



Bilancio Consolidato Gruppo IGD e Progetto di Bilancio di esercizio IGD Siiq S.p.A. al 31 dicembre 2013



**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 Europei 1957-2007 n.13,*

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

*capitale sociale sottoscritto e versato Euro 336.028.239,08*

## **Bilancio Consolidato Gruppo IGD e Progetto di Bilancio di esercizio IGD Siiq S.p.A. al 31 dicembre 2013**

<b>1.</b>	<b>IL GRUPPO IGD .....</b>	<b>5</b>
1.1	Lettera agli Azionisti .....	5
1.2	Organi Societari e di Controllo.....	8
1.3	Dati di sintesi .....	10
<b>2.</b>	<b>RELAZIONE SULLA GESTIONE.....</b>	<b>14</b>
2.1	Il Gruppo IGD oggi .....	14
2.2	Andamento dell'esercizio 2013.....	19
2.2.1	Analisi economica .....	19
2.2.2	Analisi patrimoniale e finanziaria .....	27
2.3	Il titolo .....	32
2.4	Eventi rilevanti dell'esercizio.....	37
2.5	Il Portafoglio Immobiliare .....	42
2.6	Valutazioni dei periti indipendenti .....	55
2.7	Il Quadro normativo/regolamentare SIIQ.....	78
2.8	Organizzazione e Risorse umane .....	80
2.9	Eventi successivi alla chiusura .....	83
2.10	Evoluzione prevedibile della gestione.....	83
2.11	Principali rischi e incertezze cui IGD SIIQ SPA e il Gruppo sono esposti.....	84
2.12	Operazioni infragruppo e con parti correlate .....	92
2.13	Azioni Proprie .....	92
2.14	Attività di ricerca e sviluppo .....	92
2.15	Operazioni significative.....	92
2.16	Prospetto di raccordo fra il Patrimonio Netto e il risultato di esercizio di IGD SIIQ SPA e il Patrimonio Netto e il risultato consolidato di Gruppo.....	93
2.17	Commento sull'andamento economico e finanziario della Capogruppo .....	93
2.18	Proposta di approvazione del bilancio, di destinazione dell'utile di esercizio 2013 e di distribuzione di dividendi.....	94
<b>3.</b>	<b>RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI .....</b>	<b>95</b>
3.1	PROFILO DELL'EMITTENTE.....	96
3.2	INFORMAZIONI sugli ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) .....	96
3.3	COMPLIANCE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), TUF) .....	99
3.4	CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.....	99
3.5	IL TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE.....	115
3.6	COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF) .....	116
3.7	COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE .....	116
3.8	REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI .....	117
3.9	COMITATO DI PRESIDENZA .....	117
3.10	COMITATO CONTROLLO E RISCHI.....	118
3.11	SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI .....	120
3.11.01	AMMINISTRATORE INCARICATO DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI	124
3.11.02	RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI INTERNAL AUDIT .....	125
3.11.03	IL MODELLO ORGANIZZATIVO ex D.lgs. 231/2001 .....	125
3.11.04	SOCIETA' DI REVISIONE .....	126
3.11.05	DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI.....	127
3.11.06	COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI.....	128
3.12	INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE .....	128

3.13	NOMINA DEI SINDACI.....	131
3.14	COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COLLEGIO SINDACALE (ex. Art. 123-bis, comma 2, lett. d) TUF .....	132
3.15	RAPPORTI CON GLI AZIONISTI.....	134
3.16	ASSEMBLEE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA C) TUF).....	134
3.17	ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a) TUF).....	135
3.18	CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO .....	135
<b>4.</b>	<b>GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2013 .....</b>	<b>141</b>
4.1	Conto economico consolidato .....	142
4.2	Conto economico complessivo consolidato.....	143
4.3	Situazione patrimoniale- finanziaria consolidata.....	144
4.4	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato .....	145
4.5	Rendiconto finanziario consolidato.....	146
4.6	Note di commento ai prospetti contabili.....	147
4.7	Direzione e coordinamento.....	211
4.8	Elenco delle partecipazioni rilevanti.....	212
4.9	Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob.....	212
4.10	Attestazione del bilancio consolidato.....	213
4.11	Relazione della Società di Revisione.....	214
<b>5.</b>	<b>IGD SIIQ S.P.A. PROGETTO DI BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2013 .....</b>	<b>216</b>
5.1	Conto economico .....	217
5.2	Conto economico complessivo .....	218
5.3	Situazione patrimoniale-finanziaria.....	219
5.4	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto .....	220
5.5	Rendiconto finanziario .....	221
5.6	Note di commento ai prospetti contabili.....	222
5.7	Direzione e coordinamento.....	281
5.8	Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob.....	281
5.9	Attestazione del bilancio d'esercizio.....	282
5.10	Allegati.....	283
5.11	Relazione della Società di Revisione.....	285
5.12	Relazione del Collegio Sindacale .....	287
<b>6.</b>	<b>GLOSSARIO .....</b>	<b>306</b>

## 1. IL GRUPPO IGD

### 1.1 Lettera agli Azionisti

Signori Soci,

il Bilancio 2013 della Vostra Società chiude con un utile netto di 5 milioni di euro e con un FFO – Funds from Operations da gestione caratteristica – di 35,5 milioni di euro.

Si tratta di risultati maturati nell'ambito di uno scenario particolarmente sfidante, che ci permettono di valutare positivamente tanto le **scelte** compiute sotto il profilo **strategico** quanto le **azioni** con le quali siamo riusciti a **metterle in pratica**.

I numeri di questo Bilancio provano infatti che IGD è riuscita ad **arginare la pressione sui ricavi** e a tenere **sotto controllo i costi operativi**, mentre **consolidava** il livello di **indebitamento** finanziario netto e gestiva il proprio **portafoglio** immobiliare mantenendone elevata la **qualità** e sostanzialmente stabile il **valore**. Nel corso del 2013 la Società si è mossa perciò con coerenza lungo le direttrici indicate dal **Piano Industriale 2012-2015**, improntato alla sostenibilità di medio-lungo periodo dei ricavi e del costo del capitale, nonché alla salvaguardia del valore dei propri asset nel tempo.

La crisi, che in Italia perdura dal 2008, ha assunto in quest'ultimo anno contorni ancora più negativi per il nostro business. Il significativo calo dei consumi delle famiglie (-2,5%), complice l'elevato tasso di disoccupazione (pari al 12%) e le deboli aspettative sul reddito disponibile, si è infatti tradotto in **pressioni sui ricavi da locazione**, come riflesso della contrazione delle **vendite** subita dagli operatori dei nostri centri commerciali (-1,6%), per quanto quest'ultima sia risultata di misura più contenuta rispetto al tasso di decremento dei consumi in Italia.

Leggere con attenzione le nuove caratteristiche della domanda e interpretare le esigenze dei tenant ha permesso di sviluppare adeguate politiche commerciali e di gestione del patrimonio immobiliare. In Italia, con oltre 66 milioni di visitatori nel corso dell'anno, l'**incremento nel numero degli ingressi** è stato nell'ordine dello **0,9%** rispetto al 2012: il fenomeno non solo testimonia la **validità del centro commerciale** in termini di **format**, ma conforta anche rispetto alle **scelte** operate nel 2013 dalla Società come **investitore e gestore**.

Se l'andamento in crescita delle presenze è basilare nell'affermare l'efficacia del ruolo di IGD anche nel nuovo contesto, le metriche di performance commerciale - ovvero i **ricavi gestionali consolidati**, che sono in crescita del **3%**, e il **tasso di occupancy** del portafoglio italiano, che nonostante i restyling e gli interventi di fit out si è attestato al **97,4%** - testimoniano come la Società sia riuscita ad **arginare l'impatto** del calo **dei consumi**.

Come concretamente ci siamo adoperati per produrre questi risultati?

In generale abbiamo maturato la **consapevolezza** di dovere **operare in maniera più flessibile**, con un nuovo **punto di equilibrio** rispetto agli operatori che si posiziona "strutturalmente" **più in basso rispetto al passato**, indipendentemente dall'evolvere della congiuntura. Nel nuovo scenario **i modelli di consumo** non sono solo condizionati dal minor reddito disponibile, ma in parte ispirati a nuove forme di sobrietà: rileviamo infatti nei visitatori sempre più attenzione a evitare spreco di denaro e tempo, a fronte di un maggiore interesse per la salvaguardia dell'ambiente.

I **contratti** chiusi nel 2013 presentano limitate caratteristiche standard, essendo invece spesso **modellati sul profilo del singolo operatore**, secondo un approccio improntato alla sostenibilità finanziaria della controparte.

Gli oltre 500 eventi di **marketing**, intensificati di circa il 9% rispetto al 2012, hanno coniugato l'obiettivo di **massimizzare le presenze** con quello di **fidelizzare la clientela**.

Dove possibile, l'**offerta merceologica** viene ripensata in funzione della crescente richiesta di **servizi alla persona**: cliniche mediche e dentistiche, centri fitness e benessere. Gli spunti delle nuove tendenze sono stati raccolti anche con l'introduzione di botteghe tipiche e "temporary shops".

L'insieme di queste azioni si è intrecciato con una serie di **interventi sul patrimonio** che hanno permesso di ridisegnare la **distribuzione degli spazi**, attraverso l'accorpamento di più negozi in medie superfici funzionali all'inserimento di nuove merceologie e di nuove insegne.

I lavori di restyling e di estensione sinora realizzati, secondo una precisa strategia volta a mantenere elevata la qualità degli asset e a rivitalizzarne la redditività, hanno prodotto **risultati**, come nel caso del Centro d'Abruzzo, che **ripagano** in termini di andamento delle vendite degli operatori e, di conseguenza, dei nostri ricavi da locazione.

Le **valutazioni** del portafoglio immobiliare, operate dai periti al 31 dicembre 2013, offrono ulteriori **elementi rassicuranti**. Il valore di mercato dell'intero patrimonio IGD si è attestato a **1.891.283.000 euro**; un dato che si confronta con i 1.906.560.000 euro del 31 dicembre 2012 e che esprime la sintesi tra un **incremento dell'1,1%** del segmento ipermercati da un lato e la **contrazione del 3,2%** delle gallerie italiane e del **2,5%** della controllata rumena Winmarkt dall'altro.

Le valutazioni degli **ipermercati** hanno potuto beneficiare, per i contratti delle aperture più recenti, di scalettature nei canoni che sono andate a regime nel 2013. Le valutazioni delle **gallerie italiane** sono state invece condizionate, oltre che dagli sconti temporanei concessi ad alcuni operatori, dai maggiori tassi di sfritto prodotti anche dai lavori in corso per i restyling e i fit out. In **Romania** si è manifestato un fenomeno analogo, per la vacancy strumentale all'ingresso di operatori internazionali di elevato profilo, incluse ancora alimentari; gli asset di Winmarkt hanno inoltre risentito di un inasprimento del quadro competitivo, per l'apertura di centri commerciali di nuova generazione in alcuni centri urbani, come nel caso di Ploiesti.

Il valore di mercato del portafoglio rumeno rispetto al 2012 si contrae (-2,5%) meno dei ricavi (-10,7%): anche le perizie indipendenti riconoscono pertanto che il **miglior profilo del portafoglio operatori** garantisce nel tempo un impatto positivo in termini di **generazione di flussi di ricavo**.

L'indicatore più significativo della gestione operativa di IGD, rappresentato **dall'EBITDA della gestione caratteristica**, è pari a **82,8 milioni di euro**, in flessione del **3,5%** rispetto all'esercizio precedente. A determinare l'andamento dell'EBITDA ha concorso da un lato la **riduzione del 2,1% dei ricavi gestionali** e dall'altro un aggravio dei **costi**. Il maggiore importo della voce "IMU" rispecchia il più ampio perimetro di patrimonio tassato, in seguito al completamento di alcuni investimenti, e l'incremento della property tax in Romania; l'aumento delle **spese condominiali** è invece il riflesso del più elevato tasso di vacancy media rispetto al 2012.

L'ultima linea del conto economico, che presenta **un utile netto di gruppo pari a 5 milioni di euro**, in riduzione rispetto agli 11,3 milioni di euro dell'esercizio precedente, esprime, oltre all'impatto della variazione negativa per 2,8 milioni di euro a livello dell'**EBITDA** consolidato, anche gli effetti della voce "**svalutazioni e adeguamento fair value**", negativa per 33,5 milioni di euro e più pesante per 2,9 milioni rispetto al 2012. L'andamento dell'utile netto beneficia invece di **oneri finanziari netti** in riduzione del **2,5%**. Le azioni di **contenimento del costo del debito**, che hanno visto IGD impegnata nel corso dell'esercizio a rifinanziare con successo 309 milioni di euro, e le azioni compiute parallelamente per tenere il livello di indebitamento **in equilibrio** (che hanno mantenuto la posizione finanziaria netta a -1.085 milioni di euro in chiusura d'esercizio, in linea rispetto ai -1.090 milioni di euro di fine 2012) sono i due fattori che hanno permesso il **miglioramento del saldo della gestione finanziaria**.

Sulla scorta della qualità dei risultati raggiunti e in linea con la politica indicata nel Piano Industriale 2014-2016 che collega la distribuzione degli utili all'andamento dell'indicatore FFO, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha deciso di proporre un **dividendo per azione di 0,065 euro**, superiore a quello obbligatoriamente richiesto dal regime SIIQ.

Per un investitore che avesse acquistato il titolo IGD a fine 2012, al prezzo di 0,82 euro, tale dividendo prefigura un rendimento del **7,9%**. La remunerazione si profila ancora più attraente, pari **all'8,7%**, per l'investitore che nel giugno scorso avesse deciso di cogliere l'opportunità di reinvestire una parte del dividendo dell'esercizio 2012 sottoscrivendo le nuove azioni emesse a 0,75 euro, secondo la formula della Dividend Reinvestment Option.

In ragione del positivo accoglimento che tale operazione ha ottenuto presso i nostri azionisti tanto nel 2012 quanto nel 2013, **tale opzione sarà proposta anche nel 2014.**

L'esercizio **2013** va anche interpretato come **tappa di un percorso di più ampio respiro** che la Società sta seguendo. Gestite con metodo e impegno le insidie che il mercato ha presentato in questo ultimo periodo, IGD ha ora l'esigenza di **traguardare il prossimo futuro in un'ottica di sviluppo.**

Gli investitori internazionali stanno mostrando segnali di rinnovato interesse per il mercato immobiliare retail in Italia; sotto questo profilo IGD rappresenta un'**opportunità di investimento** con caratteristiche pressoché uniche in termini di **professionalità e trasparenza**, tanto per il **capitale di rischio** quanto per quello di **credito**. L'attenzione, in particolare nel 2014, sarà volta a **creare le condizioni per avviare un nuovo processo di investimento e sviluppo**, che avrà ricadute concrete in termini di ritorni economici nel 2015 e, in misura ancora più decisa, nel 2016, nell'ambito degli equilibri patrimoniali e finanziari indicati dal Piano Industriale 2014-2016. La strategia finanziaria prevede l'impegno a offrire un'attraente remunerazione agli azionisti attraverso la distribuzione del dividendo. Il nuovo Piano Industriale prevede inoltre di realizzare una gestione più dinamica dell'attivo, con una rotazione del capitale investito che passerà anche attraverso **operazioni di cessione.**

Nella **seconda parte del 2014** è atteso un **miglioramento** del quadro macroeconomico, in particolare per quanto riguarda l'evolvere dei **consumi**, che ha ricadute dirette sulle performance di IGD; nel 2014 gli avanzamenti previsti nel **progetto di sviluppo** multifunzionale "**Porta a Mare**" di Livorno potranno tradursi in maggiori ricavi da locazione e da trading, grazie all'apertura della porzione commerciale di Piazza Mazzini e alla cessione di ulteriori unità della parte residenziale, rispetto alle 18 unità già rogitate nel 2013.

Il Piano Industriale 2014-2016 per la prima volta nella storia di IGD **integra gli obiettivi di sostenibilità**, in una logica di proficua interrelazione con gli stakeholder che permetterà di rendere **ancora più espliciti e misurabili i risultati** anche in termini della capacità di IGD di massimizzare la soddisfazione delle loro esigenze.

Tale **integrazione** tra Piano Strategico e Piano di Sostenibilità trova **concreta espressione** nell'obiettivo di un continuo miglioramento della **qualità ed efficienza degli asset** in portafoglio, in una sempre più efficace **risposta ai cambiamenti della domanda** attraverso la strutturazione di percorsi di stakeholder engagement e, infine, nella centralità ancora maggiore nella nostra gestione del concetto di **centro commerciale come "spazio da vivere"**, in perfetta aderenza con il nostro pay-off aziendale "IGD – spazi da vivere".

Così come siamo soddisfatti di potere consegnare **risultati** per l'esercizio 2013 **apprezzabili** per il contesto nel quale li abbiamo realizzati, che permettono un'interessante remunerazione per gli azionisti, altrettanto siamo fiduciosi di potere essere **credibili sugli sviluppi futuri** di IGD, non solo in quanto il tracciato è chiaramente indicato dal Piano, ma anche perché il management ha un convinto impegno nel seguirlo.

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

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

### Regolamento di Governance

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 attuazione alle previsioni del Codice di Autodisciplina in materia. Anche per

l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, 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 gennaio e febbraio 2014, si è riferita all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 ed è stata effettuata in linea con la più evoluta metodologia a livello internazionale.

Il processo di valutazione si è sviluppato tramite:

- discussione individuale con ciascun Consigliere, sulla traccia di un questionario specificamente predisposto;
- 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 sono stati presentati e discussi nel Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2014.

In particolare, i Consiglieri hanno mostrato di apprezzare i temi specifici sui quali si è concentrata l'attività di autovalutazione di quest'anno. Nell'insieme, il Consiglio:

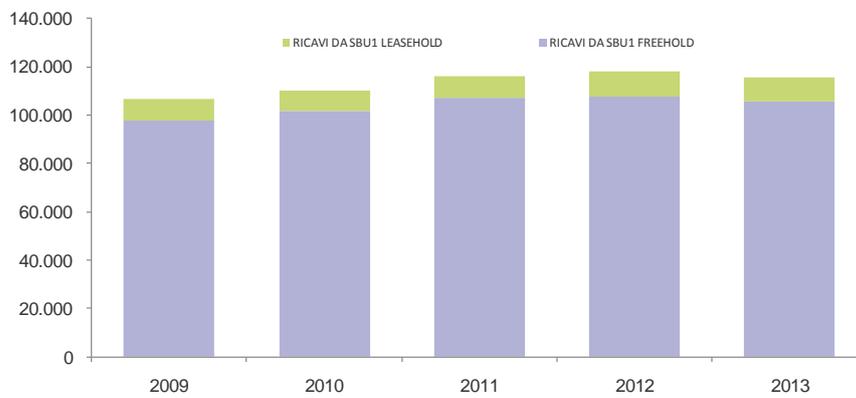
- esprime soddisfazione sul suo stesso funzionamento e la sua efficienza, sulla composizione articolata dal punto di vista delle caratteristiche professionali di esperienza e competenza, con una maggioranza di consiglieri indipendenti;
- mostra qualche apertura nel senso di una possibile riduzione del numero dei Consiglieri;
- esprime soddisfazione per il coinvolgimento della squadra manageriale nelle riunioni e per il lavoro fatto, in un clima costruttivo che favorisce il loro buono svolgimento;
- intende avviare iniziative specifiche di formazione e sviluppo, così come di valutazione di competenze e risultati raggiunti, anche in ottica di preparazione e ottimizzazione della successione;
- continua a mostrare soddisfazione per il lavoro svolto dall'Amministratore Delegato e dal Presidente;
- indica a larga maggioranza la necessità di adottare un processo di successione per i ruoli esecutivi chiave che sia avviato dal Consiglio in modo strutturato e abbia un orizzonte dei prossimi tre – quattro anni;
- mostra soddisfazione elevata per come nell'ultimo anno è proseguita la discussione strategica avviata in passato.

