (m).

** In qusta 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 alleghi alla Relazione l'elenco di tali società con riferimento a ciascun consigliere, precisando se la società in cui è ricoperto l'incarico fa parte o meno del gruppo che fa capo o di cui è parte l'Emittente.

**** In questa colonna è indicata con una "X" l'appartenenza del componente del C.d.A. al comitato

TABELLA 2 BIS "STRUTTURE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEI COMITATI DAL 19 APRILE 2012"

Consiglio di Amministrazione											Comitato Controllo e Rischi		Com.Nomine e Remun.		Lead Indipendent		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	19/4/2012	31/12/2014	M		x			100%	3							x	100%				
Vicepresidente	Costalli Sergio	19/4/2012	31/12/2014	M		x			57%	7							x	50%				
Amministratore Delegato	Albertini Claudio	19/4/2012	31/12/2014	M	x				100%	8							x	100%				
	Zamboni Roberto	19/4/2012	31/12/2014	M		x			57%	7							x	75%				
	Caporioni Leonardo	19/4/2012	31/12/2014	M		x			86%	8												
	Pellegrini Fernando	19/4/2012	31/12/2014	M		x			29%	2												
	Canosani Aristide	19/4/2012	31/12/2014	M					100%	3									x	100%		
	Carpanelli Fabio	19/4/2012	31/12/2014	M			x	x	100%	5			x	100%	x	100%			x	100%		
	Franzoni Massimo	19/4/2012	31/12/2014	M			x	x	57%	2	x	75%			x	100%						
	Gualandri Elisabetta	19/4/2012	31/12/2014	M			x	x	100%	1	x	100%			x	100%						
	Parenti Andrea	19/4/2012	31/12/2014	M			x	x	86%	21			x	100%	x	0%					x	100%
	Sabadini Riccardo	19/4/2012	31/12/2014	M			x	x	100%	1					x	100%					x	100%
	Boldreghini Giorgio	19/4/2012	31/12/2014	M			x	x	100%	1					x	0%					x	100%
	Magalotti Tamara	19/4/2012	31/12/2014	M			x	x	100%	0			x	100%	x	100%						
	Salvini Lidia	19/4/2012	31/12/2014	M			x	x	86%	0	x	100%			x	100%			x	75%		

Indicare il *quorum* richiesto per la presentazione delle liste in occasione dell'ultima nomina: 2,50% del capitale sociale

N. di riunioni svolte dal 19 aprile 2012	CDA: 7	CCR: 4	CNR:4	LI: 1	CP: 4	ODV: 4	CPC:1

NOTE:

* In questa colonna è indicato M/m a seconda che il componente sia stato eletto dalla lista votata dalla magioranza (M) o da una minoranza (m).

** In qusta 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 alleghi 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 19 APRILE 2012"

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
SINDACO EFFETTIVO	CHIUSOLI ROBERTO	23 aprile 2009	31 dicembre 2011	M	X	40%	6
SINDACO EFFETTIVO	GARGANI FRANCO	23 aprile 2009	31 dicembre 2011	M	X	80%	19
SINDACO SUPPLENTE	LANDI ISABELLA	23 aprile 2009	31 dicembre 2011	M			
SINDACO SUPPLENTE	MANZINI MONICA	23 aprile 2009	31 dicembre 2011	m			
Quorum richiesto per la presentazione delle liste in occasione dell'ultima nomina: 2,50% del capitale sociale							
Numero riunioni svolte durante l'Esercizio di riferimento: 5							

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 colnna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato rilevanti ai sensi dell'art. *148 bis* TUF. L'elenco completo degli incarichi è allegato ai sensi dell'art. 144-*quinques* del Regolamento Emittenti Consob, alla relazione sull'attività di vigilanza, redatta dai sindaci ai sensi dell'art. 153, comma 1 del TUF.

TABELLA 3 BIS "STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE DAL 19 APRILE 2012"

Collegio Sindacale							
Carica	Componenti	In carica dal	In carica fino a	Lista (M/m)	Indipendenza da Codice	** (%)	Numero altri incarichi***
PRESIDENTE	CONTI ROMANO	19 aprile 2012	31 dicembre 2014	M	X	100%	16
SINDACO EFFETTIVO	CHIUSOLI ROBERTO	19 aprile 2012	31 dicembre 2014	M	X	75%	8
SINDACO EFFETTIVO	CORSI PASQUINA	19 aprile 2012	31 dicembre 2014	M	X	75%	3
SINDACO SUPPLENTE	LANDI ISABELLA	19 aprile 2012	31 dicembre 2014	M			
SINDACO SUPPLENTE	MANZINI MONICA	19 aprile 2012	31 dicembre 2014	M			
Quorum richiesto per la presentazione delle liste in occasione dell'ultima nomina: 2,50% del capitale sociale							
Numero riunioni svolte durante l'Esercizio di riferimento: 4							

NOTE:

* In questa colonna è indicato M/m a seconda che il componente sia stato eletto dalla lista votata dalla maggioranza (M) o da una minoranza (m).

** In questa colonna è indicata la percentuale di partecipazione dei sindaci alle riunioni del Collegio (n. di presenze/n. di riunioni svolte durante l'effettivo periodo di carica del soggetto interessato).

*** In questa colnna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato rilevanti ai sensi dell'art. *148 bis* TUF. L'elenco completo degli incarichi è allegato ai sensi dell'art. 144-*quinques* del Regolamento Emittenti Consob, alla relazione sull'attività di vigilanza, redatta dai sindaci ai sensi dell'art. 153, comma 1 del TUF.

TABELLA 4 "CARICHE RICOPERTE DAGLI AMMINISTRATORI AL 31.12.2012"

Amministratore	Cariche ricoperte in altre società	Società del Gruppo "IGD"	Società del Gruppo Soci "IGD"
COFFARI GILBERTO **Presidente**	Vice presidente UNIPOL BANCA S.P.A.		
	Consigliere FEDERAZIONE DELLE COOPERATIVE DELLA PROVINCIA DI RAVENNA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI		
	Consigliere BANCA SAI S.P.A.		
COSTALLI SERGIO **Vice Presidente**	Consigliere FINSOE S.P.A. - FINANZIARIA DELL'ECONOMIA SOCIALE S.P.A.		
	Vice Presidente UNIPOL BANCA S.P.A.		
	Presidente del C.d.A. UNIPOL MERCHANT S.P.A.		
	Vice-Presidente UNICOOP TIRRENO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA LIMITATA		X
	Presidente - FONDAZIONE "MEMORIE COOPERATIVE"		
	Consigliere FONDIARIA SAI SPA		
	Consigliere U.G.F. S.P.A.		
ALBERTINI CLAUDIO **Amministratore Delegato**	Sindaco Effettivo CEFLA CAPITAL SERVICES S.P.A.		
	Vice Presidente VIRTUS PALLACANESTO BOLOGNA 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 PROTOS - SOCIETA' DI CONTROLLI TECNICI E FINANZIARI S.P.A.		
	Consigliere HOLCOA S.P.A.		
	Consigliere UNIPOL MERCHANT - BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.		
ZAMBONI ROBERTO **Consigliere**	Consigliere UNAGRO S.P.A.		
	Vice Presidente INRES - ISTITUTO NAZIONALE CONSULENZA, PROGETTAZIONE, INGEGNERIA- SOCIETA' COOPERATIVA		
	Consigliere FORUM - S.R.L.		
	Consigliere INIZIATIVE BOLOGNA NORD S.R.L. IN SIGLA I.B.N. S.R.L.		
	Consigliere SEDICOOP S.R.L.		
	Consigliere CONSORZIO BOLOGNESE ENERGIA-GALVANI - C.B.E.G. SOCIETA' CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA.		
CAPORIONI LEONARDO **Consigliere**	Vicepresidente C.d.A. IMMOBILIARE SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE S.p.A.		
	Consigliere COOPERARE S.p.A.		
	Consigliere COOPERATIVA LAVORATORI DELLE COSTRUZIONI-SOCIETA COOPERATIVA		
	Consigliere AXIS S.R.L.		
	Presidente del Collegio sindacale - COMPAGNIA FINANZIARIA ED IMMOBILIARE TOSCANA SPA		
	Sindaco COOPERSALUTE - Fondo di assistenza sanitaria integrativa dipendenti Coop di Consumo		
	Consigliere IL PADULETTO SRL		
	Presidente del Collegio Sindacale L'AVVENIRE 1921 SOCIETA' COOPERATIVA		
PELLEGRINI FERNANDO **Consigliere**	Presidente del Comitato Esecutivo e Vice-Presidente del C.d.A. SIMGEST - SOCIETA' DI INTERMEDIAZIONE MOBILIARE S.P.A.		
	Consigliere CAMPANIA DISTRIBUZIONE MODERNA SRL		
CANOSANI ARISTIDE **Consigliere**	Consigliere COOP. ADRIATICA - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA		
	Presidente del C.d.A. CREDITRAS ASSICURAZIONI S.P.A.		
	Presidente del C.d.A. CREDITRAS VITA S.P.A.		X
CARPANELLI FABIO **Consigliere**	Presidente del Consiglio di Sorveglianza MANUTENCOOP FACILITY MANAGEMENT SOCIETA' PER AZIONI		
	Amministratore Unico VEICOLO 5 SRL		
	Presidente del C.d.A. AUTOSTAZIONE DI BOLOGNA SRL		
	Consigliere VETIMEC SOC COOP.		
	Consigliere PORTA MEDICEA SRL	X	
FRANZONI MASSIMO **Consigliere**	Rappresentante comune degli Azionisti privilegiati UNIPOL GRUPPO FINANZIARIO S.P.A.		
	Vice Presidente del C.d.A. F&R SRL		
GUALANDRI ELISABETTA **Consigliere**	Consigliere BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA		
PARENTI ANDREA **Consigliere**	Consigliere CECCHI GORI HOME VIDEO SRL		
	Revisore Legale CONSORZIO MACROLOTTO IND. N.2 DI PRATO		
	Sindaco Effettivo COMMERCIALE 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 SOCIETA' DISTIRIBUZIONE IMBALLAGGI SRL		
	Presidente del Collegio Sindacale TIRRENO IMMOBILIARE SRL		
	Sindaco Unico EGAN IMMOBILIARE SRL		
	Sindaco Effettivo BINFI SPA		
	Presidente Collegio Sindacale ALDO GALANDI SPA		
SABADINI RICCARDO **Consigliere**	Consigliere SAPIR S.P.A.		
BOLDREGHINI GIORGIO **Consigliere**	Presidente del c.d.a. TECONOPOLIS SOC. COOP		
TAMARA MALAGOTTI **Consigliere**	/		
SALVINI LIVIA **Consigliere**	Presidente Collegio Sindacale COOP FOND SPA		

Tabella 5: "Cariche ricoperte dai sindaci al 31.12.2012"

Sindaco	Cariche ricoperte in altre società	Società
ROMANO CONTI		
PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE	AMMINISTRATORE UNICO	FINMECO SRL
	PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE	A.M. GENERAL CONTRACTOR 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	COMET S.P.A.
	PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE	FERRARIO 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 SRL
	CONSIGLIERE	D. & C.- COMPAGNIA DI IMPORTAZIONE PRODOTTI ALIMENTARI, DOLCIARI, VINI E LIQUORI - S.P.A.
	PRESIDENTE DEL COMITATO DI CONTROLLO SULLA GESTIONE	MAJANI SPA
	AMMINISTRATORE	ACB GROUP S.P.A.
	PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE	ZEROQUATTRO SRL
	PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE	BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC COOP
ROBERTO CHIUSOLI		
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
	SINDACO EFFETTIVO	DE' TOSCHI SPA
	MEMBRO DEL CONSIGLIO DI SORVEGLIANZA	CONSORZIO COOPERATIVE COSTRUZIONI SOC. COOP.
	SINDACO EFFETTIVO	LINEAR SPA
PASQUINA CORSI		
SINDACO EFFETTIVO	COMPONENTE ORGANO DI CONTROLLO	IPERCOOP TIRRENO SPA
	SINDACO CON INCARICO CONTROLLO LEGALE	IMMOBILIARE SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE SPA
	SINDACO CON INCARICO CONTROLLO LEGALE	INDAL 2000 SPA

4. Relazione Sulla Remunerazione

ai sensi dell' art. 123-ter del TUF

GLOSSARIO

IGD: Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.a

Codice/ Codice di Autodisciplinail Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato nel dicembre 2011 dal Comitato per la Corporate Governance e promosso da Borsa Italiana S.p.A.

Consiglio: Il Consiglio di Amminostrazione di IGD

Dirigenti con Responsabilità Strategiche: I dirigenti, di cui all'art. 65, comma 1 – quater, del Regolamento Emittenti, individuati dal Consiglio di Amministrazione.

Gruppo: IGD e le società da essa controllate ai sensi dell'art. 93 del TUF.

Istruzioni al regolamento di Borsa: Le Istruzioni al Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.a.

Politica di remunerazione: Politica di Remunerazione approvata dal Consiglio di Amministrazione del [28 febbraio 2013], descritta nella sezione I della presente relazione.

Regolamento del Comitato: Il Regolamento del Comitato per la Remunerazione, come da ultimo modificato in data [8 novembre 2012].

Regolamento Emittenti: Il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 11971 del 14 maggio 1999 in materia di emittenti, come successivamente modificato e integrato.

Relazione: La presente relazione sulla remunerazione redatta ai sensi degli artt. 123-ter e dell'art. 84 - quater del Regolamento Emittenti

Società: Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.a.

TUF: Il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 come successivamente modificato e integrato.

Sezione I: Politica Di Remunerazione

a) Organi o soggetti coinvolti nella predisposizione e approvazione della politica delle remunerazioni, rispettivi ruoli, nonché organi o soggetti responsabili della corretta attuazione di tale politica.

Il Consiglio di Amministrazione approva annualmente la Politica di Remunerazione su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione (*Cfr. infra sub* lettera b).

La Politica di Remunerazione, così come descritta nella presente sezione della Relazione, è sottoposta alla deliberazione non vincolante dell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti convocata ai sensi dell'art. 2364 del codice civile.

Responsabili della corretta attuazione della Politica sono, in primo luogo, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nell'esercizio dei compiti sopra descritti, nonché l'Amministratore Delegato e il Consiglio di Amministrazione.

b) Intervento del comitato per la remunerazione, composizione (con la distinzione tra consiglieri non esecutivi e indipendenti), competenze e modalità di funzionamento

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, che ha formulato al Consiglio di Amministrazione la proposta di Politica di Remunerazione, è composto da un numero di Amministratori fissato dal Consiglio di Amministrazione all'atto della nomina. Tutti i membri del Comitato sono amministratori non esecutivi e indipendenti. Almeno un componente del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione possiede una adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria, da valutarsi dal Consiglio di Amministrazione al momento della nomina.

In data 19 aprile 2012, il Consiglio di Amministrazione ha nominato quali membri del Comitato per la Remunerazione i Consiglieri Indipendenti Andrea Parenti (Presidente), Fabio Carpanelli e Tamara Magalotti.

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione svolge funzioni istruttorie, propositive e consultive in materia di remunerazione, contribuendo a far sì che i compensi degli amministratori e dirigenti con responsabilità strategiche della Società e degli amministratori delle società controllate – 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 il gruppo a essa facente capo.

In particolare, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione è investito delle seguenti funzioni:

a) formulare al Consiglio di Amministrazione proposte in merito alla politica per la remunerazione degli Amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche;

b) valutare periodicamente l'adeguatezza, la coerenza complessiva e la concreta applicazione della politica per la remunerazione di cui alla lettera d) che segue, avvalendosi, per quanto riguarda i dirigenti con responsabilità strategiche, delle informazioni fornite dall'Amministratore Delegato;

c) presentare proposte o esprimere pareri al Consiglio di Amministrazione sulla remunerazione degli Amministratori esecutivi e degli altri Amministratori che ricoprono particolari cariche, nonché sulla fissazione degli obiettivi di performance correlati alla componente variabile di tale remunerazione, monitorando l'applicazione delle decisioni adottate dal Consiglio di Amministrazione e verificando, in particolare, l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di performance;

d) formulare pareri sull'ammontare delle remunerazioni dei Presidenti, Vice Presidenti 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;

e) formulare pareri in ordine alla definizione di proposte per il compenso globale da corrispondere ai membri del Consiglio di Amministrazione delle società controllate;

f) riferire agli azionisti della Società sulle modalità di esercizio delle proprie funzioni.

Il Comitato, nell'espletamento dei propri compiti, assicura idonei collegamenti funzionali ed operativi con le competenti strutture aziendali.

c) Nominativo degli esperti indipendenti eventualmente intervenuti nella predisposizione della politica delle remunerazioni

Nella predisposizione della Politica di Remunerazione non sono intervenuti esperti indipendenti.

d) Finalità perseguite con la politica delle remunerazioni, principi che ne sono alla base ed eventuali cambiamenti della politica delle remunerazioni rispetto all'esercizio precedente

La Politica di Remunerazione della Società è volta ad attrarre, trattenere e motivare un *management* dotato di elevate qualità professionali, in grado di gestire con successo la Società.

In particolare, la remunerazione dell'Amministratore Delegato, degli Amministratori investiti di particolari cariche, del Direttore Generale alla Gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche mira:

- ad attrarre, trattenere e motivare un *management* dotato di elevate qualità professionali;
- a coinvolgere e incentivare il *management* la cui attività è ritenuta di fondamentale importanza per il raggiungimento degli obiettivi della Società e del gruppo a essa facente capo;
- a promuovere la creazione di valore per gli azionisti nel medio-lungo periodo;
- a creare un forte legame tra remunerazione e *performance*, sia individuale che del gruppo.

Per gli altri Amministratori, la Politica di Remunerazione tiene conto dell'impegno richiesto a ciascuno di essi e dell'eventuale partecipazione a uno o più comitati e non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società (*cfr.* il successivo paragrafo *n)*).

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la Politica di Remunerazione in data 28 febbraio 2013, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione in data [14 febbraio 2013], in conformità a quanto raccomandato dall'art. 6 del Codice di Autodisciplina. La Politica di Remunerazione oggetto della presente Relazione ha ad oggetto la remunerazione dell'Amministratore Delegato, degli Amministratori investiti di particolari cariche, degli Amministratori non esecutivi, del Direttore Generale alla Gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche per l'esercizio 2013; la Politica di Remunerazione è in linea con quella applicata dalla Società nel corso dell'esercizio 2012.

e) Descrizione delle politiche in materia di componenti fisse e variabili della remunerazione, con particolare riguardo all'indicazione del relativo peso nell'ambito della retribuzione complessiva e distinguendo tra componenti variabili di breve e di medio-lungo periodo

Con riferimento alla componente fissa della remunerazione, il Codice di Autodisciplina raccomanda che la stessa sia sufficiente a remunerare la prestazione dell'Amministratore Delegato, degli Amministratori investiti di particolari cariche, del Direttore Generale alla Gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche nel caso in cui la componente variabile non venga erogata.

Per quanto riguarda la componente variabile, il Codice di Autodisciplina raccomanda che la remunerazione dell'Amministratore Delegato, degli Amministratori investiti di particolari cariche, del Direttore Generale alla Gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche sia definita nel rispetto dei seguenti criteri:

- la componente fissa e la componente variabile devono essere adeguatamente bilanciate;
- devono essere previsti limiti massimi per le componenti variabili;
- gli obiettivi di *performance* devono essere predeterminati, misurabili e collegati alla creazione di valore per gli azionisti in un orizzonte di medio-lungo periodo;
- la corresponsione di una porzione rilevante della componente variabile della remunerazione deve essere differita di un adeguato lasso temporale rispetto al momento della maturazione.

Con riferimento alle componenti della remunerazione degli amministratori esecutivi e degli amministratori investiti di particolari cariche, la Società ha deliberato di riconoscere una componente variabile - nei termini di seguito indicati - all'Amministratore Delegato. Si è infatti rientuto di basare la remunerazione di quest'ultimo, in quanto titolare di deleghe gestionali, sui risultati effettivamente conseguiti, nell'ottica di perseguire l'obiettivo di creare valore per gli azionisti in un orizzonte di medio-lungo periodo.

La remunerazione degli altri amministratori è composta unicamente da componenti fisse, commisurate all'impegno richiesto a ciascuno di essi. In favore di tali amministratori non è stata prevista l'attribuzione di una componente variabile di remunerazione in quanto l'attività da questi svolta non è suscettibile di incidere direttamente sui risultati economici dell'emittente, cui normalmente è collegata l'erogazione delle componenti variabili

Per il Direttore Generale alla Gestione e per i Dirigenti con Responsabilità Strategiche, inoltre, la Politica prevede che restino ferme le previsioni del contratto nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative, che regola il relativo rapporto di lavoro subordinato.

In linea con quanto sopra, la Politica di Remunerazione prevede che la remunerazione sia composta da:

- una componente fissa costituita:
  - per l'Amministratore Delegato:
    - dal compenso deliberato per ciascun consigliere dall'Assemblea ordinaria; e
    - dal compenso deliberato dal Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato per la Remunerazione e previo parere favorevole del Collegio Sindacale, ai sensi degli artt. 25.1 dello statuto sociale e 2389, comma 3, del codice civile;
  - per gli altri Amministratori:
    - dal compenso deliberato per ciascun consigliere dall'Assemblea ordinaria; (*cfr*. al riguardo il successivo paragrafo *n)*);
  - per il Direttore Generale alla Gestione e i Dirigenti con Responsabilità Strategiche:
    - dalla retribuzione annua lorda (c.d. RAL) fissa [prevista dal contratto individuale sottoscritto dai Dirigenti con Responsabilità Strategiche, conforme al contratto nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative, che regola il rapporto di lavoro subordinato;
- una componente variabile costituita:
  - per l'Amministratore Delegato, da una componente variabile da stabilirsi dal Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e previo parere favorevole del Collegio Sindacale, subordinata al raggiungimento di determinati obiettivi di *performance* da fissare nel *budget* annuale, quali:

- EBITDA *margin* consolidato con uno scostamento rispetto al budget compreso tra <1 e >1	per una percentuale della componente variabile pari al 40%
- *earning per share con un incremento rispetto al precedente anno, a parità di azioni escluse le azioni proprie,compreso tra* <5% e >5%	per una percentuale della componente variabile pari al 40%
- ulteriori obiettivi qualitativi identificati dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato per la Remunerazione	per la percentuale residua

    La Politica prevede che la quota massima della componente variabile della remunerazione sia pari al 30% della componente annua fissa determinata dal Consiglio di Amministrazione.

    Il raggiungimento dei predetti obiettivi deve essere verificato dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione entro il 30 aprile di ciascun anno, e comunque dopo l'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo a ciascun esercizio di riferimento.
  - per il Direttore Generale alla Gestione e i Dirigenti con Responsabilità Strategiche, da una componente variabile subordinata al raggiungimento di specifici obiettivi di *performance* legati:
    - (i) per un massimo pari al 40% della componente variabile, a due obiettivi di *performance* di natura aziendale, da applicare a tutti i dirigenti con responsabilità strategiche. In particolare, tale componente di remunerazione sarà erogata qualora siano raggiunti i livelli di EBITDA *margin* consolidato e di *earning per share* fissati nel *budget* annuale con gli scostamenti sopra specificati; e
    - (ii) per un massimo pari al 60% della componente variabile, a tre obiettivi di *performance* individuali, da definire sulla base delle funzioni svolte da ciascun dirigente, dei progetti strategici in cui lo stesso sia coinvolto e del proprio livello di responsabilità, la cui variazione deve in ogni caso essere legata ai risultati raggiunti.

    La Politica prevede che la componente variabile non possa, nel complesso, superare il 30% della RAL. A tal fine, la RAL di riferimento è rappresentata dalla retribuzione percepita dal dirigente al 31 dicembre dell'esercizio antecedente a quello in cui è erogata la componente variabile.

La corresponsione della componente variabile della remunerazione è differita di un congruo lasso temporale rispetto al momento della maturazione. Per prassi la società eroga la componente variabile alla fine del semestre successivo al periodo di maturazione.

Il raggiungimento degli obiettivi di *performance* di natura aziendale deve essere verificato dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione entro il termine del 30 aprile di ciascun anno, e comunque successivamente all'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio di riferimento. Il raggiungimento degli obiettivi di *performance* individuali deve essere verificato, entro lo stesso termine, dall'Amministratore Delegato e/o dal Direttore Generale alla Gestione, sulla base di quanto previsto dall'assetto organizzativo della Società.

Il rapporto tra la componente fissa e quella variabile della remunerazione del Direttore Generale alla Gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche è stato determinato in funzione degli obiettivi strategici e della politica di gestione dei rischi della Società, tenuto anche conto del settore di attività in cui IGD opera e delle caratteristiche dell'attività svolta. Tale rapporto è ritenuto idoneo a stabilire un adeguato bilanciamento tra le due componenti, in linea con gli obiettivi che la Politica di Remunerazione intende perseguire.

Alla data della presente Relazione, la Società non ha in essere piani di incentivazione basati su azioni.

f) Politica seguita con riguardo ai benefici non monetari

Alla data della presente Relazione, la Società non ha predisposto una politica riguardante i benefici non monetari.

g) Con riferimento alle componenti variabili, descrizione degli obiettivi di performance in base ai quali vengano assegnate, distinguendo tra componenti variabili di breve e di medio lungo termine, e informazioni sul legame tra la variazione dei risultati e la variazione della remunerazione

Si rinvia a quanto indicato *sub* lettera *e)*.

h) Criteri utilizzati per la valutazione degli obiettivi di performance alla base dell'assegnazione di azioni, opzioni, altri strumenti finanziari o altre componenti variabili della remunerazione

I valori *target* di ciascuno degli obiettivi di *performance* individuati dalla Politica di Remunerazione per la corresponsione della componente variabile della remunerazione sono selezionati prediligendo obiettivi operativi e finanziari e valori *target* allineati con la creazione di valore per gli azionisti.

In linea generale, gli obiettivi e i valori *target* sono basati sulla specifica attività svolta dalla Società e costituiscono indicatori dell'andamento dell'attività dell'azienda e della redditività della stessa

i) Informazioni volte a evidenziare la coerenza della politica delle remunerazioni con il perseguimento degli interessi a lungo termine della società e con la politica di gestione del rischio

La Politica di Remunerazione prevede che gli obiettivi di *performance* sopra delineati, i valori *target* e le modalità di corresponsione della componente variabile debbano essere coerenti con la politica di gestione del rischio adottata dalla Società, in quanto devono tener conto dei rischi assunti da IGD, del capitale e della liquidità necessari alla Società per fronteggiare le attività intraprese.

Come illustrato *sub* lettera h), i suddetti parametri sono coerenti con il perseguimento degli interessi a lungo termine della Società.

j) Termini di maturazione dei diritti (cd. vesting period), eventuali sistemi di pagamento differito, con indicazione dei periodi di differimento e dei criteri utilizzati per la determinazione di tali periodi e, se previsti, i meccanismi di correzione ex post

Alla data della presente Relazione, la Società non ha in essere piani di incentivazione basati su azioni.

Per quanto concerne i sistemi di pagamento differito e i criteri utilizzati, si rinvia a quanto indicato *sub* lettera *e)*.

k) Informazioni sulla eventuale previsione di clausole per il mantenimento in portafoglio degli strumenti finanziari dopo la loro acquisizione, con indicazione dei periodi di mantenimento e dei criteri utilizzati per la determinazione di tali periodi

Come indicato *sub* lettera *e)*, la Politica di Remunerazione non prevede piani di incentivazione basati su azioni.

l) Politica relativa ai trattamenti previsti in caso di cessazione dalla carica o di risoluzione del rapporto di lavoro

La Politica di Remunerazione non prevede la corresponsione di alcuna indennità in favore degli amministratori in caso di cessazione anticipata del rapporto di amministrazione o del suo mancato rinnovo, salvo quanto di seguito specificato con riferimento all'Amministratore Delegato.

Salvo il caso di revoca o rimozione dalla carica per giusta cuasa , il Consiglio di Amministrazione, previo parere del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e sentito il Collegio Sindacale riconoscerà all'Amministratore Delegato un'indennità di fine mandato o mancato rinnovo; tale indennità potrà essere corrisposta in un arco temporale massimo di tre anni per un ammontare massimo non superiore al totale dei compensi per la carica di amministratore delegato corrisposti dalla Società nei due anni precedenti al verificarsi della causa di cessazione dalla carica

Per quanto riguarda il Direttore Generale alla Gestione e Dirigenti con Responsabilità Strategiche, in caso di risoluzione del rapporto di lavoro, trova applicazione quanto disposto in tema dal contratto nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative.

m) Informazioni sulla presenza di coperture assicurative, ovvero previdenziali o pensionistiche, diverse da quelle obbligatorie

Non sono previste in favore dell'Amministratore Delegato, degli Amministratori non esecutivi, del Direttore Generale alla Gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche coperture assicurative, previdenziali e pensionistiche diverse da quelle obbligatorie e da quelle previste dal contratto nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative.

n) Politica retributiva seguita con riferimento: (*i*) agli amministratori indipendenti, (*ii*) all'attività di partecipazione a comitati e (*iii*) allo svolgimento di particolari incarichi

La Società, tenuto conto della definizione di amministratori esecutivi di cui all'art. 2.C.1 del Codice di Autodisciplina, considera amministratori non esecutivi tutti gli amministratori fatta eccezione per l'Amministratore Delegato e per il Presidente in considerazione delle attribuizioni a quest'ultimo affidate in qualità di amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e Gestione Rischi.

Come illustrato *sub* lettera *e*), la Società ha deliberato di riconoscere una componente variabile - nei termini di seguito indicati - all'Amministratore Delegato. Alla luce di quanto raccomandato dal Codice di Autodisciplina, la remunerazione degli altri Amministratori non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società e/o dal Gruppo.

La remunerazione degli Amministratori non esecutivi, come rilevato al precedente paragrafo *e)*, è rappresentata esclusivamente da una componente fissa, deliberata dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti.

Gli amministratori che compongono il Comitato Controllo e Rischi, l'Organismo di Vigilanza *ex* D.Lgs. 231/2001, percepiscono inoltre un compenso aggiuntivo per la carica deliberato dal Consiglio di Amministrazione, mentre gli amministratori che compongono il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e il Comitato per le Operazioni con Parti Correlatepercepiscono un gettone di presenza per ogni seduta deliberato dal Consiglio di Amministrazione, il tutto previa proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione e il Vicepresidente percepiscono un compenso annuo fisso lordo aggiuntivo per le rispettive cariche, nella misura determinata dal Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione.

o) Indicazioni circa l'eventuale utilizzo, quale riferimento, di politiche retributive di altre società

La Politica di Remunerazione è stata predisposta dalla Società senza utilizzare la politica di altre società come riferimento. Per quanto concerne la politica del Direttore Generale alla Gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategica, la Politica di Remunerazione è stata predisposta in coerenza con quella adottata dal socio di maggioranza Coop Adriatica S.c.a r.l..

Sezione II – Compensi dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale, del Direttore generale alla gestione e dei Dirigenti con Responsabilita' Strategiche per l'esercizio 2012

Nella presente sezione della Relazione sono illustrati nominativamente i compensi relativi all'esercizio 2012 spettanti ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nonché dal Direttore Generale alla Gestione.

I compensi dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche sono indicati a livello aggregato in quanto nel corso dell'esercizio 2012 nessuno dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche ha percepito compensi complessivi maggiori rispetto al compenso complessivo più elevato percepito dai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nonché dal Direttore Generale alla Gestione.

* * * * *

Prima Parte – voci che compongono la remunerazione

Nella presente parte della Sezione II è fornita un'adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, del Direttore Generale alla Gestione, nonché, a livello aggregato, dei dirigenti con responsabilità strategiche, con riferimento all'esercizio 2012.

1.1 Consiglio di Amministrazione

1.1.1 Amministratore Delegato

Nel corso dell'esercizio 2012, la carica di Amministratore Delegato è stata ricoperta dal Consigliere Claudio Albertini, il quale è stato riconfermato in tale ruolo anche a seguito delle nuova nomina del Consiglio di Amministrazione avvenuta da parte dell'Assemblea ordinaria degli Azionisti in data 19 aprile 2012.

Si riporta di seguito una descrizione di ciascuna delle voci che hanno composto la remunerazione dell'Amministratore Delegato nel corso dell'esercizio 2012.

- Componente fissa per la carica di componente del Consiglio di Amministrazione, composta:
  - da un compenso annuo lordo di Euro 16.500,00, come deliberato (*i*) dall'Assemblea degli Azionisti del 23 aprile 2009, per il periodo fino al 19 aprile 2012 e (*ii*) dall'Assemblea degli Azionisti del 19 aprile 2012, per il periodo decorrente dalla medesima data;
  - da un compenso complessivo di Euro 250.000,00, come deliberato, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nonché sentito il parere del Collegio Sindacale ai sensi degli articolo 25 dello Statuto Sociale e 2389, comma 3, del codice civile (*i*) dal Consiglio di Amministrazione del 30 aprile 2009, per il periodo fino al 19 aprile 2012 e (*ii*) Consiglio di Amministrazione del 19 aprile 2012, per il periodo decorrente dalla medesima data;
- Componente variabile: una parte significativa della remunerazione dell'Amministratore Delegato è legata al raggiungimento di specifici obiettivi di performance della Società.

  In particolare, nel corso dell'esercizio 2012, l'Amministratore Delegato è destinatario di un compenso variabile deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 19 aprile 2012 su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e previo parere favorevole del Collegio Sindacale, fino a un massimo pari al 30% della componente fissa determinata dal Consiglio di Amministrazione. La corresponsione di tale incentivo è soggetta al raggiungimento di determinati obiettivi di *performance*, quali EBITDA *margin* consolidato, per una percentuale del variabile pari al 40% e *earning per share* per una percentuale del variabile pari al 40%, fissati nel *budget* annuale relativo al 2012 oltre, per il residuo del variabile, a obiettivi qualitativi (con gli scostamenti già specificati nella sez. 1 lett. e). La verifica del raggiungimento dei predetti obiettivi sarà effettuata a valle dell'approvazione del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato di IGD relativi all'esercizio 2012. L'incentivo maturato, nella percentuale massima del 30% del compenso fisso, è da quantificarsi e corrispondere nel corso dell'esercizio 2013.

Con riferimento alleindennità previste in caso di scioglimento anticipato del rapporto di amministrazione o del suo mancato rinnovo, si rinvia alla Sezione I, lett. l) della presente Relazione.

1.1.2. Presidente del Consiglio di Amministrazione

La remunerazione del Presidente non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società e, pertanto, è composta unicamente da una componente fissa.

Nel corso dell'esercizio 2012, la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione è stata ricoperta dal Consigliere Gilberto Coffari il quale è stato riconfermato in tale ruolo anche dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti del 5 aprile 2011. Il compenso complessivo del Presidente per l'esercizio 2012 è pari a Euro 92.000,00 composto da:

- un compenso pari a Euro 16.500,00 come deliberato (i) dall'Assemblea degli Azionisti del 23 aprile 2009, per il periodo fino al 19 aprile 2012 e (ii) dall'Assemblea ordinaria del 19 aprile 2012, per il periodo decorrente dalla medesima data, nonché da
- un compenso pari a Euro 75.000,00, come determinato (i) dal Consiglio di Amministrazione del 23 giugno 2011, per il periodo fino al 19 aprile 2012 e (ii) dal Consiglio di Amministrazione del 19 aprile 2012, per il periodo decorrente dalla medesima data, quale compenso aggiuntivo per la carica di Presidente,oltre ad euro 500,00 quale gettone di presenza al Comitato di Presidenza.

Non sono previsti trattamenti in caso di cessazione dalla carica.

1.1.3 Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione

La remunerazione del Vice Presidente non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società e, pertanto, è composta unicamente da una componente fissa. Nel corso dell'esercizio 2012, la carica di Vice Presidente di IGD è stata ricoperta dal Consigliere Sergio Costalli, il quale è stato riconfermato in tale ruolo anche a seguito delle nuova nomina del Consiglio di Amministrazione avvenuta da parte dell'Assemblea ordinaria degli Azionisti del 19 aprile 2012.

Il compenso complessivo del Vice Presidente liquidato per l'esercizio 2012, è pari a Euro 63.994,54, composto da:

- da un compenso pari a Euro 16.500,00, a titolo di compenso per la carica di consigliere di amministrazione, come deliberato (*i*) dall'Assemblea degli Azionisti del 23 aprile 2009, per il periodo fino al 19 aprile 2012 e (*ii*) dall'Assemblea degli Azionisti del 19 aprile 2012, per il periodo decorrente dalla medesima data;
- da un compenso pari a (*i*) Euro 40.000,00, come deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 30 aprile 2009 che, per il periodo fino al 19 aprile 2012, ammonta a Euro 12.021,86 e (*ii*) a Euro 50.000,00, come deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 19 aprile 2012, per il periodo decorrente dalla medesima data ammonta ad Euro 34.972,00 *pro rata temporis* per la carica di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione,oltre ad euro 500,00 quale gettone di presenza al Comitato di Presidenza.

Non sono previsti trattamenti in caso di cessazione dalla carica.

1.1.4 Altri componenti del Consiglio di Amministrazione

Fino al 19 aprile 2012 hanno ricoperto la carica di componenti del Consiglio di Amministrazione nominato in data 23 aprile 2009, l'Amministratore Delegato Claudo Albertini, il Presidente Gilberto Coffari, il Vice Presidente Sergio Costalli ed i seguenti Consiglieri: Roberto Zamboni, Leonardo Caporioni, Fernando Pellegrini, Aristide Canosani, Fabio Carpanelli, Massimo Franzoni, Francesco Gentili, Andrea Parenti, Riccardo Sabadini, Giorgio Boldreghini, Sergio Santi e Corrado Pirazzini.

L'Assemblea degli Azionisti di IGD in data 19 aprile 2012, dato atto che il Consiglio eletto nel 2009 è venuto a scadere, ha provveduto a nominare un nuovo Consiglio di Amministrazione composto dai seguenti Consiglieri: Claudio Albertini Amministratore Delegato, Gilberto Coffari Presidente, Sergio Costalli Vice Presidente, ed i seguenti Consiglieri: Roberto Zamboni, Leonardo Caporioni, Fernando Pellegrini, Aristide Canosani, Fabio Carpanelli, Massimo Franzoni, Elisabetta Gualandri, Andrea Parenti, Riccardo Sabadini, Giorgio Boldreghini, Tamara Malagotti, Lidia Salvini.

La remunerazione dei suddetti componenti del Consiglio di Amministrazione non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società e, pertanto, è composta unicamente da una parte fissa.

In particolare, l'Assemblea del 19 aprile 2012 ha determinato in Euro 16.500,00 il compenso annuo lordo spettante a ciascun membro del Consiglio di Amministrazione, in continuità con quanto già deliberato il 23 aprile 2009.

Non sono previsti trattamenti in caso di cessazione dalla carica.

1.1.5 Componenti dei Comitati interni al Consiglio di Amministrazione

Gli amministratori che compongono il Comitato Controllo e Rischi (già Comitato per il Controllo Interno), l'Organismo di Vigilanza *ex* D.Lgs. 231/2001, percepiscono un compenso aggiuntivo per la carica determinato, in misura fissa, dal Consiglio di Amministrazione.

Fino al 19 aprile 2012 il Comitato per il Controllo Interno è stato composto dai Consiglieri Leonardo Caporioni, Aristide Canosani e Massimo Franzoni.

Con delibera del 19 aprile 2012 il Consiglio di Amministrazione ha nominato, quali componenti del Comitato per il Controllo Interno, i seguenti Consiglieri: Elisabetta Gualandri in qualità di Presidente, Livia Salvini e Massimo Franzoni.

Con delibera del Consiglio di Amministrazione dell'8 novembre 2012 il Comitato per il Controllo Interno è stato ridenominato Comitato Controllo e Rischi, in *compliance* con le disposizioni del Codice di Autodisciplina.

Con riferimento all'esercizio 2012, il compenso spettante a ciascuno dei suddetti Consiglieri per la partecipazione al Comitato Controllo e Rischi (già Comitato per il Controllo Interno), deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 19 aprile 2012, è pari Euro 12.000,00 per il Presidente ed Euro 8.000,00 per gli altri componenti, in continuità con quanto già deliberato il 30 aprile 2009.

In particolare, si segnala che:

- con riferimento al dott. Leonardo Caporioni e al dott. Aristide Canosani, il compenso relativo all'esercizio 2012 è stato pari a Euro 2.404,37, per ciascuno di essi, quale compenso *pro rata temporis* per la partecipazione al Comitato Controllo e Rischi (già Comitato per il Controllo Interno) per il periodo fino al 19 aprile 2012, come deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 30 aprile 2009;
- con riferimento ai Consiglieri Elisabetta Gualandri e Livia Salvini, il compenso relativo all'esercizio 2012 è stato rispettivamente pari a Euro 8.393,44 per la prima in qualità di Presidente ed Euro 5.595,63 per la seconda in qualità di Componente del Comitato Controllo e Rischi (già Comitato per il Controllo Interno) per il periodo decorrente dal 19 aprile 2012, come deliberato dal Consiglio di Amministrazione nella medesima data ;
- con riferimento al Consigliere Massimo Franzoni, il compenso relativo all'esercizio 2012 è stato pari a complessivi Euro 9.202,19, quale compenso per la partecipazione al Comitato Controllo e Rischi (già Comitato per il Controllo Interno) dal 1° gennaio 2012 al 31 dicembre 2012, come deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 30 aprile 2009 e 19 aprile 2012.

Fino al 19 aprile 2012 l'Organismo di Vigilanza *ex* D.lgs. 231/2001 è stato composto dai Consiglieri Fabio Carpanelli, Francesco Gentili e Sergio Santi.

Con delibera del Consiglio di Amministrazione del 19 aprile 2012 sono stati nominati quali componenti dell'Organismo di Vigilanza i Consiglieri Fabio Carpanelli in qualità di Presidente, Livia Salvini e Aristide Canosani.

Con riferimento all'esercizio 2012, il compenso spettante a ciascuno dei suddetti Consiglieri per la partecipazione all'Organismo di Vigilanza *ex* D. Lgs. 231/2001, deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 19 aprile 2012, è pari a Euro 12.000,00 per il Presidente e Euro 8.000,00 per gli altri membri, in continuità con quanto già deliberato il 30 aprile 2009.

In particolare, si segnala che:

- con riferimento al dott. Francesco Gentili e al dott. Sergio Santi, il compenso relativo all'esercizio 2012 è stato pari a Euro 2.404,37, per ciascuno di essi, quale compenso *pro rata temporis* per la partecipazione all'Organismo di Vigilanza *ex* D. Lgs. 231/2001 per il periodo fino al 19 aprile 2012, come deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 30 aprile 2009.
- con riferimento ai Consiglieri Livia Salvini e Aristide Canosani, il compenso relativo all'esercizio 2012 è stato pari a Euro 5.595,63, per ciascuno di essi, quale compenso *pro rata temporis* per la partecipazione all'Organismo di Vigilanza *ex* D. Lgs. 231/2001 per il periodo decorrente dal 19 aprile 2012, come deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 19 aprile 2012.
- con riferimento al Consigliere Fabio Carpanelli, il compenso relativo all'esercizio 2012 è stato pari a complessivi Euro 12.000,00, quale compenso per la partecipazione all'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001 dal 1° gennaio 2012 al 31 dicembre 2012, come deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 30 aprile 2009 e 19 aprile 2012.

Nel corso dell'esercizio 2012, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, è stato rinnovato in data 19 aprile 2012, nominando quali componenti i Consiglieri Riccardo Sabadini in qualità di Presidente, Andrea Parenti, e Giorgio Boldreghini, già facenti parte del medesimo Comitato. Con riferimento all'esercizio 2012, si precisa che il compenso spettante a ciascuno dei suddetti Consiglieri per la partecipazione al Comitato per le Operazioni con Parti Correlate fino alla data del 19 aprile 2012, è stato pari a Euro 12.000,00 per il Presidente, e Euro 8.000,00 per gli altri componenti. Tale compenso, con la delibera del Consiglio di Amministrazione del 19 aprile 2012 è stato modificato, eliminando il compenso fisso ed attribuendo a ciascun componente un gettone di presenza per la partecipazione ad ogni seduta pari a Euro 750,00.

In particolare, il compenso percepito dai membri del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate nel corso dell'esercizio 2012, è stato pari a:

- Euro 3.606,56, per il Presidente, ed Euro 2.404,37, per gli altri componenti, quale compenso percepito *pro rata temporis* per la partecipazione al Comitato per le Operazioni con Parti Correlate per il periodo fino al 19 aprile 2012, come deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 30 aprile 2009.
- Euro 750,00 corrispondenti a n. 1 gettone di presenza per Riccardo Sabadini; (*ii*) Euro 750,00 corrispondenti a n. 1 gettone di presenza per Giorgio Boldreghini ed (*iii*) Euro 750,00 corrispondenti a 1 gettone di presenza per Andrea Parenti, per il periodo decorrente dal 19 aprile 2012, come deliberato dal Consiglio di Amministrazione in pari data .