### 1.3 Dati di sintesi

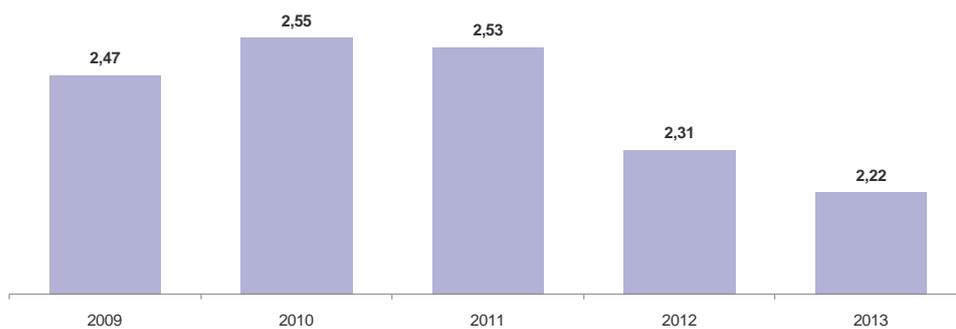
#### Valore di mercato



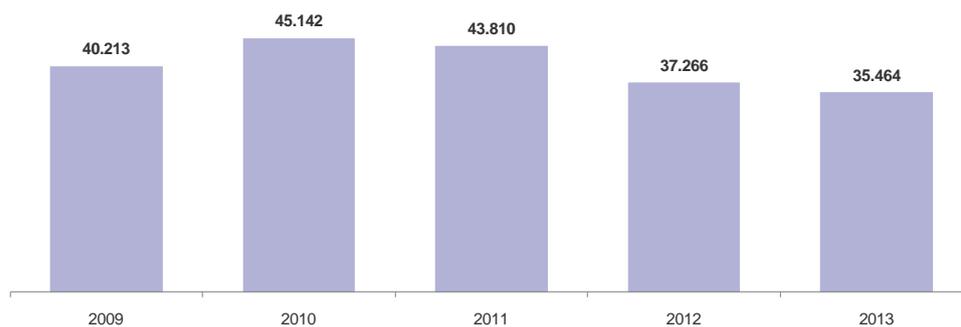
#### Ricavi da attività locativa



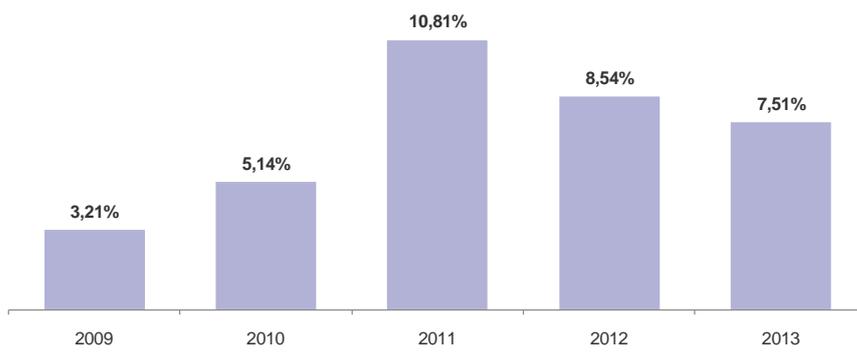
#### Nav per azione



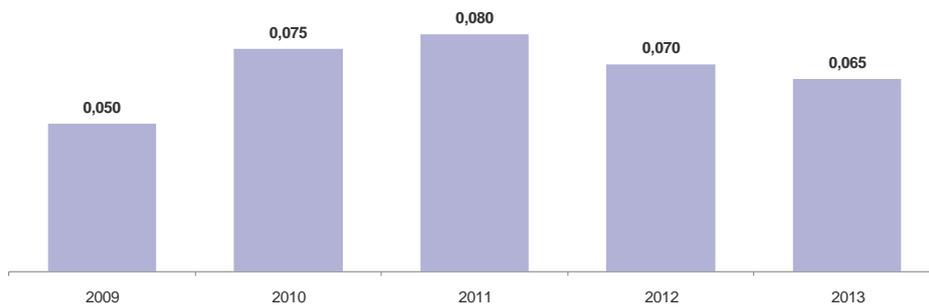
#### FFO gestione caratteristica



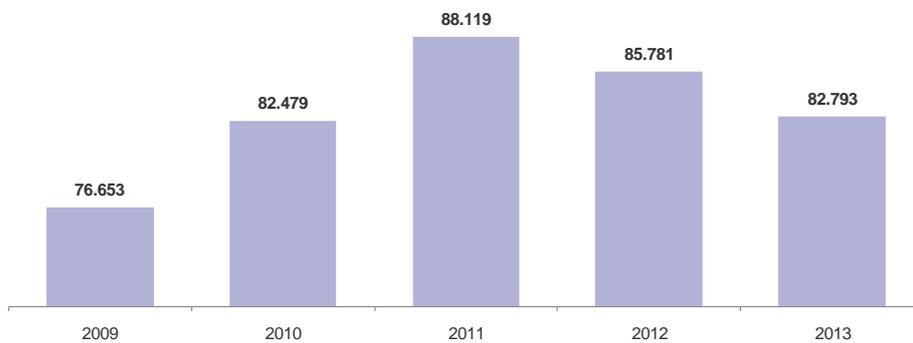
**Dividend yield**



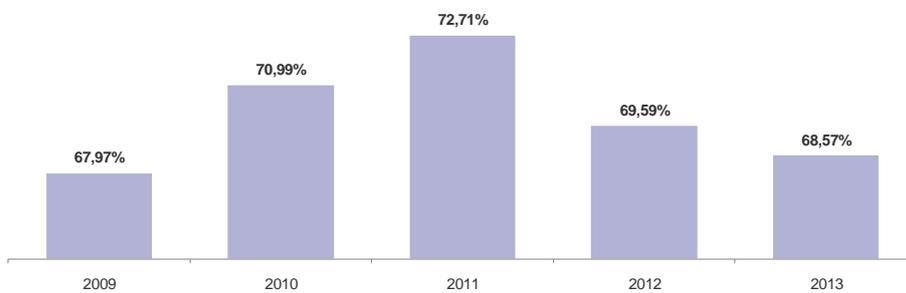
**Dividendo**



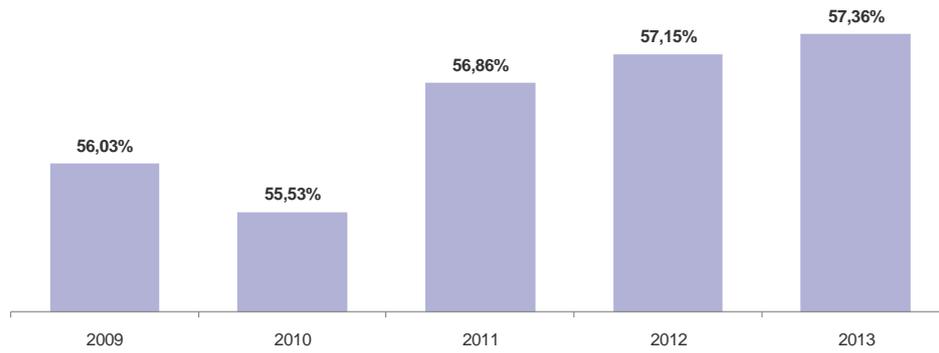
**Ebitda gestione caratteristica**



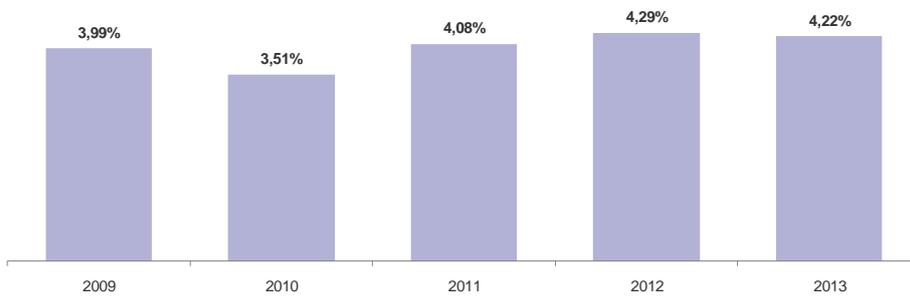
**Ebitda margin**



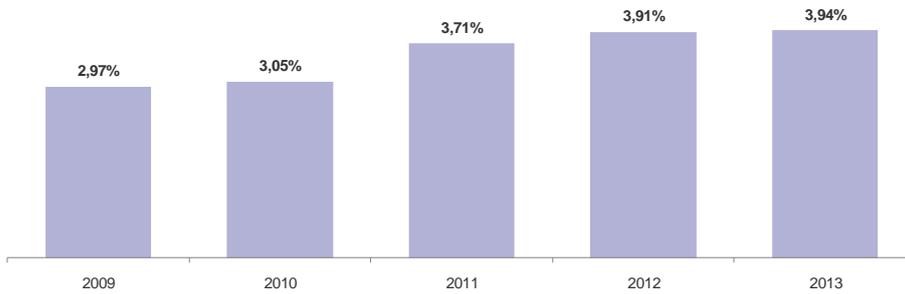
### Loan to value



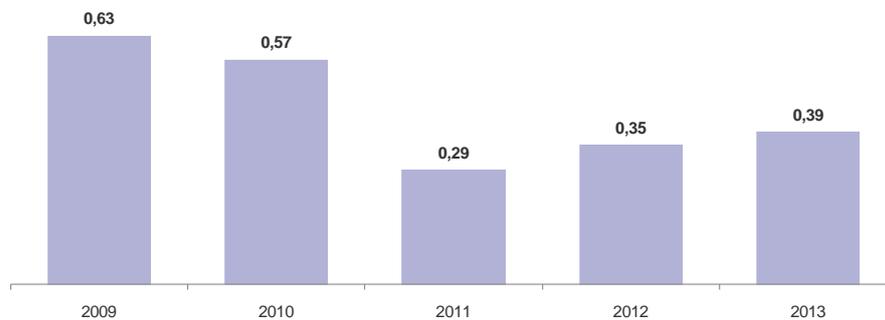
### Costo medio del debito



### Costo medio adjusted



### Prezzo titolo/nav



	ITALIA			ROMANIA
	IPERMERCATI	GALLERIE	MEDIA	GALLERIE
Financial occupancy	100,0%	96,2%	97,4%	84,5%
Rendimento medio composto a perimetro totale (gross initial yield)	6,63%	6,52%		6,44%

Numero Contratti	ITALIA	ROMANIA
Gallerie	1.016	552
Ipermercati	19	
<b>Totale</b>	<b>1.035</b>	<b>552</b>

TOP TEN TENANTS Italia			
TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza fatturato	Contratti
Gruppo Miroglio 	abbigliamento	3,7%	34
	abbigliamento	3,2%	9
	abbigliamento	1,9%	7
	abbigliamento	1,7%	19
	calzature	1,6%	4
BBC	fai da te	1,4%	1
	elettronica di consumo	1,4%	1
	intrattenimento	1,4%	20
COMPAR	calzature	1,4%	7
	ristorazione	1,3%	8
<b>Totale</b>		<b>19,1%</b>	<b>110</b>

TOP TEN TENANTS Romania			
TOP 10 Tenant	merceologia	Incidenza fatturato	contratti
	alimentare	9,7%	10
	elettronica	6,6%	8
	gioielleria	3,5%	9
	drogheria	2,4%	5
	farmacia	2,3%	5
	abbigliamento (famiglia)	2,0%	5
	elettronica	2,0%	3
	abbigliamento	1,9%	1
	calzature	1,7%	5
	supermercati	1,3%	2
<b>Totale</b>		<b>33,4%</b>	<b>53</b>

## 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 31.12.2013, 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, l'FFO e il Margine Lordo le cui modalità di calcolo sono descritte nel Glossario.

### 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.

Il Gruppo IGD opera in misura largamente prevalente in Italia; è presente anche in Romania - in 13 diverse città di media dimensione - dove controlla la principale catena di department store del Paese, con insegna Winmarkt, attraverso la società WinMagazin SA, acquisita nell'aprile 2008.

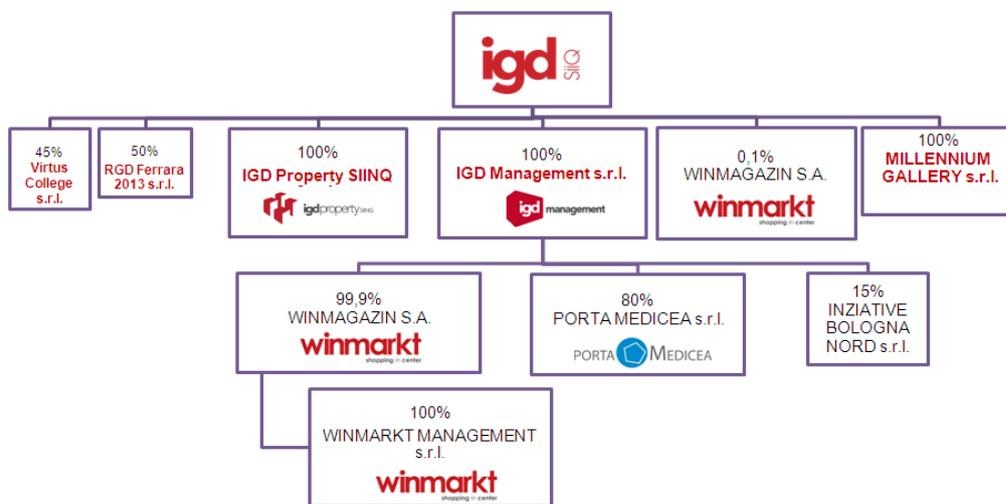
In IGD SIIQ, all'interno del perimetro della gestione "esente", rientrano gli immobili del portafoglio di proprietà che si trovano in Italia.

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 SIIQ 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 WinMarkt Management, 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 in liquidazione;
  - 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.

4. il 50% di RGD Ferrara 2013, costituita il 30 settembre 2013, per la gestione del ramo di azienda del Centro commerciale Darsena City di Ferrara;

L'organigramma fotografa la struttura societaria al 31 dicembre 2013.



Da un punto di vista funzionale le attività del Gruppo IGD sono strutturate in **tre distinte Direzioni**:

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

Le tre Direzioni fanno capo alla **Direzione Generale alla Gestione**.

### Le nostre attività

L'attività principale di IGD è costituita dalla **Gestione Immobiliare e Locativa**, che riguarda tanto immobili di proprietà IGD quanto immobili di terzi. L'intero portafoglio di immobili di IGD è gestito direttamente dalla Società stessa. IGD è impegnata anche in un insieme di attività relative ai **Servizi**: mandati di gestione di centri commerciali e per la commercializzazione di spazi di nuovi centri commerciali.

### Gestione immobiliare e locativa

IGD opera nella gestione immobiliare con l'obiettivo di valorizzare il portafoglio in un'ottica di medio-lungo termine. L'attività si articola in tre diversi ambiti:

1. l'acquisizione e la locazione degli immobili, già operativi o di nuova realizzazione; in questo secondo caso è possibile che IGD ne segua anche lo sviluppo;
2. l'ottimizzazione del rendimento degli immobili in portafoglio, attraverso: politiche commerciali e iniziative di marketing che mantengano elevata l'attrattività dei centri commerciali e i relativi tassi di occupazione; politiche di valorizzazione e gestione degli immobili, attraverso interventi migliorativi, quali estensioni o restyling, attività di manutenzione ordinaria e straordinaria;
3. la cessione di immobili di proprietà non più strategici o giunti in uno stadio avanzato del proprio ciclo di vita.

### Servizi

IGD è tipicamente impegnata in attività di **Agency Management** e di **Pilotage** nei periodi antecedenti l'apertura di nuovi centri o il completamento di estensioni e ristrutturazioni di immobili preesistenti; negli anni più recenti anche in situazioni 'ordinarie' è frequentemente necessaria una rotazione tra gli operatori esistenti, per

mantenere elevata l'attrattività della proposta commerciale, a fronte di mutamenti nei modelli di consumo. IGD si occupa, inoltre, di attività classificabili come **Facility Management**: marketing e organizzazione dei servizi di funzionamento del centro, quali la vigilanza, la pulizie e la manutenzione ordinaria.

### Gestione dei contratti

In Italia, alla fine del 2013 IGD ha in essere **1.016 contratti con un totale di 591 operatori**. Nel corso dell'anno la Società ha sottoscritto 196 nuovi contratti, 95 dei quali per rinnovo, a fronte dei 101 rimanenti per turnover. Mediamente le nuove condizioni siglate presentano un incremento nei canoni dello 0,5%.

In Romania a fine 2013 la controllata WinMagazin ha in essere 552 contratti con un totale di 425 operatori. Nell'arco dei 12 mesi del 2013 sono stati chiusi 142 nuovi contratti, oltre a 287 rinnovi.

Il profilo di **rischio del portafoglio** clienti è contenuto: i primi dieci operatori per valore degli affitti rappresentano infatti il 19,1% del totale dei canoni locativi delle gallerie di IGD in Italia.

Il portafoglio degli operatori di IGD testimonia l'elevato grado di **internazionalizzazione dell'offerta**: nelle gallerie italiane i marchi internazionali incidono per il 17%; in Romania il peso è ancora più significativo, pari al 29%.

### Piano Marketing

Con l'obiettivo di realizzare una comunicazione sinergica e unitaria attraverso l'intero portafoglio italiano, che permetta di stimolare interessanti flussi di traffico, IGD programma e realizza iniziative pubblicitarie ed eventi promozionali.

Nel corso del 2013 hanno avuto luogo complessivamente 514 eventi, in netto incremento rispetto ai 470 del 2012.

IGD, in linea con i propri valori, privilegia iniziative di tipo artistico, culturale e sociale. Quest'anno circa un terzo degli eventi presentava un carattere ludico-sportivo, con una forte connotazione territoriale. Alcuni format sono replicati trasversalmente attraverso la rete dei centri commerciali, con evidenti benefici in termini di costi.

IGD persegue l'obiettivo di **rendere sempre più attraente il centro commerciale** nel suo complesso, in alternativa rispetto alla logica di massimizzare i ricavi da locazione delle superfici nel breve periodo. I risultati danno prova della validità di questa scelta, anche nella debole situazione dei consumi che i mercati di riferimento stanno continuando a sperimentare.

Nell'arco del 2013 IGD ha registrato nei centri italiani l'ingresso di **66,3 milioni di visitatori** (+0,9% rispetto al 2012), escludendo dal computo le presenze di due centri, I Bricchi e Gran Rondò, per malfunzionamento dell'apparecchio conta-persone. Lo scontrino medio in Italia si è attestato a 20,59 euro, con un incremento dell'1,1%.

In Romania le presenze nel 2013 hanno superato i **31,7 milioni**. Il confronto con il 2013, (che indica una contrazione del 5,4% su base annua) non è significativo, alla luce degli interventi di refurbishment di alcuni piani terra per l'inserimento di ancore di abbigliamento, avviati nel corso del quarto trimestre. A fine settembre 2013 la contrazione delle presenze era infatti marginale (-0,4%).

### 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 **crecita sostenibile**.

### Vision

IGD è da sempre focalizzata sul segmento retail del **settore immobiliare italiano**. La convinzione che si tratti di un mercato che presenta valide opportunità di ritorno del capitale investito in un'ottica di medio lungo termine si è rivelata fondata sulla base dei risultati conseguiti nel tempo, anche nella fase negativa del ciclo economico.

Per intercettare tali opportunità, IGD fa leva su un portafoglio immobiliare adeguatamente segmentato e diversificato sotto il profilo geografico, caratterizzato da centri commerciali di media dimensione, tipicamente situati in prossimità di centri urbani. Una conformazione che riflette le caratteristiche di relativa omogeneità della distribuzione del reddito sul territorio italiano e la presenza di un'elevata densità della popolazione anche al di fuori delle metropoli. I centri commerciali del portafoglio IGD vantano inoltre generalmente un forte posizionamento nell'ambito del bacino di utenza primaria: è questa infatti la logica con la quale negli anni sono stati selezionati gli immobili di nuova acquisizione e individuati i restyling e le estensioni realizzati nel periodo più recente o attualmente in cantiere. Altra caratteristica dei centri IGD che risponde all'esigenza di interpretare le specificità della domanda riguarda l'impostazione commerciale: è infatti sempre presente l'ancora alimentare, che si affianca alla galleria composta da una cinquantina di insegne, allo scopo di stimolare un sostenuto livello di ingressi nel corso dell'intera settimana e di promuovere la fidelizzazione dei visitatori.

Il Gruppo IGD è inoltre presente in **Romania**, attraverso la controllata WinMagazin. Le logiche che avevano guidato l'acquisizione nel 2008, con l'obiettivo di una diversificazione internazionale in un Paese con elevati tassi di crescita prospettici, che permettesse quindi di cogliere rendimenti più elevati di quelli conseguibili su un mercato maturo quale quello italiano, hanno dovuto essere riviste alla luce del mutato contesto operativo: la riqualificazione del portafoglio di operatori presenti nei centri Winmarkt e l'inserimento di ancore alimentari, con gli investimenti per ridisegnare gli spazi che tale processo comporta, è avvenuta ed è tutt'ora in corso mentre nel Paese non si sono ancora realizzate le condizioni per una decisa ripresa e il profilo della concorrenza si fa più aspro in diverse città, a causa dell'apertura di grandi centri commerciali gestiti da player internazionali. La scelta di IGD di seguire in Romania una politica gestionale coerente con quella italiana, tesa alla sostenibilità dei ritorni nel medio-lungo termine, nonostante abbia comportato un'**inevitabile compressione dei ricavi nell'immediato**, ha permesso di dare **visibilità e qualità ai flussi di ricavo prospettici**, fatto che a sua volta ha consentito una **buona tenuta delle valutazioni** degli immobili rumeni. Oggi la strategia di IGD, maggiormente focalizzata sul mercato italiano, mira perciò a elevare la qualità e visibilità di medio termine dei ricavi locativi di Winmarkt, in modo da permettere un'adeguata valorizzazione dei relativi asset.

Lo scenario operativo di crisi, che permane ormai dal 2008, ha paradossalmente permesso che la Vision di IGD fosse verificata e meglio elaborata, con il risultato di produrne un ulteriore rafforzamento in seguito alle sfide incontrate.

Oggi la Società è ancora più convinta dell'esigenza di **mantenere elevata la qualità del proprio portafoglio**: una priorità che comporta il continuo ripensamento dei propri centri dal punto di vista immobiliare e commerciale, per riflettere le esigenze legate ai nuovi modelli di consumo e migliorarne la compatibilità ambientale.

### **Linee-guida strategiche**

Il 19 dicembre 2013 IGD ha presentato il **Piano Strategico 2014-2016**.

Il nuovo Piano, impostato secondo una metodologia introdotta nel 2009 e ormai consolidata, riguarda il 2016 seguendo un indirizzo strategico profondamente coerente con il Piano precedente e tenendo conto, al contempo, del mutato contesto operativo rispetto agli scenari precedentemente ipotizzati. In particolare i risultati conseguiti nel biennio 2012 e 2013 a fronte di una debolezza dei consumi superiore alle attese e a un costo del denaro che in Italia è risultato decisamente maggiore rispetto a quello dei Paesi principali dell'Eurozona, se da un lato hanno confermato la bontà del modello di business di IGD, dall'altro hanno reso necessario ridisegnare gli sviluppi futuri in chiave di un ancora più stringente obiettivo di **sostenibilità**.

Tale obiettivo, che già il Piano precedente declinava in ambito commerciale, patrimoniale e finanziario, ha assunto un significato ancora più profondo dal momento che la Società ha deciso, a partire dal Piano 2014-2016, di **integrare le logiche di sostenibilità nelle strategie aziendali**.

IGD continua perciò a mirare alla sostenibilità nel medio-lungo termine **dei ricavi e del costo del capitale** a livello di conto economico. **Mantenere nel tempo il valore di mercato degli asset in portafoglio** resta il secondo pilastro dell'impianto strategico. Sulla base dei risultati che tale indirizzo della gestione commerciale,

finanziaria e immobiliare di esercizio in esercizio sarà in grado di generare, IGD punta a offrire un'**attraente remunerazione** ai propri azionisti attraverso la distribuzione di dividendi.

L'integrazione di obiettivi di sostenibilità nel Piano Strategico si traduce concretamente nell'obiettivo di migliorare la qualità e l'efficienza energetica del patrimonio immobiliare, in una più efficace interpretazione dei cambiamenti della domanda attraverso strutturati percorsi di stakeholder engagement e, non da ultimo, in un rafforzamento del concetto del centro commerciale come "spazio da vivere", in linea con il pay-off aziendale.

### Strategia commerciale

Con l'obiettivo di sostenere un flusso dei ricavi nel tempo e di mantenere un elevato tasso di occupancy delle superfici, **in Italia** IGD si propone di proseguire la politica di attenzione alla sostenibilità del conto economico degli operatori, tenendo al contempo sotto controllo il rischio di credito. Rimane centrale l'esigenza di interpretare correttamente i mutamenti nella domanda di consumo per attuare tempestivi adeguamenti in termini di merchandising mix e di relativa rivisitazione degli spazi nell'articolazione tra medie superfici e negozi di vicinato.

Per quanto riguarda la **Romania**, nel nuovo contesto competitivo che vede la presenza di centri commerciali di nuova generazione, IGD punta a consolidare la leadership di prossimità di Winmarkt, facendo leva sull'ubicazione centrale dei suoi department store, che nel frattempo potranno beneficiare di un profondo processo di ammodernamento del proprio format, grazie all'inserimento di marchi internazionali, tanto come ancora alimentari quanto in termini di attrattori 'fashion', e agli investimenti per la ristrutturazione degli immobili.

### Strategia immobiliare

Allo scopo di perseguire la sostenibilità finanziaria della Società in un contesto ancora difficile, gli investimenti di IGD nel periodo coperto dal Piano rimarranno focalizzati sulla "**committed pipeline**", cioè su progetti già cantierati e relativamente ai quali esistono impegni inderogabili.

Con l'obiettivo di mantenere elevata la qualità e l'attrattività dei propri immobili, IGD realizzerà interventi di **restyling e di ampliamento dei centri "prime"** nell'ambito del proprio portafoglio.

Per quanto concerne le attività di sviluppo, focalizzerà inoltre le **nuove aperture** esclusivamente su centri che presentino chiare potenzialità di giocare un ruolo dominante sul territorio, come nel caso di Chioggia, e caratteristiche innovative, come per il progetto Porta a Mare.

IGD interverrà peraltro nel ridisegnare la distribuzione delle superfici nei **centri di apertura più recenti** per mantenere elevati i tassi di occupancy, quale premessa alla conquista della piena redditività.

Tanto nella manutenzione quanto nei nuovi impianti, IGD investirà per migliorare l'**efficienza energetica**, con il duplice obiettivo di ottenere un contenimento delle spese generali e di potere attrarre operatori sensibili alle tematiche di eco sostenibilità.

Nel triennio 2014-2016 è prevista inoltre la possibilità di realizzare **cessioni** di immobili in un'ottica di ottimizzazione del capitale investito.

### La strategia finanziaria

La strategia finanziaria di IGD resta improntata a una riduzione nel tempo del rapporto di indebitamento, mantenendo stabile il grado di copertura del rischio di variazione del tasso sull'indebitamento stesso.

Il triennio 2014-2016 vedrà IGD impegnata a ridurre progressivamente il proprio ricorso al credito bancario, attraverso l'accesso diretto al mercato obbligazionario.

IGD prevede inoltre di ripetere la Dividend Reinvestment Option negli esercizi abbracciati dal Piano, in considerazione del favorevole accoglimento registrato per questo tipo di opzione nel 2012 e nel 2013.

## 2.2 Andamento dell'esercizio 2013

### 2.2.1 Analisi economica

I risultati che andremo tra poco ad analizzare in dettaglio sono da inquadrare all'interno del difficile contesto economico che ha caratterizzato anche l'esercizio 2013.

In Italia, il **Prodotto Interno Lordo** ha raggiunto un valore annuo pari al -1,8%<sup>1</sup> e solo dopo otto trimestri in negativo ha interrotto la propria caduta alla fine dell'anno. La debolezza dell'attività economica e della domanda interna si è riflessa anche nella variazione moderata dei prezzi al consumo: l'inflazione in Italia ha continuato a diminuire, scendendo allo 0,7% in dicembre<sup>2</sup>; anche l'aumento dell'IVA di ottobre è stato traslato solo in piccola parte sui prezzi finali.

I **dati di disoccupazione** (12,7% a dicembre 2013<sup>3</sup>) e **consumi delle famiglie** (-2,5%<sup>4</sup>), che più direttamente influenzano il business di IGD, sono rimasti in territorio negativo pur con qualche miglioramento rispetto alle dinamiche dell'anno precedente; i consumi si sono ridotti anche per la debolezza del reddito disponibile e per le critiche condizioni del mercato del lavoro. Questi fattori stanno determinando modifiche nelle abitudini di consumo delle famiglie, con spese non strettamente necessarie che vengono rinviate, e ricerca di prodotti sostitutivi meno costosi.

In questo quadro particolarmente complesso, gli andamenti operativi del Gruppo possono essere considerati più che soddisfacenti: il 2013 si chiude con un calo complessivo delle **vendite dei tenants** nelle gallerie italiane di -1,6% a rete omogenea (dunque nettamente inferiore rispetto alla situazione generale del Paese) e gli **ingressi** sono incrementati (+0,9%). Riteniamo che questi risultati testimonino sia l'attualità del nostro modello di business e dei nostri asset, sia la bontà del continuo lavoro in termini di marketing e miglioramento del tenant/merchandising mix attuato dal Gruppo. Il livello di **occupancy** a fine anno in Italia è rimasto molto buono (97,4% medio tra iper e gallerie), considerando oltretutto che in parte esso è stato strumentale per consentire lavori di restyling o adeguamento degli spazi a nuove tipologie di offerta (servizi alla persona, temporary shop, chioschi, ristorazione, intrattenimento, salute e sport): ovviamente, l'incremento della **vacancy** media nel corso dell'anno e la prosecuzione della politica commerciale di sostegno temporaneo agli operatori in difficoltà hanno impattato negativamente sulla dinamica dei ricavi da gestione caratteristica.

In **Romania**, pur in presenza di indicatori macroeconomici migliori rispetto all'Italia (PIL esclusa agricoltura a +1,8%, disoccupazione al 7,1%<sup>5</sup>), il tasso di crescita dei consumi è rimasto piuttosto basso (+0,9%) a testimoniare che le condizioni per una decisa ripresa non si sono ancora manifestate. Sono comunque proseguite con convinzione le attività commerciali (completato il progetto di inserimento di 12 ancore alimentari a insegna internazionale) e di investimento (nuove facciate di 4 assets e completamento al 90% del progetto di efficientamento dei costi energetici) per ammodernare gli asset e migliorarne il profilo di rischio/rendimento. Peraltro, nel corso dell'anno si è incrementata la pipeline 2013-2015 di inserimento di ancore internazionali non-food (tra cui H&M e DrogerieMarkt), con la sottoscrizione di ulteriori 3 contratti su un totale di 10 (6 già operativi).

Diversi elementi fanno pensare che la fine del 2013 possa essere stata il punto di svolta dell'attività economica italiana, il cui miglioramento è stato trainato dalla domanda estera e dalla graduale espansione degli investimenti produttivi, e su cui può giocare un ruolo positivo il pagamento dei debiti commerciali pregressi delle Amministrazioni pubbliche. Questa stabilizzazione del quadro interno e il consolidamento delle prospettive di crescita hanno contribuito al miglioramento delle condizioni del mercato dei titoli di Stato Italiano. Lo **spread** tra BTP decennali e BUND tedeschi si è ridotto intorno al valore di 200; è però da sottolineare che nel 2013 i prestiti bancari alle imprese sono ulteriormente diminuiti (-5,8% secondo la Banca d'Italia<sup>1</sup>), oltre ad avere condizioni economiche peggiori rispetto ad altre economie europee. E' per questo che anche il dato relativo al

<sup>1</sup> Fonte: Banca d'Italia - Bollettino Economico 1/2014

<sup>2</sup> Fonte: Istat - Prezzi al consumo, dicembre 2013

<sup>3</sup> Fonte: Istat - Occupati e disoccupati, dicembre 2013

<sup>4</sup> Fonte: elaborazioni IGD sulla base di analisi di vari studi elaborati da primari istituti di ricerca

<sup>5</sup> Fonte: Raiffeisen research - Issue 1/2014

costo medio del debito (3,9%) e soprattutto l'ammontare delle risorse reperite dal Gruppo nel corso dell'anno (pari a 309 milioni di Euro) riteniamo siano prova del buon merito di credito accordato al Gruppo e degli ottimi rapporti tuttora intrattenuti con le banche.

In questo contesto di perdurante difficoltà, dunque, emergono diversi elementi positivi e anche i **risultati economici del Gruppo** (pur registrando una diminuzione dei ricavi e dell'Ebitda) sono da considerare ampiamente soddisfacenti. L'esercizio si chiude, infatti, con un utile netto pari a 4.998 migliaia di Euro (in calo del 55,72% rispetto al 31 dicembre 2012, ma impattato negativamente dalle variazioni di fair value degli immobili) e con un Funds From Operations della gestione caratteristica pari a 35.464 migliaia di Euro.

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

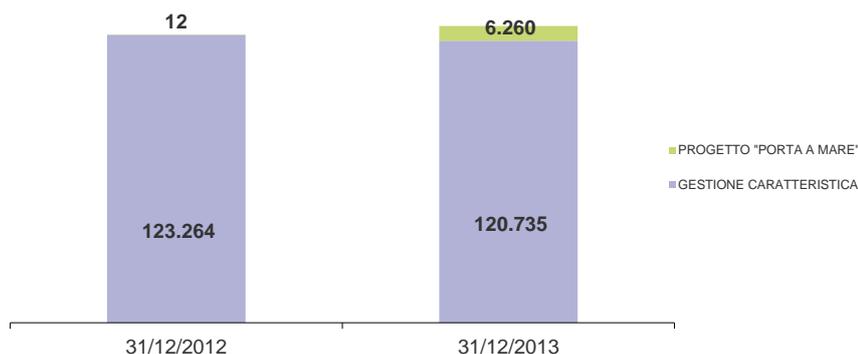
	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
	31/12/2012	31/12/2013	%	31/12/2012	31/12/2013	%	31/12/2012	31/12/2013	%
Ricavi da immobili di proprietà	107.637	105.653	(1,84)%	107.625	105.556	(1,92)%	12	97	n.a.
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	10.503	10.183	(3,05)%	10.503	10.183	(3,05)%	0	0	n.a.
Ricavi da servizi	5.136	4.996	(2,74)%	5.136	4.996	(2,74)%	0	0	n.a.
Ricavi da trading	0	6.163	n.a.	0	0	n.a.	0	6.163	n.a.
<b>Ricavi gestionali</b>	<b>123.276</b>	<b>126.995</b>	<b>3,02%</b>	<b>123.264</b>	<b>120.735</b>	<b>(2,05)%</b>	<b>12</b>	<b>6.260</b>	<b>n.a.</b>
Costi Diretti	(24.422)	(24.693)	1,11%	(24.083)	(24.332)	1,03%	(339)	(361)	6,64%
Personale Diretto	(3.665)	(3.679)	0,37%	(3.665)	(3.679)	0,37%	0	0	n.a.
Incrementi, costo del venduto e altri costi	663	(5.219)	n.a.	0	0	n.a.	663	(5.219)	n.a.
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>95.852</b>	<b>93.404</b>	<b>(2,55)%</b>	<b>95.516</b>	<b>92.724</b>	<b>(2,92)%</b>	<b>336</b>	<b>680</b>	<b>n.a.</b>
Spese Generali	(4.373)	(4.518)	3,32%	(4.014)	(4.018)	0,09%	(359)	(500)	39,52%
Personale Sede	(5.747)	(5.983)	4,11%	(5.721)	(5.913)	3,36%	(26)	(70)	n.a.
<b>EBITDA</b>	<b>85.732</b>	<b>82.903</b>	<b>(3,30)%</b>	<b>85.781</b>	<b>82.793</b>	<b>(3,48)%</b>	<b>(49)</b>	<b>110</b>	<b>n.a.</b>
<i>Ebitda Margin</i>				69,59%	68,57%				
Ammortamenti	(1.326)	(1.323)	(0,25)%						
Svalutazioni/Ripristini imm. In corso e rimanenze	(1.211)	1.015	(183,79)%						
Variazione Fair Value	(29.383)	(34.502)	17,42%						
Altri accantonamenti	(374)	(125)	(66,53)%						
<b>EBIT</b>	<b>53.438</b>	<b>47.968</b>	<b>(10,24)%</b>						
Proventi finanziari	554	338	(38,98)%						
Oneri finanziari	(48.279)	(46.888)	(2,88)%						
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>(47.725)</b>	<b>(46.550)</b>	<b>(2,46)%</b>						
<b>Gestione partecipazioni</b>	<b>(746)</b>	<b>(498)</b>	<b>(33,22)%</b>						
<b>UTILE ANTE IMPOSTE</b>	<b>4.967</b>	<b>920</b>	<b>n.a.</b>						
Imposte sul reddito del periodo	6.185	3.244	(47,55)%						
<b>UTILE NETTO</b>	<b>11.152</b>	<b>4.164</b>	<b>(62,66)%</b>						
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Terzi	136	834	n.a.						
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>11.288</b>	<b>4.998</b>	<b>(55,72)%</b>						

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

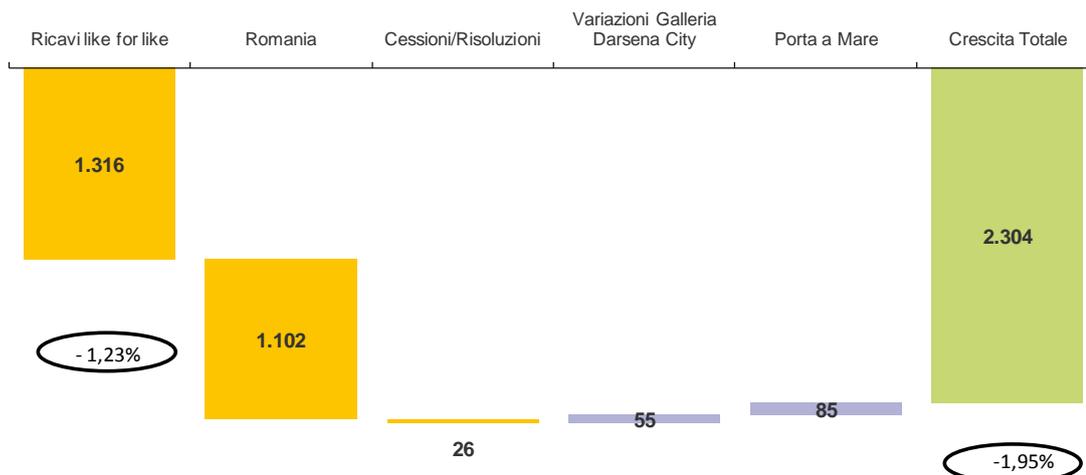
I ricavi gestionali consolidati sono pari a 126.995 migliaia di Euro, in aumento del 3,02% rispetto all'anno precedente. Ai ricavi da attività locativa della gestione caratteristica (120.735 migliaia di Euro) si aggiungono quelli relativi al Progetto Porta a Mare (affittate tre unità di Palazzo Orlando), per 97 migliaia di Euro e i ricavi da trading, pari a 6.163 migliaia di Euro, relativi alla vendita di 18 unità residenziali e pertinenze.

### Totale ricavi



Più in dettaglio, le componenti dei ricavi sono state:

- ✓ **I ricavi da attività immobiliare locativa** sono diminuiti rispetto al 2012 dell'1,95%.



La flessione, pari 2.304 migliaia di Euro, è dovuta:

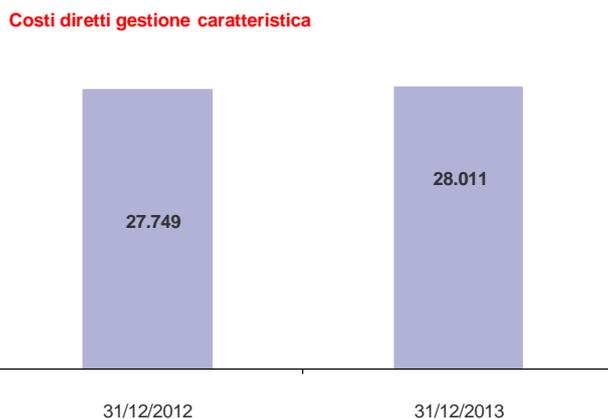
- per 1.316 migliaia di Euro ai ricavi *like for like* (perimetro omogeneo) con un decremento dell'1,23%. Si conferma il positivo andamento degli ipermercati (in crescita, +2,17%, per indicizzazione oltre che per progressiva entrata a regime dei canoni sugli ipermercati di recente apertura). La generale situazione di crisi ha generato i suoi maggiori effetti sulle gallerie (-3,10%), determinando un incremento della vacancy con punte su I Bricchi, Città delle Stelle e Mondovi. In alcuni centri (come La Torre e Tiburtino), la vacancy è stata strumentale per lavori di fit-out relativi a nuove aperture. In aumento le riduzioni temporanee concesse con la finalità di contenere ulteriori incrementi di sfitti. Nel periodo sono stati sottoscritti 196 contratti tra rinnovi e turnover, che hanno evidenziato una sostanziale tenuta dei canoni (+0,47%);
  - per 1.102 migliaia di Euro dalla contrazione dei ricavi della *Romania* (-9,92%), dovuta in parte a maggior vacancy (sia strumentale per lavori sia per allungamento dei tempi di turnover) e in parte a deteriorate condizioni di mercato; in particolare, si sta registrando una riduzione dei canoni (ad es. su elettronica di consumo, calzature e abbigliamento) e maggior pressione competitiva a Ploiesti per impatto di una nuova apertura;
  - per 26 migliaia di Euro per la mancata gestione degli affitti spazi temporanei, conseguente alla risoluzione di alcuni mandati in piccoli centri;
  - per 85 migliaia di Euro ai ricavi da attività immobiliare locativa del progetto Porta a Mare relativi a unità uso uffici locati a fine 2012 e nel 2013.
- ✓ **I ricavi da attività da servizi**, sono in leggero calo (-2,74%) rispetto al 2012. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (95,03% del totale per un importo pari a 4.748 migliaia di Euro), in flessione rispetto al precedente esercizio (-2,80%), per il mancato rinnovo di un mandato di gestione (Centro Sesto) e di un calo registrato in Romania. In calo anche i ricavi *Agency*, dovuto a minori commercializzazioni per terzi rispetto all'anno precedente.
  - ✓ **I ricavi da trading**, pari a 6.163 migliaia di Euro, sono relativi ai 18 appartamenti e relative pertinenze, rogitati alla fine dell'anno.