Si evidenzia che fino al 19 aprile 2012 gli Amministratori che hanno fatto parte dei due Comitati rispettivamente "Comitato per la Remunerazione" e "Comitato per le Nomine" hanno percepito un gettone di presenza per ogni seduta, pari a Euro 500,00, deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 30 aprile 2009..

Pertanto fino al 19 aprile 2012, il Comitato per la Remunerazione è stato composto dai Consiglieri: Francesco Gentili, Riccardo Sabadini e Sergio Santi, ed a questi sono stati attribuiti, a titolo di gettoni di presenza per la partecipazione alle sedute del Comitato per la Remunerazione , rispettivamente:

- a Francesco Gentili, Euro 500 corrispondenti a 1 gettone di presenza;
- a Riccardo Sabadini Euro 500 corrispondenti a 1 gettoni di presenza;
- a Sergio Santi Euro 500, corrispondenti a 1 gettone di presenza.

Si evidenzia che fino al 19 aprile 2012 il Comitato per le Nomine è stato composto dai Consiglieri Fabio Carpanelli, Giorgio Boldreghini e Andrea Parenti, ai quali sono stati attribuiti, a titolo di gettone di presenza per la partecipazione alle sedute del Comitato per le Nomine per l'esercizio 2012, per ciascuno, Euro 1.000,00, corrispondenti a 2 gettoni di presenza.

Con delibera del Consiglio di Amministrazione del 19 Aprile 2012 le funzioni assegnate al Comitato Nomine ed al Comitato Remunerazioni sono state raggruppate in un unico Comitato per le Nomine e la Remunerazione, pertanto dal 19 aprile 2012 il Comitato Nomine e Remunerazione è composto dai Consiglieri Andrea Parenti in qualità di Presidente, Fabio Carpanelli e Tamara Magalotti.

Gli Amministratori che fanno parte del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione percepiscono un gettone di presenza pari ad Euro 750,00 per ogni seduta deliberato dal Consiglio di Amministrazione..

Dal 19 aprile 2012 ciascun componente del Comitato per le Nomine e per le Remunerazioni ha percepito rispettivamente:

- a Andrea Parenti Euro 3.000,00 corrispondenti a 4 gettoni di presenza;
- a Fabio Carpanelli Euro 3.000,00 corrispondenti a 4 gettoni di presenza;
- a Tamara Magalotti Euro 3.000,00 corrispondenti a 4 gettoni di presenza.

Con riferimento all'esercizio 2012 e fino al 19 aprile 2012 a ciascuno dei Consiglieri per la partecipazione del Comitato di Presidenza spettava un gettone di presenza per ogni seduta pari ad Euro 500,00.

Fino al 19 aprile 2012, il Comitato di Presidenza è stato composto dai Consiglieri Gilberto Coffari, Sergio Costalli, Claudio Albertini, Sergio Santi e Roberto Zamboni, ai quali sono stati attribuiti, a titolo di gettone di presenza per la partecipazione alle sedute del Comitato di Presidenza per l'esercizio 2012, rispettivamente:

- a Gilberto Coffari, Euro 500 corrispondenti a 1 gettone di presenza;
- a Sergio Costalli, Euro 500 corrispondenti a 1 gettone di presenza;
- a Claudio Albertini, Euro 500 corrispondenti a 1 gettone di presenza;

- a Santi Sergio, Euro 500 corrispondenti a 1 gettone di presenza;
- a Roberto Zamboni, Euro 500 corrispondenti 1 gettone di presenza.

Dal 19 aprile 2012 il Consiglio di Amministrazione ha nominato quali componenti del Comitato di Presidenza i Consiglieri: Gilberto Coffari, Sergio Costalli, Claudio Albertini e Roberto Zamboni senza prevedere alcuna forma di remunerazione .

Salvo quanto sopra indicato con riferimento all'Amministratore Delegato non sono previsti trattamenti in caso di cessazione dalla carica.

1.2 Collegio Sindacale

Fino al 19 aprile 2012, il Collegio Sindacale nominato dall'assemblea del 23 aprile 2009 è stato composto dai seguenti sindaci effettivi: Conti Romano (Presidente), Chiusoli Roberto, Gargani Franco,

Dal 19 aprile 2012 l'Assemblea Ordinaria della società ha nominato i nuovi componenti del Collegio Sindacale nelle persone di: Romano Conti (Presidente), Pasquina Corsi e Roberto Chiusoli e ha deliberato un compenso annuo lordo di Euro 16.500,00 per i Sindaci ed un compenso annuo lordo per il Presidente di complessivi Euro 24.750,00.

Ai componenti il Collegio Sindacale per l 'anno 2012 sono stati attribuiti i seguenti compensi:

- Romano Conti (Presidente), Euro 24.750 come deliberato (*i*) dall'Assemblea degli azionisti del 23 aprile 2009, per il periodo fino al 19 aprile 2012 e (*ii*) dall'Assemblea degli azionisti del 19 aprile 2012, per il periodo decorrente dalla medesima data;
- Roberto Chiusoli, Euro 16.500 come deliberato (*i*) dall'Assemblea degli azionisti del 23 aprile 2009, per il periodo fino al 19 aprile 2012 e (*ii*) dall'Assemblea degli azionisti del 19 aprile 2012, per il periodo decorrente dalla medesima data;
- Pasquina Corsi, in carica dal 19 aprile 2012, un compenso *pro rata temporis* pari a Euro 11.586,07, come deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 19 aprile 2012:
- Franco Gargani, in carica fino al 19 aprile 2012, un compenso *pro rata temporis* pari a Euro 4.959,02, come deliberato dall'Assemblea del 23 aprile 2009.

1.3 Direttore Generale alla Gestione

Nel corso dell'esercizio 2012, l'incarico di Direttore Generale alla Gestione è stato ricoperto dal Dott. Daniele Cabuli.

Si riporta di seguito una descrizione di ciascuna delle voci che hanno composto la remunerazione del Direttore Generale alla Gestione nel corso dell'esercizio 2012.

- Componente fissa pari a complessivi Euro 139.938,00;
- Benefici non monetari;
- Componente variabile: una parte significativa della remunerazione del Direttore Generale alla Gestione è legata al raggiungimento di specifici obiettivi di *performance* della Società. In particolare, nel corso dell'esercizio 2012, il Direttore Generale alla Gestione era destinatario di una componente variabile subordinata al raggiungimento dei seguenti obiettivi di *performance*:
  - per un massimo pari al 40% della componente variabile, al conseguimento dei seguenti obiettivi di natura aziendale: EBITDA *margin* consolidato con uno scostamento rispetto al budget compreso tra <1% e >1% e *earning per share* fissati nel *budget* annuale relativo al 2012, *con un incremento rispetto al precedente anno, a parità di azioni escluse le azioni proprie,compreso tra* <5% e >5%; e
    - per un massimo pari al 60% della componente variabile, al conseguimento di tre obiettivi di *performance* individuali, quali:
    - il raggiungimento dei ricavi totali dell'attività caratteristica come da budget,
    - riduzione della vacancy;
    - redazione bilancio di sostenibilità.

definiti sulla base delle funzioni svolte dal Direttore Generale alla Gestione, dei progetti strategici in cui lo stesso è coinvolto e del proprio livello di responsabilità, la cui variazione era legata ai risultati raggiunti nel 2012.

La verifica del raggiungimento dei predetti obiettivi sarà effettuata a valle dell'approvazione del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato di IGD relativi all'esercizio 2012. L'incentivo maturato, stimato in Euro 33.900,00 sarà corrisposto nel corso dell'esercizio 2013.

Non sono in essere accordi specifici che prevedono indennità in caso di scioglimento anticipato del rapporto di lavoro, salvo quanto disposto in tema dal contratto nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative.

1.4 Dirigenti con Responsabilità Strategiche

Sono Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società i dirigenti facenti parte della Direzione Operativa. Nel 2012, tali funzioni sono state ricoperte dal direttore delle aree Amministrazione Legale e Societario, dal direttore Servizio Gestione Patrimonio e Sviluppo, dall'amministratore delegato di Win Magazine sa e dal responsabile servizio Finanze e Tesoreria.

Si riporta di seguito una descrizione di ciascuna delle voci che hanno composto la remunerazione dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche.

- Componente fissa per tutti i Dirigenti con Responsabilità Strategiche pari a complessivi Euro migliaia 522.690,00;
- Benefici non monetari;
- Componente variabile: una parte significativa della remunerazione dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche è legata al raggiungimento di specifici obiettivi di *performance* della Società. In particolare, nel corso dell'esercizio 2012, Dirigenti con Responsabilità Strategiche erano destinatari di una componente variabile subordinata al raggiungimento dei seguenti obiettivi di *performance*:
  - per un massimo pari al 40% della componente variabile, al conseguimento dei seguenti obiettivi di natura aziendale: EBITDA *margin* consolidato con uno scostamento rispetto al budget compreso tra <1 e >1 e *earning per share* fissati nel *budget* annuale relativo al 2012, *con un incremento rispetto al precedente anno, a parità di azioni escluse le azioni proprie,compreso tra* <5% e >5%; e
  - per un massimo pari al 60% della componente variabile, a tre obiettivi di *performance* individuali, definiti sulla base delle funzioni svolte da ciascun Dirigente, dei progetti strategici in cui lo stesso è coinvolto e del proprio livello di responsabilità, la cui variazione era legata ai risultati raggiunti nel 2012.

  La verifica del raggiungimento dei predetti obiettivi sarà effettuata a valle dell'approvazione del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato di IGD relativi all'esercizio 2012. L'incentivo complessivo maturato, stimato pari ad Euro 114.258,00 sarà corrisposto nel corso dell'esercizio 2013.

Non sono in essere accordi specifici che prevedono indennità in caso di scioglimento anticipato del rapporto di lavoro, salvo quanto disposto in tema dal contratto nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative.

1.5 Accordi che prevedono indennità in caso di scioglimento anticipato del rapporto

Non sono in essere accordi specifici che prevedono indennità in caso di scioglimento anticipato del rapporto di amministrazione o del suo mancato rinnovo salvo quanto di seguito specificato con riferimento all'Amministratore Delegato.

Salvo il caso di revoca o rimozione dalla carica per giusta causa , il Consiglio di Amministrazione previo parere del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e sentito in collegio sindacale riconoscerà all'Amministratore Delegato un'indennità di fine mandato o mancato rinnovo; tale indennità potrà essere corrisposta in un arco temporale massimo di tre anni per un ammontare massimo non superiore al totale dei compensi per la carica di amministratore delegato corrisposti dalla Società nei due anni precedenti al verificarsi della causa di cessazione dalla carica.

Non sono in essere accordi che prevedono l'assegnazione o il mantenimento di benefici non monetari a favore dei componenti del Consiglio di Amministrazione che hanno cessato il loro incarico ovvero la stipula di contratti di consulenza per un periodo successivo alla cessazione del rapporto.

Con riferimento al Direttore Generale alla Gestione, in caso di risoluzione del rapporto di lavoro trova applicazione quanto disposto in tema dal contratto nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative.

Con riferimento ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche, in caso di risoluzione del rapporto di lavoro trova applicazione quanto disposto in tema dal contratto nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative.

* * * * *

Seconda Parte - Tabelle

Nelle seguenti tabelle sono indicati analiticamente i compensi per i componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, per il Direttore Generale alla Gestione e, a livello aggregato, per i Dirigenti con Responsabilità Strategiche corrisposti o da corrispondere dalla Società e da società controllate e collegate con riferimento all'esercizio 2012.

Tabella 1: Compensi corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio 2012

Nome e Cognome	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della Carica		Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a Comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	*Fair Value* dei compensi	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Gilberto Coffari	Presidente CdA e componente CP	01/01/2012-31/12/2021	Ass. approvazione bilancio 2014	*Compensi in IGD*	91.500,00	500,00	–	–	–	–	–	–	–
				Compensi in società controllate e collegate	–	–	–	–	–	–	–	–	–
				Totale	91.500,00	500,00	–	–	–	–	–	–	–
Sergio Costalli	Vice Presidente CdA e componente CP	01/01/2012-31/12/2012	Ass. approvazione bilancio 2014	*Compensi in IGD*	63.494,54	500,00	–	–	–	–	–	–	
				Compensi in società controllate e collegate	–	–	–	–	–	–	–	–	–
				Totale	63.494,54	500,00	–	–	–	–	–	–	–
Claudio Albertini	Amministratore Delegato e componente CP	01/01/2012-31/12/2012	Ass. approvazione bilancio 2014	*Compensi in IGD*	266.500,00	500,00	Fino ad un massimo del 30% del compenso fisso	–	–	–	–	–	–
				Compensi in società controllate e	–	–	–	–	–	–	–	–	–

				collegate									
				Totale	266.500,00	500,00	Fino ad un massimo del 30% del compenso fisso	–	–	–	–	–	–
Roberto Zamboni	Amministratore e componente CP	01/01/2012-31/12/2012	Ass. approvazione bilancio 2014	*Compensi in IGD*	16.500,00	500,00	–	–	–	–	–	–	–
				Compensi in società controllate e collegate	–	–	–	–	–	–	–	–	–
				Totale	16.500,00	500,00	–	–	–	–	–	–	–
Leonardo Caporioni	Amministratore e componente CCR	01/01/2012-31/12/2012	Ass. approvazione bilancio 2014	*Compensi in IGD*	16.500,00	2.404,37	–	–	–	–	–	–	–
				Compensi in società controllate e collegate	–	–	–	–	–	–	–	–	–
				Totale	16.500,00	2.404,37	–	–	–	–	–	–	–
Fernando Pellegrini	Amministratore	01/01/2012-31/12/2012	Ass. approvazione bilancio 2014	*Compensi in IGD*	16.500,00		–	–	–	–	–	–	–
				Compensi in società controllate e collegate	–	–	–	–	–	–	–	–	–
				Totale	16.500,00	–	–	–	–	–	–	–	–
Aristide Canosani	Amministratore e componente CCR e OdV	01/01/2012-31/12/2012	Ass. approvazione bilancio 2014	*Compensi in IGD*	16.500,00	8.000,00	–	–	–	–	–	–	–
				Compensi	–	–	–	–	–	–	–	–	–

				in società controllate e collegate									
				Totale	16.500,00	8.000,00	–	–	–	–	–	–	–
Fabio Carpanelli	Amministratore e componente CNR e OdV	01/01/2012-31/12/2012	Ass. approvazione bilancio 2014	*Compensi in IGD*	16.500,00	16.000,00	–	–	–	–	–	–	–
				Compensi in società controllate e collegate	1.500,00	4.614,75	–	–	–	–	–	–	–
				Totale	18.000,00	20.614,75	–	–	–	–	–	–	–
Massimo Franzoni	Amministratore e componente CCR	01/01/2012-31/12/2012	Ass. approvazione bilancio 2012	*Compensi in IGD*	16.500,00	9.202,19	–	–	–	–	–	–	–
				Compensi in società controllate e collegate	–	–	–	–	–	–	–	–	–
				Totale	16.500,00	9.202,19	–	–	–	–	–	–	–
Elisabetta Gualandri	Amministratore e componente CCR	19/04/2012-31/12/2012	Ass. approvazione bilancio 2014	*Compensi in IGD*	11.540,98	8.393,44	–	–	–	–	–	–	–
					–	-	–	–	–	–	–	–	–
				Totale	11.540,98	8.393,44	–	–	–	–	–	–	–
Andrea Parenti	Amministratore e componente CNR e CPC	01/01/2012-31/12/2012	Ass. approvazione bilancio 2014	*Compensi in IGD*	16.500,00	7.154,37	–	–	–	–	–	–	–
				Compensi in società controllate e collegate	–	–	–	–	–	–	–	–	–

				Totale	16.500,00	7.154,37	–	–	–	–	–	–	–
Riccardo Sabadini	Amministratore e componente CNR e CPC	01/01/2012-31/12/2012	Ass. approvazione bilancio 2014	*Compensi in IGD*	16.500,00	5.606,56	–	–	–	–	–	–	–
				Compensi in società controllate e collegate	–	–	–	–	–	–	–	–	–
				Totale	16.500,00	5.606,56	–	–	–	–	–	–	–
Giorgio Boldreghini	Amministratore e componente CN[(1)] e CPC	01/01/2012-31/12/2012	Ass. approvazione bilancio 2014	*Compensi in IGD*	16.500,00	4.154,37	–	–	–	–	–	–	–
				Compensi in società controllate e collegate	–	–	–	–	–	–	–	–	–
				Totale	16.500,00	4.154,37	–	–	–	–	–	–	–
Tamara Magalotti	Amministratore e componente CNR	19/04/2012-31/12/2012	Ass. approvazione bilancio 2014	*Compensi in IGD*	11.540,98	3.000,00	–	–	–	–	–	–	–
				Compensi in società controllate e collegate	-	-	–	–	–	–	–	–	–
				Totale	11.540,98	3.000,00	–	–	–	–	–	–	–
Livia Salvini	Amministratore e componente CCR e OdV	19/04/2012-31/12/2012	Ass. approvazione bilancio 2014	*Compensi in IGD*	11.540,98	11.191,26	–	–	–	–	–	–	–
				Compensi in società controllate e collegate	–	–	–	–	–	–	–	–	–

				Totale	11.540,98	11.191,26	–	–	–	–	–	–	–
Francesco Gentili	Amministratore e componente CR (ora CNR) e OdV	01/01/2012-19/04/2012	Ass. approvazione bilancio 2011	*Compensi in IGD*	4.959,02	2.904,37	–	–	–	–	–	–	–
				Compensi in società controllate e collegate	–	2.326,22	–	–	–	–	–	–	–
				Totale	4.959,02	5.230,59	–	–	–	–	–	–	–
Sergio Santi	Amministratore e componente CR (ora CNR) e OdV	01/01/2012-19/04/2012	Ass. approvazione bilancio 2011	*Compensi in IGD*	4.959,02	3.404,37	–	–	–	–	–	–	–
				Compensi in società controllate e collegate	–	928,96	–	–	–	–	–	–	–
				Totale	4.959,02	4.333,33	–	–	–	–	–	–	–
Corrado Pirazzini	Amministratore	01/01/2012-19/04/2012	Ass. approvazione bilancio 2011	*Compensi in IGD*	4.959,02	–	–	–	–	–	–	–	–
				Compensi in società controllate e collegate	–	–	–	–	–	–	–	–	–
				Totale	4.959,02	–	–	–	–	–	–	–	–
Romano Conti	Presidente Collegio Sindacale	01/01/2012--31/12/2012	Ass. approvazione bilancio 2014	*Compensi in IGD*	24.750,00	–	–	–	–	–	–	–	–
				Compensi in società controllate	–	–	–	–	–	–	–	–	–

				e collegate									
				Totale	24.750,00	–	–	–	–	–	–	–	–
Roberto Chiusoli	Sindaco effettivo	01/01/2012--31/12/2012	Ass. approvazione bilancio 2014	*Compensi in IGD*	16.500,00	–	–	–	–	–	–	–	–
				Compensi in società controllate e collegate	–	–	–	–	–	–	–	–	–
				Totale	16.500,00	–	–	–	–	–	–	–	–
Pasquina Corsi	Sindaco effettivo	19/04/2012-31/12/2012	Ass. approvazione bilancio 2014	*Compensi in IGD*	11.586,07	–	–	–	–	–	–	–	–
				Compensi in società controllate e collegate	–	–	–	–	–	–	–	–	–
				Totale	11.586,07	–	–	–	–	–	–	–	–
Franco Gargani	Sindaco effettivo	01/01/2012-19/04/2012	Ass. approvazione bilancio 2011	*Compensi in IGD*	4.959,02	–	–	–	–	–	–	–	–
				Compensi in società controllate e collegate	–	–	–	–	–	–	–	–	–
				Totale	4.959,02	–	–	–	–	–	–	–	–
Daniele Cabuli	Direttore Generale alla Gestione	-	-	*Compensi in IGD*	139.938	–	33.900	–	18.958	–	–	–	–
				Compensi in società	–	–	–	–	–	–	–	–	–

				controllate e collegate									
				Totale	139.938	–	33.900	–	18.958	–	–	–	–
Dirigenti con Responsabilità Strategiche (n. 4)	-	-	-	*Compensi in IGD*	522.690	–	114.258	–	70.740	–	–	–	–
				Compensi in società controllate e collegate	–	–	–	–	–	–	–	–	–
				Totale	522.690	–	114.258	–	70.740	–	–	–	–

(1) Carca ricoperta fino al 19 aprile 2012.

Tabella 3: Piani di incentivazione monetari a favore dell'Amministratore Delegato, del Direttore Generale alla Gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche

				***Bonus* dell'anno**			***Bonus* di anni precedenti**			**Altri *bonus***
Nome e Cognome	**Carica**		**Piano**	**Erogabile/Erogato**	**Differito**	**Periodo di differimento**	**Non più erogabili**	**Erogabile/Erogati**	**Ancora differiti**	
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	*Compensi in IGD*	–	–	–	–	–	–	–	–
		Compensi in società controllate e collegate	–	–	–	–	–	–	–	–
		Totale	–	–	–	–	–	–	–	–
Daniele Cabuli	Direttore Generale alla Gestione	*Compensi in IGD*	–	–	–	–	–	–	–	–
		Compensi in società controllate e collegate	–	–	–	–	–	–	–	–
		Totale	–	–	–	–	–	–	–	–
Dirigenti con Responsabilità Strategiche (n. 4)	-	*Compensi in IGD*	–	–	–	–	–	–	–	–
		Compensi in società controllate e collegate	–	–	–	–	–	–	–	–
		Totale	–	–	–	–	–	–	–	–

Sezione III: Informazioni sulle partecipazioni dei componenti del Consiglio di amministrazione e del Collegio Sindacale, del Direttore generale alla gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche

Nella seguente tabella sono indicate, nominativamente, le partecipazioni detenute dai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale e dal Direttore Generale alla Gestione in IGD e nelle società da questa controllate.

Cognome e nome	Carica	Società partecipata	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2011	N. azioni acquistate/sottoscritte	N. azioni vendute	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2012
Gilberto Coffarii	Presidente CdA	IGD SIIQ S.p.A.	11.000	12.100	–	23.100
Sergio Costalli	Vice Presidente CdA	–	–	–	–	–
Claudio Albertini	AD	–	–	–	–	–
Roberto Zamboni	Amministratore	–	–	–	–	–
Leonardo Caporioni	Amministratore	–	–	–	–	–
Fernando Pellegrini	Amministratore	–	–	–	–	–
Aristide Canosani	Amministratore	–	–	–	–	–
Fabio Carpanelli	Amministratore	–	–	–	–	–
Massimo Franzoni	Amministratore	–	–	–	–	–
Elisabetta Gualandri	Amministratore	–	–	–	–	–
Andrea Parenti	Amministratore	IGD SIIQ S.p.A.	40.000	10.000	–	50.000
Riccardo Sabadini	Amministratore	IGD SIIQ S.p.A.	5.000	–	–	5.000
Giorgio Boldreghini	Amministratore	–	–	–	–	–
Tamara Magalotti	Amministratore	–	–	–	–	–
Lidia Salvini	Amministratore	–	–	–	–	–
Francesco Gentili	Amministratore	–	–	–	–	–
Sergio Santi	Amministratore	IGD SIIQ S.p.A.	29.300	-	–	-
Corrado Pirazzini	Amministratore	IGD SIIQ S.p.A.	5.000	–	–	-
Romano Conti	Presidente Collegio Sindacale	–	–	–	–	–
Roberto Chiusoli	Sindaco effettivo	–	–	–	–	–
Pasquina Corsi	Sindaco effettivo	–	–	–	–	–
Franco Gargani	Sindaco effettivo	–	–	–	–	–

Nella seguente tabella sono indicate, nominativamente, le partecipazioni detenute complessivamente dai Dirigenti con responsabilità Strategiche in IGD e nelle società da questa controllate.

Numero Dirigenti Con Responsabilità Strategiche	Società partecipata	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2011	N. azioni acquistate/sottoscritte	N. azioni vendute	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2012
	IGD SIIQ S.p.A.	51.300	26.700	–	78.000

5. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2012

5.1 Conto economico consolidato

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2012 (A)	31/12/2011 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi:	1	**117.979**	**115.800**	**2.179**
- ricavi vs. terzi		81.778	82.336	(558)
- ricavi vs. parti correlate		36.201	33.464	2.737
Altri proventi:	2	**5.278**	**5.447**	**(169)**
- altri proventi		3.799	4.095	(296)
- altri proventi da correlate		1.479	1.352	127
Ricavi da vendita immobili	2	**0**	**1.726**	**(1.726)**
Totale ricavi e proventi operativi		**123.257**	**122.973**	**284**
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	6	7.976	7.356	620
Totale ricavi e variazione delle rimanenze		**131.233**	**130.329**	**904**
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	6	7.313	8.061	(748)
Costi per servizi	3	19.451	18.305	1.146
- costi per servizi		15.981	14.794	1.187
- costi per servizi vs. parti correlate		3.470	3.511	(41)
Costi del personale	4	8.217	7.850	367
Altri costi operativi	5	8.511	5.734	2.777
Totale costi operativi		**43.492**	**39.950**	**3.542**
(Ammortamenti e accantonamenti)	7	(3.864)	(2.893)	(971)
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	7	(1.211)	28	(1.239)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	7	(29.383)	(14.150)	(15.233)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value		**(34.458)**	**(17.015)**	**(17.443)**
RISULTATO OPERATIVO		**53.283**	**73.364**	**(20.081)**
Risultato Gestione partecipazioni	8	**(746)**	**(887)**	**141**
Risultato Gestione partecipazioni		(746)	(887)	141
Proventi finanziari:	9	**554**	**809**	**(255)**
- verso terzi		545	782	(237)
- verso parti correlate		9	27	(18)
Oneri finanziari:	9	**48.124**	**44.144**	**3.980**
- verso terzi		45.887	42.997	2.890
- verso parti correlate		2.237	1.147	1.090
Saldo della gestione finanziaria		**(47.570)**	**(43.335)**	**(4.235)**
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		**4.967**	**29.142**	**(24.175)**
Imposte sul reddito del periodo	10	(6.185)	(876)	(5.309)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO		**11.152**	**30.018**	**(18.866)**
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi		136	39	97
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo		**11.288**	**30.057**	**(18.769)**
- utile base per azione	11	0,036	0,101	
- utile diluito per azione	11	0,062	0,112	

5.2 Conto economico complessivo consolidato

Conto economico complessivo consolidato (importi in migliaia di Euro)	31/12/2012	31/12/2011
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	**11.152**	**30.018**
Altre componenti del conto economico complessivo		
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(18.228)	(19.508)
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	5.013	5.365
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(858)	94
Altre componenti del conto economico complessivo al netto degli effetti fiscali	**(14.073)**	**(14.049)**
Totale utile complessivo del periodo	**(2.921)**	**15.969**
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	**136**	**39**
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	**(2.785)**	**16.008**

5.3 Situazione patrimoniale- finanziaria consolidata

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2012 (A)	31/12/2011 (B)	Variazioni (A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	12	98	78	20
Avviamento	13	11.427	11.427	0
		11.525	**11.505**	**20**
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	15	1.754.550	1.779.445	(24.895)
Fabbricato	14	9.349	9.592	(243)
Impianti e Macchinari	16	1.271	1.388	(117)
Attrezzatura e altri beni	16	2.179	2.467	(288)
Migliorie su beni di terzi	16	1.317	1.460	(143)
Immobilizzazioni in corso	17	76.376	69.834	6.542
		1.845.042	**1.864.186**	**(19.144)**
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate	18	29.280	19.888	9.392
Crediti vari e altre attività non correnti	19	3.828	1.965	1.863
Partecipazioni	20	304	212	92
Attività finanziarie non correnti	21	25	41	(16)
Attività per strumenti derivati	42	150	202	(52)
		33.587	**22.308**	**11.279**
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		**1.890.154**	**1.897.999**	**(7.845)**
ATTIVITA' CORRENTI:				
Rimanenze per lavori in corso e acconti	22	78.039	71.152	6.887
Rimanenze		-	7	(7)
Crediti commerciali e altri crediti	23	14.441	13.101	1.340
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	24	531	983	(452)
Altre attività correnti	25	3.144	11.393	(8.249)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	26	734	1.426	(692)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	26	41	278	(237)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	27	7.545	14.433	(6.888)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		**104.475**	**112.773**	**(8.298)**
TOTALE ATTIVITA' (A + B)		**1.994.629**	**2.010.772**	**(16.143)**
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale Sociale		311.569	298.273	13.296
Riserva sovrapprezzo azioni		147.730	147.730	0
Altre Riserve		240.938	252.347	(11.409)
Utili del gruppo		41.653	56.891	(15.238)
Totale patrimonio netto di gruppo		**741.890**	**755.241**	**(13.351)**
quota di pertinenza di terzi		11.676	11.812	(136)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	**28**	**753.566**	**767.053**	**(13.487)**
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per strumenti derivati	42	54.125	34.773	19.352
Passività finanziarie non correnti	29	559.359	860.659	(301.300)
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	29	15.000	15.000	0
Fondo TFR	30	1.191	796	395
Passività per imposte differite	18	45.422	48.366	(2.944)
Fondi per rischi ed oneri futuri	31	1.667	1.386	281
Debiti vari e altre passività non correnti	32	7.398	7.325	73
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	32	12.842	12.771	71
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)		**697.004**	**981.076**	**(284.072)**
PASSIVITA' CORRENTI:				
Passività finanziarie correnti	33	501.834	184.447	317.387
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	33	21.783	50.469	(28.686)
Debiti commerciali e altri debiti	35	8.287	11.215	(2.928)
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	36	4.359	2.643	1.716
Passività per imposte correnti	37	836	7.869	(7.033)
Altre passività correnti	38	6.946	5.982	964
Altre passività correnti vs parti correlate	38	14	18	(4)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)		**544.059**	**262.643**	**281.416**
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)		**1.241.063**	**1.243.719**	**(2.656)**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)		**1.994.629**	**2.010.772**	**(16.143)**

5.4 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo	Interessenze di minoranza	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2011	**298.273**	**147.730**	**259.868**	**55.731**	**761.603**	**11.851**	**773.454**
Utile del periodo	0	0	0	30.057	30.057	(39)	30.018
Valutazione derivati cash flow hedge			(14.143)	0	(14.143)		(14.143)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	94	0	94	0	94
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	**(14.049)**	**30.057**	**16.008**	**(39)**	**15.969**
Ripartizione dell'utile 2010							
- dividendi distribuiti	0	0	0	(22.370)	(22.370)	0	(22.370)
- coperture effetti ias/ifrs	0	0		0	0	0	0
- destinazione a riserva utili indivisi	0	0	0	0	0	0	0
- destinazione a riserva legale	0	0	1.385	(1.385)	0	0	0
- destinazione ad altre riserve	0	0	5.143	(5.143)	0	0	0
Saldo al 31/12/2011	**298.273**	**147.730**	**252.347**	**56.891**	**755.241**	**11.812**	**767.053**

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo	Quote di pertinenza di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2012	**298.273**	**147.730**	**252.347**	**56.891**	**755.241**	**11.812**	**767.053**
Utile del periodo	0	0		11.288	11.288	(136)	**11.152**
Valutazione derivati cash flow hedge			(13.215)	0	(13.215)	0	**(13.215)**
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(858)	0	(858)		**(858)**
Totale utili (perdite) complessivo	**0**	**0**	**(14.073)**	**11.288**	**(2.785)**	**(136)**	**(2.921)**
Ripartizione dell'utile 2011							
dividendi distribuiti	0	0	0	(23.862)	(23.862)		**(23.862)**
aumento capitale sociale	13.296	0	0	0	13.296		**13.296**
destinazione a riserva utili indivisi	0	0	0	0	0		**0**
destinazione a riserva legale	0	0	1.437	(1.437)	0		**0**
destinazione ad altre riserve	0	0	1.227	(1.227)	0		**0**
Saldo al 31 dicembre 2012	**311.569**	**147.730**	**240.938**	**41.653**	**741.890**	**11.676**	**753.566**

5.5 Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	31/12/2012	31/12/2011
(In migliaia di Euro)		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	**4.967**	**29.142**
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Poste non monetarie	8.186	6.343
(Ammortamenti e accantonamenti)	3.864	2.893
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	1.211	(29)
(svalutazione delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione)	0	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	29.383	14.150
Gestione di partecipazioni	746	528
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	**48.357**	**53.027**
Imposte sul reddito correnti	(1.270)	(1.049)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	**47.087**	**51.978**
Variazione delle rimanenze	(6.880)	(6.863)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	(6.115)	22.242
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	2.164	(2.546)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	(1.486)	(4.324)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	71	833
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	**34.841**	**61.320**
(Investimenti) in immobilizzazioni	(13.805)	(127.905)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	30	385
Disinvestimenti in Partecipazioni	0	0
(Investimenti) in Partecipazioni	(108)	-
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	**(13.883)**	**(127.520)**
Variazione di attività finanziarie non correnti	15	(22)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso terzi	237	5.695
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	692	(335)
Dividend reinvestment option	12.712	0
Distribuzione di dividendi	(23.862)	(22.370)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	317.387	(2.889)
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	(28.686)	46.342
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	(306.298)	21.961
Variazione indebitamento finanziario non corrente vs parti correlate	0	0
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	**(27.803)**	**48.382**
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(43)	(13)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	**(6.888)**	**(17.831)**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	**14.433**	**32.264**
DISPONIBILITA' LIQUIDE DISMESSE CON LA CESSIONE DI PARTECIPAZIONI	**0**	**0**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	**7.545**	**14.433**

5.6 Note di commento ai prospetti contabili

Criteri di redazione del Bilancio consolidato di IGD SIIQ S.p.A.

Premessa

Il Bilancio consolidato di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SPA al 31 dicembre 2012, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 28 febbraio 2013.
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, divenuta SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel 2008, è stata la prima Società a ottenere questo status 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..

Criteri di redazione

Il bilancio consolidato per l'esercizio 2012 è stato redatto in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. 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).

Schemi adottati

Le voci dello stato patrimoniale sono classificate in correnti e non correnti, quelle del conto economico sono classificate per natura.
Il prospetto dell'utile complessivo indica il risultato economico integrato dei proventi e oneri che per espressa disposizione degli IFRS sono rilevati direttamente a patrimonio netto.
Il prospetto delle variazioni del patrimonio netto presenta i proventi (oneri) complessivi dell'esercizio, le operazioni con gli azionisti e le altre variazioni del patrimonio netto.
Lo schema di rendiconto finanziario è predisposto secondo il "metodo indiretto", rettificando l'utile dell'esercizio delle componenti di natura non monetaria.

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 2011, ad eccezione dell'adozione di nuovi principi ed interpretazioni applicabili a partire dal 1° gennaio 2012 di seguito elencati:
IFRS 7 *Strumenti finanziari – informazioni integrative*

L'emendamento è stato emesso con l'intento di migliorare la comprensione delle transazioni di trasferimento (derecognition) delle attività finanziarie, inclusa la comprensione dei possibili effetti derivanti da qualsiasi rischio

rimasto in capo all'impresa che ha trasferito tali attività (per esempio le operazioni di cartolarizzazione). L'emendamento inoltre richiede maggiori informazioni nel caso in cui un ammontare sproporzionato di tali transazioni sia posto in essere in prossimità della fine di un periodo contabile. L'adozione delle modifiche non ha avuto alcun impatto sulla posizione finanziaria o sul risultato del Gruppo.

Ias 12 Imposte sul reddito – recupero delle attività sottostanti

In data 20 dicembre 2010, lo IASB ha emesso un emendamento minore allo IAS 12 – *Imposte sul reddito* che chiarisce la determinazione delle imposte differite sugli investimenti immobiliari valutati al *fair value*. La modifica introduce la presunzione che le imposte differite relative agli investimenti immobiliari valutati al *fair value* secondo lo IAS 40 devono essere determinate tenendo conto che il valore contabile sarà recuperato 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 deve essere applicato in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2012. L'adozione delle modifiche non ha avuto alcun impatto sulla posizione finanziaria o sul risultato del Gruppo.

IFRS 1 – *Grave iperinflazione ed eliminazione di date fissate per neo-utilizzatori*

Lo IASB ha fornito linee guida su come un'entità dovrebbe riprendere la presentazione del bilancio IFRS quando la propria valuta funzionale cessa di essere soggetta a iperinflazione grave. La data effettiva di adozione della modifica è per gli esercizi annuali con inizio dal 1 luglio 2011 o successivamente. Questa modifica non ha avuto alcun impatto sul Gruppo.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni efficaci dal 1° gennaio 2013 e successivi e non adottati in via anticipata dal Gruppo.

In data 16 giugno 2011, lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 1 – *Presentazione del bilancio*, per richiedere alle imprese di raggruppare tutti i componenti presentati tra gli Altri utili/(perdite) complessivi a seconda che essi possano o meno essere riclassificati successivamente a conto economico. L'emendamento deve essere applicato dagli esercizi aventi inizio dopo o dal 1° luglio 2012. L'adozione di tale emendamento non produrrà alcun effetto dal punto di vista della valutazione delle poste di bilancio.

In data 16 giugno 2011, lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 19 – *Benefici ai dipendenti*, che elimina l'opzione di differire il riconoscimento degli utili e delle perdite attuariali con il metodo del corridoio, richiedendo la presentazione nella situazione patrimoniale e finanziaria del deficit o surplus del fondo ed il riconoscimento nel conto economico delle componenti di costo legate alla prestazione lavorativa e gli oneri finanziari netti, nonché l'iscrizione degli utili e perdite attuariali che derivano dalla rimisurazione della passività e delle attività tra gli Altri utili/(perdite) complessivi. Inoltre, il rendimento delle attività incluso tra gli oneri finanziari netti dovrà essere calcolato sulla base del tasso di sconto della passività e non più del rendimento atteso delle stesse. L'emendamento, infine, introduce nuove informazioni addizionali da fornire nelle note al bilancio, e deve essere applicato in modo retrospettivo dall'esercizio avente inizio dal 1° gennaio 2013.

In data 12 maggio 2011, lo IASB ha emesso il principio IFRS 10 – *Bilancio Consolidato*, che sostituirà il SIC-12 *Consolidamento – Società a destinazione specifica (società veicolo)* e parti dello IAS 27 – *Bilancio consolidato e separato*, il quale sarà ridenominato *Bilancio separato* e disciplinerà il trattamento contabile delle partecipazioni nel bilancio separato. Il nuovo principio muove dai principi esistenti, individuando nel concetto di controllo il fattore determinante ai fini del consolidamento di una società nel bilancio consolidato della controllante. Esso fornisce, inoltre, una guida per determinare l'esistenza del controllo laddove sia difficile da accertare. Il principio deve essere applicato in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2014.

In data 12 maggio 2011, lo IASB ha emesso il principio IFRS 11 – *Accordi di compartecipazione*, che sostituirà lo IAS 31 – *Partecipazioni in Joint Venture* ed il SIC-13 – *Imprese a controllo congiunto – Conferimenti in natura da parte dei partecipanti al controllo*. Il nuovo principio fornisce dei criteri per l'individuazione degli accordi di compartecipazione basati sui diritti e sugli obblighi derivanti dagli accordi piuttosto che sulla forma legale degli stessi e stabilisce, come unico metodo di contabilizzazione delle partecipazioni in imprese a controllo congiunto nel bilancio consolidato, il metodo del patrimonio netto. Il principio deve essere applicato in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2014. A seguito dell'emanazione del principio, lo IAS 28 – *Partecipazioni in imprese collegate* è stato emendato per comprendere nel suo ambito di applicazione, dalla data di efficacia del principio, anche le partecipazioni in imprese a controllo congiunto.

In data 12 maggio 2011, lo IASB ha emesso il principio IFRS 12 – *Informazioni addizionali su partecipazioni in altre imprese*, che costituisce un nuovo e completo principio sulle informazioni addizionali da fornire su ogni tipologia di partecipazione, ivi incluse quelle su imprese controllate, gli accordi di compartecipazione, collegate, società a destinazione specifica ed altre società veicolo non consolidate. Il principio deve essere applicato in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2014.

In data 12 maggio 2011, lo IASB ha emesso il principio IFRS 13 – *Misurazione del fair value*, che chiarisce come deve essere determinato il *fair value* ai fini del bilancio e si applica a tutti i principi IFRS che richiedono o permettono la misurazione del *fair value* o la presentazione di informazioni basate sul *fair value*. Il principio deve essere applicato in modo prospettico dal 1° gennaio 2013.

In data 16 dicembre 2011, lo IASB ha emesso alcuni emendamenti allo IAS 32 – *Strumenti Finanziari: esposizione nel bilancio*, per chiarire l'applicazione di alcuni criteri per la compensazione delle attività e delle passività finanziarie presenti nello IAS 32. Gli emendamenti devono essere applicati in modo retrospettivo per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2013.

In data 16 dicembre 2011, lo IASB ha emesso alcuni emendamenti all'IFRS 7 – *Strumenti finanziari: informazioni integrative*. L'emendamento richiede informazioni sugli effetti o potenziali effetti dei contratti di compensazione delle attività e passività finanziarie sulla situazione patrimoniale-finanziaria. Gli emendamenti devono essere applicati per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2013 e periodi intermedi successivi a tale data. Le informazioni devono essere fornite in modo retrospettivo.

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 2012 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 31/12/2011, l'area di consolidamento si è modificata per l'ingresso della neo costituita IGD

Property SIINQ S.p.A.. 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
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Ravenna via agro pontino 13	Italia	322.545.915,08	Eur				Gestione Centri Commerciali
Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale								
IGD Management 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%	IGD Management s.r.l.	80,00%	Società di costruzione
IGD Property SIINQ S.p.A.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	150.000,00	Eur	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100,00%	IGD Management s.r.l. 99,9% IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management s.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100,00%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
Imprese controllate e valutate al costo								
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	67.180	Eur		IGD SIIQ S.p.A.	100%	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
Imprese collegate e valutate al costo								
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
Altre imprese valutate al costo								
Iniziative Bologna Nord	Casalecchio di Reno (Bologna) via Isonzo n. 67	Italia	60.000,00	Eur		IGD Management s.r.l.	15,00%	Sviluppo Immobiliare
Fondazione Virtus Pallacanestro Bologna	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.200.000,00	Eur		IGD SIIQ S.p.A.	8,33%	Promozione attività sportiva

Principi di consolidamento

Il bilancio consolidato comprende i bilanci della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A e delle società controllate redatti al 31 dicembre 2012. 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 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 verifichino eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali. Nel caso in cui il valore recuperabile da parte dell'unità generatrice di flussi sia inferiore al valore di carico attribuito, si rileva la relativa perdita di valore. L'abbattimento del valore dell'avviamento non può essere ripristinato in esercizi futuri. La Società effettua la verifica annuale sulla perdita di valore dell'avviamento al 31 dicembre.

- **Investimenti Immobiliari**

Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico, comprensivo dei costi di acquisizione. 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. e REAG, che offrono 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 criteri di valutazione adottati, come da certificato di perizia, sono stati i seguenti:

- Per le Gallerie Commerciali, City Center Project e uffici, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" 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 netto 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 "n" 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 netto dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.
- Per le porzioni di proprietà residuali, è stato applicato il metodo comparativo, o del Mercato e il metodo reddituale.

Il bilancio al 31 dicembre 2012 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:

Categoria	Aliquota
Impianto elettrico, antincendio, aria compressa	10 %
Impianto condizionamento/riscaldamento	15 %
Ambientazione	20 %
Computer per gestione impianti	20 %
Impianti speciali di comunicazione – telefonico	25 %
Impianto speciale	25 %
Impianto di allarme / antintrusione	30 %
Attrezzatura 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.

- **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.

- **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;

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 attribuibili ad un particolare rischio, l'utile o la perdita derivante dalle successive variazioni del fair value dello strumento di copertura è rilevato a conto economico. L'utile o la perdita derivante dall'adeguamento al fair value della posta coperta, per la parte attribuibile al rischio coperto, modifica il valore contabile di tale posta e viene rilevato a conto economico.

Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come strumento di copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile, la porzione efficace degli utili o delle perdite derivante dall'adeguamento al fair value dello strumento derivato è rilevata in una specifica riserva di patrimonio netto (Riserva per adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura). L'utile o la perdita accumulato è stornato dalla riserva di patrimonio netto e contabilizzato a conto economico negli stessi esercizi in cui gli effetti dell'operazione oggetto di copertura vengono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita associato a quella parte della copertura inefficace è iscritto direttamente a conto economico. Se uno strumento di copertura viene chiuso, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite accumulati rimangono iscritti nella riserva di patrimonio netto e verranno riclassificati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizzerà ovvero si registrerà una perdita di valore. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati contabilizzati nella riserva di patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti direttamente a conto economico.

Ingresso nel regime SIIQ – principi contabili

Il Regime Speciale delle SIIQ (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 31/12/2012, al pari di quanto verificatosi al termine degli esercizi 2008, 2009, 2010 e 2011, 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 settori operativi in conformità all'IFRS 8 e la suddivisione per area geografica dei ricavi derivanti dagli immobili di proprietà.