### Costi Diretti

**I costi diretti della gestione caratteristica**, comprensivi dei costi del personale, sono pari a 28.011 migliaia di Euro, in linea rispetto all'anno precedente. L'effetto è dovuto principalmente:

- ✓ all'incremento dei costi relativi all'imposta IMU riconducibile all'aumento dei coefficienti di calcolo sulla categoria catastale D8 (grandi superfici commerciali), pari a 7.613 migliaia di Euro, che rappresentano circa il 27% del totale costi diretti della gestione caratteristica (nel 2012 l'impatto era del 26% circa);
- ✓ all'incremento delle spese condominiali a carico della proprietà, in conseguenza della maggiore vacancy media del periodo;
- ✓ alla diminuzione dei costi relativi ad accantonamenti, alle consulenze tecniche e ad interventi di manutenzione.

L'incidenza dei costi diretti sui ricavi della gestione caratteristica è pari al 23,20%, in crescita rispetto al 22,51% dell'anno precedente.



I costi diretti del Progetto Porta a Mare, pari a 361 migliaia di euro, sono formati prevalentemente dall'imposta IMU (307 m/€).

### Analisi dei margini per attività di business

Il margine lordo divisionale presenta una flessione del 2,55% passando da 95.852 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012 a 93.404 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013. Nella tabella che segue viene riportata un'analisi dei margini lordi divisionali per attività di business:

	CONSOLIDATO			GESTIONE CARATTERISTICA			PROGETTO "PORTA A MARE"		
	31/12/2012	31/12/2013	%	31/12/2012	31/12/2013	%	31/12/2012	31/12/2013	%
€000									
Margine da immobili di proprietà	93.653	91.332	(2,48)%	93.648	91.256	(2,55)%	4	76	n.a.
Margine da immobili di proprietà di terzi	1.295	935	(27,83)%	1.295	935	(27,83)%			n.a.
Margine da servizi	573	533	(7,07)%	573	533	(7,07)%			n.a.
Margine da trading	332	604	81,95%				332	604	81,95%
<b>Margine lordo divisionale</b>	<b>95.852</b>	<b>93.404</b>	<b>(2,55)%</b>	<b>95.516</b>	<b>92.724</b>	<b>(2,92)%</b>	<b>336</b>	<b>680</b>	<b>n.a.</b>

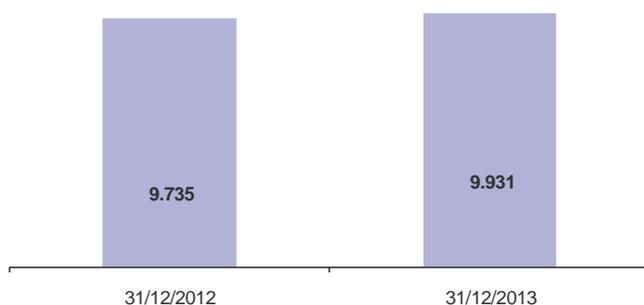
- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà:** tale margine è pari a 91.332 migliaia di Euro a fronte di 93.653 migliaia di Euro dell'anno precedente. Tale attività continua a presentare una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari all'86,47%, tendenzialmente in linea con lo stesso periodo dell'anno precedente.
- ✓ **SBU 1 - Attività immobiliare locativa - margine su immobili di proprietà di terzi:** il margine è pari a 935 migliaia di Euro. La marginalità, in termini percentuali sui ricavi della stessa tipologia, è stata pari al 9,18% (12,33% nel 2012); tale flessione è dovuta prevalentemente all'aumento dei costi diretti (le poste che incidono maggiormente sono le spese condominiali e gli accantonamenti).

- ✓ **SBU 2 – Attività di servizi - margine da attività di servizi:** il margine dell'attività da servizi si è attestato a 533 migliaia di Euro con una percentuale sui ricavi da servizi pari al 10,66%. La leggera diminuzione del margine rispetto al 2012 (11,16%) si giustifica nei minori Ricavi da Agency e da Facility (minori commercializzazioni e mancati rinnovi di 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 604 migliaia di Euro, rispetto ad un margine di 332 migliaia di Euro dello stesso periodo dell'anno precedente, a seguito dei ricavi da vendita degli immobili.

### Spese Generali

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 9.931 migliaia di Euro, registrando una leggero aumento del 2,0% rispetto ai 9.735 migliaia di Euro del 2012. L'incidenza delle spese generali sui ricavi della gestione caratteristica risulta pari al 8,23%.

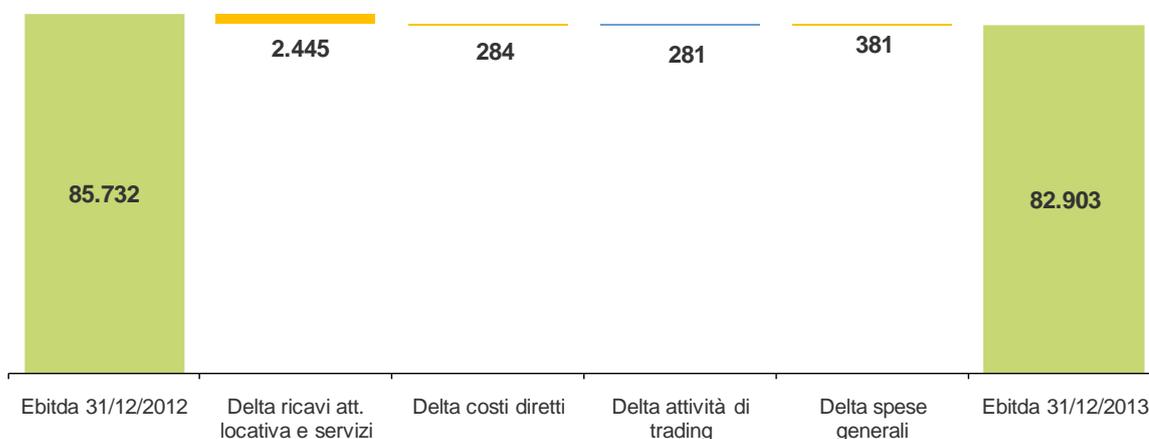
#### Spese generali gestione caratteristica



Le **spese generali del Progetto Porta a Mare**, pari a 570 migliaia di euro (comprensive dei costi del personale), aumentano del 48,34% rispetto all'anno precedente, in seguito al rafforzamento della struttura organizzativa e a costi pubblicitari.

### EBITDA

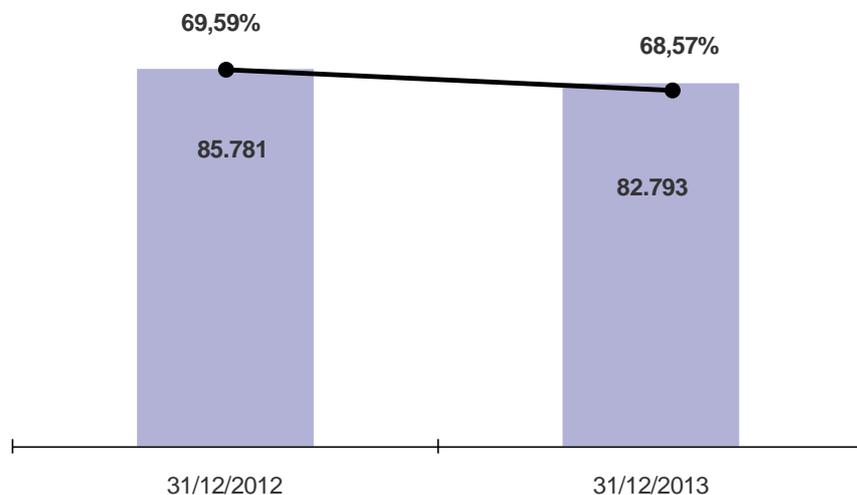
L'**EBITDA** della gestione caratteristica al 31 dicembre 2013 è pari a 82.793 migliaia di Euro, in diminuzione del 3,48% rispetto all'anno precedente, mentre l'EBITDA complessivo è pari a 82.903 migliaia di Euro e registra una flessione del 3,30%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso del 2013 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.



Come precedentemente commentato, sull'andamento del margine EBITDA ha influito sostanzialmente il calo dei ricavi della gestione caratteristica.

L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari a 68,57% con una flessione, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, dovuta all'effetto combinato della flessione dei ricavi e del lieve aumento dei costi.

### Ebitda e Ebitda Margin gestione caratteristica



### EBIT

L'**EBIT** si è attestato a 47.968 migliaia di Euro, con una contrazione del 10,24%, giustificata dal calo sopra descritto del margine operativo lordo (EBITDA), ma soprattutto dall'effetto negativo delle variazioni fair value (+17,42%).

### Gestione Finanziaria

gestione finanziaria	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
(proventi finanziari)	(134)	(195)	61
oneri finanziari	46.346	47.831	(1.485)
effetto (utile)/perdita su cambi	116	(66)	182
commissioni	222	155	67
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>46.550</b>	<b>47.725</b>	<b>(1.175)</b>

Il risultato della **gestione finanziaria** è passato da 47.725 migliaia di Euro del 2012 a 46.550 migliaia di Euro del 2013, con una variazione di circa -1.175 migliaia di Euro.

Tale decremento è da imputare alla riduzione del costo medio del debito che passa dal 4,29% del 31 dicembre 2012 al 4,22% mentre, al netto degli oneri figurativi del prestito obbligazionario passa dal 3,91% al 3,94%.

Le variazioni rispetto all'esercizio precedente sono ascrivibili principalmente:

- al decremento degli oneri finanziari verso Coop Adriatica per effetto del minor utilizzo del fido concesso;
- al decremento dell'Euribor che ha avuto una forte flessione passando da 0,57 (media mese) dell'esercizio 2012 a 0,22 (media mese) dell'esercizio 2013, parzialmente compensato da un leggero aumento degli spread sui finanziamenti a breve termine e sui mutui rinegoziati;
- al venir meno degli oneri relativi all'opzione call sulla quota del 20% della partecipazione in Porta Medicea in quanto esercitata nell'aprile 2012.

## Imposte

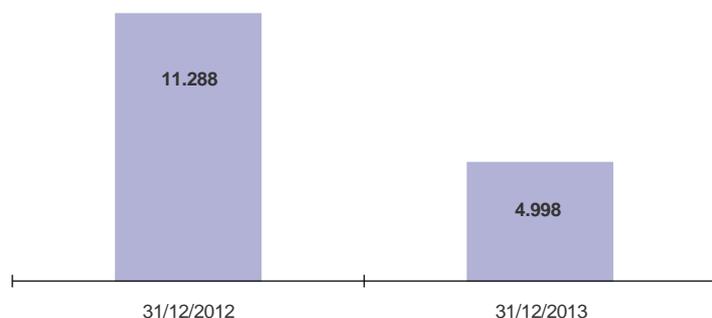
Imposte sul reddito	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Imposte Correnti	1.232	1.401	(169)
Imposta sostitutiva	383	0	383
Imposte Differite passive	(744)	(3.104)	2.360
Imposte Anticipate	(4.088)	(4.351)	263
Sopravvenienze attive/passive	(27)	(131)	104
<b>Totale</b>	<b>(3.244)</b>	<b>(6.185)</b>	<b>2.941</b>

Il carico fiscale, corrente e differito, risulta pari a positivi 3.244 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013 e ciò è dovuto principalmente all'effetto della fiscalità differita legata alle svalutazioni relative agli adeguamenti al fair value degli immobili. Tale effetto ha determinato uno stanziamento di imposte anticipate e un riversamento di imposte differite passive con un'incidenza positiva sul tax rate complessivo. Si segnala che, a seguito di ulteriori approfondimenti in merito all'interpretazione della normativa rumena sulla tassazione della riserva da rivalutazione, si è proceduto ad un ricalcolo delle imposte differite passive sulle riserve precedentemente in sospensione di imposta. Depurando i risultati da tali effetti, il tax rate presenta un'incidenza sul risultato prima delle imposte pari all'8,77%, in incremento rispetto al 6,77% dell'esercizio precedente. L'imposta sostitutiva si riferisce alla plusvalenza fiscale determinata dal conferimento dell'ipermercato di Centro Lame.

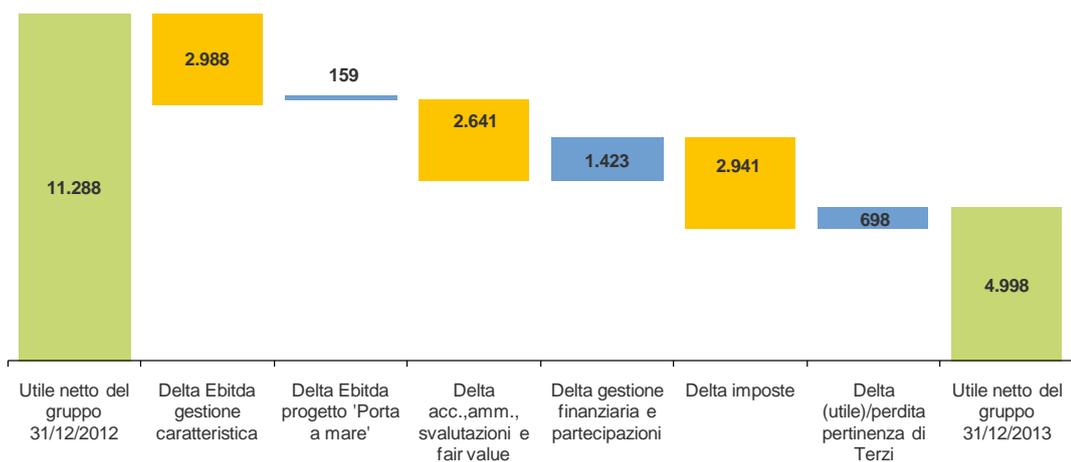
## Utile Netto del Gruppo

Gli effetti combinati del margine operativo e della variazione negativa di fair value, hanno ovviamente prodotto un calo dell'utile netto del Gruppo (-55,72% rispetto al 31 dicembre 2012) che si attesta a 4.998 migliaia di Euro.

### Utile netto del gruppo



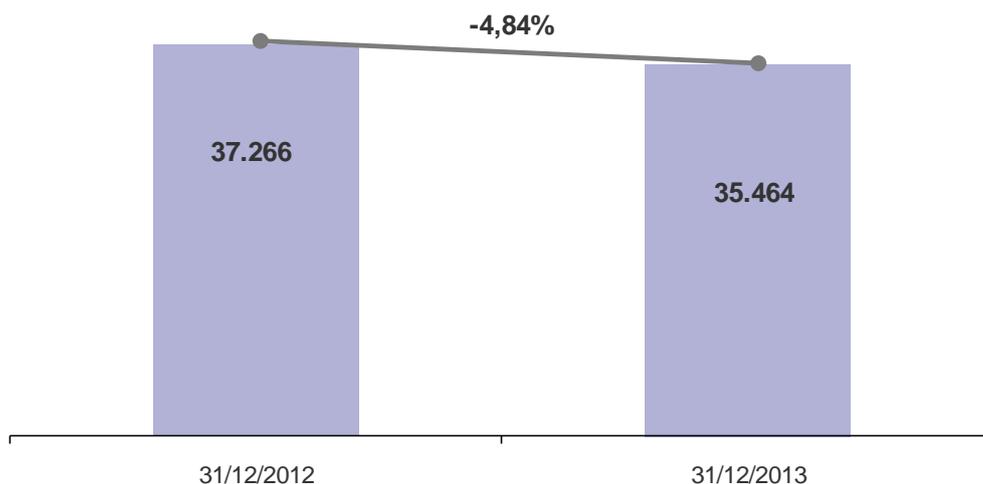
Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell'utile rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.



### FFO GESTIONE CARATTERISTICA

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. Il dato registrato al 31 dicembre 2013 registra una flessione del 4,84% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente.



## 2.2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 dicembre 2013, è così sintetizzata:

FONTI-IMPIEGHI	31/12/2013	31/12/2012	Δ	%
Attivo immobilizzato	1.879.129	1.889.979	(10.850)	(0,57%)
CCN	71.271	75.713	(4.442)	(5,87%)
Altre passività non correnti	(68.519)	(68.520)	1	(0,00%)
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>1.881.881</b>	<b>1.897.172</b>	<b>(15.291)</b>	<b>(0,81%)</b>
Patrimonio netto	763.692	753.566	10.126	1,34%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	33.302	53.975	(20.673)	(38,30%)
PFN	1.084.887	1.089.631	(4.744)	(0,44%)
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>1.881.881</b>	<b>1.897.172</b>	<b>(15.291)</b>	<b>(0,81%)</b>

Le principali variazioni dell'esercizio 2013, rispetto al 31 dicembre 2012, sono:

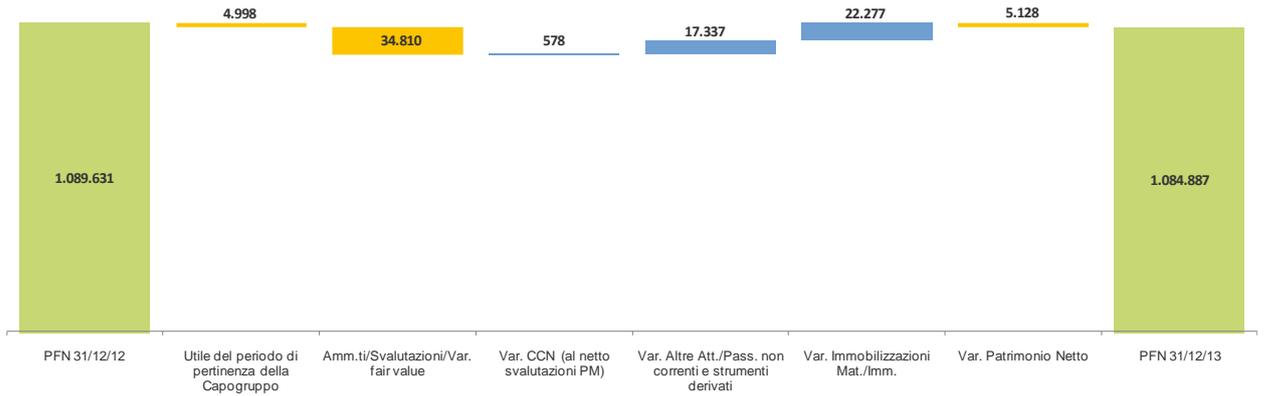
- ✓ **Attivo immobilizzato.** E' passato da 1.889.979 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012 a 1.879.129 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013; la variazione di -10.850 migliaia di Euro è imputabile principalmente agli incrementi e decrementi che seguono:
  - ✓ **Investimenti immobiliari** (-30.857 migliaia di Euro). La variazione netta si riferisce prevalentemente:
    - agli incrementi, pari a +6.992 migliaia di Euro, riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria che hanno riguardato prevalentemente i centri commerciali di Mondovì, La Torre, Centro d'Abruzzo, Casilino, Tiburtino, Esp e alcuni centri commerciali rumeni, dove sono stati ultimati il ponte pedonale di collegamento tra le due gallerie del Grand Center Ploiesti, e gli interventi di rifacimento di facciate e lay out interni, tra cui, nel centro commerciale di Buzau, il *fitout* funzionale all'apertura del punto vendita H&M;
    - alla riclassifica, pari a +539 migliaia di Euro, relativa ai lavori ultimati presso alcuni centri commerciali iscritti nelle immobilizzazioni in corso nell'esercizio precedente;
    - al decremento, pari a -3.886 migliaia di Euro, relativo essenzialmente all'adeguamento del corrispettivo potenziale relativo ad una galleria commerciale;
    - all'adeguamento al fair value al 31 dicembre 2013, che ha determinato svalutazioni per adeguamento al fair value in misura prevalente rispetto alle rivalutazioni, per un importo complessivo netto pari a 34.502 migliaia di Euro.
  - ✓ **Immobilizzazioni in corso** (+23.873 migliaia di Euro). La variazione è dovuta principalmente all'incremento delle immobilizzazioni in corso quali:
    - all'avanzamento dell'investimento, limitatamente al comparto commerciale, del progetto Porta a Mare di Livorno per un importo pari a circa 6.407 migliaia di Euro, oltre ad interessi capitalizzati per un importo pari a circa 349 migliaia di Euro;
    - all'avanzamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione e all'appalto relativo alla realizzazione dei fabbricati del futuro Parco Commerciale di Chioggia, pari a circa 1.002 migliaia di Euro;
    - alla prosecuzione dei lavori relativi all'ampliamento del centro commerciale Abruzzo, pari a 5.591 migliaia di Euro, il cui stato di avanzamento è attualmente oltre il 70%;
    - all'acquisto di un terreno e relativi costi accessori, riferibile al progetto di ampliamento Esp, per circa 462 migliaia di Euro;
    - a lavori di restyling dei parcheggi interrati e delle scale di collegamento con il centro commerciale del Centro commerciale Sarca per circa 1.220 migliaia di Euro;
    - a lavori di manutenzione straordinaria non ultimati presso alcuni centri commerciali rumeni per un valore pari a circa 2.527 migliaia di Euro.

I progetti in corso (Chioggia, Portogrande ed Esp), contabilizzati con il criterio del costo rettificato, 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, sono stati oggetto di ripristino delle svalutazioni effettuate negli esercizi precedenti per un importo pari a circa +1.040 migliaia di Euro, mentre il progetto relativo all'ampliamento di Centro d'Abruzzo, a seguito del raggiungimento di una percentuale di avanzamento significativa della relativa costruzione, è stato contabilizzato con il metodo del fair value. Al 31 dicembre 2013 l'adeguamento al fair value è stato pari a circa +2.289 migliaia di Euro. Analogamente, il progetto "Porta a Mare" di Livorno, per i comparti retail, a seguito del significativo stato di avanzamento della costruzione, è stato contabilizzato con il metodo del fair value e l'adeguamento al Fair value al 31 dicembre è stato pari a circa +2.706 migliaia di Euro.

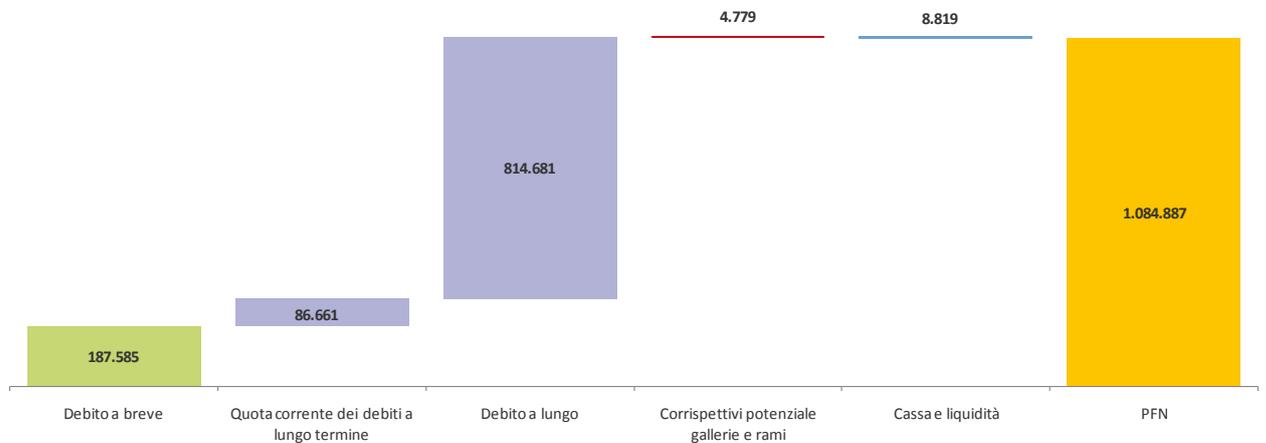
Il decremento è dovuto sostanzialmente:

- all'ultimazione di lavori, pari a circa 446 migliaia di Euro, prevalentemente riferiti ai lavori ultimati, presso il centro commerciale di Buzau, di *fitout* e refurbishment della facciata per l'apertura di H&M e alla conseguente riclassifica nelle attività materiali.
- ✓ **Attività per imposte anticipate** (-1.506 migliaia di Euro). La variazione è dovuta principalmente:
  - allo scarico della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (irs), a seguito della variazione positiva del fair value degli stessi, per un importo pari a -5.677 migliaia di Euro;
  - allo scarico della fiscalità differita relativa ai ripristini delle svalutazioni effettuate negli esercizi precedenti sulle immobilizzazioni in corso, per un importo pari a circa 287 migliaia di Euro e allo stanziamento di imposte anticipate relative alla svalutazione delle Rimanenze del progetto Porta a Mare, per un importo pari a circa 1.576 migliaia di Euro;
  - all'iscrizione della fiscalità differita sugli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari, per un importo pari a circa 2.600 migliaia di euro;  
Per un maggior dettaglio si rimanda alla nota 18 delle Note di commento ai prospetti contabili.
- ✓ **Crediti vari e altre attività non correnti** (-1.836 migliaia di Euro). La variazione è dovuta principalmente:
  - al decremento dell'usufrutto, riferito al diritto reale sulla galleria commerciale del centro Città delle Stelle, per la quota di competenza rilevata a conto economico.
- ✓ **CCN** (-4.442 migliaia di Euro). La variazione è principalmente dovuta:
  - per -5.030 migliaia di Euro alle rimanenze per lavori in corso di costruzione e acconti. Tale variazione è dovuta all'avanzamento dei lavori sul sub ambito Piazza Mazzini di Livorno, allo scarico delle rimanenze in relazione alle unità residenziali vendute e alla svalutazione effettuata al fine di riflettere il minor valore del comparto non commerciale espresso in perizia, per la movimentazione si rimanda alla nota 22 delle Note di commento ai prospetti contabili;
  - per +558 migliaia di Euro all'incremento dei crediti commerciali verso terzi e verso parti correlate, al netto del fondo svalutazione crediti;
  - per +525 migliaia di Euro alle altre attività correnti; tale variazione è prevalentemente da imputare al credito IVA maturato al 31 dicembre 2013;
  - per -1.912 migliaia di Euro all'incremento netto dei debiti verso fornitori terzi e verso parti correlate attinenti prevalentemente lavori e appalti eseguiti nell'ultimo trimestre relativi agli investimenti di Centro d'Abruzzo, Chioggia, Mondovì, CentroSarca e Porta a Mare;
  - per -465 migliaia di Euro all'incremento delle passività per imposte correnti relative prevalentemente allo stanziamento dell'imposta sostitutiva relativa alla plusvalenza, determinata in occasione del conferimento, sull'ipermercato Centro Lame;

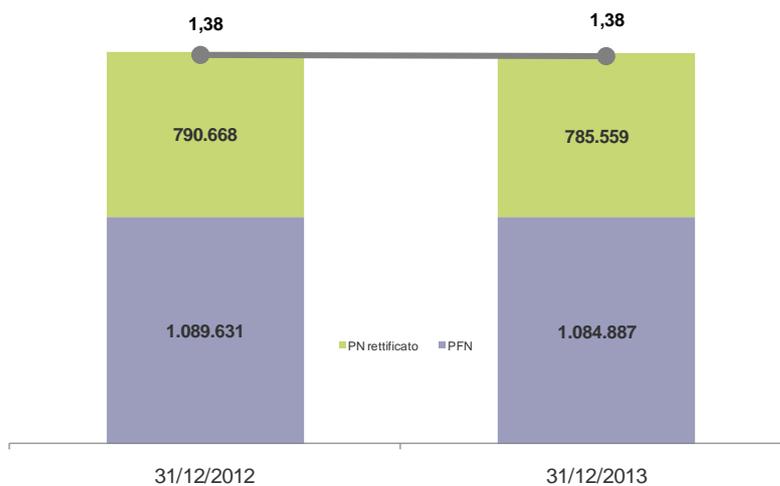
- per -1.882 migliaia di Euro alle altre passività correnti, il cui decremento è dovuto principalmente all'imputazione in conto prezzo degli acconti relativi alle unità immobiliari site in Livorno oggetto di vendita.
- ✓ **Altre passività non correnti:** (pari a 68.519 migliaia di Euro, in linea con l'esercizio 2012). La variazione è dovuta principalmente:
  - alla variazione della fiscalità differita passiva, pari a -590 migliaia di euro, imputabile prevalentemente alle svalutazioni per adeguamento fair value di alcuni investimenti immobiliari e allo stanziamento delle imposte differite passive in relazione all'adeguamento al fair value dei progetti Ampliamento Centro d'Abruzzo e Porta a Mare retail; per un maggior dettaglio si rimanda alla nota 18 delle Note di commento ai prospetti contabili;
  - per +212 migliaia di euro all'incremento del fondo TFR;
  - per +142 migliaia di euro all'incremento dei fondi per rischi ed oneri futuri.
- ✓ **Patrimonio netto:** al 31 dicembre 2013, si è attestato a 763.692 migliaia di Euro e la variazione di +10.126 migliaia di Euro è dovuta principalmente:
  - all'aumento del capitale sociale della capogruppo, pari a 13.483 migliaia di Euro, deliberato dall'Assemblea straordinaria degli Azionisti tenutasi in data 18 aprile 2013;
  - al decremento relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow Hedge, pari a 11.978 migliaia di Euro per la capogruppo e pari a 3.257 migliaia di Euro per le società controllate;
  - al decremento relativo all'iscrizione dei costi accessori all'aumento di capitale sociale, al netto degli effetti fiscali, pari a 407 migliaia di Euro;
  - all'iscrizione degli utili da attualizzazione relativi all'applicazione dello ias 19 sul TFR per circa complessivi 41 migliaia di Euro;
  - 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 -55 migliaia di Euro;
  - alla distribuzione dell'utile relativo all'esercizio 2012 pari a 22.333 migliaia di Euro;
  - all'utile del periodo di competenza della Capogruppo per 4.998 migliaia di Euro e alla perdita di competenza dei terzi per circa 834 migliaia di Euro.
- ✓ **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati:** la valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 31 dicembre 2013 ha determinato una variazione positiva rispetto all'esercizio precedente per un importo pari a 20.673 migliaia di Euro.
- ✓ **Posizione finanziaria netta:** al 31 dicembre 2013 è pari a 1.084.887 migliaia di Euro, in miglioramento rispetto all'esercizio precedente per un importo pari a +4.744 migliaia di Euro. La variazione è analiticamente dettagliata nella tabella che segue:



La composizione della posizione finanziaria netta è dettagliata nel grafico seguente:



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. Il dato registrato al 31 dicembre 2013 è pari a 1,38.



## NNAV

		31/12/2013	31/12/2012
Market value Immobili di Proprietà, terreni e iniziative di sviluppo dirette, immobili per trading	a	1.891,28	1.906,56
Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading	b	1.890,86	1.905,78
<b>Plusvalenza potenziale</b>	<b>c=a-b</b>	<b>0,42</b>	<b>0,78</b>
Patrimonio netto (inclusi terzi)		763,69	753,57
Valore azioni proprie (incl. Commissioni)		22,25	22,25
<b>Patrimonio netto rettificato</b>	<b>h</b>	<b>785,94</b>	<b>775,82</b>
<b>Prezzo corrente azione IGD</b>	30-dic-13	<b>0,87</b>	<b>0,82</b>
<b>Plusvalenza/(minusvalenza) potenziale su azioni proprie</b>	<b>d</b>	<b>(12,59)</b>	<b>(13,14)</b>
<b>Totale plusvalore/(minusvalore)</b>	<b>e=c+d</b>	<b>(12,17)</b>	<b>(12,36)</b>
<b>NAV</b>	<b>f=e+h</b>	<b>773,78</b>	<b>763,45</b>
Numero azioni	g	348,00	330,03
<b>NAV per azione</b>	<b>f/g</b>	<b>2,22</b>	<b>2,31</b>
Tax rate su plus/minus da immobili		27,6%	27,6%
<b>Totale Plusvalore/(minusvalore) netto</b>	<b>i</b>	<b>(12,29)</b>	<b>(12,58)</b>
<b>NNAV</b>	<b>l=h+i</b>	<b>773,66</b>	<b>763,24</b>
<b>NNAV per azione</b>	<b>m=l/g</b>	<b>2,22</b>	<b>2,31</b>

Il decremento del NNAV rispetto all'esercizio precedente è da imputare

- ✓ all'aumento delle azioni in circolazione, in conseguenza dell'operazione di "Dividend Reinvestment Option", che ha determinato un incremento del capitale sociale di 13.482.324 di Euro a fronte di un incremento del numero di azioni pari a 17.976.432. A seguito dell'aumento il capitale sociale è pari ad Euro 336.028.239,08 e il numero delle azioni è pari a 348.001.715;
- ✓ al decremento del patrimonio netto, che escludendo l'aumento di capitale, è stato pari a 3.357 migliaia di Euro;
- ✓ al decremento della plusvalenza potenziale tra market value e investimenti immobiliari, che passa da 0,78 a 0,42 milioni di Euro.

Tale decremento è parzialmente compensato dal maggior valore del prezzo di listino delle azioni IGD rispetto all'esercizio precedente.

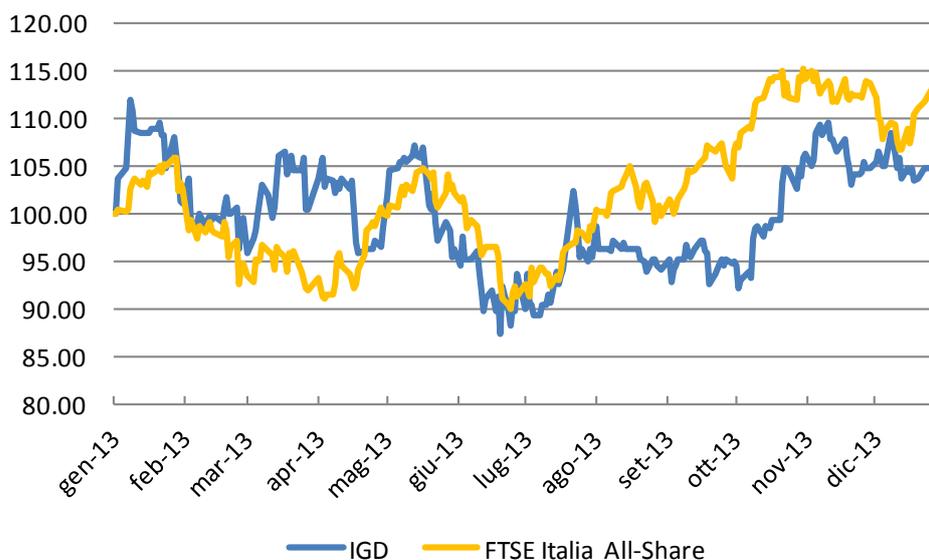
## 2.3 Il titolo

Il titolo azionario IGD è quotato sul Mercato Telematico Azionario (MTA) gestito da Borsa Italiana, all'interno del Super Sector Beni Immobili; IGD fa parte inoltre del Segmento Titoli con Alti Requisiti (STAR).

Il lotto minimo degli scambi dell'azione è di 1 euro. Lo specialist è Intermonte.

Il capitale sociale sottoscritto e versato di IGD SIQ SpA al 31 dicembre 2013 è pari a 336.028.239,08 euro, suddiviso in 348.001.715 azioni prive dell'indicazione del valore nominale.

### Andamento del prezzo dell'azione IGD a confronto con l'indice del mercato azionario italiano (FTSE Italia All-Share) dal 2 gennaio 2013

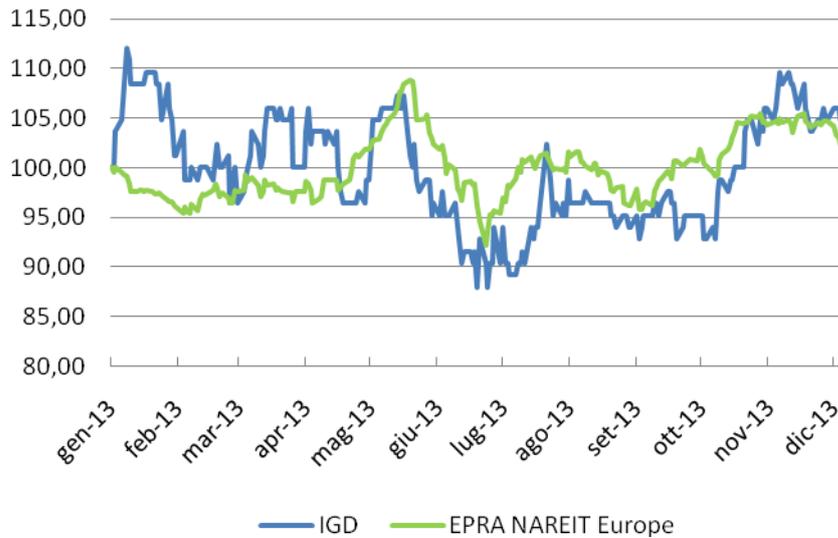


Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

Nel corso del 2013, tra il 2 gennaio e il 30 dicembre, il titolo IGD ha messo a segno un apprezzamento del 4,22%, toccando rispettivamente il livello massimo a 0,93 euro il 9 gennaio e il minimo di periodo a 0,73 euro il 20 giugno, a fronte di una performance annua del 13,5% registrata in media dal listino italiano. Sino alla fine di agosto, le dinamiche dell'azione IGD sono rimaste fortemente correlate a quello dell'indice azionario del mercato italiano; a partire dall'estate il FTSE Italia All-Share ha avviato un trend al rialzo, con un certo anticipo rispetto al titolo IGD, che ha invece realizzato un significativo incremento nelle proprie quotazioni a partire da ottobre: il listino italiano, del resto, presentando un peso rilevante del comparto bancario sulla capitalizzazione complessiva, ha potuto beneficiare tempestivamente e in misura rilevante delle rassicurazioni da parte delle autorità monetarie sul fatto che sarebbe proseguita una politica 'accomodante', grazie all'effetto trainante del settore finanziario. Il titolo IGD, le cui valutazioni sono influenzate dall'andamento dei consumi, sembra invece avere iniziato a riflettere nel prezzo del titolo i miglioramenti dello scenario esterno solo con il manifestarsi dei primi timidi segnali favorevoli all'economia reale in Italia.

L'azione IGD nel corso del 2013 ha leggermente sovraperformato l'indice europeo settoriale, grazie a un apprezzamento positivo nell'ordine del 4,22%, che si confronta con un incremento del 2,81% dell'indice EPRA Nareit Europe.

**Andamento del prezzo dell'azione IGD a confronto con l'indice europeo del settore immobiliare (base 2.1.2013 = 100)**

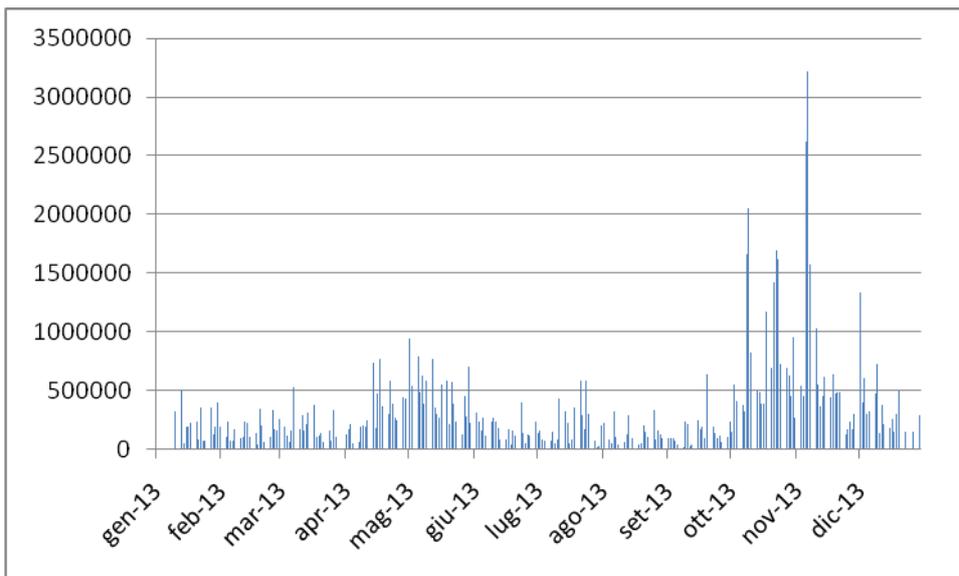


Fonte: Elaborazioni IGD su dati EPRA

L'andamento dell'indice settoriale europeo, da settembre in poi, riflette un rinnovato interesse degli investitori globali per le società che hanno portafogli immobiliari concentrati esclusivamente nel Continente europeo: investire nelle azioni del comparto 'real estate' europeo rappresenta, infatti, un'opportunità per gli investitori globali che desiderano trarre vantaggio dalla ripresa economica di quest'area.