€/1000	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
CONTO ECONOMICO	**ATTIVITA' IMMOBILIARE**		**ATTVITA' DI SERVIZI**		**PROGETTO "PORTA A MARE"**		**INDIVISO**		**TOTALE**	
RICAVI	**118.121**	**115.906**	**5.136**	**5.284**	**7**	**1.726**			**123.264**	**122.916**
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE					*7.976*	*7.356*			*7.976*	*7.356*
COSTI DIRETTI	*-23.512*	*-18.926*	*-4.603*	*-4.355*	*-7.647*	*-8.237*			*-35.762*	*-31.518*
MARGINE LORDO DIVISIONALE	**94.609**	**96.980**	**533**	**929**	**336**	**845**	**0**	**0**	**95.478**	**98.754**
SPESE GENERALI							*-10.273*	*-10.159*	*-10.273*	*-10.159*
EBITDA	**94.609**	**96.980**	**533**	**929**	**336**	**845**	**-10.273**	**-10.159**	**85.205**	**88.595**
SVALUT./RIVALUT ED AMM.TI	*-31.500*	*-14.885*	*-2*	*-5*	*-12*	*-12*	*-408*	*-329*	*-31.922*	*-15.231*
EBIT	**63.109**	**82.094**	**531**	**924**	**324**	**833**	**-10.681**	**-10.487**	**53.283**	**73.364**
MARGINE GEST. FINANZIARIA							**-47.570**	**-43.335**	**-47.570**	**-43.335**
MARGINE GEST. PARTECIPAZIONI							**-746**	**-887**	**-746**	**-887**
IMPOSTE							**6.185**	**876**	**6.185**	**876**
UTILE NETTO									**11.152**	**30.018**
(UTILE)/PERDITA DEL PERIODO DI TERZI							136	39	136	39
UTILE NETTO DEL GRUPPO									***11.288***	***30.057***

€/1000	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
STATO PATRIMONIALE	**ATTIVITA' IMMOBILIARE**		**ATTVITA' DI SERVIZI**		**PROGETTO "PORTA A MARE"**		**INDIVISO**		**TOTALE**	
ATTIVITA' MATERIALI	*1.759.309*	*1.784.750*	*0*	*0*	*8*	*10*	*9.349*	*9.592*	*1.768.666*	*1.794.352*
ATTIVITA' IMMATERIALI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	*0*	*0*	*0*	*0*	*1*	*14*	*44.936*	*33.556*	*44.937*	*33.570*
INVESTIMENTI IN CORSO	*76.376*	*69.834*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*76.376*	*69.834*
CCN	*(3.348)*	*(486)*	*2.953*	*96*	*76.108*	*95.239*	*0*	*(25.940)*	*75.713*	*68.909*
ALTRE PASSIVITA' A LUNGO	*(44.567)*	*(53.405)*	*(734)*	*(2.283)*	*(23.219)*	*(14.954)*	*0*	*0*	*(68.520)*	*(70.644)*
TOTALE IMPIEGHI	**1.787.770**	**1.800.693**	**2.219**	**(2.187)**	**52.898**	**80.307**	**54.285**	**17.208**	**1.897.172**	**1.896.021**
PFN	*1.011.423*	*1.061.495*	*0*	*(5.554)*	*23.923*	*21.248*	*54.285*	*17.208*	*1.089.631*	*1.094.397*
(ATTIVITÀ) E PASSIVITÀ NETTE PER STRUMENTI DERIVATI	*53.975*	*34.571*							*53.975*	*34.571*
PATRIMONIO	*722.372*	*704.627*	*2.219*	*3.367*	*28.975*	*59.059*	*0*	*0*	*753.566*	*767.053*
TOTALE FONTI	**1.787.770**	**1.800.693**	**2.219**	**(2.187)**	**52.898**	**80.307**	**54.285**	**17.208**	**1.897.172**	**1.896.021**

€/1000	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	**NORD**		**CENTRO-SUD-ISOLE**		**ESTERO**		**TOTALE**	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	*48.322*	*46.890*	*47.616*	*46.238*	*11.038*	*11.676*	*106.977*	*104.804*
RICAVI UNA TANTUM	*35*	*44*	*20*	*40*	*0*	*0*	*55*	*84*
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	*1.296*	*1.261*	*900*	*972*	*0*	*0*	*2.196*	*2.233*
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	*224*	*163*	*40*	*40*	*63*	*46*	*327*	*248*
TOTALE	**49.877**	**48.357**	**48.577**	**47.290**	**11.101**	**11.722**	**109.555**	**107.369**

Note al Bilancio consolidato

Nota 1) Ricavi

Ricavi	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Ipermercati di proprietà	**34.152**	**31.403**	***2.749***
Locazioni e affitti d'azienda	**34.152**	**31.403**	***2.749***
Verso parti correlate	34.152	31.403	2.749
Ipermercati di proprietà di terzi	**114**	**111**	***3***
Affitto azienda	**114**	**111**	**3**
Verso parti correlate	114	111	3
Supermercato di proprietà	**381**	**373**	***8***
Locazioni	**381**	**373**	***8***
Verso parti correlate	381	373	8
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	**34.647**	**31.887**	**2.760**
Gallerie di proprietà, uffici e city center	**72.634**	**73.217**	***(583)***
Locazioni	**20.300**	**21.244**	***(944)***
Verso parti correlate	380	313	67
Verso terzi	19.920	20.931	(1.011)
Affitti d'azienda	**52.334**	**51.973**	***361***
Verso parti correlate	460	430	30
Verso terzi	51.874	51.543	331
Gallerie di proprietà di terzi	**7.915**	**7.849**	***66***
Locazioni	**328**	**321**	***7***
Verso parti correlate	82	81	1
Verso terzi	246	240	6
Affitti d'azienda	**7.587**	**7.528**	***59***
Verso parti correlate	119	171	(52)
Verso terzi	7.468	7.357	111
Ricavi contratti Diversi	**1.158**	**1.113**	**45**
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee in centri non di proprietà	1.112	1.076	36
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee in centri non di proprietà vs correlate	46	37	9
Ricavi locazioni temporanee in centri di proprietà	**1.625**	**1.734**	**(109)**
Verso parti correlate	467	545	(78)
Verso terzi	1.158	1.189	(31)
TOTALE GALLERIE	**83.332**	**83.913**	**(581)**
TOTALE GENERALE	**117.979**	**115.800**	**2.179**
di cui correlate	36.201	33.464	2.737
di cui terzi	81.778	82.336	(558)

Si segnala che si è provveduto, per maggiore chiarezza, a riclassificare il dato relativo all'esercizio 2011 per l'accantonamento relativo al centro commerciale Darsena, per il quale si è provveduto all'imputazione a diretta rettifica dei ricavi. Nell'esercizio 2012 l'accantonamento è stato pari a 1.857 migliaia di euro (corrispondente al 95% dei relativi ricavi), in aumento rispetto all'accantonamento dell'esercizio 2011, pari a 1.741 migliaia di euro (corrispondente al 90% dei relativi ricavi).

Gli incrementi dei ricavi relativi alle locazioni e affitti Ipermercati/supermercati sono dovuti principalmente:

- al contributo per l'intero esercizio dei contratti relativi alla locazione degli ipermercati ubicati nei centri commerciali "La Torre" di Palermo e "Coné" di Conegliano, entrati a reddito nel secondo semestre 2011;
- alla indicizzazione istat dei canoni relativi ai contratti già in essere negli anni precedenti;

L'incremento netto degli affitti d'azienda nelle gallerie di proprietà, uffici e city center è dovuto principalmente:

- al contributo per l'intero esercizio dei ricavi relativi alla locazione del fabbricato sito in Via Rizzoli a Bologna, entrato a reddito nel mese di Aprile 2011;
- al contributo per l'intero esercizio dei ricavi derivanti dalla locazione dei due piani della palazzina dove ha sede il gruppo;
- al contributo per l'intero esercizio dei ricavi derivanti dalla acquisizione, effettuata nel corso dell'esercizio 2011, relativa al ramo d'azienda per l'esercizio delle attività commerciali svolte all'interno della Galleria del Centro Commerciale "Gran Rondò" di Crema;
- a maggiori ricavi per affitti d'azienda derivanti dall'acquisizione avvenuta nel 2011 del ramo d'azienda avente ad oggetto l'esercizio di multisala cinematografica che ha comportato una diversa classificazione dei ricavi da locazioni ad affitti d'azienda;

Il decremento pari a 1.011 migliaia di euro nella voce locazioni nelle gallerie di proprietà è dovuto sia alla contrazione del fatturato registrato in Romania dovuta, in particolare, all'insolvenza di un rilevante operatore nazionale che ha comportato un piano di riorganizzazione che vede in alcuni centri la riduzione della superficie affittata e, in altri, la riduzione dei canoni, sia all'acquisizione avvenuta nel 2011 del ramo d'azienda avente ad oggetto l'esercizio di multisala cinematografica che ha comportato una diversa classificazione dei ricavi da locazioni ad affitti d'azienda rispetto all'esercizio precedente.

Per maggiori informazioni si rimanda alla relazione sulla gestione.

Nota 2) Altri proventi e ricavi da vendita immobili

Altri proventi	31/12/2012	31/12/2011	*Variazione*
Risarcimenti da assicurazioni	4	19	(15)
Sopravvenienze attive/(passive)	0	12	(12)
Ricavi per direzione Centri	3.512	3.724	(212)
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	102	102	0
Ricavi per commercializzazione	13	13	0
Altri ricavi diversi	168	225	(57)
Totale altri proventi vs terzi	**3.799**	**4.095**	**(296)**
Rimborso diversi vs correlate	0	6	(6)
Ricavi per direzione Centri vs correlate	1.373	1.204	169
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	3	0	3
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	62	61	1
Ricavi per commercializzazione	41	81	(40)
Totale altri proventi vs correlate	**1.479**	**1.352**	**127**
Totale	**5.278**	**5.447**	**(169)**

Si segnala che si è provveduto a partire dall'esercizio 2012 a compensare i costi e ricavi da rifatturazione. Per omogeneità è stato riclassificato anche il dato relativo all'esercizio 2011.

Gli altri proventi si riferiscono prevalentemente ai mandati di facility management, che risultano in moderato calo rispetto al 2011. Si segnala la costituzione nel corso del 2011 dei Consorzi proprietari dei centri di Crema e Sarca, che spiega la variazione della composizione tra ricavi da facility verso terzi e correlate.

Gli altri ricavi da servizi registrano una diminuzione, dovuta anche a minori commercializzazioni verso correlate rispetto all'anno precedente.

Nel corso dell'esercizio 2012 non sono state registrate vendite di immobili.

Nota 3) Costi per servizi

Costi per servizi	31/12/2012	31/12/2011	*Variazione*
Costi per servizi	**15.981**	**14.794**	**1.187**
Affitti passivi	6.898	6.824	74
Noleggio veicoli	207	181	26
Utenze	130	82	48
Spese per annunci, inserzioni, pubblicità, promozioni	545	621	(76)
Service	5	1	4
Spese gestione centri	2.126	1.527	599
Servizi amministrativi gestione centri	615	600	15
Assicurazioni	560	567	(7)
Onorari e compensi	265	226	39
Compensi ad organi sociali	800	746	54
Compensi società di revisione	184	188	(4)
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	301	333	(32)
Costi per servizi di selezione, formazione ed altre spese per il personale	452	416	36
Costi per viaggi e pernottamenti	128	146	(18)
Costi mancate realizzazioni	78	201	(123)
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	56	23	33
Consulenze	1.097	1.287	(190)
Costi da rifatturare	0	0	0
Manutenzioni e riparazioni	702	106	596
Commissioni e servizi bancari	155	152	3
Costi pulizie, facchinaggi e vigilanza	214	197	17
Altri	463	370	93
Costi per servizi verso parti correlate	**3.470**	**3.511**	**(41)**
Affitti passivi	1.869	1.840	29
Utenze	0	0	0
Spese per annunci, inserzioni, pubblicità, promozioni	0	0	0
Spese promozionali Centri Commerciali	100	100	0
Costi per pilotage e oneri di cantiere	0	0	0
Service	262	298	(36)
Spese gestione centri	1.011	977	34
Assicurazioni	64	64	0
Compensi ad organi sociali	118	144	(26)
Consulenze	12	2	10
Manutenzioni e riparazioni	3	5	(2)
Altri	31	81	(50)
Totale	**19.451**	**18.305**	**1.146**

La voce comprende principalmente i costi di affitto/usufrutto per immobili gestiti dalla società, le spese per la gestione dei centri commerciali e relative manutenzioni, oltre che ad altri costi quali compensi a organi sociali e società di revisione e consulenze.

Gli incrementi più rilevanti hanno riguardato :

- Le spese per la gestione dei centri commerciali, in incremento di 599 migliaia di euro, per effetto principalmente delle aperture domenicali al pubblico, oltre che ad un aumento della vacancy media che ha comportato maggiori oneri per locali sfitti a carico del gruppo;
- Le spese per manutenzioni e riparazioni, in incremento di 596 migliaia di euro, relative a costi sostenuti per l'adeguamento ad alcune normative edilizie oltre che a riparazioni dei danni subiti da alcuni centri commerciali per eventi atmosferici.

Nota 4) Costo del Personale

Di seguito si fornisce il dettaglio del costo del personale:

Costi del personale	31/12/2012	31/12/2011	*Variazione*
Salari e stipendi	5.883	5.623	260
Oneri sociali	1.696	1.627	69
Trattamento di fine rapporto	490	312	178
Altri costi	148	288	(140)
TOTALE	**8.217**	**7.850**	**367**

La voce relativa ai costi del personale risulta in incremento rispetto all'esercizio 2011 per effetto di adeguamenti organizzativi e del rinnovo del contratto collettivo nazionale avvenuto nel corso dell'esercizio precedente.

La voce trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari a 83 migliaia di euro.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

La ripartizione del personale per categorie	31/12/2012	31/12/2011
Dirigenti	6	6
Quadri	26	23
Impiegati	128	137
TOTALE	**160**	**166**

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 per l'esercizio 2012 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 deliberati per la carica nella società che redige il bilancio*
Consiglio di Amministrazione				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	91.500
Sergio Costalli	Vice Presidente	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	63.495
Claudio Albertini	Consigliere	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	16.500
	Amministratore Delegato	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	250.000 oltre variabile max 30%
Roberto Zamboni	Consigliere	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	16.500
Leonardo Caporioni	Consigliere	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	16.500
Fernando Pellegrini	Consigliere	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	16.500
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	16.500
Massimo Franzoni	Consigliere	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	16.500
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	16.500
Fabio Carpanelli	Consigliere	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	16.500
Andrea Parenti	Consigliere	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	16.500
Giorgio Boldreghini	Consigliere	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	16.500
Elisabetta Gualandri	Consigliere	19/04/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	11.541
Tamara Magalotti	Consigliere	19/04/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	11.541
Livia Salvini	Consigliere	19/04/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	11.541
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/12-19/04/12	Appr.bil. 2011	4.959
Sergio Santi	Consigliere	01/01/12-19/04/12	Appr.bil. 2011	4.959
Corrado Pirazzini	Consigliere	01/01/12-19/04/12	Appr.bil. 2011	4.959
COLLEGIO SINDACALE				
Romano Conti	Pres.Collegio Sindacale	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	24.750
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	16.500
Pasquina Corsi	Sindaco Effettivo	19/04/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	11.586
Franco Gargani	Sindaco Effettivo	01/01/12-19/04/12	Appr.bil. 2011	4.959

Amministratori e Sindaci	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	*Emolumenti deliberati per la carica nella società che redige il bilancio*
COMITATO CONTROLLO E RISCHI				
Massimo Franzoni	Consigliere (Coordinatore)	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	3.607
	Consigliere	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	5.596
Elisabetta Gualandri	Consigliere (Presidente)	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	8.393
Livia Salvini	Consigliere	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	5.596
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	2.404
Leonardo Caporioni	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	2.404
ORGANISMO DI VIGLIANZA				
Fabio Carpanelli	Consigliere (Presidente)	01/01/12-31/12/12	qualifica Consigliere	12.000
Aristide Canosani	Consigliere	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	5.596
Livia Salvini	Consigliere	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	5.596
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	2.404
Sergio Santi	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	2.404
COMITATO DI REMUNERAZIONE				
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	500
Sergio Santi	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	500
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	500
COMITATO NOMINE				
Fabio Carpanelli	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	1.000
Giorgio Boldreghini	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	1.000
Andrea Parenti	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	1.000
COMITATO NOMINE E REMUNERAZIONE				
Andrea Parenti	Consigliere (Presidente)	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	3.000
Fabio Carpanelli	Consigliere	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	3.000
Tamara Magalotti	Consigliere	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	3.000
COMITATO PRESIDENZA				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	500
	Presidente	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	0
Sergio Costalli	Vice Presidente	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	500
	Vice Presidente	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	0
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	500
	Amministratore Delegato	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	0
Roberto Zamboni	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	500
	Consigliere	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	0
Sergio Santi	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	500
COMITATO PARTI CORRELATE				
Riccardo Sabadini	Consigliere (Coordinatore)	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	3.607
	Consigliere (Presidente)	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	750
Andrea Parenti	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	2.404
	Consigliere	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	750
Giorgio Boldreghini	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	2.404
	Consigliere	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	750
LEAD INDEPENDENT DIRECTOR				
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/12-31/12/12	qualifica Consigliere	750
Organismo di vigilanza				
Società controllata:				
Igd Management srl				
Fabio Carpanelli	Presidente	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	3.000
Francesco Gentili	Organismo di vigilanza	01/01/12-18/06/12		929
Sergio Santi	Organismo di vigilanza	01/01/12-18/06/12		929
Consiglio di Amministrazione				
Società controllata:				
Porta Medicea srl				
Fabio Carpanelli	Consigliere	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2013	1.500
ORGANISMO DI VIGILANZA				
Società controllata:				
Porta Medicea srl				
Fabio Carpanelli	Consigliere	19/06/12-31/12/12	Appr.bil. 2013	1.615
Francesco Gentili	Organismo di vigilanza	01/01/12-18/06/12	Appr.bil. 2013	1.397

Nota 5) Altri costi operativi

Altri costi operativi	31/12/2012	31/12/2011	*Variazione*
IMU/Tax property	7.507	4.596	2.911
Altre imposte e tasse	42	64	(22)
Registrazione contratti	360	323	37
Sopravvenienze (attive)/passive ordinarie	4	8	(4)
Quote associative	83	79	4
Perdite su crediti	52	302	(250)
Indennizzi vari	10	19	(9)
Carburanti, pedaggi	170	135	35
Abbonamenti riviste, cancelleria, stampati	84	93	(9)
Altri costi operativi	199	115	84
TOTALE	**8.511**	**5.734**	**2.777**

Gli altri costi operativi risultano in incremento per effetto dell'introduzione, nel corso del 2012, dell'Imposta Municipale sugli immobili di proprietà (IMU) in sostituzione dell'ICI, che ha determinato un significativo incremento della imposizione tributaria rispetto a quanto sostenuto nel precedente esercizio a causa della nuova modalità di determinazione della base imponibile e dell'incremento delle aliquote.

Nota 6) Variazione delle rimanenze dei lavori in corso

Variazione delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	31/12/2012	31/12/2011	*Variazione*
Costi di realizzazione del periodo	7.313	8.061	(748)
Interessi Capitalizzati	663	523	140
Scarico Rimanenze per Vendita		(1.228)	1.228
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	**7.976**	**7.356**	**620**

La variazione delle rimanenze dei lavori in corso relativa alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno, pari a 7.976 migliaia di euro per l'anno 2012, è relativa prevalentemente all'avanzamento dei lavori nei sub ambiti Piazza Mazzini.
Si segnala che, nell'esercizio 2012, sono stati capitalizzati oneri finanziari per 663 migliaia di euro.

Nota 7) Ammortamenti, accantonamenti svalutazioni e variazioni di fair value

Ammortamenti e Accantonamenti, Svalutazioni e variazioni di fair value	31/12/2012	31/12/2011	*Variazione*
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(23)	(27)	4
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(1.303)	(1.082)	(221)
Svalutazione crediti	(2.164)	(2.022)	(142)
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(374)	238	(612)
Totale ammortamenti e accantonamenti	**(3.864)**	**(2.893)**	**(971)**
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso	(1.211)	28	(1.239)
Variazioni di fair value	(29.383)	(14.150)	(15.233)
Totale Amm.ti, svalutazioni e variazioni di fair value	**(34.458)**	**(17.015)**	**(17.443)**

Gli ammortamenti sono commentati nelle note 12 e seguenti.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti per l'esercizio 2012 è pari a 2.164 migliaia di euro in lieve incremento rispetto all'esercizio precedente. Tali accantonamenti sono stati effettuati, in un contesto macroeconomico problematico, valutando analiticamente le singole posizioni dei clienti al fine di adeguare il valore degli stessi al presumibile valore di realizzo. Si rimanda alla nota 23 per la movimentazione del fondo svalutazione crediti. Si segnala, inoltre, la riclassifica dell'accantonamento relativo all'esercizio 2011 già commentato in nota 1).

Gli altri accantonamenti riflettono prevalentemente la stima dei probabili oneri a fronte di due contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali Le Maioliche (Faenza) e La Torre (Palermo).

La voce comprende altresì l'adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari commentati in nota 15 e le svalutazioni commentate in nota 17. Le svalutazioni nette per adeguare il valore degli investimenti immobiliari al valore equo al 31 dicembre 2012 sono pari a 29.383 migliaia di euro. La voce svalutazione/ripristini delle immobilizzazioni in corso contiene le svalutazioni, operate sulle iniziative di sviluppo dirette, iscritte tra le immobilizzazioni in corso, al fine di adeguare il costo al valore equo, pari a 1.211 migliaia di euro.

Nota 8) Risultato gestione partecipazioni

Risultato Gestione partecipazioni	31/12/2012	31/12/2011	*Variazioni*
Svalutazione di partecipazioni	(16)	(528)	512
Aggiustamento prezzo su cessione partecipazione	(730)	(359)	(371)
Totale Risultato Gestione partecipazioni	**(746)**	**(887)**	**141**

Il risultato della gestione delle partecipazioni nel corso dell'esercizio è da imputarsi per 16 migliaia di euro alla svalutazione del valore di carico della partecipazione Iniziative Bologna Nord, detenuta per il 15% e per 730 migliaia di euro è da imputare alla stima dell'eventuale aggiustamento prezzo, da regolarsi nel 2013, relativo alla cessione, effettuata nel 2010, della partecipazione RGD S.r.l..

Nota 9) Proventi e oneri finanziari

Proventi finanziari	31/12/2012	31/12/2011	*Variazioni*
Interessi attivi bancari	116	235	(119)
Interessi attivi e proventi diversi	46	50	(4)
Interessi attivi da Pronti c. Termine	0	75	(75)
Proventi da Pronti c. Termine	0	8	(8)
Interessi attivi su rimborso iva	24	151	(127)
Utili su cambi	359	263	96
Totale vs terzi	**545**	**782**	**(237)**
Interessi attivi verso correlate	9	18	(9)
Interessi attivi tesoreria Coop Adriatica	0	9	(9)
Totale vs correlate	**9**	**27**	**(18)**
Totale proventi finanziari	**554**	**809**	**(255)**

I proventi finanziari sono in decremento principalmente per effetto dell'andamento dei tassi che hanno visto una significativa riduzione dei tassi euribor comportando minori interessi attivi sui conti correnti intestati alle società del gruppo.

La voce interessi attivi su rimborso iva è diminuita rispetto all'esercizio precedente per 127 migliaia di euro ed accoglie sia gli interessi incassati dalla società Porta Medicea nell'esercizio relativi al periodo intercorrente tra il novantesimo giorno successivo alla data di presentazione (28 febbraio 2012) e la data di accoglimento dell'istanza di rimborso (25 giugno 2012), sia gli interessi maturati dal ventunesimo giorno successivo all'avviso di pagamento (26 giugno 2012) fino alla data di rimborso (23 novembre 2012) del credito iva.

Gli utili su cambi derivanti dalla gestione finanziaria romena al 31 dicembre 2012 sono pari a 359 migliaia di euro, in incremento di 96 migliaia di euro rispetto all'esercizio precedente.
Per gli interessi attivi verso società correlate si rimanda alla nota 40.

Oneri finanziari	31/12/2012	31/12/2011	*Variazioni*
Interessi passivi dep.cauzionali	305	177	128
Interessi passivi tesoreria Coop Adriatica	1.932	970	962
Totale vs correlate	**2.237**	**1.147**	**1.090**
Interessi passivi bancari	4.609	3.292	1.317
Interessi e oneri diversi	800	1.662	(862)
Perdite su cambi	293	379	(86)
Interessi mutui	14.779	16.112	(1.333)
Oneri finanziari su leasing	149	235	(86)
Interessi e oneri bond	13.204	12.874	330
Differenziali IRS	12.053	8.443	3.610
Totale vs terzi	**45.887**	**42.997**	**2.890**
Totale oneri finanziari	**48.124**	**44.144**	**3.980**

Gli oneri finanziari sono in aumento di circa 3.980 migliaia di euro. Tale incremento, sebbene la posizione finanziaria netta sia sostanzialmente stabile (passa da 1.094.397 migliaia di euro del 31 dicembre 2011 a 1.089.631 migliaia di euro del 31 dicembre 2012), è dovuto sia al significativo incremento degli spread sui finanziamenti a breve termine sia all'accensione di nuovi finanziamenti nel corso del 2012. Inoltre il costo medio del debito passa dal 4,08% del 31 dicembre 2011 al 4,29% del 31 dicembre 2012 mentre, al netto degli oneri figurativi del prestito obbligazionario convertibile, passa al 3,91% dal 3,71% del 31 dicembre 2011.

Di seguito il dettaglio delle variazioni più significative verificatesi nel corso dell'esercizio:

- L'incremento dei differenziali IRS è da ricondursi sia ad operazioni su derivati a copertura del rischio tasso entrate a regime dal 1 gennaio 2012 sia all'andamento dei tassi che ha visto un sostanziale calo del parametro di riferimento (euribor 3 mesi) andando ad incrementare il differenziale tra interessi pagati a tasso fisso e incassati sul variabile;
- Il decremento netto degli interessi sui mutui è dovuto al calo del parametro di riferimento (euribor 3 mesi) per i mutui a tasso variabile; tale decremento è stato parzialmente compensato dall'incremento registrato per effetto di nuovi contratti di finanziamento stipulati con il gruppo Intesa nel marzo 2012 ed a novembre 2012 (relativo alla copertura dell'acquisto dell'immobile di Via Rizzoli- Bologna) e dall'entrata a regime di nuovi mutui ipotecari (relativi agli investimenti di Palermo e Conegliano e al progetto Livorno) stipulati a partire dal 3° trimestre 2011;
- L'incremento degli interessi passivi bancari è da ricondursi principalmente al significativo incremento degli spread sui finanziamenti a breve termine;
- Il decremento delle perdite su cambi deriva dalla gestione finanziaria romena che al 31 dicembre 2012 è pari a 293 migliaia di euro;
- L'incremento significativo degli interessi passivi corrisposti a Coop Adriatica è legato all'aumento della giacenza media relativa al saldo debitorio sui conto correnti impropri in essere con la controllante.

La voce interessi e oneri bond, pari a 13.204 euro migliaia, è così costituita:

- Interessi verso obbligazionisti al tasso del 3,50% pari a 8.050 euro migliaia;
- maggiori oneri finanziari per tasso di interesse effettivo del 5,57% pari a 4.202 euro migliaia;
- maggiori oneri finanziari per applicazione del criterio del costo ammortizzato pari a 952 euro migliaia .

Nota 10) Imposte sul reddito

Imposte sul reddito	31/12/2012	31/12/2011	*Variazione*
Imposte Correnti	1.401	1.397	4
Imposte Differite passive	(3.104)	703	(3.807)
Imposte Anticipate	(4.351)	(2.628)	(1.723)
Sopravvenienze attive/passive	(131)	(348)	217
Totale	**(6.185)**	**(876)**	**(5.309)**

Il carico fiscale, corrente e differito, risulta pari a positivi 6.185 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 e ciò è dovuto principalmente all'effetto delle svalutazioni legate agli adeguamenti del fair value degli immobili. Tale effetto ha determinato uno stanziamento di Imposte anticipate e un riversamento di imposte differite passive con un'incidenza positiva del 27,7% sul tax rate complessivo. Depurando i risultati dall'effetto fair value il tax rate presenta un'incidenza sul risultato prima delle imposte pari a 6,77%, in leggero decremento rispetto al 7,46% dell'esercizio precedente.

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 stato 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	31/12/2012	31/12/2011
Utile netto attribuibile agli azionisti della capogruppo	11.288	30.057
Utile netto diluito attribuibile agli azionisti della capogruppo	24.372	42.793
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione	309.682.452	298.272.669
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	393.728.301	381.909.033
Utile base per Azione	**0,036**	**0,101**
Utile diluito per Azione	**0,062**	**0,112**

Nota 12) Attività immateriali a vita definita

Attività immateriali a vita definita 2011	saldo al 01/01/2011	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	saldo al 31/12/2011
Attività immateriali a vita definita	69	36	0	(27)	78
Attività immateriali a vita definita in corso	0	0	0	0	0
Totale attività immateriali a vita definita	**69**	**36**	**0**	**(27)**	**78**

Attività immateriali a vita definita 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	saldo al 31/12/2012
Attività immateriali a vita definita	78	8	0	(23)	63
Attività immateriali a vita definita in corso	0	35	0	0	35
Totale attività immateriali a vita definita	**78**	**43**	**0**	**(23)**	**98**

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 prevalentemente relativo al costo sostenuto per l'acquisizione di un software gestionale per un progetto attualmente in corso e la cui ultimazione è prevista nell'esercizio successivo.

Nota 13) Avviamento

Avviamento 2011	saldo al 01/01/2011	Incrementi	Decrementi	(Svalutazioni)/Ripristini da impairment test	saldo al 31/12/2011
Avviamento	11.427				11.427

Avviamento 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	(Svalutazioni)/Ripristini da impairment test	saldo al 31/12/2012
Avviamento	11.427				11.427

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 2012:

Avviamento	31/12/2011	31/12/2012
Millennium s.r.l.	3.952	3.952
Winmagazine S.A.	5.409	5.409
Winmarkt management s.r.l.	1	1
Centro Nova	546	546
Città delle Stelle	65	65
San Donà	448	448
Service	1.006	1.006
Totale	**11.427**	**11.427**

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 e Reag , secondo i criteri descritti in precedenza per gli investimenti immobiliari di 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 service (direzione centri) svolta all'interno dei centri commerciali di proprietà e non. L'ammontare attribuito ad ogni Cash Generating Unit è stato determinato in base al valore d'uso. In sede di redazione del progetto di Bilancio è stata aggiornata l'analisi di impairment di tali valori. Per il calcolo del valore d'uso si è utilizzata la proiezione dei flussi di cassa operativi che derivano dalle stime insite nel piano predisposto per gli anni 2013-2015, 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 6,16%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 4,80% 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%. Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche al valore esposto in bilancio.

Nota 14) Fabbricato

Fabbricato 2011	saldo al 01/01/2011	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	saldo al 31/12/2011
Costo storico	7.988	2.126			10.114
Fondo ammortamento	(320)			(202)	(522)
Valore netto contabile	**7.668**	**2.126**	**0**	**(202)**	**9.592**

Fabbricato 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	saldo al 31/12/2012
Costo storico	10.114				10.114
Fondo ammortamento	(522)			(243)	(765)
Valore netto contabile	**9.592**	**0**	**0**	**(243)**	**9.349**

La voce accoglie i costi sostenuti a seguito della acquisizione del fabbricato cha ospita la sede operativa. Nel corso del presente esercizio la voce ha subito una movimentazione unicamente legata alla prosecuzione del processo di ammortamento.

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 acquisti e vendite e quelli per valutazione al fair value.

Investimenti immobiliari 2011	saldo al 01/01/2011	Incrementi	Decrementi	rivalutazioni	svalutazioni	Riclassifiche	saldo al 31/12/2011
Investimenti immobiliari	1.666.630	104.979	(1.022)	18.576	(32.726)	23.008	1.779.445

Investimenti immobiliari 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	rivalutazioni	svalutazioni	Riclassifiche	saldo al 31/12/2012
Investimenti immobiliari	1.779.445	3.332	(896)	6.305	(35.688)	2.052	1.754.550

Nell'esercizio 2012 è stato completato il restyling del centro commerciale ESP e sono stati effettuati interventi di manutenzione straordinaria presso alcune gallerie dei centri commerciali Porto Grande, Afragola, Conegliano e Centro Sarca.

Il decremento è prevalentemente da attribuire all'adeguamento di un corrispettivo potenziale relativo ad una galleria.

La voce riclassifiche accoglie i lavori ultimati presso alcuni centri commerciali iscritti nelle immobilizzazioni in corso nell'esercizio precedente.

L'adeguamento al fair value al 31 dicembre 2012 ha determinato svalutazioni per adeguamento al fair value in misura prevalente rispetto alle rivalutazioni.

Per la determinazione del valore al Fair value e per l'analisi del portafoglio immobiliare si rimanda all'apposito paragrafo e alle perizie redatte da CB Richard Ellis e REAG, inserite 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.

La variazione, al netto dei relativi ammortamenti, è dovuta principalmente ai lavori di adeguamento dell'impianto di refrigerazione presso il centro commerciale di Ascoli e all'incremento delle attrezzature presso diversi centri commerciali oltre al completamento delle attrezzature della sede operativa.

Si presenta di seguito la movimentazione relativa all'esercizio corrente e dell'esercizio precedente degli impianti e macchinari:

Impianti e macchinari 2011	saldo al 01/01/2011	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	variazione per traduzione in valuta funzionale	saldo al 31/12/2011
Costo storico	2.404	543					2.947
Fondo ammortamento	(1.274)			(285)			(1.559)
Valore netto contabile	**1.130**	**543**	**0**	**(285)**	**0**	**0**	**1.388**

Impianti e macchinari 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	variazione per traduzione in valuta funzionale	saldo al 31/12/2012
Costo storico	2.947	245	(3)				3.189
Fondo ammortamento	(1.559)			(359)			(1.918)
Valore netto contabile	**1.388**	**245**	**(3)**	**(359)**	**0**	**0**	**1.271**

Si presenta di seguito la movimentazione relativa all'esercizio 2012 e dell'esercizio precedente delle attrezzature:

Attrezzature 2011	saldo al 01/01/2011	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	variazione per traduzione in valuta funzionale	saldo al 31/12/2011
Costo storico	2.723	1.316	(7)		17		4.049
Fondo ammortamento	(1.174)		3	(415)		4	(1.582)
Valore netto contabile	**1.549**	**1.316**	**(4)**	**(415)**	**17**	**4**	**2.467**

Attrezzature 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	variazione per traduzione in valuta funzionale	saldo al 31/12/2012
Costo storico	4.049	152	(6)		79	(5)	4.269
Fondo ammortamento	(1.582)		5	(516)		3	(2.090)
Valore netto contabile	**2.467**	**152**	**(1)**	**(516)**	**79**	**(2)**	**2.179**

Si presenta di seguito la movimentazione al 31 dicembre 2012 e dell'esercizio precedente delle migliorie su beni di terzi:

Migliorie su beni di terzi 2011	saldo al 01/01/2011	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	variazione per traduzione in valuta funzionale	saldo al 31/12/2011
Valore netto contabile	**1.640**			**(180)**			**1.460**

Migliorie su beni di terzi 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	variazione per traduzione in valuta funzionale	saldo al 31/12/2012
Valore netto contabile	**1.460**	**2**		**(185)**	**40**		**1.317**

Nota 17) Immobilizzazioni in corso

Immobilizzazioni in corso 2011	saldo al 01/01/2011	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	(Svalutazioni)/ ripristini di svalutazioni	variazione per traduzione in valuta funzionale	saldo al 31/12/2011
Immobilizzazioni in corso	74.291	18.905	(378)	(23.025)	28	13	69.834

Immobilizzazioni in corso 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	(Svalutazioni)/ ripristini di svalutazioni	variazione per traduzione in valuta funzionale	saldo al 31/12/2012
Immobilizzazioni in corso	69.834	10.166	(581)	(1.803)	(1.211)	(29)	76.376

Gli incrementi della voce Immobiliazzioni in corso sono dovuti principalmente:

- all'avanzamento dell'investimento, limitatamente al comparto commerciale, del progetto Porta a Mare di Livorno per un importo pari a circa 5.372 migliaia di euro;

- all'avanzamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione relative al futuro Parco Commerciale di Chioggia, pari a circa 848 migliaia di euro;
- all'avanzamento dei lavori relativi all'ampliamento dei centri commerciali ESP, Portogrande e Abruzzo, pari rispettivamente a 357 migliaia di euro, a 117 migliaia di euro e a 267 migliaia di euro;
- a investimenti in corso per un valore pari a circa 2.595 migliaia di euro.

Il decremento è dovuto sostanzialmente:

- alla svalutazione, pari a circa 1.211 migliaia di euro, effettuata 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;
- all'ultimazione di lavori, pari a circa 1.803 migliaia di euro, presso alcuni centri commerciali e alla conseguente riclassifica nelle attività materiali.

Si rimanda al paragrafo 2.5.2 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 sugli adeguamenti al fair value degli investimenti immobiliari e dei contratti IRS in essere.

Attività per imposte anticipate e Passività per imposte differite	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Attività per imposte anticipate	29.280	19.888	9.392
Passività per imposte differite passive	(45.422)	(48.366)	2.944

Di seguito si forniscono i dettagli delle voci sopra riportate:

Attività per imposte anticipate	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Effetto su aumento capitale sociale	4	0	4
Fondi tassati	312	287	25
Effetto su accantonamento salario variabile	77	72	5
Effetto ias 40	12.454	9.236	3.218
Effetto maggior valore fiscale terreni	753	752	1
Effetto operazioni irs	14.073	9.060	5.013
Effetto su svalutazioni progetti in corso e terreni	503	169	334
Effetto su svalutazione partecipazioni	394	0	394
Effetto perdita consolidato fiscale	693	285	408
Altri effetti	17	27	(10)
Totale attività per imposte anticipate	**29.280**	**19.888**	**9.392**

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 Ias 40 di alcuni investimenti immobiliari e progetti in corso;
- 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;
- all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (irs).

La variazione dell'esercizio è riferita:

- all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (irs) per un importo pari a 5.013 migliaia di euro;

- all'iscrizione della fiscalità differita relativa alle svalutazioni effettuate sulle immobilizzazioni in corso per un importo pari a 334 migliaia di euro;
- all'iscrizione della fiscalità differita sugli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari per un importo pari a 3.218 migliaia di euro;
- all'iscrizione della fiscalità differità sulla svalutazione delle partecipazioni e dell'aggiustamento prezzo già commentato in nota 8).

Si segnala l'incremento dei crediti per imposte anticipate stanziate a fronte del conseguimento, anche nel presente esercizio, di un reddito imponibile negativo emerso in sede di determinazione del reddito ires nell'ambito del consolidato fiscale. Si è proceduto all'adeguamento del credito in oggetto a seguito di valutazione positiva circa l'esistenza di futuri redditi imponibili positivi del gruppo che consentiranno l'utilizzo delle perdite evidenziatesi sia nel presente sia nel precedente esercizio.

Passività per imposte differite	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Effetto imposte sul fair value degli immobili	45.210	48.115	(2.905)
Effetto imposte su bond convertibile	39	92	(53)
Altri effetti	173	159	14
Totale passività per imposte differite	**45.422**	**48.366**	**(2.944)**

Le imposte differite stanziate sono relative prevalentemente al disallineamento tra il valore equo e il valore fiscale degli investimenti immobiliari e la variazione rispetto all'esercizio precedente è da imputarsi prevalentemente alle svalutazioni per adeguamento fair value di alcuni investimenti immobiliari .

Nota 19) Crediti vari e altre attività non correnti

Crediti vari e altre attività non correnti	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Crediti tributari	4	4	0
Usufrutto	3.767	1.907	1.860
Depositi cauzionali	57	53	4
Totale	**3.828**	**1.965**	**1.863**

La voce usufrutto accoglie il costo sostenuto dalla società per il rinnovo, stipulato nel mese di dicembre 2012, riferito al diritto reale di godimento sulla galleria commerciale del centro "Città delle Stelle" a valere per gli anni 2013 e 2014. È stata imputata a conto economico la quota parte di competenza dell'esercizio 2012.

Nota 20) Partecipazioni

Partecipazioni	31/12/2011	incrementi	decrementi	svalutazioni	31/12/2012
Partecipazioni in società controllate					
Consorzio Forte di Brondolo	55				55
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	52				52
Consorzio C.C. i Bricchi	4				4
Partecipazioni in società collegate					
Consorzio Millennium center	4				4
Partecipazioni in altre imprese					
Iniziative Bologna Nord	88			(16)	72
Consorzio business park	8	7			15
Fondazione Virtus Pallacanestro Bologna		100			100
Altre minori	1	1			2
Totale	**212**	**108**	**0**	**(16)**	**304**

La tabella evidenzia la svalutazione effettuata per 16 migliaia di euro del valore di carico della partecipazione Iniziative Bologna Nord già commentata in nota 8).

L'incremento si riferisce, sostanzialmente, alla sottoscrizione di una quota di partecipazione pari ad euro 100.000 nella Fondazione Virtus Pallacanestro Bologna in qualità di soci fondatori.

Nota 21) Attività finanziarie non correnti

Attività finanziarie non correnti	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Attività finanziarie non correnti	25	41	(16)

Nota 22) Rimanenze per lavori in corso e acconti

Rimanenze per lavori in corso e acconti	31/12/2011	Incrementi	Interessi capitalizzati	Decrementi	Riclassifiche	31/12/2012
Progetto Porta a Mare	69.845	7.313	663		(350)	77.471
Acconti	1.307	23		(682)	(80)	568
Totale lavori in corso	**71.152**	**7.336**	**663**	**(682)**	**(430)**	**78.039**

Le rimanenze per lavori in corso relativi alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del Progetto Porta a Mare, sono incrementate a seguito dell'avanzamento dei lavori per 7.313 migliaia di euro. Nell'esercizio 2012, sono stati capitalizzati oneri finanziari per 663 migliaia di euro.

Il decremento della voce acconti si riferisce a lavori eseguiti nell'esercizio.

Si segnala una riclassifica dei dati al 31/12/2011 per 430 migliaia di euro relativi al comparto commerciale iscritto nella voce immobilizzazioni materiali in corso.

Il complesso immobiliare si articolerà in varie destinazioni di tipo residenziale, terziario, ricettivo e commerciale. Quest'ultima è stato riclassificata tra le immobilizzazioni in corso materiali. Si rimanda al paragrafo 2.5.2 per ulteriori informazioni.

Nota 23) Crediti commerciali e altri crediti

Crediti commerciali e altri crediti	31/12/2012	31/12/2011	*Variazione*
Crediti commerciali e altri crediti vs terzi	27.084	22.290	4.794
Fondo svalutazione crediti	(12.643)	(9.189)	(3.454)
Totale	**14.441**	**13.101**	**1.340**

L'incremento dei crediti commerciali è dovuto all'aumento delle dilazioni concesse ad alcuni operatori e ad un incremento dei crediti in contenzioso e in procedura concorsuale con conseguente incremento dei relativi accantonamenti. In particolare si segnala il credito maturato nei confronti di Magazzini Darsena S.p.A., pari a 3.885 migliaia di euro e svalutato per 3.598 migliaia di euro (si rimanda alla nota 45 per maggiori informazioni). Tali crediti sono al netto del fondo svalutazione crediti che riflette le stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti con il dettaglio degli accantonamenti e degli utilizzi:

Movimentazione del fondo svalutazione crediti	*31/12/2011*	*variazione area di consolidamento*	*effetto traduzione*	*Utilizzi*	*Svalutazione interessi di mora*	*Accantonamenti*	*31/12/2012*
Fondo Svalutazione crediti crediti	9.189	0	(39)	(578)	50	4.021	12.643
Totale fondo svalutazione crediti	**9.189**	**0**	**(39)**	**(578)**	**50**	**4.021**	**12.643**

Nota 24) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	31/12/2012	31/12/2011	*Variazioni*
Crediti vs controllante	52	40	12
Totale controllante	**52**	**40**	**12**
Consorzio dei proprietari Centro Leonardo	1	2	(1)
Consorzio C.C. i Bricchi	1	29	(28)
Ipercoop Sicilia	24	23	1
Viaggia con noi	4	13	(10)
Vignale Comunicazioni srl	55	116	(61)
Unicoop Tirreno scarl	51	95	(44)
Librerie Coop spa	14	16	(2)
Robintur spa	1	1	(0)
Consorzio La Torre	164	165	(1)
Consorzio Crema	31	1	30
Consorzio Forte di Brondolo	2	2	0
Consorzio Katanè	119	58	61
Consorzio Lame	1	1	0
Consorzio Coné	1	3	(1)
Consorzio Sarca	10	418	(409)
Altre parti correlate	**479**	**943**	**(464)**
Totale parti correlate	**531**	**983**	**(452)**

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 40.