Il fatto poi che i timori per un aumento dei tassi reali a lungo termine sia stato almeno temporaneamente accantonato dalle autorità monetarie europee, insieme alla gradualità del rientro (il c.d. "tapering") delle misure di politica monetaria espansiva annunciato dalla Federal Reserve, ha offerto un sostegno rilevante alle quotazioni dei titoli del settore.

**Andamento dei volumi dell'azione IGD dal 2 gennaio 2012**



Fonte: elaborazioni IGD su dati Investis

Nel corso del 2013 il titolo IGD ha registrato scambi medi giornalieri di circa 325.000 pezzi, in contrazione rispetto al dato relativo al 2012, pari a circa 420.000 pezzi. I volumi sono risultati mediamente più elevati nell'ultimo trimestre del 2013.

## Il rapporto P/NNAV

Il grafico seguente indica il progressivo miglioramento del rapporto tra il prezzo del titolo (rilevato l'ultimo giorno dell'anno di riferimento) e il NNAV nell'ultimo triennio.



## Dividendo

### Il dividendo 2012 e la seconda Dividend Reinvestment Option

L'Assemblea dei Soci del 18 aprile 2013 ha approvato la distribuzione di un dividendo di 0,07 euro per azione. In sede straordinaria l'Assemblea ha poi deliberato un aumento di capitale a pagamento nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, mediante emissione di azioni ordinarie da offrire in sottoscrizione ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2012. I soggetti che hanno deciso di aderire all'aumento di capitale hanno perciò potuto reinvestire una parte, non superiore all' 80%, del dividendo lordo spettante, secondo la formula della Dividend Reinvestment Option.

Il CdA del 16 maggio 2013 ha poi determinato le condizioni definitive dell'aumento di capitale, determinando un prezzo di sottoscrizione pari a 0,75 euro per azione e stabilendo il rapporto di assegnazione in due nuove azioni ordinarie ogni 27 azioni ordinarie detenute in relazione alle quali spettasse il diritto al dividendo relativo all'esercizio 2012.

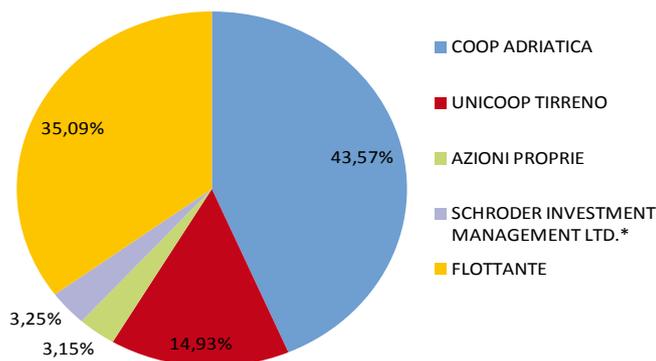
Tra il 20 e il 31 maggio 2013 sono state complessivamente sottoscritte 17.976.432 azioni ordinarie IGD di nuova emissione, pari al 76,064% del totale delle azioni offerte, per un controvalore complessivo di circa 13,5 milioni di euro.

### Il dividendo 2013 e la terza Dividend Reinvestment Option

All'Assemblea dei Soci del 15-16 aprile 2014, il Consiglio di Amministrazione di IGD proporrà di approvare la distribuzione di un dividendo di 0,065 euro per azione.

Il Consiglio di Amministrazione proporrà inoltre all'Assemblea Annuale dei Soci, un aumento di capitale a servizio di una nuova Dividend Reinvestment Option, sul modello di quanto realizzato nei due anni precedenti.

## Principali azionisti



Fonte: libro soci IGD SIIQ SpA e Comunicazioni Consob partecipazioni rilevanti

\* Monitoraggio diretto IGD - aggiornamento del 12 febbraio 2014

## Attività di Investor Relations

Nel corso del 2013 IGD ha proseguito le proprie attività di comunicazione finanziaria, con l'obiettivo di coltivare un rapporto aperto e trasparente con analisti e investitori.

Il titolo IGD a fine 2013 risulta coperto da una società di ricerca indipendente e da 7 broker, dei quali tre domestici e quattro internazionali.

Nel corso del 2013 sono state organizzate presentazioni, in forma di conference call, in cinque diverse occasioni:

- il 28 febbraio, per i risultati del Bilancio 2012;
- il 9 maggio, per i risultati del primo trimestre 2013;
- il 7 agosto, per i risultati del primo semestre 2013;
- il 7 novembre, per i risultati dei primi nove mesi 2013
- il 19 dicembre, per il Piano Industriale 2014-2016.

Grazie alla collaborazione di diversi broker, sono stati organizzati roadshow su cinque diverse piazze finanziarie europee e due reverse roadshow con investitori ospitati nella sede di Bologna. Per la prima volta IGD nel 2013 ha preso parte alla JP Morgan Real Estate PanEuropean Conference, che si è tenuta il 9 gennaio 2013 a Londra. Il 26 marzo 2013 ha inoltre partecipato alla STAR Conference di Milano organizzata da Borsa Italiana e, il 3 ottobre, a Londra, alla SoGen PanEuropean Real Estate Conference.

Nel 2013 è stato intensificato l'impegno a fare del sito web della Società il canale privilegiato di dialogo con la comunità finanziaria. L'ulteriore miglioramento della posizione di IGD nell'Italian Webranking - la classifica realizza annualmente da KWD per valutare la qualità della comunicazione online delle società quotate - testimonia il successo di tale sforzo: IGD è infatti entrata tra le prime 20 società in Italia, conquistando il 20° miglior punteggio, in ascesa rispetto al 23° posto del 2012. Oltre ai riconoscimenti esterni, IGD ha ottenuto riscontri significativi anche dalle metriche sul traffico: l'impegno a rendere il sito web [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it) sempre più rispondente alle esigenze degli stakeholder si è infatti tradotto in un continuo incremento nel numero totale delle visite e nel numero dei diversi visitatori. In particolare nei 12 mesi del 2013 le visite sono aumentate di oltre il 20% rispetto a quelle cumulate dei 12 mesi del 2012, con i visitatori USA che in media nel 2013 incidono per 9,6% del totale.

Per il sesto anno consecutivo, nel corso del 2013 è stata pubblicata sul sito web aziendale la newsletter dedicata agli investitori, con cadenza trimestrale, in lingua italiana e inglese.

### **Calendario finanziario 2014**

**27 febbraio** - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Progetto di Bilancio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2013.

**15-16 aprile** - Assemblea degli Azionisti rispettivamente in prima e seconda convocazione. Approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2013.

**8 maggio** - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Resoconto Intermedio di gestione al 31 marzo 2014.

**7 agosto** - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2014.

**12 novembre** - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2014.

## 2.4 Eventi rilevanti dell'esercizio

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

### Eventi societari

L'Assemblea degli Azionisti di IGD, in data 18 aprile 2013, ha approvato il Bilancio d'Esercizio 2012, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione del 28 febbraio 2013 e ha deliberato la distribuzione di un dividendo pari ad Euro 0,07 per azione.

L'Assemblea degli Azionisti di IGD, sempre in sede ordinaria, ha inoltre rinnovato l'autorizzazione al Consiglio di Amministrazione 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 18 aprile 2013 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 ha altresì approvato il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per il periodo 2013-2021 alla società PricewaterhouseCoopers S.p.A. (PwC).

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 2012.

L'operazione di Dividend Reinvestment Option prevedeva che:

- Il controvalore complessivo massimo dell'aumento di capitale fosse pari all'80% dell'ammontare dei dividendi distribuibili e quindi a Euro 17.866.726, mediante emissione di azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale con godimento regolare;
- l'aumento di capitale fosse riservato in sottoscrizione esclusivamente ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2012, con la facoltà di reinvestire una parte, non superiore all'80%, del dividendo lordo spettante;
- Il prezzo di sottoscrizione delle nuove azioni fosse 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 2012 e (ii) applicando uno sconto fino ad un massimo del 10% e non essere inferiore a Euro 0,61 (ossia alla media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati nei 6 mesi antecedenti alla data del 28 febbraio 2013, rettificata detraendo l'ammontare del dividendo per l'esercizio 2012 e applicando uno sconto del 15%).

Obiettivo dell'operazione, in linea con le pratiche diffuse e adottate da numerosi REIT Europei, è attribuire agli azionisti aventi diritto al dividendo 2012, la facoltà di reinvestire in IGD e ad IGD stessa di ricapitalizzarsi. La Società ha dato esecuzione all'aumento di capitale, previo rilascio delle autorizzazioni da parte delle competenti Autorità, in concomitanza con il pagamento del dividendo relativo all'esercizio 2012.

L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha inoltre approvato l'adeguamento degli articoli 16 (Consiglio di Amministrazione), 26 (Collegio Sindacale) e 31 (Disposizioni Generali) dello Statuto Sociale, al fine di completare l'adeguamento 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.

Si segnala che in data 18 aprile 2013 il Consiglio di Amministrazione ha approvato:

- l'emissione di nuovi titoli obbligazionari senior non garantiti a tasso fisso, per un importo massimo pari ad Euro 230.000.000 e con scadenza maggio 2017;
- la promozione di un'offerta di scambio rivolta ai portatori dei titoli obbligazionari convertibili "€ 230.000.000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013" in circolazione emessi dalla stessa IGD. L'Offerta di Scambio è stata unicamente rivolta ai portatori delle Obbligazioni Convertibili in Italia e all'estero (con esclusione degli Stati Uniti d'America, ai sensi della Regulation S dello United States Securities Act del 1933 come successivamente modificata) che in base alla normativa applicabile siano investitori qualificati.

In data 22 aprile 2013, l'Assemblea degli Obbligazionisti della Società ha approvato le seguenti modifiche dei termini e delle condizioni del prestito obbligazionario "€230.000.000 3,50 per cent. Convertible Bonds due 2013" dell'importo nominale pari a Euro 230 milioni, convertibile in azioni ordinarie IGD ed emesso originariamente dalla Società con delibera del 25 giugno 2007 e successivamente modificato nel 2010.

In particolare, le modifiche approvate dall'Assemblea degli Obbligazionisti consistono nella:

- modifica della clausola c.d. di negative pledge, mediante la modifica delle definizioni applicabili alla stessa, volta a consentire alla Società la possibilità di deliberare future emissioni obbligazionarie assistite da garanzie reali sui propri beni o sui beni di società controllate;
- introduzione di una opzione put in favore degli obbligazionisti, esercitabile dagli stessi nell'eventualità in cui la Società deliberi emissioni obbligazionarie assistite da garanzie reali;
- conseguenti modifiche al regolamento del prestito e al Trust Deed.

L'operazione di modifica dei termini e delle condizioni del prestito obbligazionario convertibile è volta a consentire alla Società una maggiore flessibilità nella valutazione di future opzioni di rifinanziamento del debito in scadenza e nel reperimento delle risorse necessarie per la realizzazione di nuovi investimenti.

In data 29 aprile 2013 sono stati pubblicati i risultati definitivi dell'offerta di scambio di titoli obbligazionari convertibili "€230.000.000 3,50 per cent. Convertible Bonds due 2013" con un titolo senior di nuova emissione. Alla scadenza dell'Offerta di Scambio la Società ha ricevuto offerte per un ammontare nominale complessivo di Obbligazioni Convertibili pari ad Euro 122.900.000. Pertanto, sulla base delle offerte ricevute, IGD ha emesso, nell'ambito dell'Offerta di Scambio, un ammontare nominale complessivo di Nuove Obbligazioni pari ad Euro 122.900.000. La Società ha inoltre collocato Nuove Obbligazioni residue a investitori terzi in possesso dei requisiti previsti dalla normativa applicabile per gli investitori qualificati in Italia e all'estero per un ammontare nominale complessivo pari a Euro 22.000.000.

In data 7 maggio, IGD ha emesso Nuove Obbligazioni, dal valore nominale unitario pari a Euro 100.000, per un ammontare nominale complessivo pari ad Euro 144.900.000.

Le Nuove Obbligazioni sono regolate dalla legge inglese e hanno le seguenti caratteristiche:

- durata pari a quattro anni decorrenti dalla data di emissione;
- prezzo di emissione pari al 100% del valore nominale;
- diritto al pagamento di un interesse fisso pari al 4,335%, determinato maggiorando di 375 basis points il tasso midswap a 4 anni determinato alla data del 29 aprile, da corrispondersi annualmente in via posticipata il 7 maggio di ciascun anno;

- rimborso alla pari ed in unica soluzione, oltre agli interessi da corrispondersi a scadenza, in caso di mancato esercizio da parte della Società dell'opzione di rimborso anticipato esercitabile dalla stessa ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle Nuove Obbligazioni;
- clausola di rimborso anticipato in determinate ipotesi di c.d. change of control, ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle Nuove Obbligazioni;
- quotazione sul mercato regolamentato presso il Luxembourg Stock Exchange.

IGD ha corrisposto ai portatori le cui Obbligazioni Convertibili siano state accettate per lo scambio, ai sensi della Offerta di Scambio, un rateo interessi (Accrued Interest Payment) pari agli interessi maturati e non corrisposti sulle Obbligazioni Convertibili dalla data di pagamento degli interessi immediatamente precedente (inclusa) sino al 7 maggio (escluso).

In data 19 dicembre 2013 il Consiglio di Amministrazione di IGD ha esaminato e approvato il Piano Industriale 2014 – 2016, aggiornato secondo le mutate condizioni macroeconomiche, che è focalizzato sulla sostenibilità della gestione del portafoglio e della pipeline esistente, oltre che sul miglioramento degli indicatori patrimoniali. Il Piano integra, inoltre, per la prima volta le logiche di sostenibilità nelle strategie aziendali.

## Investimenti, accordi commerciali e finanziamenti

Nel corso dell'esercizio il Gruppo IGD ha proseguito l'attività di sviluppo di nuovi immobili, di ampliamento e di restyling di centri commerciali esistenti, oltre ad interventi specifici e mirati per la riduzione dei consumi energetici. In evidenza i principali investimenti:

### Centro d'Abruzzo (Restyling e ampliamento)

Il centro commerciale nel corso del 2013 è stato oggetto di lavori di restyling, già ultimati, mentre sono proseguiti i lavori di ampliamento della galleria.

Il restyling è consistito nel rifacimento della pavimentazione, realizzata con materiale riciclato, dei controsoffitti, nei quali è stata inserita una nuova illuminazione a led oltre alla colorazione delle pareti esterne. Il restyling è stato impostato nel rispetto delle linee guida del concept igd, che prevede una predominanza di elementi di colore rosso.

L'ampliamento del centro commerciale, il cui stato di avanzamento è attualmente oltre il 70% dei lavori complessivi, consiste nella realizzazione di n. 19 negozi per una GLA complessiva di circa 3.300 mq e l'apertura è prevista nel secondo trimestre del 2014. Per quanto riguarda la commercializzazione è in corso di ultimazione l'attività di pre-letting.

### Porto Grande (ampliamento)

Le medie superfici che amplieranno il centro **Porto Grande**, in provincia di Ascoli Piceno, hanno ottenuto tutti i permessi di costruzione. La GLA complessiva passerà perciò da 23.387 a 28.387 mq, con un ampliamento di circa 5.000 mq per 2 medie superfici esterne, oltre a 1.700 mq di aree verdi e nuovi parcheggi per circa 10.531mq.

L'inizio lavori è slittato al secondo semestre del 2014 e si prevede che termineranno nel primo semestre 2016.

### Centrosarca (Restyling)

Nel 2013 è stata avviata la prima parte dei lavori di restyling dei parcheggi interrati e delle scale di collegamento con il centro commerciale, tuttora in corso. All'inizio del 2014 avranno inizio i lavori di restyling dell'interno della galleria e della facciata. La fine lavori è prevista nel primo semestre 2015.

Nelle scelte operate si sono preferiti l'apporto di luce e colori caldi, la morbidezza delle forme organiche e l'uso di materiali naturali. Le lobby d'ingresso, dal parcheggio al piano -1 fino al piano terra, sono state rivestite con materiale naturale riciclabile ed è stata realizzata la nuova illuminazione con tecnologia led.

L'intervento nelle gallerie consisterà nell'ottimizzazione della visibilità tra i livelli, nell'introduzione di finiture più sofisticate e nella valorizzazione delle 3 piazze mentre l'area di collegamento tra il Centro e il Cinema, da semplice zona di transito, diverrà luogo di aggregazione e di sosta.

### Fit out

Nel corso del 2013 sono stati realizzati i lavori relativi alla revisione dei lay out del centro commerciale Tiburtino (Guidonia), della galleria di Mondovì e del centro commerciale La Torre (Palermo), in parte ancora in corso, attraverso una ricomposizione del mix tra medie superfici e negozi di vicinato.

Le attività di fit out che hanno interessato i centri commerciali, attraverso l'accorpamento e la rimodulazione dei punti vendita esistenti, hanno comportato la necessità di importanti lavori edili (interni ai punti vendita) ed impiantistici (nuove realizzazioni + sezionamento impianti esistenti).

### Progetto "Porta a Mare"

Attraverso la controllata **Porta Medicea**, nel corso del 2013 sono proseguite le opere di realizzazione del **sub ambito Mazzini** (residenziale e commerciale) e sono iniziate le opere relative ai diaframmi del **sub ambito Officine**, opere prodromiche alla realizzazione dei parcheggi interrati, per un avanzamento dei lavori pari a circa 12 milioni di Euro. E' inoltre proseguita la commercializzazione del comparto residenziale, per un totale di 23 unità immobiliari, 18 delle quali sono state consegnate e rogitate nell'ultimo trimestre 2013, mentre le restanti saranno rogitate nel 2014.

### Chioggia retail park

Il progetto relativo al retail park di Chioggia prevede la realizzazione di un Ipercoop, 7 medie superfici e 8 punti vendita di cui due destinati alla ristorazione. I posti auto previsti sono 1.465. E' stata presentata una variante che ha ridotto la GLA da 18.343 mq a 16.852, eliminando il primo piano previsto sopra le medie superfici.

Nell'ultimo trimestre dell'esercizio è stato assegnato l'appalto relativo alla realizzazione dei fabbricati e sono iniziati i lavori. L'apertura è prevista nel primo semestre 2015.

È intenzione della Società coprire il fabbisogno derivante dagli investimenti tramite la richiesta di nuovi finanziamenti ipotecari a lungo termine in linea con la strategia finanziaria orientata al lungo termine.

In particolare, tali investimenti sono finanziati:

- per quanto attiene al Progetto "Porta a Mare", in particolare per il sub-ambito Officine Storiche lo sviluppo verrà finanziato dalla capogruppo mediante richiesta di un finanziamento a medio-lungo termine;
- per quanto attiene al progetto di Chioggia, è prevista la richiesta di un finanziamento ipotecario a SAL per un importo pari a circa 13 milioni di euro;
- per quanto attiene all'investimento relativo all'ampliamento del Centro commerciale Abruzzo, una volta ultimato, verrà finanziato mediante ricorso di un finanziamento ipotecario a medio-lungo termine.

### Romania

In Romania, nel corso del 2013, sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria per circa 4,7 milioni di Euro, dei quali 2,5 milioni di Euro non ancora ultimati.

Gli investimenti sono relativi alla realizzazione del ponte pedonale di collegamento tra le due gallerie del Grand Center Ploiesti, oltre che interventi di rifacimento di facciate e lay out interni.

Nel corso dell'esercizio è stato aperto il primo dei cinque negozi a insegna H&M a Buzau, nel centro commerciale di proprietà, ubicato nella piazza principale della città. Il negozio - disposto su due livelli - ha una superficie complessiva di 1.510 mq.