Nota 25) Altre attività correnti

Altre attività correnti	31/12/2012	31/12/2011	*Variazioni*
Crediti tributari			
Erario c/iva	1.624	9.213	(7.589)
Erario c/ires	520	906	(386)
Erario c/irap	70	107	(37)
Verso altri			
Anticipi a fornitori	8	40	(32)
Crediti v/assicurazioni	0	1	(1)
Ratei e risconti	421	513	(92)
Costi sospesi	251	201	50
Altri	250	412	(162)
Totale altre attività correnti	**3.144**	**11.393**	**(8.249)**

Le altre attività correnti sono in decremento rispetto all'esercizio precedente principalmente per effetto sia dell'utilizzo del credito Iva per 4.789 migliaia di euro che per l'ottenimento del rimborso Iva per circa 2.800 euro migliaia a seguito della presentazione dell'istanza di rimborso.

La voce costi sospesi si riferisce, per un importo pari a circa 210 migliaia di euro, a costi accessori alle future vendite delle unità residenziali del sub ambito Piazza Mazzini del progetto Porta a Mare, i cui rogiti avranno luogo tra ottobre e dicembre 2013. Tali costi verranno spesati al momento della realizzazione dei ricavi derivanti dalla vendita.

La voce "Altri" contiene principalmente crediti per il pagamento anticipato effettuato alla fine del precedente esercizio a favore del Comune di San Giovanni Teatino dei canoni di locazione del parcheggio del centro commerciale Abruzzo per l'esercizio 2013 per un importo pari a 117 migliaia di euro.

Nota 26) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Attività finanziarie correnti	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Altre attivita' finanziarie	41	278	(237)
Totale vs terzi	**41**	**278**	**(237)**
Verso altre parti correlate	734	1.426	(692)
Totale vs parti correlate	**734**	**1.426**	**(692)**

La voce altre attività finanziarie è in decremento per l'incasso del credito determinatosi nell'esercizio precedente in conseguenza del pagamento frazionato dell'importo riconosciuto a seguito della presentazione di istanza di rimborso del credito iva maturato nell'anno 2010.

I crediti finanziari verso parti correlate sono in decremento principalmente per l'estinzione di parte del finanziamento, regolato a tassi di mercato, concesso alla società controllata al 15% Iniziative Immobiliari Bologna Nord.

Nota 27) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali	7.377	14.313	(6.936)
Cassa	168	120	48
Totale disponibilità liquide	**7.545**	**14.433**	**(6.888)**

La liquidità presente al 31/12/2012 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente.

Nota 28) Patrimonio Netto

Patrimonio netto	31/12/2012	31/12/2011	*Variazione*
Capitale sociale	311.569	298.273	13.296
Riserva sovrapprezzo azioni	147.730	147.730	0
Totale Altre riserve	**240.938**	**252.347**	**(11.409)**
Riserva legale	10.440	9.003	1.437
Riserva da conversione euro	23	23	0
Riserva avanzi da fusione	13.736	13.736	0
Riserva azioni proprie in portafoglio	(11.276)	(11.276)	0
Riserva di Cash Flow Hedge	(27.771)	(15.564)	(12.207)
Riserva di Cash Flow Hedge società controllate	(9.331)	(8.323)	(1.008)
Riserva emissione prestito obbligazionario	29.807	29.793	14
Riserva costi aumento capitale sociale	(581)	0	(581)
Riserva Fair Value	240.127	238.900	1.227
Riserva di traduzione	(4.236)	(3.945)	(291)
Totale utili del gruppo	**41.653**	**56.891**	**(15.238)**
Utile a nuovo del gruppo	30.365	26.834	3.532
Utile del periodo del gruppo	11.288	30.057	(18.770)
Patrimonio netto del Gruppo	**741.890**	**755.241**	**(13.351)**
Capitale e riserve di terzi	11.812	11.851	(39)
Utile (Perdita) di terzi	(136)	(39)	(97)
Patrimonio netto del Gruppo	**11.676**	**11.812**	**(136)**
Patrimonio netto consolidato	**753.566**	**767.053**	**(13.487)**

Per quanto riguarda la movimentazione del patrimonio netto si rimanda all'apposito prospetto riportato al paragrafo 5.4.

Le riserve si sono movimentate principalmente per effetto:

- ✓ dell'aumento del capitale sociale pari a 13.296 migliaia di euro;
- ✓ del decremento relativo all'iscrizione dei costi accessori all'aumento di capitale sociale, al netto degli effetti fiscali, pari a 581 migliaia di euro;
- ✓ della distribuzione dell'utile relativo all'esercizio 2011 pari a 23.862 migliaia di euro;
- ✓ del decremento relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a -12.207 migliaia di euro per la capogruppo e pari a -1.008 migliaia di euro per una società controllata;
- ✓ della movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo, per un importo pari a circa -291 migliaia di euro;
- ✓ dell'utile del periodo di competenza della Capogruppo per 11.288 migliaia di euro e alla perdita di competenza dei terzi per 136 migliaia di euro;
- ✓ dell'adeguamento della fiscalità differita sul prestito obbligazionario convertibile per un importo pari a circa +14 migliaia di euro.

Nota 29) Passività finanziarie non correnti

La voce comprende la quota non corrente dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario, le passività verso altri finanziatori e le passività verso parti correlate, di cui si fornisce il dettaglio:

Passività finanziarie non correnti	Durata	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Debiti verso Banche per Mutui		**545.834**	**610.304**	**(64.470)**
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	6/9/2006 - 6/10/2016	15.046	16.884	(1.838)
09 Interbanca IGD	25/9/2006 - 5/10/2021	106.140	117.304	(11.164)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	10.189	10.974	(785)
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/09/2013	0	68.452	(68.452)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	9.844	10.316	(472)
01 Unipol SARCA	10/04/2007 - 06/04/2027	80.310	83.295	(2.985)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	25.277	26.359	(1.082)
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/05/2014	25.756	27.396	(1.640)
11 MedioCreval Catania IGD	23/12/2009 - 31/03/2024	14.436	15.846	(1.410)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	43.506	46.314	(2.808)
14 MPS Palermo Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	30.743	32.462	(1.719)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/11 - 30/06/2027	22.853	24.292	(1.439)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	41.324	43.944	(2.620)
16 CentroBanca Cone (Iper)	30/06/2011 - 30/06/2016	13.928	14.708	(780)
21 Mediocredito Italiano Via Rizzoli (Bo)	06/11/2012 - 30/09/2017	14.183	0	14.183
02 CentroBanca Porta Medicea	01/02/2010 - 15/06/2013	0	10.925	(10.925)
03 BPV Porta Medicea	02/08/2011-25/07/2026	9.209	4.250	4.959
18 Cassa risp Firenze ipotecario	20/12/2011 - 19/12/2016	39.914	39.892	22
20 Intesa ipotecario	16/03/2012 - 16/03/2017	26.646	0	26.646
19 Mps ipotecario	30/12/2010 - 30/11/2014	16.530	16.691	(161)
Convertible Bond	28/6/2007-28/12/2013	**0**	**219.466**	**(219.466)**
Debiti verso altri finanziatori		**13.525**	**30.889**	**(17.364)**
Corrispettivo potenziale galleria e ramo d'azienda		8.081	10.217	(2.136)
Valorizzazioni opzioni su partecipazioni	03/04/2012	0	14.953	(14.953)
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	5.444	5.719	(275)
Totale passività finanziarie vs terzi		**559.359**	**860.659**	**(301.300)**
12 Coopad Faenza IGD LE MAIOLICHE	01/07/2008 - 31/12/2019	15.000	15.000	0
Totale passività finanziarie vs parti correlate		**15.000**	**15.000**	**0**

La variazione delle passività finanziarie non correnti è relativa:

- ✓ alla sottoscrizione con Intesa San Paolo S.p.A., nel mese di marzo 2012, di un contratto di finanziamento, con operatività immediata, per un ammontare complessivo pari a 30 milioni di euro. In dettaglio, si tratta di un Finanziamento in conto corrente ipotecario, garantito con ipoteca di secondo grado dagli immobili costituenti il centro commerciale "Le Fonti del Corallo" di Livorno e di Crema, indicizzato al tasso Euribor a tre mesi maggiorato di un margine pari a 310 bps, della durata di 5 anni. Tale linea di credito ha permesso di ridurre l'esposizione a breve termine;
- ✓ alla sottoscrizione un contratto di finanziamento per un ammontare complessivo pari a 18 milioni di euro con Mediocredito Italiano S.p.A. (Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo) la cui operatività è immediata. Si tratta di un finanziamento garantito da ipoteca sull'immobile di proprietà sito in Bologna Via Rizzoli indicizzato al tasso Euribor a sei mesi maggiorato di un margine pari a 365 bps, e ha una durata pari a 5 anni.
- ✓ alla riclassificazione tra le passività correnti del debito residuo relativo al mutuo contratto con Cassa di Risparmio in Bologna garantito da ipoteca sugli immobili del centro commerciale di Guidonia, in considerazione del possibile esercizio, da parte dell'istituto di credito, della facoltà ad esso contrattualmente riconosciuta di richiedere l'integrale estinzione del mutuo in oggetto entro la data del 27 settembre 2013;
- ✓ al decremento dei mutui in essere rispetto al 31/12/2011 per la quota relativa al 2013 riclassificata tra le passività finanziarie correnti, oltre alla riclassifica tra le passività finanziarie correnti del finanziamento CentroBanca relativo al Progetto Porta a Mare in scadenza il 15 giugno 2013 e del prestito obbligazionario convertibile in scadenza il 28 dicembre 2013;
- ✓ all'adeguamento dei corrispettivi potenziali per conguaglio prezzo relativi ad una galleria;
- ✓ all'esercizio della call, nei confronti di Cooperare Spa, sulla quota di minoranza (20%) della controllata Porta Medicea s.r.l. per un importo pari a 15.190 migliaia di euro, saldato il 3 aprile 2012.

IGD ha inoltre esercitato la term out option sul finanziamento con la Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. (Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo) prorogando il mutuo ipotecario di originari 30 milioni di euro, fino al 1° maggio 2014 al tasso Euribor a sei mesi maggiorato di un margine pari a 310 bps. Nel corso dell'esercizio IGD ha rinegoziato le condizioni del mutuo garantito da ipoteca sull'immobile "Darsena" cointestato al 50% con la società Beni Stabili S.p.A. SIIQ e ha prorogato la scadenza al 30 novembre 2014.

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

Il tasso medio dei mutui ipotecari, regolati a tasso variabile, al 31 dicembre 2012 è pari a 2,06%.

Il tasso applicato al finanziamento concesso da Coop e relativo al centro le Maioliche, al 31 dicembre 2012 è pari a 3,77%.

Covenants

Riferimento prodotto	Immobile	Natura del prodotto	Controparte	Data di inizio	Data di fine	Rimborso	"Covenant" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)
04 BNL Rimini IGD	MALATESTA - Rimini	Contratto di Finanziamento	BNL Banca Nazionale del Lavoro	06/09/2006	06/10/2016	Ammortamento quota capitale annuale costante di 1,9mln€; balloon finale di 10mln€	Situazione finanziaria IGD Siiq SpA: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2 a partire dal 31/12/2006 e fino alla scadenza "	1,28		
05 BreBanca IGD	MONDOVICINO (Galleria)	Contratto di Mutuo Fondiario	Banca Regionale Europea	23/11/2006	10/01/2023	Ammortamento quota capitale crescente				
01 Unipol Larice	SARCA (Gall + Iper)	Contratto di Mutuo Fondiario	Unipol Merchant	10/04/2007	06/04/2027	Ammortamento quota capitale annuale costante di 3mln€; balloon finale di 40,7mln€	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2,3	1,52		
12 Coopad Faenza IGD	LE MAIOLICHE - Faenza	Mutuo	Coop Adriatica	01/07/2008	31/12/2019	Nessuna quota capitale in ammortamento; unico balloon finale di 15mln€				
06 Unipol Lungosavio IGD	LUNGO SAVIO - Cesena	Contratto di Mutuo Fondiario	Unipol Merchant	31/12/2008	31/12/2023	Ammortamento quota capitale crescente con balloon finale di 3,6mln€				
07 Carige Nikefin Asti	I BRICCHI - Isola D'Asti (Gall)	Contratto di Mutuo Ipotecario	Banca Carige	31/12/2008	31/03/2024	Ammortamento quota capitale crescente con balloon finale di 9,5mln€				
08 Carisbo Guidonia IGD	TIBURTINO - Guidonia (Gall + Iper)	Contratto di Mutuo Fondiario	Cassa di Risparmio di Bologna	27/03/2009	27/09/2013	Ammortamento quota capitale annuale costante di 4,1mln€; balloon finale di 24mln€	Situazione finanziaria Gruppo IGD: il rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza	1,52		
09 Interbanca IGD	Iper LUGO - Ravenna, Iper MAESTRALE - Senigallia, Iper MIRALFIORE - Pesaro, CENTRO D'ABRUZZO - Pescara (Gall + Iper), LE PORTE DI	Contratto di Finanziamento	GE Capital	25/09/2006	05/10/2021	Ammortamento quota capitale crescente	Bilancio Consolidato: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2 a partire dal 31/12/2006 fino a scadenza	1,52		
10 Mediocredito Faenza IGD	LE MAIOLICHE - Faenza	Contratto di Finanziamento	Mediocredito banca SPA	05/10/2009	30/06/2029	Ammortamento quota capitale annuale costante di 2,8mln€	Bilancio IGD Siiq SpA: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti Intercompany non superiore al 2,70	1,16		
02 CentroBanca Porta Medicea	Immobile Palazzo Orlando e Piazza Mazzini	Contratto di Finanziamento	CentroBanca	01/02/2010	15/06/2013	Nessuna quota capitale in ammortamento; unico balloon finale di 11mln€				
11 MedioCreval Catania IGD	KATANÈ - Catania (Iper)	Contratto di Finanziamento	Credito Valtellinese	23/12/2009	31/03/2024	Ammortamento quota capitale annuale costante di 1,4mln€	Bilancio Consolidato al 31/12: i) il rapporto Posizione finanziaria netta su PN non superiore a 2,30; ii) Rapporto Loan to Value dell'immobile non eccedente il 70%	1,38	40,16%	
14 MPS Palermo	Palermo (Gall)	Contratto di Mutuo	Monte dei Paschi di Siena	21/12/2010	30/11/2025	Ammortamento quota capitale crescente con balloon finale di 6,6mln€	Bilancio consolidato: i) il rapporto PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) su Equity non superiore ad 1,7 ii) rapporto Loan to Value sul singolo immobile ipotecato non superiore al 70%	1,52	51,63%	
15 CentroBanca Cone Gall	Conè (Gall)	Contratto di Finanziamento	CentroBanca	22/12/2010	31/12/2025	Ammortamento quota capitale annuale costante di 2,64mln€; balloon finale di 49,5mln€	Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 2	1,52		
19 CC Ipotecario - Tiraggi	DARSENA (Gall + Iper)	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	Monte dei Paschi di Siena	30/12/2010	30/11/2014	Rimborso bullet complessivo finale di 16,7mln€	Bilancio IGD Siiq Spa: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non dovrà essere superiore a 5	1,28		
13 CR Veneto Mondovi	MONDOVICINO (Retail Park)	Contratto di Mutuo	Cassa di Risparmio del Veneto	08/10/2009	01/05/2014	Ammortamento quota capitale annuale costante di 1,65mln€; balloon finale di 8,55mln€	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6	1,52		
16 CentroBanca Cone Iper	Conè (Iper)	Contratto di Finanziamento	CentroBanca	30/06/2011	30/06/2016	Ammortamento quota capitale annuale costante di 0,8mln€; balloon finale di 12,4mln€	Bilancio Consolidato: i) rapporto PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) su PN non superiore a 2 ii) Valore Loan to Value non superiore al 66,40%	1,52	60,61%	
17 Carige Palermo IGD	Palermo (Iper)	Contratto di Mutuo	Banca Carige	12/07/2011	30/06/2027	Ammortamento quota capitale crescente				
03 BPV Porta Medicea	Porta Medicea	Contratto di Mutuo Fondiario	Banca Popolare di Verona	02/08/2011	25/07/2026	Ammortamento quota capitale annuale costante di 0,74mln€	Bilancio Porta medicea srl: i) a mantenere il rapporto tra NET DEBT ed EQUITY ≤ 1,0 ii) equity ≥ 55 mln€	0,41	€ 58.380.419	
18 CC Ipotecario - Tiraggi	I° grado Crema, I° grado Le fonti del corallo	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	Cassa di Risparmio di Firenze	20/12/2011	19/12/2016	Riduzione progressiva fido disponibile di 20mln€ annuali dall'esercizio 2015 fino a scadenza.	Situazione finanziaria Gruppo IGD: i) il rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN dovrà essere inferiore o uguale a 1,6 fino alla scadenza; ii) rapporto EBITDA/oneri finanziari superiore ad 1,5; iii) rapporto Pfn/mkt Value inferiore o uguale a 0,65.	1,52	1,80	59,98%
20 CC Ipotecario - Tiraggi	II° grado Crema, II° grado Le fonti del corallo	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	Intesa Sanpaolo	16/03/2012	16/03/2017	Riduzione progressiva fido disponibile di 1,6mln€ annuali; estinzione totale finale di 22,8mln€	Situazione finanziaria Gruppo IGD: i) il rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN dovrà essere inferiore o uguale a 1,6 fino alla scadenza; ii) rapporto EBITDA/oneri finanziari superiore ad 1,5; iii) rapporto Pfn/mkt Value inferiore o uguale a 0,65.	1,52	1,80	59,98%
21 Rizzoli IGD	Immobile Via Rizzoli, Bologna	Contratto di Finanziamento	Mediocredito banca SPA	06/11/2012	30/09/2017	Ammortamento quota capitale annuale costante di 3,6mln€	Bilancio Consolidato annuale: i)Posizione finanziaria netta su Patrimonio Netto non superiore a 1,60; ii) rapporto PFN/Loan to Value non superiore a 0,65.	1,52	59,98%	

Si riporta di seguito l'ammontare dei finanziamenti direttamente attribuibili agli investimenti immobiliari in essere al 31/12/2012 e la maturity media:

Progetto/asset immobiliare	Valore contabile asset	Debito finanziario diretto	Forma tecnica	Maturity media
Investimenti immobiliari	1.754.550	539.455	Mutui e finanziamenti bullet	8,72

Nota 30) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

TFR	Saldo al 31/12/10	Trasferimento	Utilizzo	Accantonamento	oneri finanziari IAS 19	Saldo al 31/12/2011
TFR	612	0	(82)	235	31	796

TFR	Saldo al 31/12/11	Trasferimento	Utilizzo	Accantonamento	oneri finanziari IAS 19	Saldo al 30/06/2012
TFR	796		(53)	408	40	1.191

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	2012	2011
SALDO TFR ALL'1/01	**796**	**612**
Costo corrente del servizio	185	172
Oneri finanziari	40	31
Utili/perdite attuariali	194	32
(prestazioni pagate)	(24)	(51)
SALDO TFR AL 31/12	**1.191**	**796**

IPOTESI DEMOGRAFICHE	*PERSONALE DIPENDENTE*
Probabilità di decesso	RG 48
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria
Probabilità di dimissioni	2%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%

IPOTESI FINANZIARIE	*anno 2011*
Incremento del costo della vita	2,00%
Tasso di attualizzazione	3,20%
Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Incremento TFR	3,00%

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.

Nota 31) Fondi per rischi e oneri

Fondi per rischi ed oneri futuri	31/12/2011	Utilizzi	Accantonamenti	31/12/2012
F.do imposte e tasse	355	(147)	274	481
F.do salario variabile	652	(652)	715	715
F.do rischi ed oneri diversi	295	(9)	100	386
Fondo oneri slittamento apertura centro commerciale Guidonia	84			84
Totale	**1.386**	**(808)**	**1.089**	**1.667**

Fondo imposte e tasse

Tale fondo accoglie le passività ritenute probabili a fronte di accertamenti fiscali ancora pendenti presso la commissione tributaria. L'accantonamento si riferisce ad un contenzioso IMU/ICI.

Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2013 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2012, L'utilizzo è a fronte dell'erogazione avvenuta nell'esercizio 2012.

F.do rischi ed oneri diversi

Tale fondo accoglie le passività ritenute probabili a fronte di alcuni contenziosi in essere con terzi.

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'esercizio 2012 non si sono verificati utilizzi a seguito di transazioni concluse.

Nota 32) Debiti vari e altre passività non correnti

Debiti vari e altre passività non correnti	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Ricavi sospesi	7.266	7.266	0
Altre passività	132	59	73
Totale	**7.398**	**7.325**	**73**

La voce accoglie ricavi sospesi relativi alla cessione di beni futuri verso il Comune di Livorno per 3.816 migliaia di euro e ad opere da realizzare verso Porta a Mare S.p.a. per 3.450 migliaia di euro.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

Debiti vari e altre passività non correnti	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Verso controllante	**9.322**	**9.322**	**0**
Depositi cauzionali v/Coop Adriatica	9.322	9.322	0
Verso parti correlate	**3.520**	**3.449**	**71**
Depositi cauzionali Ipercoop Tirreno spa	1.128	1.105	23
Depositi cauzionali Unicoop Tirreno	2.367	2.319	48
Depositi cauzionali Vignale Comunicazione	25	25	0
Totale	**12.842**	**12.771**	**71**

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 di legge.

Nota 33) Passività finanziarie correnti

Passività finanziarie correnti	Durata	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money	27/12/2012 - 28/01/2013	3.500	8.000	(4.500)
Unicredit - Hot Money	29/10/2012 - 29/01/2013	10.051	10.002	49
Carisbo - Hot Money	14/12/2012 - 14/01/2013	10.014	10.001	13
Cassa Risparmio PD RO	14/12/12 - 14/01/13	10.015	10.000	15
Cassa Risparmio PD RO	23/11/12 - 10/01/13	6.520	0	6.520
Unipol Banca - Hot Money	25/10/12 - 07/01/13	13.543	0	13.543
Banca popolare di Verona hot money	03/04/12 - 18/05/12	0	6.000	(6.000)
Bnl - Bologna	12/12/2012 - 12/01/2013	26.000	20.000	6.000
Cassa risp. Firenze hot money	22/11/2012 - 10/01/2013	13.042	15.011	(1.969)
Cassa risp. Firenze hot money	29/11/2012 - 10/01/2013	2.005	0	2.005
Bnl - Bologna	a revoca	3.700	10.014	(6.314)
Cassa Risparmio del Veneto- Hot Money	22/11/12-10/01/13	13.500	20.016	(6.516)
Banca Pop. Emilia Romagna		0	125	(125)
Banca Regionale Europea		6.625	0	6.625
Bnl c/c 36400 Livorno		13	0	13
Mps c/c 195923		39.530	36.922	2.608
Totale debiti verso banche		**158.058**	**146.091**	**11.967**
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	6/9/2006 - 6/10/2016	1.871	1.934	(63)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	858	885	(27)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	473	446	27
09 Interbanca IGD	25/9/2006 - 5/10/2021	11.508	11.537	(29)
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/09/2013	68.498	4.146	64.352
01 Unipol SARCA	10/04/2007 - 06/04/2027	3.144	3.435	(291)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	1.092	1.024	68
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/05/2014	1.810	1.801	9
11 MedioCreval Catania IGD	23/12/2009 - 31/03/2024	1.429	1.429	0
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	2.821	2.825	(4)
14 MPS Palermo Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	1.785	1.782	3
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/11 - 30/06/2027	1.439	708	731
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.640	2.644	(4)
16 CentroBanca Cone (Iper)	30/06/2011 - 30/06/2016	800	802	(2)
21 Mediocredito Italiano Via Rizzoli (Bo)	06/11/2012 - 30/09/2017	3.710	0	3.710
02 CentroBanca Porta Medicea	01/02/2010 - 15/06/2013	10.987	0	10.987
03 BPV Porta Medicea	02/08/2011-25/07/2026	371	0	371
20 Intesa ipotecario	16/03/2012 - 16/03/2017	1.600	0	1.600
Totale debiti verso banche per mutui		**116.836**	**35.398**	**81.438**
Hypo Tirol leasing Spa	01/04/2004-01/07/2012	0	1.876	(1.876)
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	275	266	9
Altri debiti finanziari		1.980	750	1.230
Convertible Bond	28/6/2007-28/12/2013	224.685	66	224.619
Totale debiti verso altri finanziatori		**226.940**	**2.958**	**223.982**
Totale passività finanziarie correnti vs terzi		**501.834**	**184.447**	**317.387**
Coop c/c improprio		21.783	49.469	(27.686)
Coop agg. prezzo Galleria Le Maioliche	21/02/2012	0	1.000	(1.000)
Totale vs parti correlate		**21.783**	**50.469**	**(28.686)**
Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate		**21.783**	**50.469**	**(28.686)**

Le variazioni delle ***passività finanziarie correnti verso terzi*** sono riconducibili:

- ✓ all'incremento dell'indebitamento bancario di breve termine conseguente alla sottoscrizioni di nuovi contratti "hot money";
- ✓ alla parte corrente dei nuovi mutui sottoscritti nell'esercizio;

- ✓ alla riclassifica tra le passività finanziarie correnti del finanziamento Carisbo relativo al centro commerciale di Guidonia in scadenza il 27 settembre 2013, del finanziamento CentroBanca relativo al Progetto Porta a Mare in scadenza il 15 giugno 2013 e del prestito obbligazionario convertibile in scadenza il 28 dicembre 2013.

Per quanto attiene il prestito obbligazionario convertibile si precisa che:

- In data 28 giugno 2007 è stato emesso un prestito obbligazionario convertibile per euro 230.000.000 con pagamento di cedole ad un tasso del 2,5%.
- L'applicazione dello Ias 32 ha determinato la rilevazione iniziale di una passività finanziaria pari ad euro 200.305.352, corrispondente ad una passività similare che non ha associato una componente di capitale. Il tasso di interesse effettivo utilizzato è pari a 5,53%.
- In seguito all'applicazione del criterio del costo ammortizzato i costi accessori all'operazione di emissione, pari a euro 4.473.388,98, sono stati imputati al debito per il prestito obbligazionario che si è ridotto di pari importo.

Tale metodo di contabilizzazione 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%.

Per effetto dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione deliberato dall'Assemblea straordinaria degli azionisti della Società tenutasi in data 19 aprile 2012, il prezzo di conversione del suddetto prestito obbligazionario convertibile è stato rettificato, come previsto dall'art. 6(vi) del Regolamento del prestito, da Euro 2,75 a Euro 2,7257, con efficacia dalla data di emissione delle azioni rivenienti dall'aumento di capitale. Conseguentemente, l'ammontare massimo dell'aumento di capitale a servizio del prestito obbligazionario convertibile è stato adeguato ad Euro 82.469.643,61 (tale rideterminato nel rispetto della parità contabile che emerge dai valori espressi all'art. 6.1 dello Statuto sociale) da liberarsi in una o più volte mediante emissione di massime n. 84.381.994 azioni ordinarie.

Le passività finanziarie verso terzi contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa, la quota corrente della passività assunta per l'acquisizione di un ramo d'azienda presso il Centro Sarca, l'aggiustamento prezzo sulla cessione della partecipazione già commentato in nota 8) e le quote correnti dei mutui in essere, comprensive del rateo interessi maturato.

Nel corso del primo semestre 2012 è stata esercitata l'opzione per il riscatto dei due contratti di leasing finanziario relativi all'immobile del Centro commerciale di Rovereto con Hypo Tirol Leasing Spa.

Le passività finanziarie correnti verso parti correlate comprendono, al 31 dicembre 2012, debiti verso Coop Adriatica rappresentati dal saldo del conto corrente improprio che è passato da 49.469 a 21.783 migliaia di euro, regolato al tasso, al 31 dicembre 2012, del 3,963%.

Nota 34) Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2012 e al 31 dicembre 2011. Si precisa inoltre che la posizione finanziaria netta, anche in termini comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura i quali per loro natura non rappresentano valori finanziari.

Le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 273,5 milioni di euro ed al 31/12/2012 risultano non utilizzate per 93,83 milioni di euro.

Si rimanda al paragrafo “analisi patrimoniale e finanziaria” per i commenti.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
	31/12/2012	31/12/2011
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(7.545)	(14.433)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(734)	(1.426)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(41)	(278)
LIQUIDITA'	**(8.320)**	**(16.137)**
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	21.783	50.469
Passività finanziarie correnti	160.038	146.841
Quota corrente mutui	116.836	35.398
Passività per leasing finanziari quota corrente	275	2.142
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	224.685	66
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	**523.617**	**234.916**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	**515.297**	**218.778**
Attività finanziarie non correnti	(25)	(41)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	8.081	25.170
Passività per leasing finanziari quota non corrente	5.444	5.719
Passività finanziarie non correnti	545.834	610.304
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000	15.000
Prestito obbligazionario convertibile	0	219.466
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	**574.334**	**875.618**
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	**1.089.631**	**1.094.397**

Nota 35) Debiti commerciali e altri debiti

Debiti commerciali e altri debiti	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Verso fornitori	8.287	11.215	(2.928)

La variazione è principalmente dovuta al pagamento dei fornitori per lavori e appalti relativi agli investimenti di Ravenna (restyling ESP) e Porta a Mare.

Nota 36) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Verso controllante	4.144	1.855	2.289
Verso altre parti correlate:	215	788	(573)
Consorzio Lame	38	58	(20)
Consorzio La Torre - PA	40	114	(74)
Consorzio Conè	0	60	(60)
Consorzio Forte di Brondolo	31	317	(286)
Consorzio Katanè	82	27	55
Consorzio Proprietari Leonardo	9	10	(1)
Consorzio I Bricchi	0	201	(201)
Consorzio Crema	15	0	15
Librerie Coop	0	1	(1)
Totale parti correlate	**4.359**	**2.643**	**1.716**

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 40.

Nota 37) Passività per imposte correnti

Passività per imposte correnti	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Irpef /addizionali regionali e comunali	485	470	15
Debito per Irap	22	47	(25)
Debito per Ires	227	201	26
Debito per iva	92	158	(66)
Concessione Comune di Ferrara	0	252	(252)
Altri debiti tributari	10	17	(7)
Debito per imposta sostitutiva siiq	0	6.724	(6.724)
Totale passività per imposte correnti	**836**	**7.869**	**(7.033)**

La variazione delle passività per imposte correnti è dovuta principalmente al pagamento dell'ultima rata in scadenza nel giugno 2012 dell'imposta sostitutiva per l'ingresso nel Regime SIIQ per un importo pari a circa 6.159 migliaia di euro oltre a interessi.
La voce contiene principalmente i debiti per trattenute Irpef a dipendenti e il debito per imposte correnti delle società non incluse nel consolidato fiscale.

Nota 38) Altre passività correnti

Altre passività correnti	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Previdenziali e assicurativi	342	329	13
Ratei e risconti	750	923	(173)
Assicurativi	16	22	(6)
Verso personale dipendente	667	706	(39)
Depositi cauzionali	3.095	2.839	256
Debiti vs azionisti per dividendi	1	1	0
Acconti esigibili entro esercizio	1.882	920	962
Altre passività	193	242	(49)
Totale altre passività	**6.946**	**5.982**	**964**

L'incremento della voce è dovuto principalmente all'incasso di acconti relativi ai preliminari di vendita delle unità immobiliari site in Livorno.

Di seguito si riportanto i debiti verso parti correlate:

Altre passività correnti vs parti correlate	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Altri debiti	14	18	(4)
Totale altre passività vs parti correlate	**14**	**18**	**(4)**

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 2012, come indicato nella relazione sulla gestione. Nel corso dell'esercizio la capogruppo, come da assemblea di approvazione del bilancio del 31 dicembre 2011 tenutasi il 19 aprile 2012 ha provveduto alla distribuzione di un dividendo di 0,08 € per ognuna delle 298.272.669 azioni in circolazione, per un valore totale Euro 23.861.814.

Nota 40) Informativa sulle parti correlate

Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par.18.

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	52	22	4.144	9.322	36.783	3.689	136	0
Robintur spa	1	0	0	0	0	0	0	0
Librerie.Coop spa	14	0	0	0	0	0	0	0
Unicoop Tirreno scarl	51	0	14	2.367	0	0	0	10
Vignale Comunicazione srl	55	0	0	25	0	0	0	0
Ipercoop Tirreno spa	0	0	0	1.128	0	0	0	0
Ipercoop Sicilia	24	0	0	0	0	0	0	0
Viaggia con noi	4	0	0	0	0	0	0	0
Cons.Forte di Brondolo	2	0	31	0	0	0	198	0
Cons. Proprietari Leonardo	1	0	9	0	0	0	11	0
Consorzio Bricchi	1	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Lame	1	0	38	0	0	0	97	0
Consorzio Katanè	119	0	82	0	0	0	0	0
Consorzio Conegliano	1	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Palermo	164	0	40	0	0	0	0	0
Consorzio Crema	31	0	15	0	0	0	41	0
Consorzio Sarca	10	0	0	0	0	0	0	0
Iniziative Bologna Nord	0	712	0	0	0	0	0	0
Totale	**531**	**734**	**4.373**	**12.842**	**36.783**	**3.689**	**483**	**10**
Totale bilancio	**96.155**	**775**	**19.606**	**20.240**	**1.097.976**	**33.587**		
Totale incremento/ decremento del periodo							**13.805**	**30**
Incidenza %	**0,55%**	**94,71%**	**22,31%**	**63,45%**	**3,35%**	**10,98%**	**3,50%**	**33,33%**

Informativa sulle parti correlate	Ricavi - altri proventi	Proventi finanziari	Costi	Oneri finanziari
Coop Adriatica scarl	22.848	0	2.229	2.165
Robintur spa	253	0	19	0
Librerie.Coop spa	638	0	0	0
Unicoop Tirreno scarl	5.384	0	102	0
Vignale Comunicazione srl	468	0	0	0
Ipercoop Tirreno spa	2.134	0	0	72
Ipercoop Sicilia	4.580	0	0	0
Viaggia con noi	3	0	0	0
Cons.Forte di Brondolo	0	0	0	0
Cons. Proprietari Leonardo	222	0	12	0
Consorzio Bricchi	109	0	636	0
Consorzio Lame	174	0	3	0
Consorzio Katanè	195	0	174	0
Consorzio Conegliano	159	0	163	0
Consorzio Palermo	190	0	129	0
Consorzio Crema	99	0	2	0
Consorzio Sarca	225	0	0	0
Iniziative Bologna Nord	0	9	0	0
Totale	**37.680**	**9**	**3.470**	**2.237**
Totale bilancio	**123.257**	**554**	**43.492**	**48.124**
Incidenza %	**30,57%**	**1,71%**	**7,98%**	**4,65%**

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, Viaggia con noi s.r.l.), 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 commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad Ipermercato;
- rapporti commerciali ed economici passivi relativi a locazioni passive/usufrutti di immobili con destinazione ad uso Galleria fatturate dalla società controllante;
- rapporti commerciali 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;
- apertura di credito.

Le operazioni poste in essere con Robintur S.p.A. e Viaggia con noi s.r.l. 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 commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in affitto d'azienda di unità immobiliari all'interno di Centri Commerciali, oltre che all'affitto di una porzione del terzo piano dello stabile stabile in cui Igd SIIQ ha la propria sede operativa.
Le operazioni poste in essere con IperCoop Sicilia si riferiscono a rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato;
Le operazioni poste in essere con Unicoop Tirreno e Ipercoop Tirreno si riferiscono a:

- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;
- rapporti commerciali 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 commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di spazi all'interno di Centri Commerciali; in particolare, nel corso dell'esercizio sono stati stipulati due Contratti di affitto spazi tra IGD SIIQ S.p.A. e Vignale Comunicazione relativi alle gallerie commerciali di Mondovì e di Asti, entrambi con decorrenza 1 gennaio 2012 e scadenza 31 dicembre 2014.
Le operazioni poste in essere con Consorzio Forte di Brondolo, società in liquidazione dall'8 febbraio 2012, si riferiscono a rapporti commerciali 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, Consorzio Crema, Consorzio Sarca e Consorzio Bricchi si riferiscono a rapporti commerciali ed economici attivi relativi al facility management svolta all'interno dei Centri Commerciali; i rapporti passivi con Consorzio Proprietari Leonardo, Consorzio Lame, Consorzio Conè, Consorzio La Torre, Consorzio Katanè, Consorzio Crema e Consorzio Bricchi si riferiscono a spese condominiali per locali sfitti.

Nota 41) Gestione del rischio finanziario

Gestione dei rischi finanziari

Il Gruppo, nello svolgimento delle proprie attività, risulta esposto a diversi rischi finanziari: rischio di tasso di interesse, rischio di liquidità, rischio di credito e rischio di cambio. Il Gruppo attua politiche operative e finanziarie finalizzate a ridurre l'impatto di tali rischi sulla performance aziendale, avvalendosi anche di strumenti finanziari derivati su tassi di interesse. Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

Rischio di tasso d'interesse

I principali eventi connessi al rischio riguardano la volatilità dei tassi e il 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. Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanziaria in coordinamento con il Top Management.
La politica di copertura del rischio di tasso per il Gruppo ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito al Gruppo, per una percentuale del 68,08% 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. La Direzione Finanziaria 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.

Rischio liquidità

I principali eventi connessi a tale rischio riguardano la criticità nella gestione della liquidità; risorse inadeguate al finanziamento dell'attività aziendale e criticità nel mantenimento dei finanziamenti e nell'ottenimento di nuovi finanziamenti.
Il monitoraggio della liquidità si basa sulle attività di pianificazione dei flussi di tesoreria ed è mitigato dalla disponibilità di capienti linee di credito.
La Direzione Finanziaria monitora attraverso uno strumento di previsione finanziaria l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale trimestrale (con aggiornamento rolling) e verifica che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali. E' prevista l'effettuazione di sensitivity cash flow, stress testing ed una stima del VAR in relazione ai rischi finanziari.
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 circa 551 milioni di euro.

Rischio di credito

Il rischio credito si determina nel caso di insolvenza dei clienti e di criticità nel recupero del credito su clienti. Al fine di mitigare tale rischi gli operatori sono sottoposti ad attività di selezione precontrattuale, 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.
Il gruppo Igd tratta solo con clienti noti e affidabili e circa il 30,57% dei propri ricavi caratteristici è realizzato con parti correlate.

Rischi di cambio

Il Gruppo è (per le attività presenti in Romania) soggetto al rischio di cambio. Le variazioni della valuta rumena LEI potrebbe produrre effetti su possibili svalutazioni di immobili in portafoglio ed insostenibilità nell'adempimento ai doveri contrattuali per gli operatori. I canoni fissati 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.

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.

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. Tale obiettivo viene perseguito attraverso:

1. il mantenimento del rapporto tra la posizione finanziaria netta e il patrimonio netto non superiore all'1,5%. Al 31 dicembre 2012 tale rapporto è pari all'1,38%, analogamente a quanto rilevato al 31 dicembre 2011;
2. il mantenimento del rapporto tra indebitamento finanziario al netto delle attività e passività degli strumenti derivati e valore del patrimonio immobiliare inferiore al 60% (loan to value). Al 31 dicembre 2012 tale rapporto è pari al 57,15%.

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. 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.

Fair value - gerarchia	31/12/2012	31/12/2011	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	150	202	(52)	2
Passività per strumenti derivati	(54.125)	(34.773)	(19.352)	2
IRS effetto netto	**(53.975)**	**(34.571)**	**(19.404)**	

Dettaglio Contratti	Contratto Monte Paschi Finance 4	Aletti Interbanca	Bnp Interbanca	Mps 10198433 ora Banca CRF	Mps 10201705 ora Banca CRF	Carisbo 902160165	Carisbo 910270202	Contratto BNP Paribas
Importo Nominale	16.923.077	19.756.838	19.756.838	19.756.838	19.756.838	10.974.090	19.756.838	83.500.000
Data Accensione	06/10/2006	10/06/2009	10/06/2009	11/06/2009	12/06/2009	12/02/2009	28/10/2009	06/10/2007
Data Scadenza	06/10/2016	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	10/01/2023	05/10/2021	06/10/2017
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,84%	3,42%	3,44%	3,44%	3,42%	3,35%	3,18%	4,38%

Dettaglio Contratti	Mps 87065 ora Banca CRF	Aletti Asti	Aletti Guidonia	Carisbo 100540011	Carisbo 1004290251	Mps 92285	Mps Guidonia
Importo Nominale	19.756.838	7.943.113	17.180.250	10.590.817	10.339.874	7.943.113	17.180.250
Data Accensione	28/10/2009	28/04/2010	27/08/2010	28/04/2010	28/04/2010	28/04/2010	27/08/2010
Data Scadenza	05/10/2021	31/03/2024	27/03/2024	28/03/2024	29/12/2023	28/03/2024	27/03/2024
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,18%	3,29%	2,30%	3,27%	3,41%	3,25%	2,30%

Dettaglio Contratti	Carisbo Guidonia 1008270304	Carisbo Guidonia 1008300079	MPS 2011 SU MUTUO MEDIOCREVAL N. 2711	CARISBO 2011 SU MUTUO CRVENETO MONDOVI N. 28559790	CARISBO 2011 SU MUTUO CONE' GALLERIA N. 29024749	CARISBO 2011 SU MUTUO CONE' GALLERIA N. 29024753	ALETTI SU UTUO CONE' GALLERIA 2011	CASSA RISP FIRENZA APERT CRED IPOTECARIA
Importo Nominale	17.180.250	17.180.250	16.071.429	27.525.000	22.110.000	8.844.000	13.266.000	40.000.000
Data Accensione	27/08/2010	27/08/2010	12/07/2011	12/07/2011	12/09/2011	12/09/2011	12/09/2011	22/12/2011
Data Scadenza	27/03/2024	27/03/2024	31/03/2024	01/11/2024	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	30/09/2016
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	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	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	2,30%	2,29%	2,80%	3,25%	2,43%	2,43%	2,43%	2,45%

Nota 43) Eventi successivi alla data di bilancio

Alla data di approvazione non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio che impongano al Gruppo di rettificare gli importi rilevati nel bilancio, o di rilevare elementi non rilevati in precedenza.

Nota 44) Impegni e rischi

Il Gruppo al 31 dicembre 2012 ha in essere il seguenti impegni di acquisto:

- 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.

Nota 45) Contenzioso

A seguito dell'accordo di scioglimento della Joint venture con Beni Stabili con conseguente cessione del 50%, da parte di IGD Management, della partecipazione in RGD s.r.l. e dell'acquisto in comproprietà del Centro Commerciale Darsena City, il Gruppo IGD si è impegnato 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.

Si segnala che le società Partxco S.p.A., Magazzini Darsena S.p.A. e Darsena F.M. s.r.l., controparti dell'operazione sopra richiamata, sono in stato di difficoltà finanziaria e, unitamente a RGD s.r.l., ora Beni Stabili

Siiq S.p.A., sono state condivise le azioni da intraprendere per salvaguardare gli interessi reciproci in relazione alle complessità dei contratti e dei crediti in essere.

Nell'ambito della strategia processuale concordata, tenuto altresì conto dello stato di decozione in cui versa attualmente il Gruppo Mascellani che ha proposto per quasi tutte le società del gruppo distinti piani di concordato preventivo, sono state prese le seguenti iniziative, e precisamente:

- relativamente al recupero dei canoni di locazione, riferiti all'immobile locato a Magazzini Darsena:
    i. Beni Stabili (già RGD) ha provveduto, nell'interesse di entrambi i soci, all'escussione della fideiussione, a garanzia del pagamento dei suddetti canoni, per un importo parti ad € 3.640 migliaia di euro. Parimenti sull'intero importo dei canoni non percepiti, comunque RGD ha ottenuto un decreto ingiuntivo, successivamente opposto, in esito al cui giudizio di opposizione, veniva ottenuta una sentenza favorevole in primo grado, da parte del Tribunale. Il dispositivo della sentenza di primo grado è stato impugnato, con richiesta di sospensione della provvisoria esecuzione, avanti alla Corte di Appello, la quale si è pronunciata dichiarando l'inammissibilità del ricorso. In data 13 febbraio 2012 Magazzini Darsena notificava un nuovo procedimento di appello. Beni Stabili si è costituita tempestivamente in giudizio depositando la relativa memoria difensiva in data 27 luglio 2012 chiedendo il rigetto dell'appello promosso da Magazzini Darsena, la conferma della sentenza di primo grado e la condanna alle spese.
    ii. Sono, altresì stati attivati nel marzo del 2011 ulteriori due ricorsi ex art. 447 bis c.p.c. avanti il Tribunale di Ferrara finalizzati ad ottenere la condanna di Magazzini Darsena S.p.a. e Darsena FM s.r.l. al pagamento, rispettivamente, del canone di locazione e del canone di sublocazione relativo al Centro di Vicinato Darsena City, sino alla data di trasferimento ad IGD SIIQ della quota indivisa del citato immobile. Il primo giudizio si è concluso positivamente nel giugno 2012 avendo il Tribunale di Ferrara condannato Magazzini Darsena al pagamento in favore di Beni Stabili dei canoni di locazione maturati e non pagati dal 2° trimestre 2010 e sino al 4 aprile 2012 per l'importo di € 5.229.122,72 oltre IVA e interessi moratori, imposte e tasse; il secondo giudizio contro Darsena F.M. s.r.l. è stato invece rinviato al fine di determinare il quantum dei canoni di sublocazione non versati dalla predetta Darsena F.M. s.r.l..
    iii. RGD ha richiesto e ottenuto l'autorizzazione a sequestrare tutti i beni mobili, immobili e crediti, anche presso terzi, di Magazzini Darsena e Darsena FM. La tutela cautelare è stata richiesta come strumentale all'azione di merito, nelle more instaurata, per il riconoscimento dei crediti vantati in forza dei contratti collegati. Il provvedimento di sequestro è stato reclamato da Magazzini Darsena e Darsena FM senza successo posto che la misura cautelare è stata confermata dal Tribunale di Ferrara. Il sequestro è stato eseguito su tutti i crediti, beni mobili e immobili delle società debitrici.
    iv. IGD ha provveduto a depositare un ricorso ex art. 447bis cpc davanti al Tribunale di Ferrara per ottenere la condanna al pagamento dei canoni insoluti maturati dal 1° gennaio 2011 ad oggi (come già indicato in nota integrativa). Il giudizio è attualmente pendente.