In data 25 marzo 2013 IGD SIIQ SpA e la controllata IGD MANAGEMENT Srl hanno ottenuto la Certificazione ISO14001 rilasciata da DNV Business Assurance. L'Ente di accreditamento è ACCREDIA (Ente italiano di accreditamento). Per quanto riguarda IGD SIIQ i certificati ambientali ISO14001 sono relativi alle attività di gestione del patrimonio immobiliare e locativo e alla commercializzazione di centri commerciali, mentre per quanto attiene IGD MANAGEMENT sono invece relativi alle attività di gestione di centri commerciali - in particolare sono stati certificati i Centri Commerciali "CentroSarca" di Sesto San Giovanni (MI), "I Bricchi" di Isola d'Asti (AT); "Gran Rondò" di Crema (CR) e "Mondovicino" di Mondovì (CN).

E' stato predisposto un piano di roll out che prevede l'estensione della certificazione alla gran parte del portafoglio immobiliare di proprietà entro i prossimi cinque anni.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti nel corso dell'esercizio 2013:

	2013
	Euro/mln
<b>INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>6,99</b>
<b>IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO</b>	<b>18,05</b>
<b>IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>0,02</b>
<b>ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>0,79</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTI IN IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>25,86</b>
<b>Rimanenze per lavori in corso Progetto Porta a Mare</b>	<b>5,74</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTI</b>	<b>31,60</b>

### Finanziamenti

A fine marzo 2013 è stato prorogato il contratto di finanziamento della Cassa di Risparmio di Bologna per ulteriori 2 anni, al tasso Euribor 3mesi oltre ad uno spread del 3,2%. In aggiunta per la proroga è stata corrisposta una commissione pari a 20 (venti) basis point calcolati sul debito residuo.

Nel mese di giugno è stata stipulata una proroga al contratto di finanziamento, in scadenza in un'unica soluzione al 15 giugno 2013, erogato da Centrobanca (incorporata in UBI Banca a far data dal 6 maggio 2013) fino al 15 giugno 2015 al tasso Euribor 3mesi maggiorato di 300 basis point.

Nel mese di agosto è stato stipulato un contratto di mutuo chirografario in pool con Emilbanca Credito Cooperativo quale banca capofila di importo pari ad euro 6.000.000, in scadenza in un'unica soluzione al 6 febbraio 2015, al tasso Euribor 3mesi maggiorato di 350 basis point.

Il 26 novembre è stato sottoscritto con BNP Paribas, Succursale Italia un contratto di finanziamento ipotecario sugli immobili, di importo pari ad Euro 135 milioni, con durata quinquennale e uno spread di 425 basis point per anno sull'Euribor a tre mesi. Il finanziamento, finalizzato a consentire il rimborso delle Obbligazioni Convertibili in circolazione, pari a 107,1 milioni avvenuto in data 28 dicembre 2013, nonché al reperimento del fabbisogno finanziario a supporto dei piani di sviluppo della Società è stato erogato in data 3 dicembre 2013.

In data 3 dicembre 2013, con decorrenza 5 dicembre 2013, nell'ambito degli accordi di garanzia, sono stati conferiti in IGD Property SIINQ S.p.A. ("IGD SIINQ"), società interamente partecipata da IGD SIIQ S.p.A., i compensi aziendali e immobiliare interessati dal finanziamento senza effetto liberatorio per IGD e assegnate in pegno il 100% delle azioni della società.

In data 4 dicembre 2013 è stato concluso un contratto di Interest Rate Swap al tasso pari a 1,01% con la clausola di "early termination" da esercitare nell'eventualità di modifica del tasso del mutuo sottostante (mutuo BNP Paribas).

## 2.5 Il Portafoglio Immobiliare

### *Mercato immobiliare*

Il 2013 è stato caratterizzato da timidi segnali di ripresa nell'economia del Paese e soprattutto dal rinnovato interesse degli investitori stranieri per i mercati del sud Europa tra cui l'Italia.

I principali player sono stati investitori istituzionali e fondi pensione stranieri (principalmente europei e nord americani).

Il prodotto "immobili retail" continua ad essere tra i preferiti dagli investitori sebbene sia sempre più netta la polarizzazione tra "prime" (e "secondary good") gallerie e "tertiary" assets.

Rimane sempre molto elevato l'interesse per gli asset "high street".

### *L'offerta e pipeline*

Nel 2013 lo stock di mq retail completati è stato di circa 260.000 mq di gla, di cui l'85% costituito da centri commerciali.

A fine 2013 lo stock di centri commerciali presente in Italia ha raggiunto la quota di 18 milioni di mq di gla, di cui 12,3 milioni con superficie maggiore di 10.000 mq.

I principali progetti retail completati in Italia nell'anno sono stati:

NOME	GLA mq	DATA
PR Parma retail	42.000	2H2013
C.C. Tiare (Villesse)	92.000	2H2013
C.C. Carmagnola (Torino)	15.000	2H2013
C.C. Emisfero (Bassano del Grappa- Vicenza)	21.700	2H2013
Parco Commerciale la Briosia (Messina)	10.000	2H2013

Sebbene il 2013 ha visto un rallentamento degli sviluppi, in contrazione del 33% rispetto il 2012, nella parte finale dell'anno è emerso un segnale di miglioramento dell'interesse di alcuni developers internazionali quali Ikea (annuncio di un nuovo centro Ikea a Brescia) e Eurocommercial Property (accordo con Parsitalia per lo sviluppo di un centro commerciale a Roma – Pescaccio).

Nei prossimi due anni si prevede una consegna di 430.000 mq di nuova gla retail su una pipeline di oltre 2 milioni di mq di gla in costruzione.

L'attività di refurbishment di centri esistenti in Italia rimane limitata a pochi centri, contrariamente a quanto in atto in altri paesi europei dove questa attività sta diventando prioritaria per il riposizionamento dei centri.

Principali Progetti in pipeline al 31.12.2013:

Progetto	Città	Totale GLA (qm)	Tipologia
Cascina Merlata	Milano	60.000	centro polifunzionale
Arese	Milano	77.000	centro commerciale
Pescaccio	Roma	139.000	centro commerciale
Ponte Parodi	Genova	39.000	centro commerciale
Porta a Mare	Livorno	20.000	retail park
Romea	Marghera	39.000	ampliamento con retail park

### *Gli investimenti*

Il 2013 è stato l'anno del "risveglio" dell'interesse degli investitori, principalmente stranieri, per il mercato immobiliare retail italiano. Già nel primo semestre 2013 si è riscontrato un aumento del volume rispetto all'ultimo semestre 2012, ma è nel secondo semestre dell'anno che si è registrata un'accelerazione degli

investimenti e, a fine 2013, il volume totale di investimenti ha raggiunto 2,2 miliardi di Euro, più di otto volte il volume registrato nel 2012.

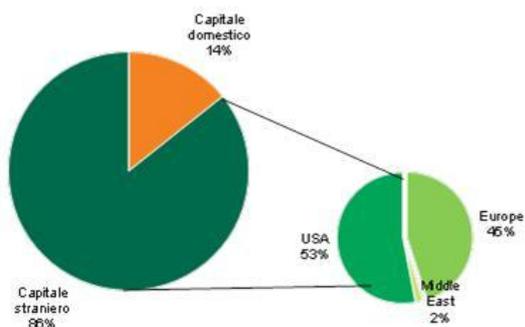
Le principali operazioni del primo semestre sono state il conferimento per circa 68 milioni di Euro dell'immobile di corso Vittorio Emanuele a Milano, occupato da Vodafone e H&M, dalla società Passarella srl al fondo riservato Crono e l'acquisto da parte di H&M dell' immobile in via del Corso a Roma dal Gruppo Benetton per un valore di 180 milioni di Euro.

Nel secondo semestre si è avuta l' acquisizione da parte di Morgan Stanley del 60% del portafoglio Auchan, la cessione del Parco Commerciale Meraville da parte di Pradera al fondo Orion, l'acquisto dei Centri Commerciali Valle center e Airone di Sonae Sierra da parte del fondo Blackstone che ha acquistato anche il factory outlet Franciacorta. A fine 2013 si è realizzata la cessione della Galleria Commerciale Carrefour di Limbiate da parte di un fondo gestito da CBRE ad ING Insurance.

Sempre nel 2013 Simon Property Group è entrata in JV con McArthur Glenn nella proprietà degli outlet di Marcianise e Noventa di Piave.

Le operazioni hanno coinvolto quasi esclusivamente investitori stranieri principalmente statunitensi e europei. I rendimenti netti delle operazioni sopra indicate sono risultati compresi in una forchetta tra l'6,75-8,25%.

**Grafico 7: Investimenti nel settore retail in Italia per fonte del capitale e regione di provenienza**



Anche la pipeline degli investimenti si mantiene elevata con un volume potenziale stimato circa 4,5 miliardi di Euro di asset in vendita per il 2014.

### *I retailers e lo yield*

Per quanto riguarda la domanda di spazi da parte dei retailers si può dire che nell'ultima parte del 2013 si sono avuti segnali di rinvigorito interesse soprattutto di nuovi spazi prime sia high street che in Centri Commerciali.

Le principali piazze di riferimento continuano a rimanere Milano e Roma, a seguire Verona, Firenze e Bologna.

Gli yield lordi si confermano intorno al 7% per i Centri Commerciali Prime e al 8,5% per i good secondary.

Gli yield degli High street si attestano al 5,50% per i prime e al 7,75% per i secondary.

Gli yield dei Parchi Commerciali prime raggiungono l' 8% e il 9,75% quelli secondary.

Si conferma la stabilità dei canoni sostenuti dal rallentamento dell'attività di sviluppo.

## **ROMANIA**

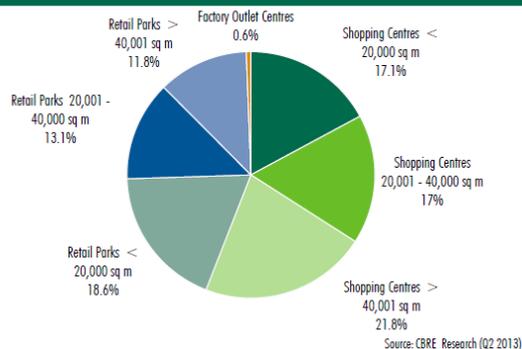
### *Andamento dei consumi e offerta immobiliare*

A fine 2013 lo stock di mq retail in Romania ha raggiunto i 2,8 milioni di mq di GLA con una crescita di nuova gla di 124.000 mq nel 2013. Il 57% dello stock è costituito da Centri Commerciali, il 42% da Retail park e l'1 % da foc.

Il 50% dello stock è concentrato nelle prime 5 città della Romania , incluso Bucharest, mentre il restante 50% è distribuito sul resto del territorio rumeno.

Nel 2013 si sono registrate le aperture dei centri commerciali Uvertura Mall Botosani; del centro AFI Palace a Ploiesti; il Centro Promenada Mall di Bucharest; il centro Shopping City di Galati per un totale di 106.000 mq di nuova gla.

**Chart 1: Split of modern retail stock in Romania per category**

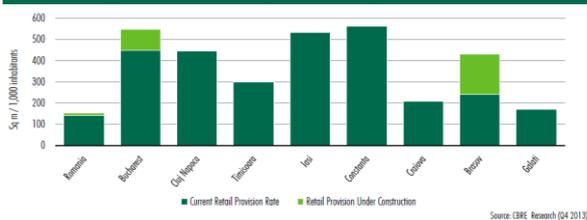


La pipeline in costruzione, con previsione di apertura per fine 2014, risulta di circa 245.000 mq di gla e per la fine del 2014 si prevede che lo stock totale raggiunga i 2,85 milioni di mq di gla.

I progetti in costruzione si concentrano nei prossimi anni principalmente nella capitale Bucharest e nelle città di Brasov, Craiova, Timisoara, Sibiu e Arad.

La densità media di mq retail in Romania si attesta sui 127 mq//1.000 abitanti.

**Chart Retail stock per 1,000 inhabitants in major cities vs retail provision under construction**



Nel 2013 i prime rent dei Centri Commerciali sono cresciuti del 13% rispetto all'anno precedente (raggiungendo i 690 €/mq in valore assoluto) mentre i prime yield hanno registrato una flessione dello 0,25% rispetto all'anno precedente attestandosi a 8,25%.

Rendimenti più elevati, ma in decremento dello 0,25% rispetto alla fine dello scorso anno, per gli immobili commerciali on-street di Bucharest dove i prime yield hanno raggiunto il 10% e i valori al metro quadro si sono allineati a 720 €/mq.

Durante il 2013 si è assistito a nuove aperture di marchi già presenti sul mercato rumeno e all'entrata di nuovi marchi, grazie alla crescita e al consolidamento di una classe di imprenditori- franchisee locali.

La domanda di spazi continua ad essere focalizzata su location prime di grandi centri commerciali e high street della capitale o delle principali città rumene.

I nuovi marchi che hanno aperto in Romania nel 2013 sono La Martina, Oliver Weber, Patrizia Pepe, BCBG, Pretty Ballerinas, Lego, Napapijri (presso le gallerie commerciali); Dolce&Gabbana (nelle gallerie di Hotel di Lusso); Anthony Morato, Ladurée, Roberto Bravo (nel segmento "high street").

## PATRIMONIO DI PROPRIETA'

Al 31 dicembre 2013 il portafoglio immobiliare italiano del Gruppo IGD SIIQ SPA risulta composto da immobili con destinazione d'uso commerciale retail e da immobilizzazioni in corso derivanti da iniziative immobiliari in fase di realizzazione. Il portafoglio immobiliare italiano del Gruppo IGD SIIQ SPA è stato periziato dai periti indipendenti CBRE e REAG Advisory.

Oltre al portafoglio immobiliare italiano, il Gruppo IGD SIIQ SPA possiede anche un portafoglio immobiliare sito in Romania composto prevalentemente da immobili commerciali retail e valutato nella sua interezza dal perito indipendente CBRE.

Alla data del 31 dicembre 2013 il patrimonio immobiliare complessivo del Gruppo IGD SIIQ SPA ha raggiunto il valore di mercato di Euro 1.891.283.000 e si costituisce delle seguenti categorie di immobili:

- "Iper e super", diciannove immobili per un totale di circa 230.000 mq di gla, distribuiti su otto regioni del territorio italiano;
  - "Gallerie e retail park", diciannove immobili, per un totale di circa 261.500 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 2013 questa categoria di immobili risulta costituita da un singolo complesso immobiliare sito nel centro di Bologna di circa 2.350 mq di gla;
- "Altro", sette immobili ad uso vario pertinenti ad immobili commerciali di proprietà o immobili adibiti ad uso ufficio per un totale di circa 3.140 mq di gla;
  - "Progetto Porta a Mare", un complesso immobiliare multifunzionale in corso di realizzazione per un totale di circa 70.000 mq di superficie sito nella zona portuale di Livorno;
  - "Sviluppi e terreni", quattro aree distribuite sul territorio nazionale destinate a futuri ampliamenti e/o nuove iniziative commerciali per circa 48.600 mq di gla;
  - "Winmarkt", un portafoglio di quindici immobili a uso commerciale ed un immobile ad uso uffici distribuiti sul territorio rumeno, esclusa la capitale Bucharest, per circa 87.300 mq di superficie.

Di seguito viene riportata la ripartizione del portafoglio del Gruppo IGD SIIQ SPA tra i periti CBRE e REAG in base all'incidenza sul FV e i compensi maturati al 31 dicembre 2013 dei periti indipendenti:

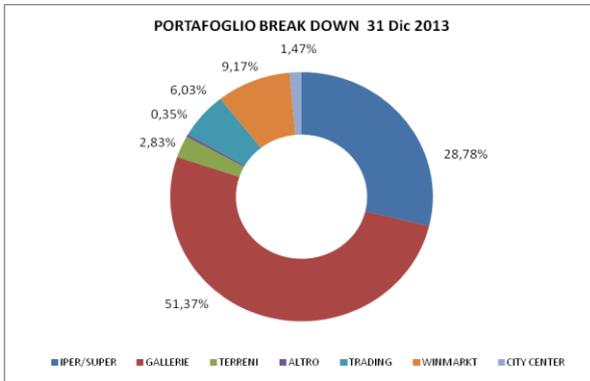
Categoria immobile	% portfolio	Perito
Ipermercati e supermercati	13,37%	CBRE
	15,41%	REAG
Gallerie Commerciali e retail park	28,59%	CBRE
	22,78%	REAG
City center	1,47%	CBRE
Altro	0,33%	CBRE
	0,02%	REAG
Immobili per trading	6,03%	CBRE
Sviluppo e terreni	1,87%	CBRE
	0,96%	REAG
Winmarkt (Romania)	9,17%	CBRE
	100,00%	
Totale	60,83%	CBRE
	39,17%	REAG
	100,00%	

Compensi al 31 dicembre 2013		€/migliaia
CBRE Valuation SPA	Compensi per valutazioni	219
	Consulenza per Intervento Porta a Mare	25
	<b>Totale compensi</b>	<b>244</b>
REAG Advisory Group Spa	Compensi per valutazioni	148
	Altri compensi	64
	<b>Totale compensi</b>	<b>211</b>

## 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 2013 risulta invariato rispetto al 31 dicembre 2012 e, con riferimento 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 immobile 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