  IGD SIIQ S.p.A. e Beni Stabili, persistendo lo stato di insolvenza dei venditori Magazzini Darsena e Darsena FM s.r.l., hanno depositato dinanzi al Tribunale di Ferrara, sezione fallimentare, ciascuna per le rispettive posizioni creditorie, ricorso per ottenere la dichiarazione di Fallimento di Magazzini Darsena S.p.A e Darsena F.M.. Tali istanze di fallimento sono state dichiarate improcedibili a causa del deposito delle domande di concordato preventivo da parte delle predette società. Successivamente con decreto del 15 maggio 2012, il Tribunale di Ferrara ha dichiarato aperte le procedure di concordato preventivo a favore di entrambe le società, Darsena FM e Magazzini Darsena fissando la relativa adunanza dei creditori. All'udienza del 26 giugno, il GD non ha aperto le adunanze dei creditori e ha disposto un rinvio tecnico all'udienza del 18 settembre 2012, a norma del DL 74/2012 (legge per il terremoto in Emilia) che prevede il rinvio d'ufficio alla data del 22 gennaio 2013, successivamente rinviata al 9 luglio 2013.

- relativamente ai contratti, definitivi e preliminari, rimasti in capo a RGD, anche a seguito dello scioglimento della JV:
    v. RGD, ora Beni Stabili Siiq S.p.A., ha azionato la clausola arbitrale richiamata nei contratti collegati notificando in data 30 maggio 2011 domanda di arbitrato contro Magazzini Darsena, Darsena F.M. e Partxco S.p.a. La domanda di arbitrato è finalizzata all' accertamento della legittimità della clausola contrattuale di aggiustamento del prezzo di compravendita del Centro Commerciale Darsena e la determinazione della misura di tale aggiustamento, nonché all'accertamento dell'obbligo di Magazzini Darsena, Darsena F.M. e della capogruppo Partxco (queste due ultime obbligate in solido) di pagamento dei canoni futuri e della penale già maturata per il ritardo nella consegna della porzione "B" del Centro Commerciale. Il collegio arbitrale si è costituito in data 13 dicembre 2011 ed il termine per il deposito del lodo era fissato originariamente al 12 novembre 2012 e, successivamente, prorogato al 15 maggio 2013 in considerazione della consulenza tecnica d'ufficio disposta per accertare il completamento o meno del corpo denominato "B" del Centro Commerciale.
- relativamente alla clausola contrattuale di aggiustamento del prezzo di compravendita del Centro Commerciale:

  Darsena, RGD, ora Beni Stabili Siiq S.p.A., in data 16 maggio 2012 ha escusso la garanzia bancaria di € 2.500 migliaia di euro a suo tempo rilasciata da Unicredit a garanzia della restituzione da parte di Magazzini Darsena dell'eventuale conguaglio dovuto in base alla redditività del Centro Commerciale. A fronte di tale escussione, Magazzini Darsena ha promosso un ricorso ex art. 700 c.p.c. finalizzato ad inibire a Unicredit il pagamento della garanzia a favore di Beni Stabili SiiQ S.p.a. Seppure l'inibitoria richiesta è stata accolta provvisoriamente inaudita altera parte, il Tribunale di Verona successivamente alla costituzione in giudizio di Beni Stabili SiiQ Spa ha revocato l'inibitoria rigettando il ricorso di Magazzini Darsena con provvedimento del 3 agosto 2012. Magazzini Darsena ha reclamato tale ordinanza. In data 22 novembre 2012, il Giudice sciogliendo la riserva nel procedimento di reclamo di Magazzini Darsena pronuncia ordinanza di rigetto, ordinando il pagamento dell'importo della fideiussione e condannando al pagamento delle spese.

Inoltre nel corso del 2012 IGD SIIQ con atto di citazione è stata convenuta in giudizio da Magazzini Darsena e Darsena FM, in merito all'espletamento del mandato di gestione del Centro Commerciale Darsena City. Conseguentemente IGD SIIQ si è costituita in giudizio depositando atto di comparsa e relative memorie istruttorie; ad oggi il contenzioso è ancora pendente. Tenuto conto delle valutazioni espresse a tal riguardo dai legali ai quali è affidata la tutela dei diritti di IGD SIIQ, nel descritto contenzioso, ritenendo questi ultimi che le pretese avanzate da parte attrice, non siano supportate da sufficienti elementi di fatto e di diritto, la Società non ha provveduto ad appostare passività al riguardo.

Nota 46) Contenzioso fiscale

A seguito della verifica fiscale conclusa l'11 settembre 2008 è stato notificato il processo verbale di constatazione, senza significativi rilievi; come già segnalato nei precedenti esercizi i verificatori hanno tra l'altro proposto una rideterminazione della valorizzazione delle rimanenze finali per circa 645 mila Euro.
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 al segreteria di detta commissione la sentenza che rigetta il ricorso e ne compensa le spese.
Avverso tale sentenza la società nel mese di settembre 2011 ha presentato appello e contestuale istanza di discussione in pubblica udienza alla Commissione Tributaria Regionale chiedendo la integrale illegittimità e/o annullamento dell'avviso di accertamento.

Nota 47) 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 2012, 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, gli strumenti derivati, 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 31/12/2012 e al 31/12/2011:

	CLASSIFICAZIONE										
	Valore contabile										
	Attività/passività finanziarie designate 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	Totale	di cui correnti	di cui non correnti	Fair value
	31-dic-12										
ATTIVITA'											
Crediti vari e altre attività											
- partecipazioni			304					304		304	304
- caparra per acquisto quote			0					0		0	0
- verso altri			-0					-0		-0	
- depositi cauzionali			57					57		57	57
- Usufrutto			3.767					3.767		3.767	3.767
Attività finanziarie								0			
Crediti commerciali e altri crediti								0			
- verso clienti			14.441					14.441	14.441		14.441
- verso altri								0			
- altri crediti								0			
- anticipi a fornitori								0			
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate								0			
- verso controllante			52					52	52		52
- verso parti correlate			479					479	479		479
Altre attività								0	0		
- anticipi mensili			8					8	8		8
- crediti v/ assicurazione			0					0	0		0
- ratei e risconti			421					421	421		421
- costi sospesi			251					251	251		251
- Altri			250					250	250		250
Attività finanziarie per IRS							150	150		150	150
Crediti finanziari e altre attività finanziarie								0			
- altre attività finanziarie			41					41	41		41
- verso controllante			0					0	0		0
- verso altre parti correlate			734					734	734		734
Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti								0	0		
- disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali			7.377					7.377	7.377		7.377
- cassa			168					168	168		168
Totale attività finanziarie	-	-	28.349	-	-	-	150	28.499	24.222	4.277	28.499
PASSIVITA'											
Passività finanziarie								0			
- passività finanziarie per IRS							54.125	54.125		54.125	54.125
- debiti verso banche						158.058		158.058	158.058		158.058
- Leasing						5.719		5.719	275	5.444	4.998
- convertible bond						224.685		224.685	224.685		223.413
- debiti verso altri finanziatori						10.061		10.061	1.980	8.081	10.061
- valorizzazione partecipazioni								0			0
- debiti verso banche per mutui						662.670		662.670	116.836	545.834	614.954
Passività finanziarie vs parti correlate								0			0
- debiti verso controllante						36.783		36.783	21.783	15.000	36.783
Debiti vari e altre passività								0			0
- ricavi sospesi						7.266		7.266		7.266	7.266
- caparra								0			0
- altre passività						132		132		132	132
Debiti vari e altre passività vs parti correlate								0			0
- verso controllante						9.322		9.322		9.322	9.322
- verso parti correlate						3.520		3.520		3.520	3.520
Debiti commerciali e altri debiti						8.287		8.287	8.287		8.287
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate								0			0
- verso controllante						4.144		4.144	4.144		4.144
- verso parti correlate						215		215	215		215
Altre passività								0			0
- ratei e risconti						750		750	750		750
- ricavi sospesi						0		0	0		0
- assicurativi						16		16	16		16
- depositi a garanzia						3.095		3.095	3.095		3.095
- debiti verso azionisti per dividendi						1		1	1		1
- debiti verso amministratori								0			0
- acconti esigibili entro es.						1.882		1.882	1.882		1.882
- altre passività						193		193	193		193
Altre passività vs parti correlate						14		14	14		14
Totale passività finanziarie	-	-	-	-	-	1.136.813	54.125	1.190.938	542.214	648.724	1.141.229

	CLASSIFICAZIONE										
	Valore contabile										Fair value
	Attività/passività finanziarie designate 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	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	
	31-dic-11										
ATTIVITA'											
Crediti vari e altre attività											
- partecipazioni			212					**212**		212	**212**
- caparra per acquisto quote			0					**0**			**0**
- verso altri											
- depositi cauzionali			53					**53**		53	**53**
- Usufrutto			1.907					**1.907**		1.907	**1.907**
Attività finanziarie											
Crediti commerciali e altri crediti											
- verso clienti			13.101					**13.101**	13.101		**13.101**
- verso altri											
- altri crediti											
- anticipi a fornitori											
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate											
- verso controllante			40					**40**	40		**40**
- verso parti correlate			943					**943**	943		**943**
Altre attività											
- anticipi mensili			40					**40**	40		**40**
- crediti v/assicurazioni			1					**1**	1		**1**
- ratei e risconti			513					**513**	513		**513**
- costi sospesi			201					**201**	201		**201**
- Altri			412					**412**	412		**412**
Attività finanziarie per IRS							202	**202**		202	**202**
Crediti finanziari e altre attività finanziarie											
- altre attività finanziarie			278					**278**	278		**278**
- verso controllante			0					**0**	0		**0**
- verso altre parti correlate			1.426					**1.426**	1.426		**1.426**
Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti											
- disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali			14.313					**14.313**	14.313		**14.313**
- cassa			120					**120**	120		**120**
Totale attività finanziarie	-	-	**33.560**	-	-	-	**202**	**33.761**	**31.388**	**2.374**	**33.761**
PASSIVITA'											
Passività finanziarie											
- passività finanziarie per IRS							34.773	**34.773**		34.773	**34.773**
- debiti verso banche						146.091		**146.091**	146.091		**146.091**
- Leasing						7.861		**7.861**	2.142	5.719	**7.496**
- convertible bond						219.532		**219.532**	66	219.466	**213.496**
- debiti verso altri finanziatori						25.921		**25.921**	750	25.171	**25.921**
- valorizzazione partecipazioni											
- debiti verso banche per mutui						645.702		**645.702**	35.398	610.304	**525.626**
Passività finanziarie vs parti correlate								**0**			**0**
- debiti verso controllante						65.469		**65.469**	50.469	15.000	**65.469**
Debiti vari e altre passività								**0**			**0**
- ratei e risconti						7.266		**7.266**		7.266	**7.266**
- caparra								**0**			**0**
- altre passività						58		**58**		58	**58**
Debiti vari e altre passività vs parti correlate								**0**			**0**
- verso controllante						9.322		**9.322**		9.322	**9.322**
- verso parti correlate						3.449		**3.449**		3.449	**3.449**
Debiti commerciali e altri debiti						11.215		**11.215**	11.215		**11.215**
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate								**0**			**0**
- verso controllante						1.855		**1.855**	1.855		**1.855**
- verso parti correlate						788		**788**	788		**788**
Altre passività								**0**			**0**
- ratei e risconti						923		**923**	923		**923**
- ricavi sospesi						0		**0**	0		**0**
- assicurativi						22		**22**	22		**22**
- depositi a garanzia						2.839		**2.839**	2.839		**2.839**
- debiti verso azionisti per dividendi						1		**1**	1		**1**
- debiti verso amministratori								**0**			**0**
- acconti esigibili entro es.						920		**920**	920		**920**
- altre passività						242		**242**	242		**242**
Altre passività vs parti correlate						18		**18**	18		**18**
Totale passività finanziarie	-	-	-	-	-	**1.149.493**	**34.773**	**1.184.266**	**253.739**	**930.527**	**1.057.789**

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 2012 è stato applicato un credit spread pari a 3,50% (come quello applicato nel 2011).

Collateral

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

Collateral rilasciati	Valore contabile	
	31-dic-12	31-dic-11
Depositi cauzionali		
- Crediti vari a altre attività	57	53
- Altre attività correnti	0	0

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

IMPAIRMENT

	Svalutazione crediti commerciali	
	31-dic-12	31-dic-11
Saldo all'inizio dell'esercizio	9.189	5.460
Accantonamenti		
- da svalutazioni individuali	4.071	3.775
Utilizzi dell'esercizio	-578	-25
Ripristini di valore		
Altri movimenti	-39	-21
Totale	**12.643**	**9.189**

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 2012 sono pari a -12.207 migliaia di euro, mentre per il 2011 sono stati pari a -12.427 migliaia di euro. Gli effetti relativi alla variazione di *fair value* dei derivati detenuti da società controllate e consolidate, contabilizzati a Patrimonio Netto nella apposita riserva CFH sono pari, al netto degli effetti fiscali, a -1.008 migliaia di euro, mentre per il 2011 sono stati pari a -1.716 migliaia di euro.

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI

Conto Economico	Valore contabile						
	Attivita/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
	31-dic-12						
UTILI (PERDITE) NETTI							
Crediti vari e altre attività							
Attività finanziarie							-12.053
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			-4.071				
Totale			**-4.071**				**-12.053**

Conto Economico	Valore contabile						
	Attivita/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
	31-dic-11						
UTILI (PERDITE) NETTI							
Crediti vari e altre attività							
Attività finanziarie							-8.443
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			-3.775				
Totale	0	0	**-3.775**	**0**	**0**	**0**	**-8.443**

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

INTERESSI ATTIVI	31-dic-12	31-dic-11
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value		
- Depositi	162	285
- Crediti vari e altre attività		83
- Crediti verso controllante		9
- Crediti vs parti correlate	9	18
INTERESSI PASSIVI	**31-dic-12**	**31-dic-11**
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
- Depositi cauzionali	305	177
- Depositi	4.609	3.292
- Debiti commerciali e altri debiti		
- Debiti vari e altre passività	800	1.662
- Debiti verso controllante	1.932	970
- Debiti verso parti correlate		
- Passività finanziarie		
- Mutui	14.779	16.112
- Leasing	149	235
- Convertible bond	13.204	12.874
- Interessi capitalizzati		0

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-dic-12	31-dic-11
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	4.127	2.172
Attività finanziarie		
Crediti commerciali e altri crediti	14.441	13.101
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	531	983
Altre attività	922	1.127
Disponibilità liquide equivalenti	7.377	14.313
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	775	1.704
Derivati di copertura	150	202
Garanzie		
Totale	**28.323**	**33.601**

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;
- 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.

RISCHIO DI LIQUIDITA'

Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2012	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
PASSIVITA'								
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Debiti commerciali ed altri debiti	4.917	7.516	25.011	26.824	70.723	244.493	433.758	813.242
Mutui	31	63	94	189	386	1.264	5.259	7.285
Leasing	0	0	4.025	234.025	0	0	0	238.050
Convertible Bond	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti verso altri finanziatori	158.260							158.260
Linee a B/T	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre passività	21.173							21.173
Debiti vs parti correlate	0	0	0	0	0	0	0	0
Fidejussioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Impegni e rischi								
Totale	184.382	7.578	29.130	261.038	71.109	245.756	439.017	1.238.010
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	2.144	1.119	3.643	6.852	12.530	23.700	4.046	54.034
Totale	2.144	1.119	3.643	6.852	12.530	23.700	4.046	54.034
ESPOSIZIONE AL 31 DICEMBRE 2012	**186.525**	**8.697**	**32.773**	**267.890**	**83.639**	**269.457**	**443.062**	**1.292.044**

Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2010	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
PASSIVITA'								
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Debiti commerciali ed altri debiti	5.781	4.453	13.246	38.909	44.110	205.570	437.794	749.863
Mutui	27	313	1.434	702	327	1.161	7.057	11.020
Leasing			4.025	4.025	238.050			246.100
Convertible Bond	135.728	10.067						145.795
Debiti verso altri finanziatori								
Linee a B/T	48.883							48.883
Altre passività								
Debiti vs parti correlate								
Fidejussioni								
Impegni e rischi								
Totale	190.419	14.833	18.705	43.636	282.486	206.731	444.851	1.201.661
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	1.417	575	2.721	5.400	10.519	17.714	-147	38.198
Totale	1.417	575	2.721	5.400	10.519	17.714	-147	38.198
ESPOSIZIONE AL 31 DICEMBRE 2011	**191.835**	**15.408**	**21.425**	**49.037**	**293.005**	**224.444**	**444.704**	**1.239.858**

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

Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferimento	Conto economico				Patrimonio Netto			
		Shock up		Shock down*		Shock up		Shock down*	
		31-dic-12	31-dic-11	31-dic-12	31-dic-11	31-dic-12	31-dic-11	31-dic-12	31/12/2011
Attività fruttifere di interessi	Euribor	108	232	-11	-116				
Hot money	Euribor	-1.579	-1.455	158	728				
Passività finanziarie	Euribor	-6.863	-6.475	686	3.237				
Strumenti derivati	Euribor								
- cash flow		4.633	4.619	-463	-2.309				
- fair value						24.307	27.082	-2.543	-10.921
Totale		**-3.700**	**-3.078**	**370**	**1.539**	**24.307**	**27.082**	**-2.543**	**-10.921**

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 / - 10 *basis point (*+100 / - 50 *basis point* al 31 dicembre 2011);
- 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 per 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:

	ESERCIZIO 2011	ESERCIZIO 2010
STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)		
ATTIVO		
A) - CREDITI V/SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI		
B) - IMMOBILIZZAZIONI	1.563.162.430	1.560.130.738
C) - ATTIVO CIRCOLANTE	2.053.840.567	2.016.052.780
D) - RATEI E RISCONTI	12.377.363	10.628.784
TOTALE ATTIVO	**3.629.380.359**	**3.586.812.302**
PASSIVO		
A) - PATRIMONIO NETTO	882.877.432	866.010.272
B) - FONDI PER RISCHI ED ONERI	19.921.115	25.928.171
C) - TRATTAM.DI FINE RAPPORTO DI LAV.SUB.	72.162.068	73.604.452
D) - DEBITI	2.849.920.990	2.616.858.385
E) - RATEI E RISCONTI	4.498.753	4.411.021
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	**3.829.380.359**	**3.586.812.301**
CONTI D'ORDINE	**562.488.288**	**417.408.114**
CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)		
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE	2.116.251.844	2.044.327.882
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE	-2.125.357.303	-2.046.447.674
C) - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	67.090.675	52.127.423
D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIVITA' FINANZ.	-33.815.180	-27.480.172
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	5.494.669	23.201.972
Imposte sul reddito dell'esercizio	-13.721.587	-18.087.017
UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	**15.943.118**	**27.642.414**

5.8 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 2012.

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Imprese partecipanti	% di partecipazione diretta	% di partecipazione indiretta	% di partecipazione sul capitale
IGD Management 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%
IGD Property SIINQ S.p.A.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%		100,00%
Porta Medicea s.r.l.	Bologna Via Trattati Comunitari Europei 1957 2007 13	Italia	IGD Management s.r.l.		80,00%	80,00%
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	IGD Management s.r.l. 99,9%		99,90%	100,00%
			IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	0,10%		
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 n.175	Italia	Millennium Gallery s.r.l		35,40%	35,40%
Iniziative Bologna Nord	Casalecchio di Reno (Bologna) via Isonzo n. 67	Italia	IGD Management s.r.l.		15,00%	15,00%

5.9 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 2012 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 2012
Revisione contabile	Reconta Ernst & Young S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	116
	Reconta Ernst & Young S.p.A.	Società controllate IGD Management S.r.l., Millennium Gallery s.r.l., Portamedicea s.r.l.	35
	Ernst & Young S.r.l.	Società controllate Romania	33
Parere di congruità all'operazione di aumento di capitale sociale	Reconta Ernst & Young S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	103
Altri servizi	Ernst & Young Financial- Business Advisors S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	63
Totale			**350**

5.10 Attestazione del bilancio consolidato

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

AI SENSI DELL'ART. 81-ter DEL REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON DELIBERA 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

1. I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato, Grazia Margherita Piolanti, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIIQ 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 2012.

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, 28 febbraio 2013

Amministratore Delegato	Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili societari
Claudio Albertini	Grazia Margherita Piolanti

5.11 Relazione della Società di Revisione

ERNST & YOUNG

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 conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note di commento, della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. e sue controllate ("Gruppo IGD SIIQ S.p.A.") chiuso al 31 dicembre 2012. 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 ed i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

   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 23 marzo 2012.

3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2012 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 SIIQ S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.

4. La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nelle note di commento i dati essenziali dell'ultimo bilancio della Società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., non si estende a tali dati.

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 00434000584
P.I.: 00891231003
Iscritta all'Albo Revisori Contabili al n. 70945 Pubblicazione 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

Ernst & Young

5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2012.

Bologna, 25 marzo 2013

Reconta Ernst & Young S.p.A.

Gianluca Focaccia
(Socio)

6. IGD SIIQ S.P.A. PROGETTO DI BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2012

6.1 Conto economico

Conto economico (importi in Euro)	Nota	31/12/2012 (A)	31/12/2011 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi:	1	**89.371.465**	**87.104.192**	**2.267.273**
- ricavi vs. terzi		50.332.436	51.366.793	(1.034.357)
- ricavi vs. parti correlate		39.039.029	35.737.399	3.301.630
Altri proventi:	2	**589.001**	**574.703**	**14.298**
- altri proventi		161.436	147.185	14.251
- altri proventi da correlate		427.565	427.518	47
Totale ricavi e proventi operativi		**89.960.466**	**87.678.895**	**2.281.571**
Costi per servizi	3	9.911.125	8.974.272	936.853
- costi per servizi		6.442.829	5.503.637	939.192
- costi per servizi vs. parti correlate		3.468.296	3.470.635	(2.339)
Costi del personale	4	4.452.931	4.121.646	331.285
Altri costi operativi	5	6.746.138	4.217.161	2.528.977
Totale costi operativi		**21.110.194**	**17.313.079**	**3.797.115**
(Ammortamenti e accantonamenti)	6	(2.136.728)	(1.658.331)	(478.397)
(svalutazione)/ripristini immobilizzazioni in corso	6	(1.210.894)	27.689	(1.238.583)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	6	(22.306.162)	(6.155.893)	(16.150.269)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value		**(25.653.784)**	**(7.786.535)**	**(17.867.249)**
RISULTATO OPERATIVO		**43.196.488**	**62.579.281**	**(19.382.793)**
Risultato Gestione partecipazioni	7	**6.000**	**5.727**	**273**
Risultato Gestione partecipazioni		6.000	5.727	273
Proventi finanziari	8	**585.208**	**984.587**	**(399.379)**
- verso terzi		66.493	344.994	(278.501)
- verso parti correlate		518.715	639.593	(120.878)
Oneri finanziari	8	**40.319.126**	**36.119.717**	**4.199.409**
- verso terzi		38.906.349	35.085.313	3.821.036
- verso parti correlate		1.412.777	1.034.404	378.373
Saldo della gestione finanziaria		**(39.733.918)**	**(35.135.130)**	**(4.598.788)**
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		**3.468.570**	**27.449.878**	**(23.981.308)**
Imposte sul reddito del periodo	9	(7.057.759)	(2.517.648)	(4.540.111)
UTILE DEL PERIODO		**10.526.329**	**29.967.526**	**(19.441.197)**

6.2 Conto economico complessivo

Conto economico complessivo (importi in Euro)	31/12/2012	31/12/2011
Utile del periodo	10.526.329	29.967.526
Altre componenti del conto economico complessivo		
effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(16.836.194)	(17.140.655)
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	4.629.953	4.713.680
altri effetti sulle componenti del conto economico	(565.939)	93.588
Altre componenti del conto economico complessivo al netto degli effetti fiscali	**(12.772.180)**	**(12.333.387)**
Totale utile complessivo del periodo	**(2.245.851)**	**17.634.139**

6.3 Situazione patrimoniale-finanziaria

Situazione patrimoniale - finanziaria (Importi in Euro)	Nota	31/12/2012 (A)	31/12/2011 (B)	Variazioni (A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
- Attività immateriali a vita definita	10	61.645	34.400	27.245
- Avviamento	11	64.828	64.828	0
		126.473	**99.228**	**27.245**
Attività materiali				
- Investimenti immobiliari	13	1.426.655.000	1.446.945.000	(20.290.000)
- Fabbricato	12	9.348.508	9.592.014	(243.506)
- Impianti e Macchinari	14	266.311	59.935	206.376
- Attrezzatura e altri beni	14	1.329.150	1.607.763	(278.613)
- Migliorie su beni di terzi	14	3.777	7.554	(3.777)
- Immobilizzazioni in corso	15	58.628.646	50.185.824	8.442.822
		1.496.231.392	**1.508.398.090**	**(12.166.698)**
Altre attività non correnti				
- Attività per imposte anticipate	16	25.025.450	16.466.404	8.559.046
- Crediti vari e altre attività non correnti	17	3.806.392	1.939.561	1.866.831
Partecipazioni	18	185.454.524	184.802.048	652.476
Attività per strumenti derivati	40	149.898	201.843	(51.945)
		214.436.264	**203.409.856**	**11.026.408**
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		**1.710.794.129**	**1.711.907.174**	**(1.113.045)**
ATTIVITA' CORRENTI:				
Crediti commerciali e altri crediti	19	9.563.318	8.315.030	1.248.288
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	20	251.566	349.552	(97.986)
Altre attività correnti	21	1.301.113	6.737.255	(5.436.142)
Altre attività correnti vs parti correlate	22	339.955	473.898	(133.943)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	23	16.439.510	17.034.187	(594.677)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	23	21.425	277.819	(256.394)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	24	3.278.922	2.846.961	431.961
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		**31.195.809**	**36.034.702**	**(4.838.893)**
TOTALE ATTIVITA' (A + B)		**1.741.989.938**	**1.747.941.876**	**(5.951.938)**
Capitale Sociale		311.569.323	298.272.669	13.296.654
Riserva sovrapprezzo azioni		147.730.288	147.730.288	0
Altre Riserve		254.505.055	264.613.326	(10.108.271)
Utili		23.695.055	39.694.374	(15.999.319)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	**25**	**737.499.721**	**750.310.657**	**(12.810.936)**
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per strumenti derivati	40	40.442.792	22.711.645	17.731.147
Passività finanziarie non correnti	26	467.716.364	743.861.058	(276.144.694)
Passività finanziarie non correnti vs. parti correlate	26	15.000.200	15.000.200	0
Fondo TFR	27	756.511	513.718	242.793
Passività per imposte differite	16	16.801.875	19.818.687	(3.016.812)
Fondi per rischi ed oneri futuri	28	1.362.549	1.138.545	224.004
Debiti vari e altre passività non correnti	29	10.713	10.713	0
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	29	12.842.278	12.770.665	71.613
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)		**554.933.282**	**815.825.231**	**(260.891.949)**
PASSIVITA' CORRENTI:				
Passività finanziarie correnti	30	438.062.350	138.353.893	299.708.457
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	30	207.819	25.389.539	(25.181.720)
Debiti commerciali e altri debiti	32	3.408.166	4.915.849	(1.507.683)
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	33	4.369.975	2.656.717	1.713.258
Passività per imposte correnti	34	334.497	7.292.422	(6.957.925)
Altre passività correnti	35	2.923.708	2.948.787	(25.079)
Altre passività correnti vs correlate	36	250.420	248.781	1.639
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)		**449.556.935**	**181.805.988**	**267.750.947**
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)		**1.004.490.217**	**997.631.219**	**6.858.998**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)		**1.741.989.938**	**1.747.941.876**	**(5.951.938)**

6.4 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva sovraprezzo azioni	Altre riserve	Utili	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2011	**298.272.669**	**147.730.288**	**270.419.073**	**38.624.593**	**755.046.623**
Utile del periodo				29.967.526	29.967.526
Valutazione derivati cash flow hedge			(12.426.975)		(12.426.975)
Altri utili (perdite) complessivi			93.588		93.588
Totale utili (perdite) complessivo			**(12.333.387)**	**29.967.526**	**17.634.139**
Altri effetti				347	**347**
Ripartizione dell'utile 2010					
- dividendi distribuiti				(22.370.451)	**(22.370.451)**
- destinazione a riserva legale			1.385.104	(1.385.104)	**0**
- destinazione ad altre riserve			5.142.536	(5.142.536)	**0**
Saldo al 31 dicembre 2011	**298.272.669**	**147.730.288**	**264.613.326**	**39.694.374**	**750.310.657**

	Capitale sociale	Riserva sovraprezzo azioni	Altre riserve	Utili	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2012	**298.272.669**	**147.730.288**	**264.613.326**	**39.694.374**	**750.310.657**
Utile del periodo				10.526.329	10.526.329
Valutazione derivati cash flow hedge			(12.206.241)		(12.206.241)
Altri utili (perdite) complessivi			(565.939)		(565.939)
Totale utili (perdite) complessivo			**(12.772.180)**	**10.526.329**	**(2.245.851)**
Altri effetti				75	**75**
Ripartizione dell'utile 2011					
- dividendi distribuiti				(23.861.814)	**(23.861.814)**
- aumento capitale sociale	13.296.654				**13.296.654**
- destinazione a riserva legale			1.437.032	(1.437.032)	**0**
- destinazione ad altre riserve			1.226.877	(1.226.877)	**0**
Saldo al 31 dicembre 2012	**311.569.323**	**147.730.288**	**254.505.055**	**23.695.055**	**737.499.721**

6.5 Rendiconto finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO	31/12/2012	31/12/2011
(In unità di Euro)		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	**3.468.570**	**27.449.878**
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Poste non monetarie	7.972.052	6.492.353
(Ammortamenti e accantonamenti)	2.136.728	1.658.331
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	1.210.894	(27.689)
(svalutazione delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione)	0	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	22.306.162	6.155.893
Gestione di partecipazioni	0	1.273
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	**37.094.406**	**41.730.039**
Imposte sul reddito correnti	154.380	625.881
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	**37.248.786**	**42.355.920**
Variazione delle rimanenze	0	0
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	(7.285.276)	14.095.159
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	1.923.122	(950.828)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	(1.733.534)	(4.301.509)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	71.613	832.967
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	**30.224.711**	**52.031.709**
(Investimenti) in immobilizzazioni	(13.363.892)	(112.066.046)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	12.720	0
Disinvestimenti in Partecipazioni		
(Investimenti) in Partecipazioni	(257.476)	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	**(13.608.648)**	**(112.066.046)**
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	0
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso terzi	256.394	5.723.666
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	594.677	2.198.226
Dividend reinvestment option	12.711.893	0
Distribuzione di dividendi	(23.861.814)	(22.370.451)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	299.708.638	14.877.649
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	(25.181.720)	21.539.993
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	(280.412.170)	18.011.615
Variazione indebitamento finanziario non corrente vs parti correlate	0	0
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	**(16.184.102)**	**39.980.698**
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	**431.961**	**(20.053.639)**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	**2.846.961**	**22.900.600**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	**3.278.922**	**2.846.961**

6.6 Note di commento ai prospetti contabili

Criteri di redazione del Bilancio di esercizio di IGD SIIQ S.p.A.

Premessa

Il Bilancio di esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SPA al 31 dicembre 2012, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 28 febbraio 2013.
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, divenuta SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel 2008, è stata la prima Società a ottenere questo status 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..

Criteri di redazione

Il bilancio di esercizio per l'esercizio 2012 è stato redatto in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. 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).

Schemi adottati

Le voci dello stato patrimoniale sono classificate in correnti e non correnti, quelle del conto economico sono classificate per natura.
Il prospetto dell'utile complessivo indica il risultato economico integrato dei proventi e oneri che per espressa disposizione degli IFRS sono rilevati direttamente a patrimonio netto.
Il prospetto delle variazioni del patrimonio netto presenta i proventi (oneri) complessivi dell'esercizio, le operazioni con gli azionisti e le altre variazioni del patrimonio netto.
Lo schema di rendiconto finanziario è predisposto secondo il "metodo indiretto", rettificando l'utile dell'esercizio delle componenti di natura non monetaria.

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 2011, ad eccezione dell'adozione di nuovi principi ed interpretazioni applicabili a partire dal 1° gennaio 2012 di seguito elencati:
IFRS 7 *Strumenti finanziari – informazioni integrative*

L'emendamento è stato emesso con l'intento di migliorare la comprensione delle transazioni di trasferimento (derecognition) delle attività finanziarie, inclusa la comprensione dei possibili effetti derivanti da qualsiasi rischio rimasto in capo all'impresa che ha trasferito tali attività (per esempio le operazioni di cartolarizzazione).

L'emendamento inoltre richiede maggiori informazioni nel caso in cui un ammontare sproporzionato di tali transazioni sia posto in essere in prossimità della fine di un periodo contabile. L'adozione delle modifiche non ha avuto alcun impatto sulla posizione finanziaria o sul risultato della Società.

Ias 12 Imposte sul reddito – recupero delle attività sottostanti

In data 20 dicembre 2010, lo IASB ha emesso un emendamento minore allo IAS 12 – *Imposte sul reddito* che chiarisce la determinazione delle imposte differite sugli investimenti immobiliari valutati al *fair value*. La modifica introduce la presunzione che le imposte differite relative agli investimenti immobiliari valutati al *fair value* secondo lo IAS 40 devono essere determinate tenendo conto che il valore contabile sarà recuperato 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 deve essere applicato in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2012. L'adozione delle modifiche non ha avuto alcun impatto sulla posizione finanziaria o sul risultato della Società.

IFRS 1 – *Grave iperinflazione ed eliminazione di date fissate per neo-utilizzatori*

Lo IASB ha fornito linee guida su come un'entità dovrebbe riprendere la presentazione del bilancio IFRS quando la propria valuta funzionale cessa di essere soggetta a iperinflazione grave. La data effettiva di adozione della modifica è per gli esercizi annuali con inizio dal 1 luglio 2011 o successivamente. Questa modifica non ha avuto alcun impatto sulla Società.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni efficaci dal 1° gennaio 2013 e successivi e non adottati in via anticipata dalla società.

In data 16 giugno 2011, lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 1 – *Presentazione del bilancio*, per richiedere alle imprese di raggruppare tutti i componenti presentati tra gli Altri utili/(perdite) complessivi a seconda che essi possano o meno essere riclassificati successivamente a conto economico. L'emendamento deve essere applicato dagli esercizi aventi inizio dopo o dal 1° luglio 2012. L'adozione di tale emendamento non produrrà alcun effetto dal punto di vista della valutazione delle poste di bilancio.

In data 16 giugno 2011, lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 19 – *Benefici ai dipendenti*, che elimina l'opzione di differire il riconoscimento degli utili e delle perdite attuariali con il metodo del corridoio, richiedendo la presentazione nella situazione patrimoniale e finanziaria del deficit o surplus del fondo ed il riconoscimento nel conto economico delle componenti di costo legate alla prestazione lavorativa e gli oneri finanziari netti, nonché l'iscrizione degli utili e perdite attuariali che derivano dalla rimisurazione della passività e delle attività tra gli Altri utili/(perdite) complessivi. Inoltre, il rendimento delle attività incluso tra gli oneri finanziari netti dovrà essere calcolato sulla base del tasso di sconto della passività e non più del rendimento atteso delle stesse. L'emendamento, infine, introduce nuove informazioni addizionali da fornire nelle note al bilancio, e deve essere applicato in modo retrospettivo dall'esercizio avente inizio dal 1° gennaio 2013.

In data 12 maggio 2011, lo IASB ha emesso il principio IFRS 10 – *Bilancio Consolidato*, che sostituirà il SIC-12 *Consolidamento – Società a destinazione specifica (società veicolo)* e parti dello IAS 27 – *Bilancio consolidato e separato*, il quale sarà ridenominato *Bilancio separato* e disciplinerà il trattamento contabile delle partecipazioni nel bilancio separato. Il nuovo principio muove dai principi esistenti, individuando nel concetto di controllo il fattore determinante ai fini del consolidamento di una società nel bilancio consolidato della controllante. Esso fornisce, inoltre, una guida per determinare l'esistenza del controllo laddove sia difficile da accertare. Il principio deve essere applicato in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2014.

In data 12 maggio 2011, lo IASB ha emesso il principio IFRS 11 – *Accordi di compartecipazione*, che sostituirà lo IAS 31 – *Partecipazioni in Joint Venture* ed il SIC-13 – *Imprese a controllo congiunto – Conferimenti in natura*

da parte dei partecipanti al controllo. Il nuovo principio fornisce dei criteri per l'individuazione degli accordi di compartecipazione basati sui diritti e sugli obblighi derivanti dagli accordi piuttosto che sulla forma legale degli stessi e stabilisce, come unico metodo di contabilizzazione delle partecipazioni in imprese a controllo congiunto nel bilancio consolidato, il metodo del patrimonio netto. Il principio deve essere applicato in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2014. A seguito dell'emanazione del principio, lo IAS 28 – *Partecipazioni in imprese collegate* è stato emendato per comprendere nel suo ambito di applicazione, dalla data di efficacia del principio, anche le partecipazioni in imprese a controllo congiunto.

In data 12 maggio 2011, lo IASB ha emesso il principio IFRS 12 – *Informazioni addizionali su partecipazioni in altre imprese*, che costituisce un nuovo e completo principio sulle informazioni addizionali da fornire su ogni tipologia di partecipazione, ivi incluse quelle su imprese controllate, gli accordi di compartecipazione, collegate, società a destinazione specifica ed altre società veicolo non consolidate. Il principio deve essere applicato in modo retrospettivo dal 1° gennaio 2014.

In data 12 maggio 2011, lo IASB ha emesso il principio IFRS 13 – *Misurazione del fair value*, che chiarisce come deve essere determinato il *fair value* ai fini del bilancio e si applica a tutti i principi IFRS che richiedono o permettono la misurazione del *fair value* o la presentazione di informazioni basate sul *fair value*. Il principio deve essere applicato in modo prospettico dal 1° gennaio 2013.

In data 16 dicembre 2011, lo IASB ha emesso alcuni emendamenti allo IAS 32 – *Strumenti Finanziari: esposizione nel bilancio*, per chiarire l'applicazione di alcuni criteri per la compensazione delle attività e delle passività finanziarie presenti nello IAS 32. Gli emendamenti devono essere applicati in modo retrospettivo per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2013.

In data 16 dicembre 2011, lo IASB ha emesso alcuni emendamenti all'IFRS 7 – *Strumenti finanziari: informazioni integrative*. L'emendamento richiede informazioni sugli effetti o potenziali effetti dei contratti di compensazione delle attività e passività finanziarie sulla situazione patrimoniale-finanziaria. Gli emendamenti devono essere applicati per gli esercizi aventi inizio dal o dopo il 1° gennaio 2013 e periodi intermedi successivi a tale data. Le informazioni devono essere fornite in modo retrospettivo.

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 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 verifichino eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali. Nel caso in cui il valore recuperabile da parte dell'unità generatrice di flussi sia inferiore al valore di carico attribuito, si rileva la relativa perdita di valore. L'abbattimento del valore dell'avviamento non può essere ripristinato in esercizi futuri. La Società effettua la verifica annuale sulla perdita di valore dell'avviamento al 31 dicembre.

- **Investimenti Immobiliari**

Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico, comprensivo dei costi di acquisizione. 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. e REAG, che offrono 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 criteri di valutazione adottati, come da certificato di perizia, sono stati i seguenti:

- Per le Gallerie Commerciali, City Center Project e uffici, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" 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 netto 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 "n" 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 netto dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.
- Per le porzioni di proprietà residuali, è stato applicato il metodo comparativo, o del Mercato e il metodo reddituale.

Il bilancio al 31 dicembre 2012 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:

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

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 sono contabilizzati quando sorge il diritto a ricevere il pagamento degli stessi.

- **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.

- **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 attribuibili ad un particolare rischio, l'utile o la perdita derivante dalle successive variazioni del fair value dello strumento di copertura è rilevato a conto economico. L'utile o la perdita derivante dall'adeguamento al fair value della posta coperta, per la parte attribuibile al rischio coperto, modifica il valore contabile di tale posta e viene rilevato a conto economico.

Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come strumento di copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile, la porzione efficace degli utili o delle perdite derivante dall'adeguamento al fair value dello strumento derivato è rilevata in una specifica riserva di patrimonio netto (Riserva per adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura). L'utile o la perdita accumulato è stornato dalla riserva di patrimonio netto e contabilizzato a conto economico negli stessi esercizi in cui gli effetti dell'operazione oggetto di copertura vengono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita associato a quella parte della copertura inefficace è iscritto direttamente a conto economico. Se uno strumento di copertura viene chiuso, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite accumulati rimangono iscritti nella riserva di patrimonio netto e verranno riclassificati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizzerà ovvero si registrerà una perdita di valore. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati contabilizzati nella riserva di patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti direttamente a conto economico.

Ingresso nel regime SIIQ – principi contabili

Il Regime Speciale delle SIIQ (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 31/12/2012, al pari di quanto verificatosi al termine degli esercizi 2008, 2009, 2010 e 2011, 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.

€/000	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
CONTO ECONOMICO	**ATTIVITA' LOCATIVA**		**SERVIZI**		**INDIVISO**		**TOTALE**	
RICAVI	**89.416**	**87.128**	**506**	**529**	**0**	**0**	**89.922**	**87.657**
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE					*0*	*0*	*0*	*0*
COSTI DIRETTI	*-13.756*	*-9.784*	*-55*	*-216*			*-13.811*	*-10.000*
MARGINE LORDO DIVISIONALE	**75.660**	**77.344**	**451**	**313**	**0**	**0**	**76.111**	**77.658**
SPESE GENERALI					*-8.782*	*-8.437*	*-8.782*	*-8.437*
EBITDA	**75.660**	**77.344**	**451**	**313**	**-8.782**	**-8.437**	**67.329**	**69.220**
SVALUT./RIVALUT ED AMM.TI	*-23.727*	*-6.313*	*0*	*0*	*-406*	*-328*	*-24.133*	*-6.641*
EBIT	**51.935**	**71.031**	**451**	**313**	**-9.189**	**-8.765**	**43.196**	**62.579**
MARGINE GEST. FINANZIARIA					**-39.734**	**-35.135**	**-39.734**	**-35.135**
MARGINE GEST. PARTECIPAZIONI					**6**	**6**	**6**	**6**
IMPOSTE					**7.058**	**2.518**	**7.058**	**2.518**
UTILE NETTO							**10.526**	**29.968**

€/000	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
STATO PATRIMONIALE	**ATTIVITA' LOCATIVA**		**SERVIZI**		**INDIVISO**		**TOTALE**	
PORTAFOGLIO IMMOBILIARE	*1.427.536*	*1.447.690*	*0*	*0*	*10.067*	*10.522*	*1.437.603*	*1.458.212*
ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	*0*	*0*	*0*	*0*	*214.413*	*203.307*	*214.413*	*203.307*
INVESTIMENTI IN CORSO	*58.629*	*50.186*	*0*	*0*	*0*	*0*	*58.629*	*50.186*
CCN	*542*	*(1.999)*	*3*	*(12)*	*(375)*	*(176)*	*169*	*(2.187)*
- ALTRE PASSIVITA' A LUNGO	*(12.853)*	*(12.781)*	*0*	*0*	*(18.921)*	*(21.471)*	*(31.774)*	*(34.252)*
TOTALE IMPIEGHI	**1.473.853**	**1.483.096**	**3**	**(12)**	**205.183**	**192.182**	**1.679.039**	**1.675.266**
PFN	*695.782*	*709.877*	*(18)*	*(17)*	*205.183*	*192.182*	*900.947*	*902.042*
(ATTIVITÀ) E PASSIVITÀ NETTE PER STRUMENTI DERIVATI	*40.593*	*22.913*	*0*	*0*	*0*	*0*	*40.593*	*22.913*
PATRIMONIO	*737.478*	*750.306*	*22*	*5*	*0*	*0*	*737.500*	*750.311*
TOTALE FONTI	**1.473.853**	**1.483.096**	**3**	**(12)**	**205.183**	**192.182**	**1.679.039**	**1.675.266**

Note al Bilancio di esercizio

Nota 1) Ricavi

Ricavi	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Ipermercati di proprietà	**34.151.972**	**31.403.287**	**2.748.685**
Locazioni	**34.151.972**	**31.403.287**	**2.748.685**
Verso parti correlate	34.151.972	31.403.287	2.748.685
Ipermercati di proprietà di terzi	**0**	**0**	**0**
Locazioni	**0**	**0**	**0**
Affitto azienda	**0**	**0**	**0**
Supermercato di proprietà	**380.838**	**373.036**	**7.802**
Locazioni	**380.838**	**373.036**	**7.802**
Verso parti correlate	380.838	373.036	7.802
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	**34.532.810**	**31.776.323**	**2.756.487**
Gallerie di proprietà , uffici e city center	**53.171.233**	**53.560.433**	**(389.200)**
Locazioni	**7.618.815**	**7.526.717**	**92.098**
Verso parti correlate	3.578.912	2.985.929	592.983
Verso terzi	4.039.903	4.540.788	(500.885)
Affitti d'azienda	**45.552.418**	**46.033.716**	**(481.298)**
Verso parti correlate	459.807	430.131	29.676
Verso terzi	45.092.611	45.603.585	(510.974)
Gallerie di proprietà di terzi	**0**	**0**	**0**
Locazioni	**0**	**0**	**0**
Verso terzi	0	0	0
Affitti d'azienda	**0**	**0**	**0**
Verso terzi	0	0	0
Ricavi contratti Diversi	**494.487**	**476.558**	**17.929**
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee in centri non di proprietà	494.487	476.558	17.929
Ricavi locazioni temporanee in centri di proprietà	**1.172.935**	**1.290.878**	**(117.943)**
Verso parti correlate	467.500	545.016	(77.516)
Verso terzi	705.435	745.862	(40.427)
TOTALE GALLERIE	**54.838.655**	**55.327.869**	**(489.214)**
TOTALE GENERALE	**89.371.465**	**87.104.192**	**2.267.273**
di cui correlate	39.039.029	35.737.399	3.301.630
di cui terzi	50.332.436	51.366.793	(1.034.357)

Si segnala che si è provveduto, per maggiore chiarezza, a riclassificare il dato relativo all'esercizio 2011 per l'accantonamento relativo al centro commerciale Darsena, per il quale si è provveduto all'imputazione a diretta rettifica dei ricavi. Nell'esercizio 2012 l'accantonamento è stato pari a 1.857.000 euro (corrispondente al 95% dei relativi ricavi), in aumento rispetto all'accantonamento dell'esercizio 2011, pari a 1.741.000 euro (corrispondente al 90% dei relativi ricavi).

Gli incrementi dei ricavi relativi alle locazioni e affitti Ipermercati/supermercati sono dovuti principalmente:

- al contributo per l'intero esercizio dei contratti relativi alla locazione degli ipermercati ubicati nei centri commerciali "La Torre" di Palermo e "Coné" di Conegliano, entrati a reddito nel secondo semestre 2011;
- alla indicizzazione istat dei canoni relativi ai contratti già in essere negli anni precedenti;

L'incremento netto delle locazioni nelle gallerie di proprietà, uffici e city center verso terzi e verso parti correlate è dovuto principalmente:

- al contributo per l'intero esercizio dei ricavi relativi alla locazione del fabbricato sito in Via Rizzoli a Bologna, entrato a reddito nel mese di Aprile 2011;

- al contributo per l'intero esercizio dei ricavi derivanti dalla locazione dei due piani della palazzina dove ha sede il gruppo;
- lo scostamento registrato tra la voce ricavi per locazioni verso terzi e verso parti correlate è da ricondursi all'acquisizione, da parte della società controllata Millennium Gallery srl, del ramo d'azienda relativo al centro commerciale Gran Rondò presso Crema a far data dal mese di Aprile 2011.

Come rilevato nella tabella soprastante, la generale situazione di crisi ha generato i suoi maggiori effetti sulle gallerie, determinando un incremento della vacancy media nel corso dell'anno e rendendo necessaria la prosecuzione della politica commerciale di sostegno agli operatori.

Per maggiori informazioni si rimanda alla relazione sulla gestione.

Nota 2) Altri proventi

Altri proventi	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	102.204	68.586	33.618
Altri ricavi diversi	59.232	78.599	(19.367)
Totale altri proventi vs terzi	**161.436**	**147.185**	**14.251**
Rimborso diversi vs correlate	29.705	34.635	(4.930)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	61.810	60.411	1.399
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere vs correlate	2.552	0	2.552
Servizi amministrativi Vs correlate	333.498	332.472	1.026
Totale altri proventi vs correlate	**427.565**	**427.518**	**47**
TOTALE	**589.001**	**574.703**	**14.298**

Si segnala che si è provveduto a partire dall'esercizio 2012 a compensare i costi e ricavi da rifatturazione. Per omogeneità è stato riclassificato anche il dato relativo all'esercizio 2011.

Con riferimento agli altri proventi le voci relative ai rapporti con parti correlate registrano un andamento sostanzialmente in linea con i valori dell'esercizio precedente, mentre le voci relative ai rapporti con terzi sono costituite da ricavi derivanti dalla erogazione di servizi di pilotage, in incremento come diretta conseguenza del turn over degli operatori commerciali e da ricavi derivanti dall'incasso di un corrispettivo a titolo di responsabilità precontrattuale.

Nota 3) Costi per servizi

Costi per servizi	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Costi per servizi	**6.442.829**	**5.503.637**	**939.192**
Affitti passivi	137.385	177.699	(40.314)
Noleggio veicoli	125.627	106.554	19.073
Utenze	122.317	73.835	48.482
Spese per annunci, inserzioni, pubblicità, promozioni	359.759	315.001	44.758
Service	5.565	1.100	4.465
Spese gestione centri	1.526.961	1.092.353	434.608
Assicurazioni	447.938	463.986	(16.048)
Onorari e compensi	125.458	122.007	3.451
Compensi ad organi sociali	717.506	691.079	26.427
Compensi società di revisione	116.024	112.664	3.360
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	300.699	333.049	(32.350)
Costi per servizi di selezione, formazione ed altre spese per il personale	268.016	237.952	30.064
Costi per viaggi e pernottamenti	93.094	113.788	(20.694)
Costi mancate realizzazioni	78.042	158.772	(80.730)
Costi per pilotage e oneri di cantiere	46.420	17.800	28.620
Consulenze	903.272	1.013.608	(110.336)
Manutenzioni e riparazioni	592.304	73.428	518.876
Commissioni e servizi bancari	115.747	112.183	3.564
Costi pulizie, facchinaggi e vigilanza	197.819	183.176	14.643
Altri	162.876	103.603	59.273
Costi per servizi vs.parti correlate	**3.468.296**	**3.470.635**	**(2.339)**
Affitti passivi	1.871.700	1.842.264	29.436
Spese promozionali Centri Commerciali	100.000	100.000	0
Service	260.641	296.735	(36.094)
Spese gestione centri	1.011.412	976.385	35.027
Assicurazioni	63.838	64.124	(286)
Compensi ad organi sociali	116.711	142.687	(25.976)
Consulenze	9.707	0	9.707
Manutenzioni e riparazioni	3.141	5.164	(2.023)
Altri	31.146	43.276	(12.130)
TOTALE	**9.911.125**	**8.974.272**	**936.853**

La voce comprende principalmente i costi di usufrutto per la galleria commerciale Città delle Stelle di Ascoli, le spese per la gestione dei centri commerciali e relative manutenzioni, oltre che ad altri costi quali compensi a organi sociali e società di revisione e consulenze.

Gli incrementi più rilevanti hanno riguardato:

- le spese per la gestione dei centri commerciali, verso terzi e verso parti correlate, in incremento di 469.635 euro, per effetto principalmente delle aperture domenicali al pubblico, oltre che ad un aumento della vacancy media che ha comportato maggiori oneri per locali sfitti a carico del gruppo;
- le spese per manutenzioni e riparazioni, in incremento di 518.876 euro, relative a costi sostenuti per l'adeguamento ad alcune normative edilizie oltre che a riparazioni dei danni subiti da alcuni centri commerciali per eventi atmosferici.

Nota 4) Costo del Personale

Di seguito si fornisce il dettaglio del costo del personale:

Costi del personale	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Salari e stipendi	3.139.368	2.905.918	233.450
Oneri sociali	927.069	854.573	72.496
Trattamento di fine rapporto	291.616	204.332	87.284
Altri costi	94.878	156.823	(61.945)
TOTALE	**4.452.931**	**4.121.646**	**331.285**

Il costo del personale è incrementato per effetto di adeguamenti organizzativi e del rinnovo del contratto collettivo nazionale avvenuto nel corso dell'esercizio precedente.

La voce trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari a euro 45.138. La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

La ripartizione del personale per categorie	31/12/2012	31/12/2011
Dirigenti	5	5
Quadri	13	10
Impiegati	47	49
TOTALE	**65**	**64**

Di seguito si forniscono i dettagli della retribuzione degli Amministratori e dei Sindaci in carica per le attività prestate alla società. Si precisa che gli emolumenti indicati si riferiscono al compenso per l'esercizio 2012 deliberato in sede di nomina dall'Assemblea e dal Consiglio di Amministrazione.

Nome e Cognome	*Carica Ricoperta*	*Periodo in cui è stata ricoperta la carica*	*Scadenza della carica*	*Emolumenti deliberati per la carica nella società che redige il bilancio*
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	91.500
Sergio Costalli	Vice Presidente	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	63.495
Claudio Albertini	Consigliere	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	16.500
	Amministratore Delegato	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	250.000 oltre variabile max 30%
Roberto Zamboni	Consigliere	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	16.500
Leonardo Caporioni	Consigliere	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	16.500
Fernando Pellegrini	Consigliere	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	16.500
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	16.500
Massimo Franzoni	Consigliere	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	16.500
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	16.500
Fabio Carpanelli	Consigliere	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	16.500
Andrea Parenti	Consigliere	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	16.500
Giorgio Boldreghini	Consigliere	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	16.500
Elisabetta Gualandri	Consigliere	19/04/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	11.541
Tamara Magalotti	Consigliere	19/04/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	11.541
Livia Salvini	Consigliere	19/04/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	11.541
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/12-19/04/12	Appr.bil. 2011	4.959
Sergio Santi	Consigliere	01/01/12-19/04/12	Appr.bil. 2011	4.959
Corrado Pirazzini	Consigliere	01/01/12-19/04/12	Appr.bil. 2011	4.959
COLLEGIO SINDACALE				
Romano Conti	Pres.Collegio Sindacale	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	24.750
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	01/01/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	16.500
Pasquina Corsi	Sindaco Effettivo	19/04/12-31/12/12	Appr.bil. 2014	11.586
Franco Gargani	Sindaco Effettivo	01/01/12-19/04/12	Appr.bil. 2011	4.959

Nome e Cognome	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti deliberati per la carica nella società che redige il bilancio
COMITATO CONTROLLO E RISCHI				
Massimo Franzoni	Consigliere (Coordinatore)	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	3.607
	Consigliere	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	5.596
Elisabetta Gualandri	Consigliere (Presidente)	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	8.393
Livia Salvini	Consigliere	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	5.596
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	2.404
Leonardo Caporioni	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	2.404
ORGANISMO DI VIGLIANZA				
Fabio Carpanelli	Consigliere (Presidente)	01/01/12-31/12/12	qualifica Consigliere	12.000
Aristide Canosani	Consigliere	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	5.596
Livia Salvini	Consigliere	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	5.596
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	2.404
Sergio Santi	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	2.404
COMITATO DI REMUNERAZIONE				
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	500
Sergio Santi	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	500
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	500
COMITATO NOMINE				
Fabio Carpanelli	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	1.000
Giorgio Boldreghini	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	1.000
Andrea Parenti	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	1.000
COMITATO NOMINE E REMUNERAZIONE				
Andrea Parenti	Consigliere (Presidente)	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	3.000
Fabio Carpanelli	Consigliere	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	3.000
Tamara Magalotti	Consigliere	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	3.000
COMITATO PRESIDENZA				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	500
	Presidente	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	0
Sergio Costalli	Vice Presidente	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	500
	Vice Presidente	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	0
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	500
	Amministratore Delegato	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	0
Roberto Zamboni	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	500
	Consigliere	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	0
Sergio Santi	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	500
COMITATO PARTI CORRELATE				
Riccardo Sabadini	Consigliere (Coordinatore)	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	3.607
	Consigliere (Presidente)	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	750
Andrea Parenti	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	2.404
	Consigliere	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	750
Giorgio Boldreghini	Consigliere	01/01/12-19/04/12	qualifica Consigliere	2.404
	Consigliere	19/04/12-31/12/12	qualifica Consigliere	750
LEAD INDEPENDENT DIRECTOR				
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/12-31/12/12	qualifica Consigliere	750

Nota 5) Altri costi operativi

Altri costi operativi	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
IMU	5.960.143	3.340.354	2.619.789
Altre imposte e tasse	38.352	44.675	(6.323)
Registrazione contratti	275.200	262.761	12.439
Minusvalenze	15.000	0	15.000
Sopravvenienze (attive)/passive ordinarie	4.172	(17.674)	21.846
Quote associative	82.969	78.743	4.226
Perdite su crediti	37.815	249.262	(211.447)
Indennizzi	9.600	19.157	(9.557)
Carburanti, pedaggi	115.269	84.614	30.655
Abbonamenti riviste, cancelleria, stampati	84.283	92.857	(8.574)
Altri costi operativi	123.335	62.412	60.923
TOTALE	**6.746.138**	**4.217.161**	**2.528.977**

Gli altri costi operativi risultano in incremento per effetto dell'introduzione, nel corso del 2012, dell'Imposta Municipale sugli immobili di proprietà (IMU) in sostituzione dell'ICI, che ha determinato un significativo incremento della imposizione tributaria rispetto a quanto sostenuto nel precedente esercizio a causa della nuova modalità di determinazione della base imponibile e dell'incremento delle aliquote.

Le minusvalenze registrate nell'esercizio sono relative all'operazione di conferimento a favore della neo costituita Igd Property SIINQ di due unità immobiliari ubicate nella gallerie commerciale Miralfiore a Pesaro e via Aquileia a Ravenna.

L'incremento registrato dalla voce Altri costi operativi è da ricondursi sostanzialmente all'incremento dei costi sostenuti per l'ottenimento dei permessi necessari alla effettuazione, in diverse unità locali, dei lavori di ristrutturazione/adattamento alle richieste dei nuovi operatori commerciali.

Nota 6) Ammortamenti e accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value

Ammortamenti e Accantonamenti, Svalutazioni e variazioni di fair value	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(7.857)	(8.067)	210
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(608.203)	(505.125)	(103.078)
Svalutazione crediti	(1.187.168)	(1.382.639)	195.471
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(333.500)	237.500	(571.000)
Totale ammortamenti e accantonamenti	**(2.136.728)**	**(1.658.331)**	**(478.397)**
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso	**(1.210.894)**	**27.689**	**(1.238.583)**
variazioni di fair value	**(22.306.162)**	**(6.155.893)**	**(16.150.269)**
Totale Amm.ti, svalutazioni e variazioni di fair value	**(25.653.784)**	**(7.786.535)**	**(17.867.249)**

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; si segnala la riclassifica dell'accantonamento relativo all'esercizio 2011 già commentato in nota 1).

Gli altri accantonamenti accolgono:

- la stima dei probabili oneri a fronte di un contenzioso in essere ed avente ad oggetto il classamento immobiliare e la determinazione delle rendite catastali relativamente ai centri commerciali le Maioliche (Faenza) e La Torre (Palermo),
- la stima dei probabili oneri da sostenersi con riferimento ad alcuni contenziosi originatisi nel corso del presente esercizio.

Nota 7) Risultato gestione partecipazioni

Risultato Gestione partecipazioni	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Dividendi	6.000	7.000	(1.000)
Svalutazioni di partecipazioni	0	(1.273)	1.273
Totale Risultato Gestione partecipazioni	**6.000**	**5.727**	**273**

Nel corso dell'esercizio corrente la società Winmagazin S.A ha deliberato la distribuzione di dividendi il cui incasso si è verificato nel mese di settembre 2012. Nel corso del presente esercizio non si è reso necessario svalutare il valore di tale partecipazione.

Nota 8) Proventi e Oneri finanziari

Proventi finanziari	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Interessi attivi bancari	48.841	107.304	(58.463)
Interessi attivi diversi	17.271	22.212	(4.941)
Proventi da Pronti c. Termine	0	7.670	(7.670)
Interessi attivi da Pronti c. Termine	0	35.326	(35.326)
Altri proventi	0	21.446	(21.446)
Interessi attivi su rimborso iva	381	151.036	(150.655)
Totale vs terzi	**66.493**	**344.994**	**(278.501)**
Interessi attivi verso correlate	518.715	632.779	(114.064)
Interessi attivi tesoreria Coop Adriatica	0	6.814	(6.814)
Totale vs correlate	**518.715**	**639.593**	**(120.878)**
Totale proventi finanziari	**585.208**	**984.587**	**(399.379)**

I proventi finanziari sono in decremento principalmente per il sostanziale azzeramento degli interessi attivi maturati con riferimento alla istanza di rimborso del credito iva di competenza dell'esercizio 2010 e per effetto dell'andamento dei tassi, che hanno visto una significativa riduzione dei tassi euribor comportando minori interessi attivi sui conti correnti intestati alla società.

Gli interessi attivi verso società controllate si riferiscono ai crediti finanziari commentati in nota 23.

Oneri finanziari	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Interessi passivi vs imprese controllate	325	0	325
Interessi passivi dep.cauzionali	304.669	176.568	128.101
Interessi passivi verso Coop Adriatica	1.107.783	857.836	249.947
Totale vs correlate	**1.412.777**	**1.034.404**	**378.373**
Interessi passivi bancari	3.167.120	2.216.180	950.940
Interessi e oneri diversi	406.509	261.578	144.931
Interessi mutui	13.054.317	13.822.118	(767.801)
Oneri finanziari su leasing	133.603	179.638	(46.035)
Interessi e oneri bond	13.203.154	12.873.662	329.492
Differenziali IRS	8.941.646	5.732.137	3.209.509
Totale vs terzi	**38.906.349**	**35.085.313**	**3.821.036**
Totale oneri finanziari	**40.319.126**	**36.119.717**	**4.199.409**

Gli oneri finanziari registrano un incremento pari ad euro 4.199.409, sebbene la posizione finanziaria netta sia sostanzialmente stabile passando da euro 902.445.723 al 31 dicembre 2011 agli attuali euro 901.246.876.
Le variazioni più significative verificatesi nel corso del presente esercizio sono relative:
- all'incremento degli interessi passivi corrisposti a fronte dei depositi cauzionali ricevuti per effetto dell'adeguamento del saggio di interesse legale, passato dall'1,50% del 2011 al 2,50% del 2012;
- all'incremento degli interessi passivi corrisposti a Coop Adriatica legata ad una maggiore esposizione media, nel corso dell'esercizio, sul conto corrente in essere con la controllante.
- all'incremento dei differenziali IRS, da ricondursi sia ad operazioni su derivati a copertura del rischio tasso entrate a regime dal 1 gennaio 2012 sia all'andamento dei tassi che ha visto un sostanziale calo del parametro di riferimento (euribor 3 mesi) andando ad incrementare il differenziale tra interessi pagati a tasso fisso e incassati sul variabile;
- al decremento netto degli interessi sui mutui, dovuto al calo del parametro di riferimento (euribor 3 mesi) per i mutui a tasso variabile; tale decremento è stato parzialmente compensato dall'incremento registrato per effetto di nuovi contratti di finanziamento stipulati con il gruppo Intesa nel marzo 2012 ed a novembre 2012 (relativo alla copertura dell'acquisto dell'immobile di Via Rizzoli- Bologna) e dall'entrata a regime di nuovi mutui ipotecari (relativi agli investimenti di Palermo e Conegliano) stipulati a partire dal 3° trimestre 2011;
- all'incremento degli interessi passivi bancari, da ricondursi principalmente al significativo innalzamento degli spread sui finanziamenti a breve termine;

La voce interessi e oneri bond pari ad euro 13.203.154 è così costituita:
- interessi verso obbligazionisti al tasso del 3,50% pari ad euro 8.050.000;
- maggiori oneri finanziari per tasso di interesse effettivo del 5,57% pari ad euro 4.201.709;
- maggiori oneri finanziari per applicazione del criterio del costo ammortizzato pari ad euro 951.445.

Nota 9) Imposte sul reddito

Imposte sul reddito	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Imposte Correnti	(94.771)	(185.167)	90.396
dettaglio:			
Ires	284.138	317.973	(33.835)
Irap	89.664	88.100	1.564
Provento da consolidato fiscale	(468.573)	(591.240)	122.667
Imposte Differite passive	(3.002.210)	718.475	(3.720.685)
Imposte Anticipate	(3.901.169)	(2.610.242)	(1.290.927)
Sopravvenienze attive/passive	(59.609)	(440.714)	381.105
TOTALE	**(7.057.759)**	**(2.517.648)**	**(4.540.111)**

Come già accaduto nel corso del precedente esercizio, la gestione esente (SIIQ) ha aumentato la propria incidenza rispetto alla gestione imponibile, come evidenzia il parametro reddituale che è passato dal 96,11% del 2011 al 96,73% del 2012. Ciò ha determinato il riproporsi di una diminuzione della tassazione corrente sia ai fini ires sia ai fini irap, sebbene meno marcata rispetto a quanto registratosi nel precedente esercizio.

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

Conto economico gestione esente e gestione imponibile (importi in Euro)	31/12/2012 totale	31/12/2012 gestione esente	31/12/2012 gestione imponibile
Totale ricavi e proventi operativi	89.960.466	87.522.437	2.438.029
Totale costi operativi	21.110.194	20.727.095	383.099
(Ammortamenti e accantonamenti)	(2.136.728)	(2.085.043)	(51.685)
(Svalutazioni delle immobilizzazioni in corso)/ripristini	(1.210.894)	0	(1.210.894)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(22.306.162)	0	(22.306.162)
RISULTATO OPERATIVO	**43.196.488**	**64.710.299**	**(21.513.811)**
Risultato Gestione partecipazioni	**6.000**	**0**	**6.000**
Risultato Gestione partecipazioni	6.000	0	6.000
Proventi finanziari	**585.208**	**16.893**	**568.315**
Oneri finanziari	(40.319.126)	(39.529.364)	(789.762)
Saldo della gestione finanziaria	**(39.733.918)**	**(39.512.471)**	**(221.447)**
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**3.468.570**	**25.197.828**	**(21.729.258)**
Imposte sul reddito del periodo	(7.057.759)	0	(7.057.759)
UTILE DEL PERIODO	**10.526.329**	**25.197.828**	**(14.671.499)**

Verifica del requisito economico

Verifica del requisito economico	31/12/2012
Valori dei ricavi derivanti da attività di locazione e assimilate (ricavi esenti) (A)	89.379.437
Totale componenti positivi (B)	92.404.674
Parametro reddituale (A/B)	**96,73%**

Verifica del requisito patrimoniale

Verifica del requisito patrimoniale		31/12/2012
Immobili destinati alla locazione		1.426.655.000
Usufrutti		3.766.855
Immobili in corso di costruzione		58.628.646
Partecipazioni in SIINQ		395.000
Totale immobili destinati alla locazione, immobilizzazioni in corso e partecipazioni in SIINQ	**A**	**1.489.445.501**
TOTALE ATTIVO	**B**	**1.741.989.938**
Elementi esclusi dal rapporto:	**C**	**(64.860.043)**
Disponibilità liquide		(3.278.922)
Finanziamenti soc.gruppo		(16.439.510)
Crediti commerciali		(9.814.884)
Sede IGD SIIQ		(9.348.508)
Attività per strumenti derivati		(149.898)
Attività per imposte anticipate		(25.025.450)
Crediti Tributari		(802.871)
Totale attivo rettificato B-C=D	**D**	**1.677.129.895**
PARAMETRO PATRIMONIALE A/D		**88,81%**

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 2012 e 31 dicembre 2011.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2012	31/12/2011
Risultato prima delle imposte	**3.468.570**	**27.449.878**
Onere fiscale teorico (aliquota 27,5%)	953.857	7.548.717
Utile risultante da Conto Economico	3.468.570	27.449.878
Variazioni in aumento:		
IMU/ICI	5.960.143	3.340.354
Fair value negativo	22.306.162	6.155.893
Altre variazioni in aumento	9.502.161	7.958.974
Variazioni in diminuzione:		
Variazione reddito esente	(37.720.884)	(41.049.145)
Ammortamenti	(75.270)	(763.044)
Altre variazioni varie	(2.411.488)	(1.459.775)
Imponibile fiscale	**1.029.393**	**1.633.136**
Utilizzo perdite pregresse		**476.869**
Imponibile fiscale al netto delle perdite	**1.029.393**	**1.156.267**
Minori Imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto	**(1.055)**	
Imposte correnti sull'esercizio	**284.138**	**317.973**
Provento da consolidato fiscale	**468.573**	**591.240**
Imposte correnti totali sull'esercizio	**(184.435)**	**(273.267)**
Differenza tra valore e costi della produzione	**74.302.150**	**72.576.141**
IRAP teorica (3,9%)	**2.897.784**	**2.830.469**
Differenza tra valore e costi della produzione	**74.302.150**	**72.576.141**
Variazioni:		
Variazioni in aumento	6.756.908	7.896.599
Variazioni in diminuzione	(662.325)	(1.102.568)
Variazione reddito Esente	(76.880.108)	(76.278.625)
Altre deduzioni	(1.269.409)	(878.070)
Imponibile IRAP	**2.247.216**	**2.213.477**
Minori imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto	(660)	
IRAP corrente per l'esercizio	**89.664**	**88.100**

Nota 10) Attività immateriali a vita definita

Attività immateriali a vita definita 2011	saldo al 01/01/2011	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	saldo al 31/12/2011
Attività immateriali a vita definita	39.468	3.000	0	(8.068)	34.400
Attività immateriali a vita indefinita in corso	0	0	0	0	0
Totale attività immateriali a vita indefinita	**39.468**	**3.000**	**0**	**(8.068)**	34.400

Attività immateriali a vita definita 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	saldo al 31/12/2012
Attività immateriali a vita definita	34.400			(7.857)	26.543
Attività immateriali a vita indefinita in corso	0	35.102			35.102
Totale attività immateriali a vita indefinita	**34.400**	**35.102**	**0**	**(7.857)**	**61.645**

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 prevalentemente relativo al costo sostenuto per l'acquisizione di un software gestionale per un progetto attualmente in corso e la cui ultimazione è prevista nell'esercizio successivo.
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 2011	saldo al 01/01/2011	Incrementi	Decrementi	saldo al 31/12/2011
Avviamento	64.828	0	0	64.828

Avviamento 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	saldo al 31/12/2012
Avviamento	64.828	0	0	64.828

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 2012.

Avviamento	31/12/2012	31/12/2011
Città delle Stelle	64.828	64.828
Totale	**64.828**	**64.828**

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 business plan 2013-2015, 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 6,16%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 4,80% 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%. Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche al valore esposto in bilancio.

Nota 12) Fabbricato

Fabbricato 2011	saldo al 01/01/2011	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	saldo al 31/12/2011
Costo storico	7.987.743	2.126.500	0	0	10.114.243
Fondo ammortamento	(319.602)	0	0	(202.627)	(522.229)
Valore netto contabile	**7.668.141**	**2.126.500**	**0**	**(202.627)**	**9.592.014**

Fabbricato 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	saldo al 31/12/2012
Costo storico	10.114.243	0	0	0	10.114.243
Fondo ammortamento	(522.229)	0	0	(243.506)	(765.735)
Valore netto contabile	**9.592.014**	**0**	**0**	**(243.506)**	**9.348.508**

La voce accoglie i costi sostenuti a seguito della acquisizione del fabbricato cha ospita la sede operativa. Nel corso del presente esercizio la voce ha subito una movimentazione unicamente legata alla prosecuzione del processo di ammortamento.

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 2011	saldo al 01/01/2011	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Trasferimenti da immobilizzazioni in corso	saldo al 31/12/2011
Investimenti immobiliari	1.335.730.000	96.232.215	(1.019.373)	18.576.045	(24.731.938)	22.158.051	1.446.945.000

Investimenti immobiliari 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Trasferimenti da immobilizzazioni in corso	saldo al 31/12/2012
Investimenti immobiliari	1.446.945.000	3.083.658	(1.305.459)	6.304.837	(28.610.999)	237.963	1.426.655.000

Nell'esercizio 2012 è stato completato il restyling del centro commerciale ESP e sono stati effettuati interventi di manutenzione straordinaria presso alcune gallerie dei centri commerciali Porto Grande, Afragola, Conegliano

Il decremento è prevalentemente da attribuire all'adeguamento di un corrispettivo potenziale relativo ad una galleria e al conferimento a favore della neo costituita Igd Property SIINQ di due unità immobiliari ubicate nella galleria commerciale Miralfiore a Pesaro e via Aquileia a Ravenna;

La voce riclassifiche accoglie i costi sostenuti per lavori di ammodernamento/adeguamento iniziati in esercizi precedenti che essendo giunti a conclusione nel corso del presente esercizio ne hanno determinato il passaggio dalla voce immobilizzazioni in corso alla voce investimenti immobiliari.

L'adeguamento al fair value al 31 dicembre 2012 ha determinato svalutazioni per adeguamento al fair value in misura prevalente rispetto alle rivalutazioni.

Per la determinazione del valore al Fair value e per l'analisi del portafoglio immobiliare si rimanda all'apposito paragrafo e alle perizie redatte da CB Richard Ellis e REAG, inserite 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 del contratto di usufrutto.

La variazione, al netto dei relativi ammortamenti, è dovuta principalmente ai lavori di adeguamento dell'impianto di refrigerazione presso il centro commerciale di Ascoli e all'incremento delle attrezzature presso diversi centri commerciali oltre al completamento delle attrezzature della sede operativa.

Si presenta di seguito la movimentazione al 31 dicembre 2012 e dell'esercizio precedente degli impianti e macchinari:

Impianti e macchinari 2011	saldo al 01/01/2011	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	saldo al 31/12/2011
Costo storico	155.976	24.796	0	0	0	180.772
Fondo ammortamento	(101.125)	0	0	(19.712)	0	(120.837)
Valore netto contabile	**54.851**	**24.796**	**0**	**(19.712)**	**0**	**59.935**

Impianti e macchinari 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	saldo al 31/12/2012
Costo storico	180.772	245.250	(3.120)	0	0	422.902
Fondo ammortamento	(120.837)	78	0	(35.832)	0	(156.591)
Valore netto contabile	**59.935**	**245.328**	**(3.120)**	**(35.832)**	**0**	**266.311**

Si presenta di seguito la movimentazione al 31 dicembre 2012 e dell'esercizio precedente delle attrezzature:

Attrezzatura e altri beni 2011	saldo al 01/01/2011	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	saldo al 31/12/2011
Costo storico	1.861.634	645.637	0	0	(10.949)	2.496.322
Fondo ammortamento	(620.500)	0	0	(279.008)	10.949	(888.559)
Valore netto contabile	**1.241.134**	**645.637**	**0**	**(279.008)**	**0**	**1.607.763**

Attrezzatura e altri beni 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	saldo al 31/12/2012
Costo storico	2.496.322	46.475	0	0	0	2.542.797
Fondo ammortamento	(888.559)	0	0	(325.088)	0	(1.213.647)
Valore netto contabile	**1.607.763**	**46.475**	**0**	**(325.088)**	**0**	**1.329.150**

Si presenta di seguito la movimentazione al 31 dicembre 2012 e dell'esercizio precedente delle migliorie su beni di terzi:

Migliorie su beni di terzi 2011	saldo al 01/01/2011	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	saldo al 31/12/2011
Valore netto contabile	**11.331**	**0**	**0**	**(3.777)**	**0**	**7.554**

Migliorie su beni di terzi 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	saldo al 31/12/2012
Valore netto contabile	**7.554**	**0**	**0**	**(3.777)**	**0**	**3.777**

Nota 15) Immobilizzazioni in corso

Immobilizzazioni in corso 2011	saldo al 01/01/2011	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	(Svalutazioni)/ rispristini di svalutazioni	saldo al 31/12/2011
Immobilizzazioni in corso	59.282.288	13.033.898	0	(22.158.051)	27.689	50.185.824

Immobilizzazioni in corso 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	(Svalutazioni)/ rispristini di svalutazioni	saldo al 31/12/2012
Immobilizzazioni in corso	50.185.824	9.953.328	0	(299.612)	(1.210.894)	58.628.646

Gli incrementi della voce Immobilizzazioni in corso sono dovuti:

- ✓ all'avanzamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione relative al futuro Parco Commerciale di Chioggia, pari a circa euro 847.957;
- ✓ all'avanzamento dei lavori relativi all'ampliamento dei centri commerciali ESP, Portogrande e Abruzzo, pari rispettivamente ad euro 356.854, ad euro 116.889 e ad euro 267.255;
- ✓ al versamento di ulteriori acconti, pari ad euro 8.261.400, a favore della società Porta Medicea srl a seguito dell'avanzamento dei lavori di edificazione connessi al progetto "Porta a Mare" per l'acquisto del futuro comparto commerciale.

Il decremento è dovuto sostanzialmente:

- ✓ alle svalutazioni effettuate al fine di allineare i valori contabili dei terreni e progetti in corso al minore tra il costo e il valore equo espresso dalle perizie;
- ✓ all'ultimazione di lavori, pari a circa euro 299.612, presso alcuni centri commerciali e alla conseguente riclassifica nelle attività materiali.

Si rimanda al paragrafo 2.5.2 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 sugli adeguamenti al fair value degli investimenti immobiliari e dei contratti IRS in essere.

Attività per imposte anticipate e Passività per Imposte differite	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Attività per imposte anticipate	25.025.450	16.466.404	8.559.046
Passività per imposte differite	(16.801.875)	(19.818.687)	3.016.812

Di seguito si forniscono i dettagli delle imposte anticipate:

Attività per imposte anticipate	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Effetto sullo storno delle Immob Immateriali	125	9.600	(9.475)
Effetto su aumento capitale sociale	4.219	0	4.219
Fondi tassati	79.422	105.469	(26.047)
Effetto su accantonamento salario variabile	4.057	4.323	(267)
Effetto IAS 40	12.454.212	9.235.521	3.218.691
Svalutazioni progetti in corso e terreni	503.388	169.062	334.327
Effetto maggior valore fiscale terreni	752.594	752.594	0
Effetto IAS 19	789	789	0
Effetto operazioni IRS	10.533.697	5.903.742	4.629.955
Effetto perdita consolidato fiscale	692.947	285.305	407.642
TOTALE ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE	**25.025.450**	**16.466.404**	**8.559.045**

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.

La variazione dell'esercizio è riferita:

- all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (irs) per un importo pari ad euro 4.629.955;
- all'iscrizione della fiscalità differita relativa alle svalutazioni effettuate sulle immobilizzazioni in corso per un importo pari ad euro 334.327;
- all'iscrizione della fiscalità differita sugli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari per un importo pari ad euro 3.218.691;

Si segnala l'incremento dei crediti per imposte anticipate stanziate a fronte del conseguimento, anche nel presente esercizio, di un reddito imponibile negativo emerso in sede di determinazione del reddito ires nell'ambito del consolidato fiscale. Si è proceduto all'adeguamento del credito in oggetto a seguito di valutazione positiva circa l'esistenza di futuri redditi imponibili positivi del gruppo che consentiranno l'utilizzo delle perdite evidenziatesi sia nel presente sia nel precedente esercizio.

Imposte Anticipate	SALDO AL 31/12/2011						SALDO AL 31/12/2012	
			Incrementi	Decrementi	Incrementi	Reversal		
	Differenza temporanea	Imposte Anticipate	Differenza temporanea		Imposte Anticipate		Differenza temporanea	Imposte Anticipate
ias 19 effetto fiscale 2008	22.411	789					22.411	789
adeg. Fair value	33.449.937	9.235.522	12.825.827	1.168.118	3.541.208	322.518	45.107.646	12.454.212
terreni al fair value per siiq	2.725.801	752.594				0	2.725.801	752.594
Svalutazioni Terreni e progetti in corso	612.320	169.061	1.210.894		334.328		1.823.214	503.388
Ias 38 2011	2.121	23		530	0	9	1.591	14
ias 38 2008 e 2009 e adeg. 2011	7.043	75		4.837		56	2.206	19
ias 38 2008 Nikefin e adeg. 2011	315	4		315		4	(0)	0
svalutazione crediti	1.094.302	105.469	41.908	136.624	11.525	37.572	999.586	79.422
salario variabile 2012			14.752	0	4.057	0	14.752	4.057
salario varabile 2011	15.721	4.323		15.721		4.323	0	(0)
ias 38 MV passato ires 50% e irap 2,82%	68.515	9.378		68.515		9.378	0	0
imposte anticipate fusione Faenza	(2.304)	269		1.928		27	(4.233)	240
imposte anticipate fusione Faenza adeguamenti	(751)	(149)		0		0	(751)	(149)
imposte anticipate perdita consolidato fiscale	1.037.474	285.305	1.697.944	301.809	490.640	82.997	2.433.609	692.947
Effetto operazioni irs*	21.468.156	5.903.742	17.365.501	529.305	4.775.513	145.559	38.304.352	10.533.697
imposte anticipate costi aumento cap itale sociale 2012*			586.475	117.295	5.274	1.055	469.180	4.219
TOTALE	**60.501.061**	**16.466.404**	**33.743.301**	**2.344.998**	**9.162.544**	**603.498**	**91.899.363**	**25.025.450**

* effetto imputato direttamente a patrimonio netto

Di seguito si riporta il dettaglio delle imposte differite passive:

Passività per imposte differite	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Plusvalenze rateizzate	2.844	4.267	(1.423)
Effetto imposte sul fair value degli immobili	16.759.797	19.722.800	(2.963.003)
Effetto imposte su bond convertibile	39.234	91.620	(52.386)
TOTALE PASSIVITA' PER IMPOSTE DIFFERITE	**16.801.875**	**19.818.687**	**(3.016.812)**

Le imposte differite stanziate sono relative prevalentemente al disallineamento tra il valore equo e il valore fiscale degli investimenti immobiliari. Il decremento fatto registrare dalla voce è prevalentemente da imputarsi alle svalutazioni per adeguamento Ias 40 di alcuni investimenti immobiliari.

Imposte differite passive	*SALDO AL 31/12/2011*						*SALDO AL 31/12/2012*	
			Incrementi	*Decrementi*	*Incrementi*	*Reversal*		
	Differenza temporanea	*DIFFERITE*	*Differenza temporanea*		*DIFFERITE*		*Differenza temporanea*	*DIFFERITE*
plusvalenze cessioni	15.516	4.267	0	5.172	0	1.422	10.344	2.844
oneri finanziari ias su bond x adeg. Quota imponibile)*	1.548.114	425.732	0	53.101	0	14.603	1.495.013	411.130
onere finanziario su bond eff.a conto economico	-1.214.952	-334.112		137.396		37.784	-1.352.348	-371.896
	333.162	**91.620**		**190.497**	**0**	**52.387**	**142.665**	**39.234**
adeg. Fair value 2012 e adeg. Irap anni precedenti	69.703.207	19.722.800	2.303.847	13.036.690	636.092	3.599.095	58.970.364	16.759.797
TOTALE	**70.051.884**	**19.818.687**	**2.303.847**	**13.232.359**	**636.092**	**3.652.904**	**59.123.372**	**16.801.875**

* effetto su prestito obbligazionario imputato direttamente a patrimonio netto.

Nota 17) Crediti vari e altre attività non correnti

Altre attività non correnti	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Crediti tributari	4.489	4.489	0
Usufrutto	3.766.855	1.907.345	1.859.510
Verso altri	3	3	0
Depositi cauzionali	35.045	27.724	7.321
Totale	**3.806.392**	**1.939.561**	**1.866.831**

La voce usufrutto accoglie il costo sostenuto dalla società per il rinnovo, stipulato nel mese di dicembre 2012, riferito al diritto reale di godimento sulla galleria commerciale del centro "Città delle Stelle" a valere per gli anni 2013 e 2014. È stata imputata a conto economico la quota parte di competenza dell'esercizio 2012.

Nota 18) Partecipazioni

Le partecipazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

Partecipazioni	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	Svalutazioni	31/12/2012
Partecipazioni in società controllate					
IGD Management S.r.l.	170.183.477				170.183.477
Millennium Gallery srl	14.313.025	150.000			14.463.025
Winmagazin S.A.*	185.618				185.618
Consorzio Forte di Brondolo	55.319				55.319
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	52.000				52.000
Consorzio I Bricchi	4.335				4.335
I.g.d. Property siinq		395.000			395.000
Partecipazioni in altre imprese					
Inres	310				310
Consorzio Centro commerciale Portogrande	275				275
Consorzio business park	7.689	7.476			15.165
Fondazione Virtus Pallacanestro Bologna		100.000			100.000
Totale	**184.802.048**	**652.476**	**0**	**0**	**185.454.524**

*controllata indiretta

Nel corso del presente esercizio si segnala:

- l'incremento del valore della partecipazione in Millennium Gallery, a seguito del versamento a favore della stessa, di un importo pari ad euro 150.000 a titolo di versamento in conto futuro aumento di capitale;
- la costituzione di Igd Property SIINQ S.p.A. tramite il conferimento di due unità immobiliari ubicate nella galleria commerciale Miralfiore a Pesaro e via Aquileia a Ravenna
- la sottoscrizione di una quota di partecipazione pari ad euro 100.000 nella Fondazione Virtus Pallacanestro in qualità di soci fondatori.

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 le partecipazioni ritenute significative 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 piano predisposto per gli anni 2013-2015, 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 6,16%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 4,80% 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%. Non si segnalano esigenze di rettifiche di valori.

Nota 19) Crediti commerciali e altri crediti

Crediti commerciali e altri crediti	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti vs terzi	18.905.383	14.992.785	3.912.598
Fondo svalutazione crediti	(9.342.065)	(6.677.755)	(2.664.310)
Totale	**9.563.318**	**8.315.030**	**1.248.288**

L'incremento dei crediti commerciali è dovuto all'aumento delle dilazioni concesse ad alcuni operatori e ad un incremento dei crediti in contenzioso e in procedura concorsuale con conseguente incremento dei relativi accantonamenti. In particolare si segnala il credito maturato nei confronti di Magazzini Darsena S.p.A. pari ad

euro 3.884.848 svalutato per euro 3.598.000. Tali crediti sono al netto del fondo svalutazione crediti che riflette le stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie. Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti con il dettaglio degli accantonamenti e degli utilizzi:

Movimentazione del fondo svalutazione crediti	31/12/2011	Utilizzi	Svalutazione interessi di mora	Accantonamenti	31/12/2012
Fondo Svalutazione crediti	6.677.755	(400.364)	20.506	3.044.168	9.342.065
Totale Fondo Svalutazione crediti	**6.677.755**	**(400.364)**	**20.506**	**3.044.168**	**9.342.065**

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	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Crediti vs controllante	17.822	8.513	9.309
Totale crediti vs controllante	**17.822**	**8.513**	**9.309**
IGD Management S.r.l.	8.760	8.870	(110)
Porta Medicea srl	110.688	109.835	853
Igd Property siinq	205	0	205
Consorzio Forte di Brondolo	1.963	1.963	0
Consorzio Cone'	159	0	159
Consorzio I Bricchi	0	26.840	(26.840)
Ipercoop Sicilia	24.198	22.917	1.281
Ipercoop Tirreno		13.243	(13.243)
Vignale Comunicazioni srl	55.180	116.409	(61.229)
Unicoop Tirreno scarl	14.431	24.219	(9.788)
Librerie Coop spa	13.595	15.564	(1.969)
Robintur spa	932	1.179	(247)
Viaggia con noi Srl	3.634	0	3.634
Altre parti correlate	**233.744**	**341.039**	**(107.295)**
Totale parti correlate	**251.566**	**349.552**	**(97.986)**

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38.

Nota 21) Altre attività correnti

Altre attività correnti	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Crediti tributari			
Erario c/iva	264.287	5.030.526	(4.766.239)
Erario c/ires	520.286	905.978	(385.692)
Erario c/irap	18.298	99.557	(81.259)
Verso altri			
Crediti v/assicurazioni	0	900	(900)
Ratei e risconti	271.096	345.036	(73.940)
Costi sospesi	41.000	35.766	5.234
Altri	186.146	319.492	(133.346)
Totale altre attività correnti	**1.301.113**	**6.737.255**	**(5.436.142)**

Le altre attività correnti sono in decremento rispetto all'esercizio precedente per effetto principalmente della voce Erario c/iva che ha subito una diminuzione per effetto dell'utilizzo del credito Iva. Nel precedente esercizio la voce "Altri" ha accolto il pagamento anticipato a favore del Comune di San Giovanni Teatino, dei canoni di

locazione del parcheggio del centro commerciale Abruzzo per gli anni 2012 e 2013. Nel presente esercizio è transitata a conto economico la relativa quota di competenza determinando il decremento della voce in oggetto. La voce costi sospesi si riferisce a nuovi progetti la cui realizzazione terminerà nei prossimi esercizi.

Nota 22) Altre attività correnti vs parti correlate

Altre attività correnti vs parti correlate	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Crediti da consolidato fiscale	**339.955**	**473.898**	**(133.943)**
Dettaglio:			
IGD Management S.r.l.	339.955	473.898	(133.943)

La voce si riferisce al credito sorto nei confronti di Igd Management srl a seguito del trasferimento del reddito imponibile 2012 e dei crediti Ires della società controllata al consolidato fiscale.

Nota 23) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Attività finanziarie correnti	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Altre attivita' finanziarie	21.425	277.819	(256.394)
Totale vs terzi	**21.425**	**277.819**	**(256.394)**
Verso controllante	21.762	0	21.762
Verso altre parti correlate	16.417.748	17.034.187	(616.439)
Totale vs parti correlate	**16.439.510**	**17.034.187**	**(594.677)**

Il decremento della voce altre attività finanziarie si è verificato in conseguenza dell'incasso del credito maturato nel precedente esercizio a fronte del rimborso frazionato dell'importo riconosciuto dall'erario a seguito di presentazione della istanza di rimborso del credito Iva maturato nell'anno 2010. 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 Igd management srl.

Nota 24) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali	3.234.288	2.807.903	426.385
Cassa	44.634	39.058	5.576
Totale disponibilità liquide	**3.278.922**	**2.846.961**	**431.961**

La liquidità presente al 31/12/2012 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente.

Nota 25) Patrimonio Netto

Patrimonio netto	31/12/2012	31/12/2011	*Variazione*
Capitale sociale	311.569.323	298.272.669	13.296.654
Riserva sovrapprezzo azioni	147.730.288	147.730.288	0
Totale Altre riserve	**254.505.055**	**264.613.326**	**(10.108.271)**
Riserva legale	10.439.794	9.002.762	1.437.032
Riserva da conversione euro	23.113	23.113	0
Riserva avanzi da fusione	13.735.610	13.735.610	0
Riserva azioni proprie in portafoglio	(11.275.891)	(11.275.891)	0
Riserva di Cash Flow Hedge	(27.770.654)	(15.564.413)	(12.206.241)
Riserva emissione prestito obbligazionario	29.807.399	29.792.797	14.602
Riserva costi aumento capitale sociale	(580.541)	0	(580.541)
Riserva Fair Value	240.126.225	238.899.348	1.226.877
Totale utili	**23.695.055**	**39.694.374**	**(15.999.319)**
Utile a nuovo	13.168.726	9.726.848	3.441.878
Utile del periodo	10.526.329	29.967.526	(19.441.197)
Patrimonio netto	**737.499.721**	**750.310.657**	**(12.810.936)**

Per quanto riguarda la movimentazione del patrimonio netto si rimanda all'apposito prospetto riportato al paragrafo 6.4.

Il capitale sociale risulta in incremento per euro 13.296.654,08 a seguito dell'aumento di capitale riservato ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2011 (c.d. Dividend Reinvestment Option). Complessivamente sono state sottoscritte n. 20.776.022 azioni ordiarie di nuova emissione. Il nuovo capitale sociale risulta pertanto pari ad euro 322.545.915,08 suddiviso in 330.025.283 azioni ordinarie, di cui 10.976.592 detenute a titolo di azioni proprie.

In applicazione della delibera di distribuzione del risultato dell'esercizio precedente, sono stati destinati:

- alla riserva fair value euro 1.226.877
- alla riserva legale euro 1.437.032
- a ciascuna azione in circolazione con esclusione delle azioni proprie in portafoglio un dividendo pari ad euro 0,080, per complessivi euro 23.861.814.

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 pari ad euro12.206.241;
- dell'imputazione, all'apposita riserva, delle imposte differite passive relative al Bond per un importo pari ad euro 14.602;
- dell'iscrizione di una riserva che accoglie i costi accessori all'operazione di aumento di capitale sociale.

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.

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
€/000				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	322.545.915				
Azioni proprie acquistate	-10.976.592				
Riserve di capitale:					
Riserva da sopraprezzo azioni	147.730.288	A, B	147.730.288		
Riserva Conversione Euro	23.113	A, B	23.113		
Riserva per avanzo da fusione	13.735.610	A, B	13.735.610		
Altre riserve	-9.819.687	---			
Riserve di utili:					
Riserva legale	10.439.794	B	10.439.794		
Riserva fair value	240.126.225	B	240.126.225		
Utili a Nuovo	13.168.726	A, B, C	13.168.726		
Totale	**726.973.392**		**425.223.756**	**0**	
Quota non distribuibile			412.055.030		
Residua quota distribuibile			**13.168.726**	**0**	

Legenda:
A: per aumento di capitale
B: per copertura perdite
C: per distribuzione ai soci

Relativamente alla Riserva Fair Value, si rileva che, per effetto delle svalutazioni imputate a conto economico nell'esercizio, questa si ridurrà per Euro 9.853.651.

Tenuto conto di quanto stabilito dal comma 4 dell'articolo 7 del Decreto del 7 settembre 2007, n. 174, secondo cui qualora "l'utile contabile derivante dalla gestione esente sia ridotto da una perdita contabile derivante dalla gestione imponibile, l'utile contabile della gestione imponibile realizzato nei successivi esercizi si considera formato, fino a concorrenza dell'importo della suddetta riduzione, da utili della gestione esente, con conseguente obbligo di distribuzione", tale importo deve considerarsi interamente formato da utili della gestione esente con relativo obbligo di distribuzione secondo quanto ordinariamente previsto dalla disciplina SIIQ.

Nota 26) Passività finanziarie non correnti

La voce comprende la quota non corrente dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario, le passività verso altri finanziatori e le passività verso parti correlate, di cui si fornisce il dettaglio:

Passività finanziarie non correnti	Durata	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Debiti verso Banche per Mutui				
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	6/9/2006 - 6/10/2016	15.046.153	16.884.116	(1.837.963)
09 Interbanca IGD	25/9/2006 - 5/10/2021	106.139.765	117.304.123	(11.164.358)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	10.189.234	10.974.090	(784.856)
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/09/2013	0	68.451.879	(68.451.879)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	9.844.474	10.315.927	(471.453)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	25.276.559	26.359.378	(1.082.819)
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/05/2014	25.756.415	27.396.375	(1.639.960)
11 MedioCreval Catania IGD	23/12/2009 - 31/03/2024	14.435.743	15.845.857	(1.410.114)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	43.506.495	46.313.993	(2.807.497)
14 MPS Palermo Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	30.743.472	32.462.038	(1.718.566)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/11 - 30/06/2027	22.852.805	24.292.084	(1.439.279)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	41.323.699	43.943.942	(2.620.243)
16 CentroBanca Cone (Iper)	30/06/2011 - 30/06/2016	13.928.228	14.707.658	(779.430)
19 Mps ipotecario	30/12/2010 - 30/11/2014	16.529.900	16.690.522	(160.621)
18 Cassa risp Firenze ipotecario	20/12/2011 - 19/12/2016	39.914.119	39.892.486	21.633
20 Intesa ipotecario	16/03/2012 - 16/03/2017	26.646.497	0	26.646.497
21 Mediocredito Italiano Via Rizzoli (Bo)	06/11/2012 - 30/09/2017	14.182.731	0	14.182.731
Totale mutui		**456.316.289**	**511.834.468**	**(55.518.179)**
Convertible Bond	28/6/2007-28/12/2013	**0**	**219.465.808**	**(219.465.808)**
Debiti verso altri finanziatori		**11.400.075**	**12.560.782**	**(1.160.707)**
Corrispettivo potenziale galleria	31/12/2014	5.956.322	6.842.181	(885.859)
Sardaleasing per sede bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	5.443.753	5.718.601	(274.848)
Passività finanziarie non correnti		**467.716.364**	**743.861.058**	**(276.144.694)**
Debiti verso controllante				
Coop finanziamento Le Maioliche	31/12/2019	15.000.200	15.000.200	0
Passività finanziarie non correnti vs. parti correlate		**15.000.200**	**15.000.200**	**0**

La variazione delle passività finanziarie non correnti è relativa:

- ✓ alla sottoscrizione con Intesa San Paolo S.p.A., nel mese di marzo 2012, di un contratto di finanziamento, con operatività immediata, per un ammontare complessivo pari a 30 milioni di euro. In dettaglio, si tratta di un Finanziamento in conto corrente ipotecario, garantito con ipoteca di secondo grado dagli immobili costituenti il centro commerciale "Le Fonti del Corallo" di Livorno e di Crema, indicizzato al tasso Euribor a tre mesi maggiorato di un margine pari a 310 bps, della durata di 5 anni. Tale linea di credito ha permesso di ridurre l'esposizione a breve termine;
- ✓ alla sottoscrizione un contratto di finanziamento per un ammontare complessivo pari a 18 milioni di euro con Mediocredito Italiano S.p.A. (Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo) la cui operatività è immediata. Si tratta di un finanziamento garantito da ipoteca sull'immobile di proprietà sito in Bologna Via Rizzoli indicizzato al tasso Euribor a sei mesi maggiorato di un margine pari a 365 bps, e ha una durata pari a 5 anni.
- ✓ alla riclassificazione tra le passività correnti del debito residuo relativo al mutuo contratto con Cassa di Risparmio in Bologna garantito da ipoteca sugli immobili del centro commerciale di Guidonia, in considerazione del possibile esercizio, da parte dell'istituto di credito, della facoltà ad esso

contrattualmente riconosciuta di richiedere l'integrale estinzione del mutuo in oggetto entro la data del 27 settembre 2013;

- ✓ al decremento dei mutui in essere rispetto al 31/12/2011 per la quota relativa al 2013 riclassificata tra le passività finanziarie correnti, oltre alla riclassifica tra le passività finanziarie correnti del prestito obbligazionario convertibile in scadenza il 28 dicembre 2013;
- ✓ alla rideterminazione del corrispettivo potenziale su una galleria.

IGD ha inoltre esercitato la term out option sul finanziamento con la Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. (Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo) prorogando il mutuo ipotecario di originari 30 milioni di euro, fino al 1° maggio 2014 al tasso Euribor a sei mesi maggiorato di un margine pari a 310 bps. Nel corso dell'esercizio IGD ha rinegoziato le condizioni del mutuo garantito da ipoteca sull'immobile "Darsena" cointestato al 50% con la società Beni Stabili S.p.A. SIIQ e ha prorogato la scadenza al 30 novembre 2014.

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

Covenants

Riferimento prodotto	Immobile	Natura del prodotto	Controparte	Data di inizio	Data di fine	Rimborso	"Covenant" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)
04 BNL Rimini IGD	MALATESTA - Rimini	Contratto di Finanziamento	BNL Banca Nazionale del Lavoro	06/09/2006	06/10/2016	Ammortamento quota capitale annuale costante di 1,9mln€; balloon finale di 10mln€	Situazione finanziaria IGD Siiq SpA: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2 a partire dal 31/12/2006 e fino alla scadenza "	1,28		
05 BreBanca IGD	MONDOVICINO (Galleria)	Contratto di Mutuo Fondiario	Banca Regionale Europea	23/11/2006	10/01/2023	Ammortamento quota capitale crescente				
12 Coopad Faenza IGD	LE MAIOLICHE - Faenza	Mutuo	Coop Adriatica	01/07/2008	31/12/2019	Nessuna quota capitale in ammortamento; unico balloon finale di 15mln€				
06 Unipol Lungosavio IGD	LUNGO SAVIO - Cesena	Contratto di Mutuo Fondiario	Unipol Merchant	31/12/2008	31/12/2023	Ammortamento quota capitale crescente con balloon finale di 3,6mln€				
07 Carige Nikefin Asti	I BRICCHI - Isola D'Asti (Gall)	Contratto di Mutuo Ipotecario	Banca Carige	31/12/2008	31/03/2024	Ammortamento quota capitale crescente con balloon finale di 9,5mln€				
08 Carisbo Guidonia IGD	TIBURTINO - Guidonia (Gall + Iper)	Contratto di Mutuo Fondiario	Cassa di Risparmio di Bologna	27/03/2009	27/09/2013	Ammortamento quota capitale annuale costante di 4,1mln€; balloon finale di 24mln€	Situazione finanziaria Gruppo IGD: il rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza	1,52		
09 Interbanca IGD	Iper LUGO - Ravenna, Iper MAESTRALE - Senigallia, Iper MIRALFIORE - Pesaro, CENTRO D'ABRUZZO - Pescara (Gall + Iper), LE PORTE DI	Contratto di Finanziamento	GE Capital	25/09/2006	05/10/2021	Ammortamento quota capitale crescente	Bilancio Consolidato: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2 a partire dal 31/12/2006 fino a scadenza	1,52		
10 Mediocredito Faenza IGD	LE MAIOLICHE - Faenza	Contratto di Finanziamento	Mediocredito banca SPA	05/10/2009	30/06/2029	Ammortamento quota capitale annuale costante di 2,8mln€	Bilancio IGD Siiq SpA: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti Intercompany non superiore al 2,70	1,16		
11 MedioCreval Catania IGD	KATANÈ - Catania (Iper)	Contratto di Finanziamento	Credito Valtellinese	23/12/2009	31/03/2024	Ammortamento quota capitale annuale costante di 1,4mln€	Bilancio Consolidato al 31/12: i) il rapporto Posizione finanziaria netta su PN non superiore a 2,30; ii) Rapporto Loan to Value dell'immobile non eccedente il 70%	1,38	40,16%	
14 MPS Palermo	Palermo (Gall)	Contratto di Mutuo	Monte dei Paschi di Siena	21/12/2010	30/11/2025	Ammortamento quota capitale crescente con balloon finale di 6,6mln€	Bilancio consolidato: i) il rapporto PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) su Equity non superiore ad 1,7 ii) rapporto Loan to Value sul singolo immobile ipotecato non superiore al 70%	1,52	51,63%	
15 CentroBanca Cone Gall	Conè (Gall)	Contratto di Finanziamento	CentroBanca	22/12/2010	31/12/2025	Ammortamento quota capitale annuale costante di 2,64mln€; balloon finale di 49,5mln€	Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 2	1,52		
19 CC Ipotecario - Tiraggi	DARSENA (Gall + Iper)	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	Monte dei Paschi di Siena	30/12/2010	30/11/2014	Rimborso bullet complessivo finale di 16,7mln€	Bilancio IGD Siiq Spa: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non dovrà essere superiore a 5	1,28		
13 CR Veneto Mondovi	MONDOVICINO (Retail Park)	Contratto di Mutuo	Cassa di Risparmio del Veneto	08/10/2009	01/05/2014	Ammortamento quota capitale annuale costante di 1,65mln€; balloon finale di 8,55mln€	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6	1,52		
16 CentroBanca Cone Iper	Conè (Iper)	Contratto di Finanziamento	CentroBanca	30/06/2011	30/06/2016	Ammortamento quota capitale annuale costante di 0,8mln€; balloon finale di 12,4mln€	Bilancio Consolidato: i) rapporto PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) su PN non superiore a 2 ii) Valore Loan to Value non superiore al 66,40%	1,52	60,61%	
17 Carige Palermo IGD	Palermo (Iper)	Contratto di Mutuo	Banca Carige	12/07/2011	30/06/2027	Ammortamento quota capitale crescente				
18 CC Ipotecario - Tiraggi	I° grado Crema, I° grado Le fonti del corallo	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	Cassa di Risparmio di Firenze	20/12/2011	19/12/2016	Riduzione progressiva fido disponibile di 20mln€ annuali dall'esercizio 2015 fino a scadenza.	Situazione finanziaria Gruppo IGD: i) il rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN dovrà essere inferiore o uguale a 1,6 fino alla scadenza; ii) rapporto EBITDA/oneri finanziari superiore ad 1,5; iii) rapporto Pfn/mkt Value inferiore o uguale a 0,65.	1,52	1,80	59,98%
20 CC Ipotecario - Tiraggi	II° grado Crema, II° grado Le fonti del corallo	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	Intesa Sanpaolo	16/03/2012	16/03/2017	Riduzione progressiva fido disponibile di 1,6mln€ annuali; estinzione totale finale di 22,8mln€	Situazione finanziaria Gruppo IGD: i) il rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN dovrà essere inferiore o uguale a 1,6 fino alla scadenza; ii) rapporto EBITDA/oneri finanziari superiore ad 1,5; iii) rapporto Pfn/mkt Value inferiore o uguale a 0,65.	1,52	1,80	59,98%
21 Rizzoli IGD	Immobile Via Rizzoli, Bologna	Contratto di Finanziamento	Mediocredito banca SPA	06/11/2012	30/09/2017	Ammortamento quota capitale annuale costante di 3,6mln€	Bilancio Consolidato annuale: i)Posizione finanziaria netta su Patrimonio Netto non superiore a 1,60; ii) rapporto PFN/Loan to Value non superiore a 0,65.	1,52	59,98%	

Nota 27) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

TFR	Saldo al 01/01/11	Trasferimento	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	Saldo al 31/12/2011
TFR	398.069		(65.550)	161.875	19.324	513.718

TFR	Saldo al 01/01/2012	Trasferimento	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	Saldo al 31/12/2012
TFR	513.718		(29.646)	246.478	25.961	756.511

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	2012	2011
SALDO TFR ALL'1/01	**513.718**	**398.069**
Costo corrente del servizio	119.955	111.036
Oneri finanziari	25.961	19.324
Utili/perdite attuariali	108.845	34.452
(prestazioni pagate)	(11.968)	(49.163)
SALDO TFR AL 31/12	**756.511**	**513.718**

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

Per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Projected Unit Credit Cost articolata secondo le seguenti fasi:

- sono stati proiettati, sulla base di una serie di ipotesi finanziarie (incremento del costo della vita, incremento retributivo ecc.), le possibili future prestazioni che potrebbero essere erogate a favore di ciascun dipendente iscritto al programma nel caso di pensionamento, decesso, invalidità, dimissioni ecc. La stima delle future prestazioni includerà gli eventuali incrementi corrispondenti all'ulteriore anzianità di servizio maturata nonché alla presumibile crescita del livello retributivo percepito alla data di valutazione;
- è stato calcolato alla data della valutazione, sulla base del tasso annuo di interesse adottato e della probabilità che ciascuna prestazione ha di essere effettivamente erogata, il valore attuale medio delle future prestazioni;
- è stata definita la passività per la società individuando la quota del valore attuale medio delle future prestazioni che si riferisce al servizio già maturato dal dipendente in azienda alla data della valutazione;
- è stato individuato, sulla base della passività determinata al punto precedente e della riserva accantonata in bilancio ai fini civilistici italiani, la riserva riconosciuta valida ai fini IAS.

IPOTESI DEMOGRAFICHE	*PERSONALE DIPENDENTE*
Probabilità di decesso	RG 48
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria
Probabilità di dimissioni	2%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%

Più in dettaglio le ipotesi adottate sono state le seguenti:

IPOTESI FINANZIARIE	DIPENDENTE anno 2011
Incremento del costo della vita	2,00%
Tasso di attualizzazione	3,20%
Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Incremento TFR	3,00%

Nota 28) Fondi per rischi ed oneri

Fondi per rischi ed oneri futuri	31/12/2011	Utilizzi	Accantonamenti	31/12/2012
F.do imposte e tasse	354.959	(147.192)	273.500	481.267
F.do salario variabile	404.133	(404.133)	451.131	451.131
F.do rischi ed oneri diversi	295.404	(9.302)	60.000	346.102
Fondo oneri slittamento apertura centro commerciale Guidonia	84.049			84.049
TOTALE	**1.138.545**	**(560.627)**	**784.631**	**1.362.549**

Fondo imposte e tasse

Tale fondo accoglie le passività ritenute probabili a fronte di accertamenti fiscali ancora pendenti presso la commissione tributaria. L'accantonamento si riferisce ad un contenzioso IMU/ICI.

Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2013 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2012, L'utilizzo è a fronte dell'erogazione avvenuta nell'esercizio 2012.

F.do rischi ed oneri diversi

Tale fondo accoglie le passività ritenute probabili a fronte di alcuni contenziosi in essere con terzi.

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'esercizio 2012 non si sono verificati utilizzi a seguito di transazioni concluse.

Nota 29) Debiti vari e altre passività non correnti

Debiti vari e altre passività non correnti	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Altre passività	10.713	10.713	0
Totale	**10.713**	**10.713**	**0**

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

Debiti vari e altre passività non correnti	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Verso controllante	**9.322.241**	**9.322.241**	**0**
Depositi cauzionali v/Coop Adriatica	9.322.241	9.322.241	0
Verso parti correlate	**3.520.037**	**3.448.424**	**71.613**
Depositi cauzionali Ipercoop Tirreno spa	1.128.409	1.105.046	23.363
Depositi cauzionali Unicoop Tirreno	2.366.628	2.318.378	48.250
Depositi cauzionali Vignale Comunicazione	25.000	25.000	0
Totale	**12.842.278**	**12.770.665**	**71.613**

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 di legge.

Nota 30) Passività finanziarie correnti

Passività finanziarie correnti	Durata	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Debiti verso Banche				
Intesa		0	26	(26)
Mps c/c 195923		39.530.456	36.921.531	2.608.925
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money	27/12/2012 - 28/01/2013	3.500.000	8.000.000	(4.500.000)
Unicredit - Hot Money	29/10/2012 - 29/01/2013	10.051.316	10.001.928	49.388
Banca Pop. Emilia Romagna		0	124.501	(124.501)
Banca Regionale Europea		6.625.132	0	6.625.132
Carisbo - Hot Money	14/12/2012 - 14/01/2013	10.013.972	10.000.893	13.079
Bnl - Bologna	12/12/2012 - 12/01/2013	26.000.000	20.000.000	6.000.000
Cassa risp. Firenze hot money	22/11/2012 - 10/01/2013	13.041.671	15.011.243	(1.969.572)
Cassa risp. Firenze hot money	29/11/2012 - 10/01/2013	2.005.260	0	2.005.260
Banca popolare di Verona hot money	a revoca	0	6.000.000	(6.000.000)
Totale		**110.767.807**	**106.060.122**	**4.707.685**
Debiti verso Banche per Mutui				
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	6/9/2006 - 6/10/2016	1.871.057	1.933.901	(62.844)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	857.927	885.268	(27.341)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	473.453	445.625	27.828
09 Interbanca IGD	25/9/2006 - 5/10/2021	11.508.115	11.536.601	(28.486)
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/09/2013	68.498.257	4.146.177	64.352.080
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	1.092.444	1.024.229	68.215
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/05/2014	1.810.150	1.800.869	9.281
11 MedioCreval Catania IGD	23/12/2009 - 31/03/2024	1.428.571	1.428.571	0
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	2.820.513	2.825.237	(4.724)
14 MPS Palermo Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	1.784.954	1.781.927	3.027
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/11 - 30/06/2027	1.439.279	707.916	731.363
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.640.000	2.643.693	(3.693)
16 CentroBanca Cone (Iper)	30/06/2011 - 30/06/2016	800.000	801.508	(1.508)
20 Intesa ipotecario	16/03/2012 - 16/03/2017	1.600.000	0	1.600.000
21 Mediocredito Italiano Via Rizzoli (Bo)	06/11/2012 - 30/09/2017	3.709.849	0	3.709.849
Totale debiti verso banche per mutui		**102.334.569**	**31.961.523**	**70.373.045**
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	274.848	266.083	8.765
Convertible Bond	28/6/2007-28/12/2013	224.685.126	66.164	224.618.962
Debiti verso altri finanziatori		**224.959.974**	**332.247**	**224.627.727**
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI VS TERZI		**438.062.350**	**138.353.893**	**299.708.457**
Debiti verso controllante				
COOP c/c improprio		207.819	24.389.539	(24.181.720)
Aggiustamento prezzo Galleria Le Maioliche		0	1.000.000	(1.000.000)
Totale vs controllante		**207.819**	**25.389.539**	**(25.181.720)**
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI VERSO PARTI CORRELATE		**207.819**	**25.389.539**	**(25.181.720)**

Le variazioni delle ***passività finanziarie correnti verso terzi*** sono riconducibili:

- ✓ all'incremento dell'indebitamento bancario di breve termine in conseguenza dell'incremento dei saldi debitori in alcuni rapporti di conto corrente;
- ✓ alla parte corrente dei contratti di apertura di credito e mutuo stipulati nel corso del presente esercizio;
- ✓ alle riclassifica del debito residuo del "Mutuo Guidonia" commentato nella nota 26;
- ✓ alle quote correnti dei mutui in essere, comprensive del rateo interessi maturato;
- ✓ alla riclassifica dl prestito obbligazionario convertibile commentato nella nota 26.

Per quanto attiene il prestito obbligazionario convertibile si precisa che:

- In data 28 giugno 2007 è stato emesso un prestito obbligazionario convertibile per euro 230.000.000 con pagamento di cedole ad un tasso del 2,5%.
- L'applicazione dello Ias 32 ha determinato la rilevazione iniziale di una passività finanziaria pari ad euro 200.305.352, corrispondente ad una passività similare che non ha associato una componente di capitale. Il tasso di interesse effettivo utilizzato è pari a 5,53%.

- In seguito all'applicazione del criterio del costo ammortizzato i costi accessori all'operazione di emissione, pari a euro 4.473.388,98, sono stati imputati al debito per il prestito obbligazionario che si è ridotto di pari importo.

Tale metodo di contabilizzazione 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%.

Per effetto dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione deliberato dall'Assemblea straordinaria degli azionisti della Società tenutasi in data 19 aprile 2012, il prezzo di conversione del suddetto prestito obbligazionario convertibile è stato rettificato, come previsto dall'art. 6(vi) del Regolamento del prestito, da Euro 2,75 a Euro 2,7257, con efficacia dalla data di emissione delle azioni rivenienti dall'aumento di capitale. Conseguentemente, l'ammontare massimo dell'aumento di capitale a servizio del prestito obbligazionario convertibile è stato adeguato ad Euro 82.469.643,61 (tale rideterminato nel rispetto della parità contabile che emerge dai valori espressi all'art. 6.1 dello Statuto sociale) da liberarsi in una o più volte mediante emissione di massime n. 84.381.994 azioni ordinarie.

Le passività finanziarie verso terzi contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa.

Le **passività finanziarie correnti verso parti correlate** al 31 dicembre 2012:

- hanno subito un decremento conseguente all'azzeramento del saldo negativo del conto corrente improprio in essere con la controllante Coop Adriatica. L'importo di euro 207.189 si riferisce al debito per interessi passivi maturati sul conto corrente in oggetto con riferimento al secondo semestre 2012
- hanno registrato il pagamento, nel mese di febbraio 2012, dell'aggiustamento del prezzo di acquisto della partecipazione Faenza Sviluppo sr.l. titolare del centro commerciale Le Maioliche, con conseguente azzeramento del debito nei confronti della controllante.

Nota 31) Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2012 e al 31 dicembre 2011. Si precisa inoltre che la posizione finanziaria netta, anche in termini comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura i quali per loro natura non rappresentano valori finanziari.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
	31/12/2012	31/12/2011
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(3.278.922)	(2.846.961)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(16.439.510)	(17.034.187)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(21.425)	(277.819)
LIQUIDITA'	**(19.739.857)**	**(20.158.967)**
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	207.819	25.389.539
Passività finanziarie correnti	110.767.807	106.060.123
Quota corrente mutui	102.334.569	31.961.523
Passività per leasing finanziari quota corrente	274.848	266.083
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	224.685.126	66.164
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	**438.270.169**	**163.743.432**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	**418.530.312**	**143.584.465**
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	5.956.322	6.842.181
Passività per leasing finanziari quota non corrente	5.443.753	5.718.601
Passività finanziarie non correnti	456.316.289	511.834.468
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000.200	15.000.200
Prestito obbligazionario convertibile	0	219.465.808
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	**482.716.564**	**758.861.258**
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	**901.246.876**	**902.445.723**

Nota 32) Debiti commerciali e altri debiti

Debiti commerciali e altri debiti	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Verso fornitori	**3.408.166**	**4.915.849**	**(1.507.683)**

Il decremento della voce Debiti commerciali e altri debiti è relativa prevalentemente al pagamento dei fornitori per lavori e appalti relativa al restyling del centro commerciale Esp.

Nota 33) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Verso controllante	4.143.171	1.854.885	2.288.286
Verso altre parti correlate:	226.804	801.832	(575.028)
Consorzio Lame	37.947	58.022	(20.075)
Consorzio La Torre - PA	40.159	113.837	(73.678)
Consorzio Conè	0	59.972	(59.972)
Consorzio Katanè	81.427	27.038	54.389
IGD Management S.r.l.	12.387	15.881	(3.494)
Librerie Coop	0	1.440	(1.440)
Consorzio Forte di Brondolo	31.271	317.277	(286.006)
Consorzio I Bricchi	0	200.565	(200.565)
Consorzio Proprietari Leonardo	8.677	7.800	877
Consorzio Proprietari gran rondo'	14.936	0	14.936
Totale parti correlate	**4.369.975**	**2.656.717**	**1.713.258**

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38.

Nota 34) Passività per imposte correnti

Passività per imposte correnti	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Irpef /addizionali regionali e comunali	333.209	317.212	15.997
Debito per Irap	1.288	0	1.288
Convenzione Comune di Ferrara	0	251.650	(251.650)
Debito per imposta sostitutiva siiq	0	6.723.560	(6.723.560)
Totale passività per imposte correnti	**334.497**	**7.292.422**	**(6.957.925)**

Nel presente esercizio la voce accoglie sostanzialmente i debiti per trattenute irpef ai lavoratori dipendenti ed ha subito un noteveole decremento rispetto ai valori dell'esercizio precedente a seguito del versamento, il 16 giugno 2012, della quinta ed ultima rata della imposta sostitutiva per l'ingresso nel regime Siiq (entry tax Siiq).

Nota 35) Altre passività correnti

Altre passività correnti	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Previdenziali e assicurativi	180.252	175.517	4.735
Assicurativi	11.000	11.000	0
Verso personale dipendente	297.706	286.181	11.525
Depositi a garanzia	2.253.564	2.244.981	8.583
Debiti vs azionisti per dividendi	648	569	79
acconti esigibili. entro esercizio	1.350	1.350	0
Altre passività	179.188	229.189	(50.001)
Totale altre passività	**2.923.708**	**2.948.787**	**(25.079)**

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dagli operatori.

Nota 36) Altre passività correnti vs parti correlate

Altre passività correnti vs parti correlate	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Debiti per consolidato fiscale	235.936	230.346	5.590
Altri debiti	14.484	18.435	(3.951)
Totale altre passività vs parti correlate	**250.420**	**248.781**	**1.639**

Il debito per consolidato fiscale è conseguente all'opzione, esercitata in giugno 2008 e rinnovata nel giugno 2011, da Igd SIIQ spa unitamente alle società controllate I.G.D. MANAGEMENT s.r.l., Porta Medicea s.r.l. e Millennium s.r.l. Al 31/12/2012 il debito di importo pari ad euro 235.936 risulta essere così composto:

- quanto ad euro 23.651 per trasferimento al consolidato fiscale 2012 di reddito imponibile e crediti ires da parte della società Millennium Gallery srl;
- quanto ad euro 139.329 per trasferimento al consolidato fiscale 2012 di reddito imponibile e crediti ires da parte della società Porta Medicea srl;
- quanto ad euro 72.956 debito nei confronti di IGD Management srl per redditi imponibili e crediti ires trasferiti al consolidato fiscale relativo agli anni dal 2008 al 2011 maturato a seguito della presentazione delle istanze per il riconoscimento, sempre con riferimento agli anni da 2008 a 2011, della deduzione della quota irap nella determinazione dell'imposta ires.

Nota 37) Dividendi pagati e proposti

La Società proporrà la distribuzione di dividendi sulla base del bilancio civilistico della società chiuso al 31 dicembre 2012, come indicato nella relazione sulla gestione. Nel corso dell'esercizio la società, come da assemblea di approvazione del bilancio del 31 dicembre 2011 tenutasi il 19 aprile 2012 ha provveduto alla distribuzione di un dividendo di 0,08 € per ognuna delle 298.272.669 azioni in circolazione, per un valore totale Euro 23.861.814.

Nota 38) Informativa sulle parti correlate

La IGD SIIQS.p.A., società capogruppo, controlla al 100% IGD Management S.r.l, Millennium Gallery s.r.l., IGD Property SIINQ S.p.A., al 52% il Consorzio dei Proprietari Centro Leonardo, al 72,25% il Consorzio I Bricchi e al 100% il Consorzio Forte di Brondolo (in liquidazione). Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par.18.

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	17.822	21.762	4.143.171	9.322.241	15.208.019	3.688.603	136.000	0
Robintur spa	932	0	0	0	0	0	0	0
Librerie.Coop spa	13.594	0	0	0	0	0	0	0
Unicoop Tirreno scarl	14.431	0	14.484	2.366.628	0	0	0	9.600
IGD Property spa	205	0	0	0	0	0	0	0
Vignale Comunicazione srl	55.180	0	0	25.000	0	0	0	0
Ipercoop Tirreno spa	0	0	0	1.128.409	0	0	0	0
Ipercoop Sicilia	24.198	0	0	0	0	0	0	0
IGD Management S.r.l.	348.715	6.223.450	85.343	0	0	0	0	0
Millennium Gallery srl	0	10.194.298	23.651	0	0	0	0	0
Porta Medicea srl	110.688	0	139.329	0	0	0	0	0
Viaggia con noi	3.634	0	0	0	0	0	0	0
Cons.Forte di Brondolo	1.963	0	31.271	0	0	0	198.163	0
Consorzio Proprietari Leonardo	0	0	8.677	0	0	0	11.101	0
Consorzio Bricchi	0	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Lame	0	0	37.947	0	0	0	96.568	0
Consorzio Katanè	0	0	81.427	0	0	0	0	0
Consorzio Conegliano	159	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Palermo	0	0	40.159	0	0	0	0	0
Consorzio Crema	0	0	14.936	0	0	0	41.075	0
Winmarkt management srl	0	0	0	0	0	0	0	0
Winmagazine S.a.	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	**591.521**	**16.439.510**	**4.620.395**	**12.842.278**	**15.208.019**	**3.688.603**	**482.907**	**9.600**
Totale bilancio	**11.455.952**	**16.460.935**	**10.952.269**	**12.852.991**	**920.986.733**	**214.436.264**	**1.496.357.865**	**1.496.357.865**
Totale incremento/ decremento del periodo							**13.363.892**	**12.720**
Incidenza %	**5,16%**	**99,87%**	**42,19%**	**99,92%**	**1,65%**	**1,72%**	**3,61%**	**75,47%**

Informativa sulle parti correlate	Acconti a fornitori per immobilizzazioni in corso	Ricavi - altri proventi	Proventi finanziari	Costi	Oneri finanziari
Coop Adriatica scarl	0	22.672.489	0	2.228.572	1.340.839
Robintur spa	0	170.045	0	19.256	0
Librerie.Coop spa	0	519.452	0	108	0
Unicoop Tirreno scarl	0	5.356.842	0	100.235	0
IGD Property spa	0	205	0	0	0
Vignale Comunicazione srl	0	467.500	0	0	0
Ipercoop Tirreno spa	0	2.134.319	0	0	71.613
IPK SICILIA	0	4.579.827	0	0	0
IGD Management S.r.l.	0	120.498	198.727	2.400	325
Millennium Gallery srl	0	3.253.000	319.988	0	0
Porta Medicea srl	15.948.800	189.500	0	0	0
Viaggia con noi	0	2.917	0	0	0
Cons.Forte di Brondolo	0	0	0	53	0
Consorzio Proprietari Leonardo	0	0	0	9.718	0
Consorzio Bricchi	0	0	0	636.483	0
Consorzio Lame	0	0	0	3.340	0
Consorzio Katanè	0	0	0	174.092	0
Consorzio Conegliano	0	0	0	163.015	0
Consorzio Palermo	0	0	0	128.579	0
Consorzio Crema	0	0	0	2.445	0
Winmarkt management srl	0	0	0	0	0
Winmagazine S.a.	0	0	0	0	0
Totale	**15.948.800**	**39.466.594**	**518.715**	**3.468.296**	**1.412.777**
Totale bilancio	**58.628.646**	**89.960.466**	**585.208**	**21.110.194**	**40.319.126**
Incidenza %	**27,20%**	**43,87%**	**88,64%**	**16,43%**	**3,50%**

La Società intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Adriatica, con altre società del gruppo Coop Adriatica (Robintur S.p.A., Viaggia con noi s.r.l., 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 commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad Ipermercato;
- rapporti commerciali ed economici passivi relativi a locazioni passive/usufrutti di immobili con destinazione ad uso Galleria fatturate dalla società controllante;
- rapporti commerciali 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;
- apertura di credito.

Le operazioni poste in essere con Robintur S.p.A. e Viaggia con noi s.r.l. 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 commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in affitto d'azienda di unità immobiliari all'interno di Centri Commerciali, oltre che all'affitto di una porzione del terzo piano dello stabile stabile in cui Igd SIIQ ha la propria sede operativa.

Le operazioni poste in essere con IperCoop Sicilia si riferiscono a rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato;

Le operazioni poste in essere con Unicoop Tirreno e Ipercoop Tirreno si riferiscono a:

- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;
- rapporti commerciali 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 commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di spazi all'interno di Centri Commerciali; in particolare, nel corso dell'esercizio sono stati stipulati due Contratti di affitto spazi tra IGD SIIQ S.p.A. e Vignale Comunicazione relativi alle gallerie commerciali di Mondovì e di Asti, entrambi con decorrenza 1 gennaio 2012 e scadenza 31 dicembre 2014.

Le operazioni poste in essere con Consorzio Forte di Brondolo, società in liquidazione dall'8 febbraio 2012, si riferiscono a rapporti commerciali 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, Consorzio Crema e Consorzio Bricchi si riferiscono a spese condominiali per locali sfitti.

Nota 39) Gestione del rischio finanziario

Gestione dei rischi finanziari

La società, nello svolgimento delle proprie attività, risulta esposto a diversi rischi finanziari: rischio di tasso di interesse, rischio di liquidità, rischio di credito e rischio di cambio. La società attua politiche operative e finanziarie finalizzate a ridurre l'impatto di tali rischi sulla performance aziendale, avvalendosi anche di strumenti finanziari derivati su tassi di interesse. Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

Rischio di tasso d'interesse

I principali eventi connessi al rischio riguardano la volatilità dei tassi e il conseguente effetto sull'attività di finanziamento delle attività operative, oltre che di impiego della liquidità disponibile.

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

La politica di copertura del rischio di tasso per la società ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito alla società,sulla 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.Lal Direzione Finanziaria 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.

Rischio liquidità

I principali eventi connessi a tale rischio riguardano la criticità nella gestione della liquidità; risorse inadeguate al finanziamento dell'attività aziendale e criticità nel mantenimento dei finanziamenti e nell'ottenimento di nuovi finanziamenti.

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

La Direzione Finanziaria monitora attraverso uno strumento di previsione finanziaria l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale trimestrale (con aggiornamento rolling) e verifica che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali. E' prevista l'effettuazione di sensitivity cash flow, stress testing ed una stima del VAR in relazione ai rischi finanziari.

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.

Rischio di credito

Il rischio credito si determina nel caso di insolvenza dei clienti e di criticità nel recupero del credito su clienti. Al fine di mitigare tale rischi gli operatori sono sottoposti ad attività di selezione precontrattuale, 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. Igd tratta solo con clienti noti e affidabili e circa il 43,87% dei propri ricavi caratteristici è realizzato con parti correlate.

Rischi di cambio

La Società utilizza come moneta di conto, per tutte le proprie attività di acquisto e vendita, l'Euro.

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. Tale obiettivo viene perseguito attraverso:

1- il mantenimento del rapporto tra la posizione finanziaria netta e il patrimonio netto non superiore all'1,5%. Al 31 dicembre 2012 tale rapporto è pari all'1,38%, analogamente a quanto rilevato al 31 dicembre 2011.

2- il mantenimento del rapporto tra indebitamento finanziario al netto delle attività e passività degli strumenti derivati e valore del patrimonio immobiliare inferiore al 60% (loan to value). Al 31 dicembre 2012 tale rapporto è pari al 57,15%.

Nota 40) Strumenti derivati

La Società ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di prodotti strutturati denominati "interest rate swap"; tali contratti rientrano nell'attività aziendale di gestione del rischio di tasso e sono stati sottoscritti con finalità di ridurre i rischi di tasso di interesse esistenti sui finanziamenti in essere. In base a tali contratti le parti contraenti si impegnano a versare od a riscuotere a date prestabilite importi determinati in base al differenziale di diversi tassi di interesse. 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.

Fair value - gerarchia	31/12/2012	31/12/2011	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	149.898	201.843	(51.945)	2
Passività per strumenti derivati	(40.442.792)	(22.711.645)	(17.731.147)	2
IRS effetto netto	**(40.292.894)**	**(22.509.802)**	**(17.783.092)**	

Di seguito si forniscono i dettagli di tali contratti:

Dettaglio Contratti	Contratto Monte Paschi Finance 4	Aletti Interbanca	Bnp Interbanca	Mps 10198433 ora Banca CRF	Mps 10201705 ora Banca CRF	Carisbo 902160165	Carisbo 910270202
Importo Nominale	16.923.077	19.756.838	19.756.838	19.756.838	19.756.838	10.974.090	19.756.838
Data Accensione	06/10/2006	10/06/2009	10/06/2009	11/06/2009	12/06/2009	12/02/2009	28/10/2009
Data Scadenza	06/10/2016	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	10/01/2023	05/10/2021
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,84%	3,42%	3,44%	3,44%	3,42%	3,35%	3,18%

Dettaglio Contratti	Mps 87065 ora Banca CRF	Aletti Asti	Aletti Guidonia	Carisbo 100540011	Carisbo 1004290251	Mps 92285	Mps Guidonia
Importo Nominale	19.756.838	7.943.113	17.180.250	10.590.817	10.339.874	7.943.113	17.180.250
Data Accensione	28/10/2009	28/04/2010	27/08/2010	28/04/2010	28/04/2010	28/04/2010	27/08/2010
Data Scadenza	05/10/2021	31/03/2024	27/03/2024	28/03/2024	29/12/2023	28/03/2024	27/03/2024
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,18%	3,29%	2,30%	3,27%	3,41%	3,25%	2,30%

Dettaglio Contratti	Carisbo Guidonia 1008270304	Carisbo Guidonia 1008300079	MPS 2011 SU MUTUO MEDIOCREVAL N. 2711	CARISBO 2011 SU MUTUO CRVENETO MONDOVI N. 28559790	CARISBO 2011 SU MUTUO CONE' GALLERIA N. 29024749	CARISBO 2011 SU MUTUO CONE' GALLERIA N. 29024753	ALETTI SU UTUO CONE' GALLERIA 2011	CASSA RISP FIRENZA APERT CRED IPOTECARIA
Importo Nominale	17.180.250	17.180.250	16.071.429	27.525.000	22.110.000	8.844.000	13.266.000	40.000.000
Data Accensione	27/08/2010	27/08/2010	12/07/2011	12/07/2011	12/09/2011	12/09/2011	12/09/2011	22/12/2011
Data Scadenza	27/03/2024	27/03/2024	31/03/2024	01/11/2024	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	30/09/2016
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	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	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	2,30%	2,29%	2,80%	3,25%	2,43%	2,43%	2,43%	2,45%

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 2012 ha in essere i seguenti impegni di acquisto:

- 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.

Nota 43) Contenzioso

A seguito dell'accordo di scioglimento della Joint venture con Beni Stabili, con conseguente cessione del 50%, da parte di IGD Management, della partecipazione in RGD s.r.l. e dell'acquisto in comproprietà del Centro Commerciale Darsena City, IGD SIIQ nell'ambito della strategia processuale concordata con Beni Stabili, ha assunto le seguenti iniziative:

- relativamente al recupero dei canoni di locazione riferiti all'immobile locato a Magazzini Darsena:

i. Sono stati attivati nel marzo del 2011 due ricorsi ex art. 447 bis c.p.c. avanti il Tribunale di Ferrara finalizzati ad ottenere la condanna di Magazzini Darsena S.p.a. e Darsena FM s.r.l. al pagamento, rispettivamente, del canone di locazione e del canone di sublocazione relativo al Centro di Vicinato Darsena City, sino alla data di trasferimento ad IGD della quota indivisa del citato immobile. Il primo giudizio si è concluso positivamente nel giugno 2012 avendo il Tribunale di Ferrara condannato Magazzini Darsena al pagamento in favore di Beni Stabili dei canoni di locazione maturati e non pagati dal 2° trimestre 2010 e sino al 4 aprile 2012 per l'importo di € 5.229.122,72 oltre IVA e interessi moratori, imposte e tasse; il secondo giudizio contro Darsena F.M. s.r.l. è stato invece rinviato al fine di determinare il quantum dei canoni di sublocazione non versati dalla predetta Darsena F.M. s.r.l.

ii. IGD SIIQ S.p.A. congiuntamente a Beni Stabili, persistendo lo stato di insolvenza dei venditori Magazzini Darsena e Darsena FM s.r.l., ha depositato dinanzi al Tribunale di Ferrara, sezione fallimentare, ciascuna per le rispettive posizioni creditorie, ricorso per ottenere la dichiarazione di Fallimento di Magazzini Darsena S.p.A e Darsena F.M.. Tali istanze di fallimento sono state dichiarate improcedibili a causa del deposito delle domande di concordato preventivo da parte delle predette società. Successivamente con decreto del 15 maggio 2012, il Tribunale di Ferrara ha dichiarato aperte le procedure di concordato preventivo a favore di entrambe le società, Darsena FM e Magazzini Darsena fissando la relativa adunanza dei creditori. All'udienza del 26 giugno, il GD non ha aperto le adunanze dei creditori e ha disposto un rinvio tecnico all'udienza del 18 settembre 2012, a norma del DL 74/2012 (legge per il terremoto in Emilia) che prevede il rinvio d'ufficio alla data del 22 gennaio 2013, successivamente rinviata al 9 luglio 2013.

Inoltre nel corso del 2012 IGD SIIQ con atto di citazione è stata convenuta in giudizio da Magazzini Darsena e Darsena FM, in merito all'espletamento del mandato di gestione del Centro Commerciale Darsena City. Conseguentemente IGD SIIQ si è costituita in giudizio depositando atto di comparsa e relative memorie istruttorie; ad oggi il contenzioso è ancora pendente. Tenuto conto delle valutazioni espresse a tal riguardo dai legali ai quali è affidata la tutela dei diritti di IGD SIIQ, nel descritto contenzioso, ritenendo questi ultimi che le pretese avanzate da parte attrice, non siano supportate da sufficienti elementi di fatto e di diritto, la Società non ha provveduto ad appostare passività al riguardo.

Nota 44) Contenzioso fiscale

A seguito della verifica fiscale conclusa l'11 settembre 2008 è stato notificato il processo verbale di constatazione, senza significativi rilievi; come già segnalato nei precedenti esercizi i verificatori hanno tra l'altro proposto una rideterminazione della valorizzazione delle rimanenze finali per circa 645 mila Euro.

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 al segreteria di detta commissione la sentenza che rigetta il ricorso e ne compensa le spese.

Avverso tale sentenza la società nel mese di settembre 2011 ha presentato appello e contestuale istanza di discussione in pubblica udienza alla Commissione Tributaria Regionale chiedendo la integrale illegittimità e/o annullamento dell'avviso di accertamento.

Nota 45) 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 2012, 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, gli strumenti derivati, 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 31/12/2012 e al 31/12/2011:

	CLASSIFICAZIONE										
	Valore contabile										
	Attività/passività finanziarie designate 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	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	Fair value
	31-dic-12										
ATTIVITA'											
Crediti vari e altre attività											
- partecipazioni			185.454.524					**185.454.524**		185.454.524	**185.454.524**
- caparra per acquisto quote			-					-			-
- verso altri			3					**3**		3	**3**
- depositi cauzionali			35.045					**35.045**		35.045	**35.045**
- Usufrutto			3.766.855					**3.766.855**		3.766.855	**3.766.855**
Attività finanziarie								-			-
Crediti commerciali e altri crediti								-			-
- verso clienti			9.563.318					**9.563.318**	9.563.318		**9.563.318**
- verso altri								-			-
- altri crediti								-			-
- anticipi a fornitori								-			-
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate								-			-
- verso controllante			17.822					**17.822**	17.822		**17.822**
- verso parti controllate								-			-
- verso parti correlate			233.744					**233.744**	233.744		**233.744**
Altre attività								-			-
- anticipi mensili								-			-
- crediti v/ assicurazioni			-					-	-		-
- ratei e risconti			271.096					**271.096**	271.096		**271.096**
- Altri			227.146					**227.146**	227.146		**227.146**
Attività finanziarie per IRS							149.898	**149.898**		149.898	**149.898**
Crediti finanziari e altre attività finanziarie								-	-		
- verso parti correlate			16.417.748					**16.417.748**	16.417.748		**16.417.748**
- verso parti controllate								-	-		-
- verso controllante			21.762					**21.762**	21.762		**21.762**
- altre attività finanziarie			21.425					**21.425**	21.425		**21.425**
Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti								-	-		-
- disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali			3.234.288					**3.234.288**	3.234.288		**3.234.288**
- cassa			44.634					**44.634**	44.634		**44.634**
Totale attività finanziarie	-	-	**219.309.410**	-	-	-	**149.898**	**219.459.308**	**30.052.983**	**189.406.325**	**219.459.308**
PASSIVITA'											
Passività finanziarie											
- passività finanziarie per IRS							40.442.792	**40.442.792**		40.442.792	**40.442.792**
- debiti verso banche						110.767.807		**110.767.807**	110.767.807		**110.767.807**
- debiti verso altri finanziatori						5.956.322		**5.956.322**	5.956.322		**5.956.322**
- leasing						5.718.601		**5.718.601**	274.848	5.443.753	**4.998.148**
- convertible bond						224.685.126		**224.685.126**	224.685.126		**223.412.708**
- debiti verso banche per mutui						558.650.858		**558.650.858**	102.334.569	456.316.289	**530.679.101**
Passività finanziarie vs parti correlate								-			-
- debiti verso controllata								-	-		-
- debiti verso controllante						15.208.019		**15.208.019**	207.819	15.000.200	**15.208.019**
Debiti vari e altre passività											-
- ratei e risconti						-		-			-
- caparra								-			-
- altre passività						10.713		**10.713**		10.713	**10.713**
Debiti vari e altre passività vs parti correlate											-
- verso controllante						9.322.241		**9.322.241**		9.322.241	**9.322.241**
- verso parti correlate						3.520.037		**3.520.037**		3.520.037	**3.520.037**
Debiti commerciali e altri debiti						3.408.166		**3.408.166**	3.408.166		**3.408.166**
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate								-			-
- verso controllante						4.143.171		**4.143.171**	4.143.171		**4.143.171**
- verso parti controllate								-			-
- verso parti correlate						226.804		**226.804**	226.804		**226.804**
Altre passività											-
- ratei e risconti						-		-			-
- assicurativi						11.000		**11.000**	11.000		**11.000**
- depositi a garanzia						2.253.564		**2.253.564**	2.253.564		**2.253.564**
- altre passività						181.186		**181.186**	181.186		**181.186**
Altre passività vs parti correlate						14.484		**14.484**	14.484		**14.484**
Totale passività finanziarie	-	-	-	-	-	**944.078.099**	**40.442.792**	**984.520.891**	**448.508.543**	**536.012.347**	**951.556.263**

	CLASSIFICAZIONE										
	Valore contabile										
	Attività/passività finanziarie designate 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	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	Fair value
	31-dic-11										
ATTIVITA'											
Crediti vari e altre attività											
- partecipazioni			184.802.048					184.802.048		184.802.048	184.802.048
- caparra per acquisto quote			-					-			-
- verso altri			3					3		3	3
- depositi cauzionali			27.724					27.724		27.724	27.724
- Usufrutto			1.907.345					1.907.345		1.907.345	1.907.345
Attività finanziarie								-		-	-
Crediti commerciali e altri crediti								-			-
- verso clienti			8.315.030					8.315.030	8.315.030		8.315.030
- verso altri								-			-
- altri crediti								-			-
- anticipi a fornitori								-			-
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate								-			-
- verso controllante			8.513					8.513	8.513		8.513
- verso parti controllate								-			-
- verso parti correlate			341.039					341.039	341.039		341.039
Altre attività								-			-
- anticipi mensili								-			-
- crediti v/ assicurazioni			900					900	900		900
- ratei e risconti			345.036					345.036	345.036		345.036
- Altri			355.258					355.258	355.258		355.258
Attività finanziarie per IRS							201.843	201.843		201.843	201.843
Crediti finanziari e altre attività finanziarie								-	-		
- verso parti correlate			17.034.187					17.034.187	17.034.187		17.034.187
- verso parti controllate								-	-		-
- verso controllante			-					-	-		-
- altre attività finanziarie			277.819					277.819	277.819		277.819
Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti								-	-		
- disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali			2.807.903					2.807.903	2.807.903		2.807.903
- cassa			39.058					39.058	39.058		39.058
Totale attività finanziarie	-	-	216.261.863	-	-	-	201.843	216.463.706	29.524.743	186.938.963	216.463.706
PASSIVITA'											
Passività finanziarie											
- passività finanziarie per IRS							22.711.645	22.711.645		22.711.645	22.711.645
- debiti verso banche						106.060.122		106.060.122	106.060.122		106.060.122
- debiti verso altri finanziatori						6.842.181		6.842.181		6.842.181	6.842.181
- leasing						5.984.684		5.984.684	266.083	5.718.601	5.869.579
- convertible bond						219.531.972		219.531.972	66.164	219.465.808	213.496.253
- debiti verso banche per mutui						543.795.991		543.795.991	31.961.523	511.834.468	453.664.519
Passività finanziarie vs parti correlate								-			-
- debiti verso controllata						-		-			-
- debiti verso controllante						40.389.739		40.389.739	25.389.539	15.000.200	40.389.739
Debiti vari e altre passività								-			-
- ratei e risconti						-		-			-
- caparra								-			-
- altre passività						10.713		10.713		10.713	10.713
Debiti vari e altre passività vs parti correlate								-			-
- verso controllante						9.322.241		9.322.241		9.322.241	9.322.241
- verso parti correlate						3.448.424		3.448.424		3.448.424	3.448.424
Debiti commerciali e altri debiti						4.915.849		4.915.849	4.915.849		4.915.849
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate								-			-
- verso controllante						1.854.885		1.854.885	1.854.885		1.854.885
- verso parti controllate								-			-
- verso parti correlate						801.832		801.832	801.832		801.832
Altre passività								-			-
- ratei e risconti						-		-			-
- assicurativi						11.000		11.000	11.000		11.000
- depositi a garanzia						2.244.981		2.244.981	2.244.981		2.244.981
- altre passività						231.108		231.108	231.108		231.108
Altre passività vs parti correlate						18.435		18.435	18.435		18.435
Totale passività finanziarie	-	-	-	-	-	948.464.188	22.711.645	968.175.803	173.821.522	794.354.281	871.893.506

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 2012 è stato applicato un credit spread pari a 3,50% (come quello applicato nel 2011).

Collateral

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

Collateral rilasciati	Valore contabile	
	31-dic-12	31-dic-11
Depositi cauzionali		
- Crediti vari a altre attività	35.045	27.724
- Altre attività correnti		

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

IMPAIRMENT

	Svalutazione crediti commerciali	
	31-dic-12	31-dic-11
Saldo all'inizio dell'esercizio	6.677.755	3.541.151
Trasferimenti		
Accantonamenti		
- da svalutazioni individuali	3.064.674	3.137.528
Utilizzi dell'esercizio	-400.364	-924
Ripristini di valore		
Altri movimenti		
Totale	9.342.065	6.677.755

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 2012 sono pari a -12.206.241 euro, mentre per il 2011 sono stati pari a -12.426.975 euro.

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI

Conto economico	Valore contabile						
	Attivita/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
	31-dic-12						
UTILI (PERDITE) NETTI							
Crediti vari e altre attività							
Attività finanziarie							-8.941.646
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			- 3.064.674				
Totale	-	-	**- 3.064.674**	-	-	-	**-8.941.646**
UTILI (PERDITE) NETTI	31-dic-11						
Crediti vari e altre attività							
Attività finanziarie							-5.732.137
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			-3.137.528				
Totale	-	-	**-3.137.528**	-	-	-	**-5.732.137**

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

INTERESSI ATTIVI	31-dic-12	31-dic-11
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value		
- Depositi	66.112	129.516
- Crediti vari e altre attività		42.996
- Crediti verso controllante	-	6.814
- Crediti verso parti correlate	518.715	632.779
INTERESSI PASSIVI	**31-dic-12**	**31-dic-11**
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
- Depositi cauzionali	304.669	176.568
- Depositi	3.167.120	2.216.180
- Debiti commerciali e altri debiti		
- Debiti vari e altre passività	406.509	261.578
- Debiti verso controllante	1.107.783	857.836
- Debiti verso parti correlate	-	-
- Passività finanziarie		
- Convertible Bond	13.203.154	12.873.662
- Leasing	133.603	179.638
' - Mutui	13.054.317	13.822.118
- Interessi Capitalizzati		-

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-dic-12	31-dic-11
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	35.048	27.727
Crediti commerciali e altri crediti	9.563.318	8.315.030
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	251.566	349.552
Altre attività	498.242	701.194
Disponibilità liquide equivalenti	3.234.288	2.807.903
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	16.439.510	17. 312.006
Crediti verso terzi (Titoli)		
Derivati di copertura	149.898	201.843
Garanzie		
Totale	30.171.870	29.715.225

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;
- 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.

RISCHIO DI LIQUIDITA'

Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2012	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
PASSIVITA'								
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Debiti commerciali ed altri debiti	3.993.434	7.450.331	12.922.902	24.528.004	66.082.228	229.421.658	340.995.353	685.393.908
Mutui	31.281	62.614	93.866	188.824	385.811	1.263.721	5.258.515	7.284.633
Leasing	0	0	4.025.000	234.025.000	0	0	0	238.050.000
Convertible Bond	110.859.869	0	0	0	0	0	0	110.859.869
Linee a B/T								
Altre passività	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti vs parti correlate								
Fidejussioni								
Impegni e rischi								
Totale	**114.884.585**	**7.512.945**	**17.041.768**	**258.741.828**	**66.468.039**	**230.685.378**	**346.253.868**	**1.041.588.410**
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	1.264.170	1.119.000	2.764.961	5.110.850	9.212.454	16.781.230	4.045.920	40.298.585
Totale	**1.264.170**	**1.119.000**	**2.764.961**	**5.110.850**	**9.212.454**	**16.781.230**	**4.045.920**	**40.298.585**
ESPOSIZIONE AL 31 DICEMBRE 2012	**116.148.754**	**8.631.945**	**19.806.729**	**263.852.678**	**75.680.492**	**247.466.608**	**350.299.788**	**1.081.886.995**

Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2011	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
PASSIVITA'								
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Debiti commerciali ed altri debiti	4.434.721	3.944.673	10.021.329	34.575.593	35.736.733	177.210.488	282.757.388	548.680.925
Mutui	26.851	52.515	80.598	166.612	361.969	1.296.962	7.674.270	9.659.777
Leasing			4.025.000	4.025.000	238.050.000			246.100.000
Convertible Bond	95.676.109	10.067.488						105.743.597
Linee a B/T								
Altre passività	24.017.189							24.017.189
Debiti vs parti correlate								
Fidejussioni								
Impegni e rischi								
Totale	**124.154.870**	**14.064.676**	**14.126.927**	**38.767.205**	**274.148.702**	**178.507.450**	**290.431.658**	**934.201.488**
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	791.780	574.866	1.942.576	3.937.141	7.629.997	11.350.986	-1.439.210	24.788.135
Totale	**791.780**	**574.866**	**1.942.576**	**3.937.141**	**7.629.997**	**11.350.986**	**-1.439.210**	**24.788.135**
ESPOSIZIONE AL 31 DICEMBRE 2011	**124.946.651**	**14.639.542**	**16.069.503**	**42.704.345**	**281.778.699**	**189.858.436**	**288.992.448**	**958.989.623**

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

Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferimento	Conto economico				Patrimonio Netto			
		Shock up		Shock down*		Shock up		Shock down*	
		31-dic-12	31-dic-11	31-dic-12	31-dic-11	31-dic-12	31-dic-11	31-dic-12	31-dic-11
Attività fruttifere di interessi	Euribor	30.211	128.349	-3.021	-100.270				
Hot money	Euribor	-1.106.646	-1.055.132	110.665	527.566				
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	-5.821.390	-5.456.674	582.139	2.728.337				
Strumenti derivati	Euribor								
- cash flow		3.797.925	3.753.972	-379.793	-1.876.986				
- fair value						20.910.532	22.686.979	-2.193.574	-9.178.361
Totale		**-3.099.900**	**-2.629.485**	**309.990**	**1.278.647**	**20.910.532**	**22.686.979**	**-2.193.574**	**-9.178.361**

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 / - 10 *basis point (*+100 / - 50 *basis point* al 31 dicembre 2011);
- 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 per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

6.7 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:

	ESERCIZIO 2011	ESERCIZIO 2010
STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)		
ATTIVO		
A) - CREDITI V/SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI		
B) - IMMOBILIZZAZIONI	1.563.162.430	1.560.130.738
C) - ATTIVO CIRCOLANTE	2.053.840.567	2.016.052.780
D) - RATEI E RISCONTI	12.377.363	10.628.784
TOTALE ATTIVO	**3.629.380.359**	**3.586.812.302**
PASSIVO		
A) - PATRIMONIO NETTO	882.877.432	866.010.272
B) - FONDI PER RISCHI ED ONERI	19.921.115	25.928.171
C) - TRATTAM.DI FINE RAPPORTO DI LAV.SUB.	72.162.068	73.604.452
D) - DEBITI	2.849.920.990	2.616.858.385
E) - RATEI E RISCONTI	4.498.753	4.411.021
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	**3.829.380.359**	**3.586.812.301**
CONTI D'ORDINE	**562.488.288**	**417.408.114**
CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)		
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE	2.116.251.844	2.044.327.882
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE	-2.125.357.303	-2.046.447.674
C) - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	67.090.675	52.127.423
D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIVITA' FINANZ.	-33.815.180	-27.480.172
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	5.494.669	23.201.972
Imposte sul reddito dell'esercizio	-13.721.587	-18.087.017
UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	**15.943.118**	**27.642.414**

6.8 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 2012 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 2012
Revisione contabile	Reconta Ernst & Young S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	116.024
Parere di congruità all'operazione di aumento di capitale sociale	Reconta Ernst & Young S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	102.980
Altri servizi	Ernst & Young Financial- Business Advisors S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	63.000
Totale			**282.004**

6.9 Attestazione del bilancio d'esercizio

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

AI SENSI DELL'ART. 81-ter DEL REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON DELIBERA 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

1. I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato, Grazia Margherita Piolanti, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIIQ 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 2012.

2. Si attesta, inoltre, che:
   2.1 Il Bilancio d'esercizio:
   a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
   b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
   c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente.

   2.2. La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposto.

Bologna, 28 febbraio 2013

Amministratore Delegato	Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili societari
Claudio Albertini	*Grazia Margherita Piolanti*

6.10 Allegati

ATTESTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 37

DELIBERA CONSOB N. 16191/2007

EX ART. 2.6.2 DEL REGOLAMENTO DEI MERCATI ORGANIZZATI E GESTITI DA BORSA ITALIANA S.P.A.

Deliberato dall'Assemblea di Borsa Italiana del 10 settembre 2009 e approvato dalla Consob con delibera 17026 del 7 ottobre 2009

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2.6.2. del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., si attesta che IGD SIIQ S.p.A., sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della controllante Coop Adriatica s.c.a.r.l., rispetta le condizioni per la quotazione di cui all'art. 37 della Delibera Consob n. 16191/2007 e successive modifiche e integrazioni.

28 febbraio 2013

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Gilberto Coffari)

Elenco delle partecipazioni

Denominazione	Sede Legale	Capitale Sociale	Risultato (In Euro) (*)	Patrimonio netto (In Euro) (*)	% di partecipazione	Controllo	Numero azioni/quote	Valore contabile
IGD Management s.r.l.	Ravenna Via Villa Glori 4	€ 75.071.221	104.028	179.254.952	100%	IGD SIIQ S.p.A.	75.071.221	€ 170.183.477
Millennium Gallery s.r.l	Ravenna Via Villa Glori 4	€ 100.000	-311.329	265.008	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100.000	€ 14.463.025
Porta Medicea s.r.l.	Bologna Via Trattati Comunitari Europei 1957 2007 13	€ 60.000.000	-683.143	58.380.419	80%	IGD Management srl	48.000.000	€ 51.900.078
WinMagazin S.A.	Bucarest Romania	113.715,3 Lei	2.553.781	37.032.255	0,10%	IGD SIIQ S.p.A.	114	€ 185.618
					99,90%	IGD Management srl	113.602	€ 169.314.548
Winmarkt management s.r.l.	Bucarest Romania	1.001.000 Lei	59.424	470.961	100,00%	Win Magazin S.A.	1.001.000	783.481,1 Lei
IGD Property SIINQ S.p.A.	Ravenna Via Villa Glori 4	€ 150.000	-4.830	390.170	100%	IGD SIIQ S.p.A.	150.000	€ 395.000
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	100,00%	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

(*) dati desunti dai bilanci d'esercizio delle società controllate

6.11 Relazione della Società di Revisione

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 d'esercizio, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note di commento, della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2012. 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 ed i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

   Per il giudizio relativo al bilancio d'esercizio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 23 marzo 2012.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. al 31 dicembre 2012 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 di commento i dati essenziali dell'ultimo bilancio della Società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., non si estende a tali dati.

Ernst & Young S.p.A.
Sede Legale: 00198 Roma - Via Po, 32
Capitale Sociale € 1.800.000,00 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.
Stabil. I.T. - 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

Ernst & Young

5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l); m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l); m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. al 31 dicembre 2012.

Bologna, 25 marzo 2013

Reconta Ernst & Young S.p.A.

Gianluca Focaccia
(Socio)

6.12 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 405.015.558,69 sottoscritto e versato €. 322.545.915,08

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 nonché fare osservazioni in ordine alle proposte di modifiche allo Statuto sociale.
- L'art. 13 del D. Lgs. pone a carico del Collegio Sindacale l'obbligo di predisporre proposte motivate per l'assemblea per il conferimento dell'incarico di revisore legale dei conti per il periodo 2013-2021 in sostituzione dell'attuale Società di revisione Reconta Ernst & Young spa il cui mandato scade con l'approvazione del bilancio al 31.12.2012.

  A tali disposizioni normative adempiano con la presente Relazione anche nel rispetto dell'art. 2429 c.c.

* * * * *

Desideriamo informarVi che 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 i propri rappresentanti, ha 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 dei Comitati societari in particolare del Comitato di Controllo Interno, ora Comitato di Controllo e Rischi, del Comitato Nomine e Remunerazione, del Comitato Operazioni con Parti Correlate e dell'Organismo di Vigilanza.

Il Consiglio di Amministrazione ha, nel corso dell'esercizio testé terminato, sempre 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 Azionisti del 19 aprile 2012 ha: (i) approvato il bilancio; (ii) deliberato una distribuzione di un dividendo di € 0,08 per ogni azione in circolazione; (iii) rinnovato l'autorizzazione all'acquisto delle azioni proprie per un periodo di 18 mesi, nonché la disposizione delle azioni proprie detenute; (iv) rinnovato di organi sociali: Consiglio di Amministrazione e Collegio Sindacale, per il triennio: 2012-2013-2014 e, previa modifica dello statuto sociale e segnatamente degli articoli: 16 (Consiglio di Amministrazione) e 26 (Collegio Sindacale) per adeguarlo alle norme introdotte dalla L. 120 del 12 luglio 2011, anticipando la norma sull'equilibrio tra i generi nella composizione degli Organi sociali; (v) deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento e riservato unicamente ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2011. I soggetti che aderivano avevano la facoltà di reinvestire una parte non superiore all'80% del dividendo loro spettante. Tale operazione, la prima fatta in Italia con queste modalità (DRO - Dividend Reinvestment Option), è diffusa in altri Paesi. Tale proposta di aumento di capitale è stata presentata alla Consob che, in data 16 maggio, ha autorizzato la pubblicazione dei documenti. Al termine del periodo di offerta (21 maggio-1 giugno 2012) sono state sottoscritte n.20.776.022 azioni pari al 69,65% del totale delle azioni offerte. Per effetto di tale operazione, il capitale sociale è pari ad € 322.545.915,08. L'aumento di capitale perfezionato è stato quindi pari ad € 13.296.654,08.
- I Soci: Coop Adriatica e Unicoop Tirreno hanno aggiornato il Patto Parasociale a seguito della predetta operazione sul capitale (DRO), prorogando la durata al 30 giugno 2013. Il capitale sociale, dopo le predette operazioni, appartiene ai due Soci di riferimento come segue:
  - Coop Adriatica 42,773%
  - Unicoop Tirreno 15,184%
- Con l'assemblea straordinaria dell'11 aprile 2012, la società Immobiliare Larice srl ha modificato la propria denominazione sociale in IGD Management srl.
- Tra le controllate si evidenzia che la società Immobiliare Larice srl (ora IGD Management srl) ha acquistato il 20% della società Porta Medicea da Cooperare spa, esercitando il proprio diritto

"Call". Per effetto di tale acquisizione i Soci di Porta Medicea sono:

- IGD Management srl, con una quota dell'80% del capitale sociale;
- F.IM.PAR.CO spa, con una quota del 20%.

Investimenti Industriali: IGD SIIQ Spa

- L'esercizio non ha fatto registrare acquisizioni di immobili, ma coerentemente con il Piano Industriale, l'attività è stata orientata prioritariamente ad opera di ampiamento e di restyling (Committed Pipeline) per migliorare la qualità del portafoglio presente. Gli investimenti sono stati concentrati: (i) nel Centro Esp di Ravenna; (ii) nella Galleria del Centro d'Abruzzo in provincia di Chieti; (iii) nel Retail Park di Chioggia ove sono proseguiti i lavori di urbanizzazione.

  Tra gli investimenti operati dalle partecipate si rileva: (i) la prosecuzione dei lavori, attraverso la controllata Porta Medicea con interventi nel comparto Mazzini, destinata ad insediamenti sia residenziali sia commerciali e (ii) l'avvio di un articolato piano di interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili della controllata rumena.

Finanziamenti

- Sono stati sottoscritti, nel corso del 2012, due contratti con altrettanti istituti facenti capo al Gruppo Intesa S. Paolo, tutti garantiti da ipoteca su immobili sociali. I finanziamenti sono stati contratti con: (i) Intesa S. Paolo spa per complessivi € 30 MLN; (ii) Medio Credito Italiano spa per complessivi € 18 MLN; IGD ha inoltre esercitato la term out option sul finanziamento con la Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. (Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo) prorogando il mutuo ipotecario di originari 30 milioni di euro, fino al 1° maggio 2014 e ha rinegoziato le condizioni del mutuo garantito da ipoteca sull'immobile "Darsena" cointestato al 50% con la società Beni Stabili S.p.A. SIIQ prorogando la scadenza al 30 novembre 2014.

* * *

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 manifestatamente 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, essa inoltre ha evidenziato l'interesse della Società al compimento delle predette operazioni.

Il Collegio Sindacale da atto inoltre che alla data di riferimento – 31 Dicembre 2012 - si sono conservate in capo alla Società IGD SIIQ SpA i requisiti: (i) soggettivi; (ii) statutari ed (iii) oggettivi previsti dal regime speciale della società di investimento immobiliare quotate, introdotte dall'art. 1 della L. 27 dicembre 2006 n. 296 – Legge Finanziaria 2008 – nonché dall'art. 3 del D.M. 7 luglio 2007 n. 174.

Nel corso dell'esercizio appena terminato (2012) la Società ha deliberato, nell'assemblea del 19 Aprile 2012, la distribuzione di un dividendo di €. 0,08 per azione per un importo complessivo di €./MLN 23,861 non inferiore all'85% degli utili derivanti dall'attività di locazione, così come richiesto dalla predetta norma istitutiva delle società di investimento immobiliare quotate.

2. INDICAZIONI SULL'EVENTUALE ESISTENZA DI OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI, COMPRESE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE.

Il Collegio Sindacale non ha riscontrato, nel corso dell'esercizio 2012 e successivamente sino alla redazione della presente Relazione, operazioni atipiche e/o inusuali effettuate con terzi e/o con parti correlate, ivi comprese le Società del "Gruppo".

Le operazioni ordinarie infragruppo e/o con parti correlate sono regolate da normali condizioni di mercato e sono evidenziate nella Relazione degli Amministratori, sia per la tipologia, sia per l'entità economica e finanziaria.

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 per le Operazioni con Parti Correlate 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 verificato il rispetto delle procedure e delle disposizioni normative e sulla base di tali verifiche e degli assunti peritali ha valutato le operazioni di cui al presente paragrafo congrue per l'importo e per le modalità operative adottate e rispondenti all'interesse economico della Società.

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

3. VALUTAZIONE DELL'ADEGUATEZZA DELLE INFORMAZIONI RESE DAGLI AMMINISTRATORI IN ORDINE ALLE OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI, COMPRESE QUELLE INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE.

Gli Amministratori hanno reso, nel corso dell'esercizio 2012 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 25 marzo 2013 la relazione ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs 27 Gennaio 2010 n. 39 nella quale esprime un giudizio di coerenza della Relazione sulla gestione, un giudizio positivo sul Bilancio d'esercizio e su quello consolidato, confermando che tali documenti sono stati redatti in conformità alle norme di legge ed ai principi di generale accettazione e che rappresentano in modo veritiero e corretto, la situazione patrimoniale, finanziaria ed il risultato economico della Società. In essa non vi sono rilevi 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 e dimensionali della Società.

5. INDICAZIONI SULLE EVENTUALI DENUNZIE EX ARTICOLO 2408 DEL C.C. ED INIZIATIVE INTRAPRESE.

Al Collegio Sindacale è pervenuta, nel corso dell'anno 2012 e sino alla data di redazione della presente Relazione, una denuncia ex articolo 2408 c.c. da parte di un Azionista, con posta certificata PEC datata 22 luglio 2012, con la quale si faceva constare che "*la Società, che ha effettuato l'assemblea ordinaria e straordinaria in data 19 aprile 2012, ha depositato sia in Borsa Italiana spa, che nel sito istituzionale, i verbali sia di parte ordinaria che di parte straordinaria incompleti. In detti verbali non sono riportati, nemmeno in allegato, l'elenco degli Azionisti partecipanti in proprio e per delega oltre che, cosa estremamente grave, non si sa chi abbia votato a favore, chi contro, o si sia astenuto. Per quanto invece riguarda la parte straordinaria, oltre a mancare gli elenchi, manca anche lo statuto rinveniente dopo le modifiche apportate*".

Il Collegio, preso atto dell'incompletezza della trasmissione degli allegati al verbale da parte della Società, dovuto ad un mero disguido tecnico, ha constatato che la società ha provveduto, nella giornata del 30 luglio 2012, ad integrare il proprio sito con la documentazione mancante. Di ciò il Collegio, nella persona del Presidente, ha dato atto al denunziante con comunicazione di posta certificata in data 31 luglio 2012.

6. INDICAZIONI DELL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ESPOSTI ED EVENTUALI INIZIATIVE INTRAPRESE.

Al Collegio Sindacale non sono pervenuti, nel corso dell'anno 2012 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. scade il mandato per l'incarico di revisione legale e l'incarico continuativo di revisione del bilancio d'esercizio e del consolidato con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2012. Gli importi sostenuti per tali attività sono stati pari ad €/ML 116,0 per l'esercizio 2012. Tale importo è comprensivo delle spese e dei contributi di vigilanza Consob. La Società di Revisione Ernst & Young spa, in relazione alla emissione del parere sulla corrisppondenza al valore di mercato del prezzo di emissione delleazioni consegnate all'operazione di aumento del capitale con esclusione del diritto d'opzione ex art. 2441, ha altresì proceduto ad addebitare un importo di €/ML 102,9 comprensivo delle spese e dei contributi di vigilanza Consob. La Società ha inoltre affidato alla Ernst & Young Financial Business Advisor Spa l'incarico, tuttora in corso, di supporto metodologico ed operativo nell'espletamento delle metodologie, avente per oggetto la definizione del progetto ERM – Enterprise Risk Management – e del Business Plan Assessment; l'importo per l'esercizio 2012, è ammontato complessivamente ad €./ML 63,0.

L'attività di revisione legale relativa alle Società controllate rumene (Win Magazin S.A. e Winmarkt Management S.A.) è stata affidata alla Società di revisione legale rumena: Ernst & Young Assurance Service Srl e l'importo complessivo è stato di €. /ML 33,0.

Alla Società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.A. è stato inoltre demandato lo svolgimento dell'attività ex art. 14 Dlgs. 39/2010 e la revisione del bilancio per l'anno 2012 delle Società controllate: i) IGD Management srl già Immobiliare Larice Srl; ii) Millennium Gallery Srl; iii) Porta Medicea Srl. L'importo complessivo è stato di €/ML 35.

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 2012, 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 2012.

Per quanto di sua competenza il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio 2012 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 di diritto civile e fiscale, oltre agli incarichi a legali per il recupero dei crediti, nonché 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 2012:

- 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. 8 complessivamente.
- Il Collegio Sindacale si è riunito anch'esso con cadenza superiore a quella richiesta dalla Legge (ogni 90 giorni). Le riunioni tenute da tale organo sono state infatti n. 9 complessivamente. Esse hanno interessato sia le riunioni ex art. 2404 c.c., sia quella finalizzata alla stesura della relazione ex art. 2429 c.c.. Il Collegio Sindacale è stato inoltre presente alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, ha altresì garantito la presenza all'Assemblea di bilancio, nonché la presenza di almeno un suo membro alle riunioni: (i) del Comitato di Controllo Interno, ora Comitato di Controllo e Rischi; (ii) del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate; (iii) dell'Organismo di Vigilanza; (iv) del Comitato Nomine e Remunerazioni. L'organo di controllo ha inoltre promosso ed ha partecipato ad 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, ora Comitato di Controllo e Rischi, 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 appare adeguato alle dimensioni ed alle esigenze operative della società. 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 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, ora Comitato di Controllo e Rischi; (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, ora Comitato di Controllo e Rischi 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 complete 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, ora Comitato di Controllo e Rischi ed al Collegio Sindacale sull'attività svolta, con i suggerimenti conseguenti, nonché sui programmi ed il piano di lavoro per il nuovo esercizio, già sottoposti agli organi preposti della Società.

Il Comitato per il Controllo e Rischi 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, ora Comitato di Controllo e Rischi, con l'Internal Audit, con la Società di revisione e con il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili, oltre al Preposto al Controllo Interno 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 nel corso dell'esercizio 2012.

La Società di revisione ha controllato e validato le procedure amministrative e quelle contabili senza evidenziare rilievi sulla loro affidabilità. Essa ha inoltre preso atto della correttezza delle rilevazioni, delle 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 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 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, anche per effetto della presenza di persone di riferimento della società IGD SIIQ SPA nelle controllate, vengono garantiti un corretto ed adeguato flusso di informazioni, supportato altresì da idonei documenti ed elaborazioni contabili.

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 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, sin dall'ammissione alla quotazione (11 febbraio 2005), ha aderito al Codice di Autodisciplina 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. Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto, in occasione della riunione dello scorso 8 novembre 2012, all'aggiornamento del nuovo testo del Codice di Autodisciplina, recependo le modifiche introdotte. Il Consiglio, nella predetta riunione del giorno 8 novembre 2012, ha anche approvato il documento "Regolamento di Governance" che ha lo scopo di identificare i ruoli e le responsabilità in materia di gestione dei rischi e del sistema dei controlli. Tale "Regolamento" è conforme alle disposizioni ed alle indicazioni del Codice di Autodisciplina, anch'esso elaborato su iniziativa di Borsa Italiana, dal Comitato per la Corporate Governance delle Società Quotate, nella ultima versione dello scorso dicembre 2011.
Il Consiglio di Amministrazione ha costituito al proprio interno, e sono operativi i seguenti Comitati:

- il Comitato di Controllo e Rischi, già Comitato per il Controllo Interno: è composto da Amministratori non esecutivi ed indipendenti. Nel corso del 2012 il Comitato si è riunito con continuità ed in modo adeguato alle esigenze aziendali. Le riunioni sono state 5 (cinque) nel corso del 2012. Ai lavori del Comitato di Controllo e Rischi partecipa il Presidente del Collegio Sindacale o altro Sindaco designato da quest'ultimo. Ad esso sono altresì invitati il

Presidente ed il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione oltre all'Amministratore Delegato.

- Organismo di Vigilanza: si compone di n. 3 (tre) Amministratori indipendenti. Nel corso del 2012 l'Organismo si è riunito in funzione delle esigenze evidenziate. Le riunioni sono state n. 5 nel corso del 2012. A tali riunioni, su invito espresso, ha partecipato il Presidente del Collegio Sindacale o altro Sindaco da lui designato. Esso si avvale della collaborazione dell'Internal Auditing per il monitoraggio delle esposizioni a rischio ed al fine di mitigarne gli effetti.
- Comitato per le Nomine e per la Remunerazione: tale Comitato è stato istituito nel corso del 2012; infatti il Consiglio di Amministrazione, recependo quanto indicato nel Codice di Autodisciplina, ha deliberato, nella riunione del 19 aprile 2012, di accorpare le funzioni fino ad allora separatamente attribuite rispettivamente al "Comitato per le Nomine" ed al "Comitato per la Remunerazione". Esso si compone di n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi ed indipendenti. Partecipano di diritto alle riunioni del Comitato per le Nomine e la Remunerazione il Presidente, il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e l'Amministratore Delegato. A tali riunioni è invitato a partecipare anche il Presidente del Collegio Sindacale. Il Comitato, dopo la sua unificazione (19 aprile 2012), si è riunito n. 4 (quattro) volte. In precedenza il Comitato per le Nomine si era riunito n. 2 (due) volte ed il Comitato per la Remunerazione n. 1 (una) volta.
- Comitato di Presidenza: è composto da n. 4 (quattro) Consiglieri e precisamente dal Presidente, dal Vice Presidente, dall'Amministratore Delegato, nonché da un Consigliere non esecutivo. Il Comitato nel corso del 2012 si è riunito n. 5 (cinque) volte.
- Comitato per le Operazioni con Parti Correlate. Esso è composto da n. 3 (tre) Amministratori indipendenti. Nel corso dell'esercizio 2012 si è riunito n. 1 (una) volta .

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.

La società, al fine di favorire un coordinamento dei soggetti interessati dal sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, ha ritenuto utile, sentito anche i singoli soggetti interessati, predisporre, nell'ambito di tali funzioni, per un corretto funzionamento dei predetti organi, delle modalità operative di coordinamento. I soggetti interessati a tale attività di coordinamento sono: (i) il Presidente del Comitato Controllo e Rischi; (ii) il Presidente del Collegio Sindacale, anche nella sua funzione di referente del Comitato per il Controllo interno sulla Revisione Contabile; (iii) l'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei rischi; (iv) il Responsabile della funzione Internal Auditing; (v) il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili; (vi) la Società di Revisione; (vii) il Presidente dell'Organo di vigilanza. Sono invitati a partecipare, oltre all'Amministratore Delegato, anche il Lead Indipendent Director.

Si ricorda inoltre che dal 2007 il Consiglio di Amministrazione ha conferito l'incarico per un "Board Review" alla società Egon Zehnder International S.p.A. con sede in Milano. Tale incarico annuale ha per oggetto l'autovalutazione 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 di tale "Board Review" è stato oggetto di presentazione dei responsabili della società Egon Zehnder di un "Rapporto di Sintesi" discusso nel Consiglio di Amministrazione tenutosi lo scorso 28 febbraio 2013. La metodologia del "Board Review" rappresenta un adeguato modello di autovalutazione della composizione e funzionamento dell'organo amministrativo e dei suoi comitati.

Il Collegio Sindacale a conclusione di quanto esposto, e verificatone l'operatività nel corso dell'esercizio, esprime una valutazione positiva sul sistema di Corporate Governance della Società.

18. VALUTAZIONI CONCLUSIVE IN ORDINE ALL'ATTIVITÀ SVOLTA.

Signori Azionisti,

a conclusione della presente Relazione desideriamo confermarVi che abbiamo svolto la nostra attività di vigilanza con la piena collaborazione degli organi societari, dei

Responsabili preposti all'attività amministrativa e gestionale, dell'Internal Auditing, nonché della Società di revisione.

Non abbiamo rilevato omissioni, fatti censurabili, operazioni imprudenti o irregolarità da segnalarVi; pertanto dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significati suscettibili di segnalazione agli organi di vigilanza e controllo o di menzione nella presente relazione.

Non abbiamo rilievi ed osservazioni in proposito.

Vi è stata altresì fornita la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla politica di remunerazione e sui compensi ai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale, del Direttore Generale alla gestione, e dei Dirigenti con responsabilità apicali, nonché informazioni sulle partecipazioni detenute dai predetti soggetti nella Società ed anche su tale documento non abbiamo osservazioni e/o rilievi da evidenziare.

19. PROPOSTE ALL'ASSEMBLEA:

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale, preso atto delle risultanze del Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, 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.296/2007 istitutiva delle SIIQ, che prevede l'erogazione di un dividendo non inferiore all'85% dei cosiddetti redditi derivanti dalla gestione "esente".

In particolare gli argomenti posti all'ordine del giorno dell'Assemblea si articolano come segue.

ASSEMBLEA: Parte ordinaria

I ° Argomento – Bilancio d'esercizio al 31/12/2012; Relazione degli Amministratori sulla Gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del Bilancio consolidato al 31/12/2012, Distribuzione dell'utile di esercizio; Relazione sulla remunerazione ai sensi dell'art.123-ter, comma 6, del D.Lgs. 58/98; deliberazioni inerenti e conseguenti;

- Esprimiamo parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31/12/2012 che chiude con un utile civilistico di € 10.526.329, così come propostoVi dal Consiglio di Amministrazione,

nonché alla proposta di deliberare un dividendo pari ad €. 0,07 per ciascuna azione, con esclusione delle azioni proprie possedute dalla società per complessivi € 22.333.408.

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 ha fornito sull'argomento nella propria Relazione. Le azioni proprie possedute sia alla data di chiusura dell'esercizio (31/12/2012), sia alla data di presentazione della proposta risultano pari a n. 10.976.592 (3,26%), per un valore complessivo di €./MLN 22,1. Il Collegio Sindacale ritiene sussistano le condizioni di Legge (Art. 2357 C.C. e Art. 132 D.Lgs 58/98) e di Statuto per procedere all'acquisizione di ulteriori azioni proprie pur nei limiti di Legge.

III° Argomento – Conferimento dell'incarico di Revisore Legale dei conti per il periodo 2013-2021 e determinazione del compenso.

- Con l'Assemblea di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2012, viene a scadere il mandato conferito alla Società di Revisione Reconta Ernst & Young spa. Il Collegio Sindacale, nell'ambito delle proprie funzioni, ha valutato nell'ambito della "big three" la Società da proporre all'assemblea per l'incarico di Revisore legale per il periodo 2013-2021. Il Collegio Sindacale è giunto all'unanimità nella determinazione di proporre all'assemblea dei Soci la società PwC Italia spa quale Revisore legale dei conti, sulla base di un'analisi comparativa e complessiva delle offerte ricevute come meglio indicate nella "Proposta motivata per il conferimento dell'incarico di Revisore Legale dei conti ai sensi dell'art. 13 e dell'art. 17 del Dlgs n. 39 del 27 gennaio 2010 allegata".

ASSEMBLEA: Parte straordinaria

I° Argomento – Proposta di modifica degli articoli 16, 26 e 31 dello Statuto Sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.

- Riteniamo adeguate e complete le informazioni che il Consiglio di Amministrazione ha fornito sull'argomento nella propria Relazione e ciò al fine di adeguare lo Statuto sociale relativamente agli articoli 16, 26 e 31 dello Statuto che prevedono l'adeguamento dello stesso alle norme previste dalla L. 12 Luglio 2011 n. 120 che disciplina la "parità" di genere per l'accesso agli

organi di amministrazione e controllo delle Società quotate in mercati regolamentati. Ciò alla luce della delibera Consob del giorno 8 febbraio 2012, entrata in vigore il giorno 18 febbraio 2012, che ha introdotto il nuovo articolo 144 – undecies nel Regolamento Consob 11971/99. Le proposte modifiche illustrate congiuntamente nella Relazione del Consiglio di Amministrazione, prevedono l'introduzione di criteri supplettivi, di individuazione dei singoli componenti degli organi che consentano il rispetto dell'equilibrio tra generi ad esito delle votazioni. La lettura comparativa degli articoli dello Statuto, oggetto di proposta di modifica, facilita l'individuazione delle variazioni proposte.

2° Argomento - Proposta di aumento del capitale sociale a pagamento, ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, del codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti.

- Il Collegio non ha osservazioni in ordine alla proposta di modificare lo Statuto prevedendo la possibilità di un aumento di capitale sociale con le limitazioni previste dall'art. 2441 comma 4 c.c.. Il Consiglio, nella illustrazione della proposta, ha adeguatamente motivato sia le ragioni per le quali si rende opportuno tale aumento, sia le modalità operative attraverso le quali si raggiunge tale obiettivo. Motivazioni e modalità che avevano già costituito lo scorso esercizio analogo oggetto di deliberazione.

* * * * *

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 dimostrataci con la nomina avvenuta con l'assemblea del 19 aprile 2012.

Bologna, 26 marzo 2013

Il Collegio Sindacale

(Romano Conti)

(Pasquina Corsi)

(Roberto Chiusoli)

7. 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, é 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 rettificando l'Utile ante imposte (utile del periodo) dalle poste non monetarie (imposte differite, svalutazioni, adeguamento del fair value, ammortamenti e altre), nonché dall'impatto della gestione delle partecipazioni e dei profitti relativi alla cessione di immobili. E' 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.

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 la posizione finanziaria netta e il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare.

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

E' 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 riferimento 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.