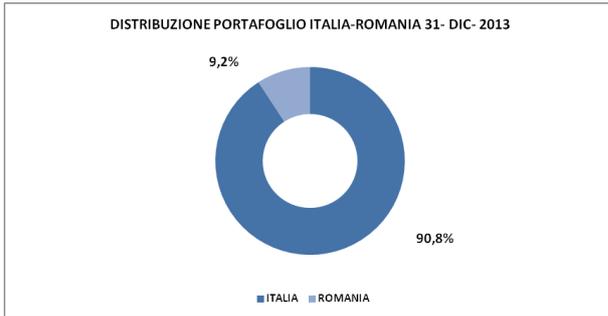
**Abruzzo:** 1 GC; 1 Iper; 1 terreno

**Campania:** 1 GC; 1 Iper

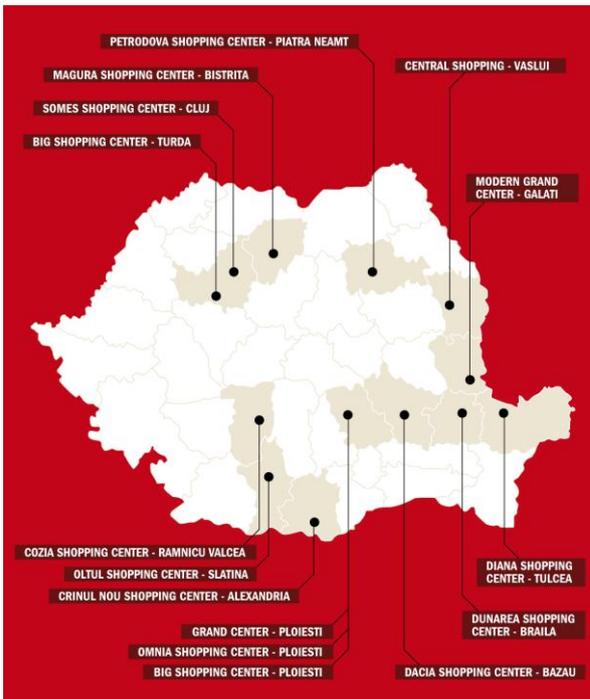
**Lazio:** 2 GC; 2 Iper

**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.

## ITALIA

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 Commerciale Mondovicino	Mondovì (CN)	7.318	//	IGD SIQ SPA	2007	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	53	2	4500	Jysk, Bata, Librerie Coop	Ipercoop (non di proprietà)	//
Retail Park Mondovicino	Mondovì (CN)	9.860	//	IGD SIQ SPA	2007	//	100	Piena Proprietà	2	6	4500	Brico lo Pittarello, Casa Terra	//	//
Galleria Commerciale I Bricchi	Isola d'Asti (AT)	16.239	//	IGD SIQ SPA	2009	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	25	6	1450	Compipel, Deichmann	Il Gigante (non di proprietà)	//
Galleria Commerciale Sarca	Sesto S. Giovanni (MI)	22.637	//	IGD SIQ 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)	11.469	//	IGD SIQ SPA	1994	2006	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	36	3	1280	Oviesse, Promenade calzature	Ipercoop (non di proprietà)	//
Galleria Commerciale Millennium	Rovereto (TN)	6.994	674	IGD SIQ 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)	12.146	//	IGD SIQ SPA	2010	//	100	Piena Proprietà	56	5	1550	Cisaifa, Stradivarius	Ipercoop	9.498
Retail Park Conè	Conegliano (TV)	5.961	//	IGD SIQ SPA	2010	//	100	Piena Proprietà	//	4	1550	Decathlon, Bricofer	//	//
Centro Commerciale Borgo	Bologna (BO)	7.074	//	IGD PROPERTY SINO SPA	1989	2005	100	Piena Proprietà	32	5	1550	Librerie Coop, Marco Polo Expert, C6, Scarpe&Scarpe	Ipercoop	11.480
Centro Commerciale ESP	Ravenna (RA)	12.038	3200	IGD PROPERTY SINO SPA	1998	2012	100	Piena Proprietà	45	6	2456	Deichmann, Game 7 athletics, Librerie Coop, Piazza Italia, Marco Polo Expert, Benetton	Ipercoop	16.536
Centro Commerciale Le Maioliche	Faenza (RA)	21.717	2374	IGD SIQ SPA	2009	//	100	Piena Proprietà	49	8	2400	Decathlon, Bricofer	Ipercoop	9.277
Centro Commerciale Lungo Savio	Cesena (FC)	2.908	//	IGD SIQ SPA	2002	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	24	1	850	Benetton, Librerie Coop, Motivi	Ipercoop (non di proprietà)	//
Ipermercato I Malatesta	Rimini (RN)	11.390	//	IGD SIQ SPA	2005	//	100	Piena Proprietà (Area Ingrosso + Area Fitness)	36	3	1500	Euronics, Oviesse	Ipercoop	10.232
Centro Commerciale Fonti del Corallo	Livorno (LI)	7.313	//	IGD SIQ SPA	2003	//	100	Piena Proprietà	55	2	1600	Benetton, Oviesse	Ipercoop	15.371
Centro Commerciale Porto Grande	Porto d'Ascoli (AP)	8.097	//	IGD SIQ SPA	2001	//	100	Piena Proprietà	36	2	1730	Decathlon, Deichmann	Ipercoop	15.290
Centro Commerciale d'Abruzzo	San Giovanni Teatino (CH)	13.276	//	IGD SIQ SPA	2001	2013 (in corso)	100	Piena Proprietà	31	3	1730	Decathlon, Euronics, Librerie Coop, Piazza Italia	Ipercoop	14.127
Centro Commerciale Tiburtino	Guidonia Montecelio (RM)	33.419	//	IGD SIQ SPA	2009	//	100	Piena Proprietà	120	11	3800	Azzurra Sport, H&M, Piazza Italia, Obi, Scarpamondo, Tally Weijl, Euronics	Coop	7.125
Centro Commerciale Casilino	Roma (RM)	5.515	//	IGD PROPERTY SINO SPA	2002	//	100	Piena Proprietà	25	3	1260	Euronics, Piazza Italia	Ipercoop	11.435
Centro Commerciale Le Porte di Napoli	Afragola (NA)	11.383	//	IGD SIQ SPA	1999	2008	100	Piena Proprietà	61	5	2650	Euronics, Grillo Sport, Piazza Italia	Ipercoop	17.248
Centro Commerciale La Torre	Palermo (PA)	14.412	//	IGD SIQ SPA	2010	//	100	Piena Proprietà	58	5	1700	Marco Polo Expert, Scarpe&Scarpe, Piazza Italia, Compipel	Ipercoop	11.217
Centro Commerciale Katanè	Gravina di Catania (CT)	14.912	//	IGD PROPERTY SINO SPA	2009	//	100	Piena Proprietà	70	6	1320	Benetton, Compipel, Piazza Italia, Euronics, H&M	Ipercoop	13.663
Centro Commerciale Darsena City	Ferrara (FE)	16.035	//	IGD SIQ SPA	2009	//	50	Proprietà per il 50%	30	2	1320	Deichmann	Despar	3.715
Centro Piave	San Donà di Piave (VE)	11.800	//	CSI SPA e CO.PA.R.I. HOLDING SPA	1995	2003	//	Master Leasing	48	5	1500	Benetton, Cisaifa, Librerie Coop, Oviesse, Piazza Italia, Scarpe&Scarpe	Ipercoop	15.800
Centro Nova	Villanova di Castenaso (BO)	12.485	//	COOP ADRIATICA SCARL	1995	2008	//	Master Leasing	55	7	2400	H&M, Librerie Coop, Bershka, Pittarello, Benetton	Ipercoop	18.188
Città delle Stelle	Ascoli Piceno (AP)	17.000	//	COOP ADRIATICA SCARL	2002	//	100	Usufrutto	46	10	2200	Brico lo, Game 7 athletics, Piazza Italia, Non solo sport, Marco Polo Expert	Ipercoop	12.935

## ROMANIA

Centro commerciale	Location	GLA Centro Commerciale mq	Net Salling Area	Circulation (sqm) Rented	Rented Warehouse/office	Proprietà	Data apertura	Data ampliamento/restyling	Area ampliamnto	% 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, Sevd, Jolidon, Levi's, Manasa, 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, Sevd, 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, Mimimax, 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						Piena Proprietà				
Junior	Ploiesti	2.464	2.155		309	Win Magazin SA					Piena Proprietà				
TOTALE Generale		87.293	76.092	3.293	7.910										

## ITALIA

### ANALISI PER CATEGORIA DI IMMOBILE

Nel 2013 si è assistito ad una riduzione del fenomeno inflattivo che si è riflesso nelle stime dell'inflazione utilizzate nei DCF sia per gli immobili del portafoglio Italia che per quelli del portafoglio Romania.

Sia nella valutazione semestrale di giugno che in quella di fine anno, il tasso di attualizzazione si è mantenuto stabile per gli immobili del portafoglio Italia, mentre è leggermente diminuito per gli immobili del portafoglio romeno.

Si è registrato, al contrario, in entrambi i semestri, un lieve ma generalizzato incremento dei tassi di capitalizzazione concentrata prevalentemente nel secondo semestre del 2013. Fa eccezione la categoria immobiliare "Iper e Super" per la quale il gross exit cap rate ha subito un lieve decremento poiché considerata una categoria di asset a rendimento più stabile e sicuro .

Nel primo semestre del 2013 si è assistito anche ad un ritocco al rialzo della tassa IMU per la categoria catastale D8 che ha pesato maggiormente sulla classe di immobili " Iper e Super".

Con riferimento alla tassa sulla proprietà, si segnala che come conseguenza di regolarizzazioni catastali nel 2013 si è verificata una modifica nella ripartizione dell'IMU tra Iper e Galleria nel Centro Commerciale Casilino e nel Centro Commerciale Guidonia, con riduzione della quota riferita agli Iper ed incremento di quella riferita alla Galleria, che ha portato ad una conseguente rivalutazione della componente Iper contrapposta ad una svalutazione della componente Galleria.

### IPERMERCATI E SUPERMERCATI

Gli ipermercati e supermercati del portafoglio di IGD sono locati a Coop Adriatica Scarl, Unicoop Tirreno Scarl 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 2013 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	46,45%	CBRE
	53,55%	REAG

Entrambi i valutatori hanno utilizzato per questa categoria di immobili il metodo del DCF. CBRE ha utilizzato una durata standard del DCF di 10 anni per tutti gli asset; REAG ha utilizzato una durata variabile tra i 15 e i 25 anni a seconda delle scadenze del contratto con l'operatore.

Al 31 dicembre 2013 il valore di questa classe di immobili è stato di 544,39 milioni di Euro, con un incremento de +1,11% rispetto al 31 dicembre 2012, e +0,52% rispetto al semestre precedente. Nel primo semestre l'incremento è dovuto principalmente ad una diversa ripartizione dell'IMU tra iper e galleria del Centro Commerciale "Tiburtino" di Guidonia che ha portato ad un minore incidenza della tassa sull'iper e contestualmente ad un aumento dell'incidenza sulla Galleria. Nel secondo semestre analogo fenomeno di redistribuzione dell'IMU con riduzione dell'incidenza sull'iper e conseguente incremento sulla galleria si è verificato per il Centro commerciale "Casilino" di Roma. Per tale effetto l'iper del Centro Commerciale Tiburtino è incrementato di 3,6ML/€ nel primo semestre mentre l'iper del Centro Commerciale Casilino è aumentato di 4,ML/€ nel secondo semestre per un totale annuo di 7,6 milioni di Euro.

Escluso gli iper di Tiburtino e Casilino, il FV dell'asset class Iper ha subito una riduzione pari a -730 mila Euro rispetto al 31 dicembre 2012 dovuto principalmente alla riduzione delle ipotesi del tasso di inflazione utilizzato nel modello DCF del 2013 che ha inciso sulla crescita dei redditi netti attualizzati per tutta la durata dei DCF.

Per il primo ed il secondo anno dei DCF, i ricavi da locazione hanno goduto degli incrementi derivanti dalle scadenze delle scalettature dei canoni degli iper di Conegliano e Palermo. Nei due semestri del 2013, tuttavia, l'effetto di crescita del Gross initial yield è stato neutralizzato dell'incremento del FV ed è rimasto invariato a 6,64% rispetto al 30 giugno (+0,05% rispetto al 31 dicembre 2012).

Il tasso di attualizzazione dell' asset class Iper al 31 dicembre 2013 si è attestato al 7,04% risultando invariato rispetto ai due semestri precedenti. Si è registrata una lieve riduzione del gross exit cap rate che si è attestato a 6,49% (-0,07% rispetto il semestre precedente).

L'occupancy rate dell'asset class Iper/Super è 100%.

## GALLERIE COMMERCIALI E RETAIL PARK

Le Gallerie Commerciali e Retail Park del gruppo IGD sono per lo più affittati con contratti di affitto d'azienda della durata di 5 anni e con indicizzazione al 100% dell' indice ISTAT.

Le locazioni della durata 6+6 e con indicizzazione al 75% dell'indice Istat sono riservate alle categorie merceologiche dei servizi paracommerciali quali edicole, tabacchi, parrucchieri e centri estetici.

La classe "Gallerie commerciali e retail park" al 31 dicembre 2013 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	55,66%	CBRE
	44,34%	REAG

Entrambi i valutatori hanno utilizzato per questa categoria di immobili il metodo del DCF. CBRE ha utilizzato una durata standard di 10 anni per tutti gli asset; REAG ha utilizzato una durata di 18 anni per tutti gli asset.

Il valore di questa classe di immobili al 31 dicembre 2013 è stato di 971,53 milioni di Euro, con un FV in decremento di - 3,21% rispetto al 31 dicembre 2012 (-32,25M/€ in valore assoluto rispetto al 31 dicembre 2012) di cui il -2,03% si è verificato nel primo semestre 2013 (-20,66ML/€ in valore assoluto) a cui si aggiungono ulteriori costi per capex e restyling. I principali restyling che hanno caratterizzato l'asset class Gallerie nel 2013 sono stati la Galleria esistente del Centro di Abruzzo e gli interventi di fit out collegati alle importanti ricommercializzazioni delle Gallerie Tiburtino di Guidonia e La Torre di Palermo.

Come accennato in precedenza, una delle principali cause della riduzione del FV della asset class Galleria è stata la diversa ripartizione dell'IMU sulle Gallerie di Tiburtino nel primo semestre e Casilino nel secondo semestre. La galleria del Centro Commerciale Tiburtino è decrementata di 6ML/€ nel primo semestre mentre la galleria del Centro Commerciale Casilino è decrementata di 4,3ML/€ nel secondo semestre per un totale di 10,3 milioni di Euro.

Oltre a questo effetto nel primo semestre del 2013 le gallerie che hanno subito una maggiore riduzione del FV sono state Sarca, Mondovì, Palermo e Borgo a causa dell'incremento della vacancy, in alcuni casi strumentale a nuove ricommercializzazioni, e alla riduzione degli mgr delle di quest'ultime.

Mentre il riposizionamento delle gallerie Sarca e Borgo si è completato nel primo semestre, per le gallerie Mondovì e Palermo è proseguito anche nel secondo semestre.

I fattori sopra esposti hanno inciso sensibilmente sulla determinazione del gross initial yield della asset class Gallerie che si è attestato al 6,52% in riduzione del -0,09% rispetto a 31.12.2012 e del -0,07% rispetto al 30.06.2013.

Non vi sono state sostanziali variazioni del tasso di attualizzazione dell' asset class Gallerie che al 31.12.2013 si è attestato al 7,30% registrando un incremento di +0,02% rispetto al 31.12.2012 e -0,01% rispetto a giugno 2013.

Si è registrato un lieve incremento del gross exit cap rate che ha raggiunto l'incidenza del 7,00% (+0,08% rispetto il semestre precedente).

Al 31 dicembre 2013 il financial occupancy rate, calcolato come rapporto tra GLA affittata su totale GLA, entrambe valorizzate a canoni di mercato, è stato di 96,18%, con un decremento di -0,11% rispetto al 31 dicembre 2012, dovuto principalmente all'incremento dello sfitto nei Centri Commerciali Sarca, Borgo, Mondovì e Palermo, ma in sostanziale ripresa (+ 0,78%) rispetto al 30 giugno per le ragioni sopra descritte.

Nel secondo semestre del 2013 inoltre è stato proclamato il vincitore del concorso di idee per il restyling di Borgo che si concluderà nel 2015.

### CITY CENTER

La categoria immobiliare "City center" è costituita da un complesso di più immobili adiacenti e funzionalmente collegati tra loro sito nel centro di Bologna.

La categoria City center al 30 giugno 2013 è stata valutata al 100% dal perito CBRE che ha utilizzato il metodo del DCF con la durata standard di 10 anni.

Il valore di questa classe di immobili ha raggiunto i 27,8 ML/€, con un incremento di +0,36% rispetto al 31 dicembre 2012 mentre è rimasto completamente invariato rispetto al semestre precedente.

La crescita del FV è dovuta alla crescita dei ricavi per la scadenza dell'ultima scalettatura. L'occupancy rate al 100% e la qualità degli operatori presenti garantiscono una solida redditività all'asset class il cui gross initial yield al 31.12.2013 è stato di 5,65% con un incremento del +0,25% rispetto al 31.12.2012 e +0,09% rispetto a giugno 2013.

Il tasso di attualizzazione e il gross exit cap rate di questa asset class sono restati praticamente invariati rispetto ai due semestri precedenti attestandosi rispettivamente a 6,20% e 5,95%.

### INIZIATIVE DI SVILUPPO DIRETTE (TERRENI)

La categoria di immobili "Sviluppo- terreni" al 31 dicembre 2013 è composta da quattro terreni su cui è in corso la realizzazione delle seguenti iniziative commerciali:

- Chioggia Retail park (VE): retail park di 16.900 mq di gla, come da ultima variante presentata; in dicembre 2013 sono partiti i lavori di edificazione del fabbricato e la previsione di apertura è nel primo semestre 2015.
- Ampliamento ESP: estensione della galleria commerciale del Centro Commerciale ESP di Ravenna per 23.400 mq di gla attualmente in fase di progettazione e finalizzazione dell'iter autorizzativo con previsione di inizio lavori secondo semestre 2014 e di apertura il primo semestre 2016.
- Ampliamento Abruzzo: estensione della galleria commerciale del Centro Commerciale Abruzzo di San Giovanni Teatino (CH) per circa 3.300 mq di gla il cui cantiere è partito nel dicembre 2012 ed attualmente è in fase avanzata di realizzazione. L'apertura è confermata nel primo semestre del 2014.
- Estensione P.to Grande: estensione del Centro Commerciale Porto Grande di P.rto d'Ascoli (AP) con la costruzione di due medie superfici per 5.000 mq di gla Per questo progetto si è completata la fase di progettazione, sono state rilasciate tutte le autorizzazioni e, nella seconda metà del 2014, è previsto l'inizio lavori. L'apertura è prevista per fine 2015.

La categoria "Sviluppo terreni" al 31 dicembre 2013 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	66,06%	CBRE
	33,94%	REAG

Entrambi i valutatori hanno utilizzato per questa categoria di immobili il metodo di trasformazione.

Il valore complessivo di mercato di questa categoria di immobili al 31 dicembre 2013 ha raggiunto i 53,59 milioni di Euro, riportando un incremento di +24,89% rispetto al 31 dicembre 2012 dovuto principalmente all'incremento dei lavori di ampliamento del centro d'Abruzzo.

## PROGETTO PORTA A MARE

Al 31 dicembre 2013 le consistenze della società Porta Medicea, titolare del Progetto Porta a Mare, sono state valutate interamente dal perito CBRE utilizzando sia il metodo di trasformazione che il metodo reddituale.

Il Progetto si suddivide nei seguenti sub ambiti:

- Piazza Mazzini, destinazione retail, con apertura prevista per il 2014 e destinazione residenziale e uffici che risultano ultimati;
- Officine storiche (destinazione retail e residenziale), in fase di costruzione, con destinazione retail la cui apertura, analogamente alla consegna delle residenze, è prevista per il 2016;
- Molo Mediceo (destinazione retail e terziario) con previsione inizio lavori oltre il 2015;
- Lips (destinazione retail, turistica, alberghiera) con previsione inizio lavori oltre 2015;
- Arsenale (destinazione retail) con previsione inizio lavori oltre il 2015.

Il valore di mercato dei tale categoria di immobili al 31 dicembre 2013 è stato di Euro 114.000.000 con un incremento di 4,49% rispetto al valore del 31.12.2012 dovuto all'avanzamento dei lavori nei sub ambiti Mazzini e Officine storiche al netto delle vendite delle unità abitative e box completate del sub ambito Mazzini avvenute nel secondo semestre del 2013 del valore contabile di 4,989 ML/€.

Nel valore di mercato al 31.12.2013 sono comprese anche le consistenze a destinazione commerciale che rimarranno di proprietà del Gruppo IGD.

## ALTRO

La categoria Altro è una categoria residuale del portafoglio del Gruppo IGD e al 31 dicembre 2013 risultava 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 locale/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 Business 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.

La categoria Altro al 31 dicembre 2013 è stata valutata dai periti CBRE e REAG con la seguente proporzione:

Categoria immobile	% portfolio	Perito
Altro	93,62%	CBRE
	6,38%	REAG

Entrambi i valutatori hanno utilizzato per questa categoria di immobili il metodo del DCF.

Il valore di mercato di questa categoria di immobili al 31 dicembre 2013 è stato di 6,58 milioni di Euro ed ha registrato un decremento di - 2,62% (0,177 ML/€ in valore assoluto) rispetto al 31 dicembre 2012, concentrati soprattutto nel secondo semestre 2013.

Il tasso di attualizzazione è rimasto invariato rispetto i due semestri precedenti a 7,18%, mentre il gross exit cap rate ha subito una leggera crescita raggiungendo l'incidenza del 7,31% con un incremento di +0,05% rispetto al semestre precedente.

## ROMANIA

Il Portafoglio immobiliare della società romena Winmagazin si costituisce di quindici Centri Commerciali ed una palazzina uffici per un totale di circa 87.300 mq di superficie. Gli immobili sono ubicati in 13 città della Romania (esclusa la capitale Bucarest).

La categoria Winmarkt al 31 dicembre 2013 è stata valutata al 100% dal perito CBRE che ha utilizzato il metodo DCF con la durata standard di 10 anni.

Al 31 dicembre 2013 il valore di questa classe di immobili è stato di 173,4 ML/€ con un decremento di -2,53% (-4,5ML/€ in valore assoluto) rispetto al 31 dicembre 2012 concentrati principalmente nel secondo semestre. Il valore delle quindici gallerie al 31 dicembre 2013 ammonta a Euro 170.000.000 ed ha registrato una riduzione di -2,08% rispetto al 31 dicembre 2012.

La riduzione del FV è dovuto principalmente alla riduzione degli MGR quale conseguenza delle ricommercializzazioni con retailer internazionali che garantiscono maggiore stabilità di reddito, ad un leggero incremento della vacancy soprattutto ai piani alti di alcune gallerie, nonché alla riduzione delle stime del tasso di inflazione (1,00% rispetto a 2,20% al 31.12.2012) utilizzate nei DCF e alla presenza di manutenzioni straordinarie.

In questa classe di immobili il gross initial yield al 31.12.2013 è sceso a 6,44% con una riduzione di -0,28% rispetto al 31.12.2012 e -0,7% rispetto a giugno 2013.

Il valore di mercato al 31 Dicembre 2013 della palazzina uffici Junior di Ploiesti è stato di Euro 3.400.000 e si è ridotto del -20,93% rispetto al 31 dicembre 2012 a causa della vacancy venutasi a creare per la disdetta del contratto di locazione.

Il gross exit cap yield dell'asset class Winmarkt ha raggiunto al 31.12.2013 il valore di 8,84% con un incremento di +0,09% rispetto al semestre precedente.

Il tasso di attualizzazione al 31.12.2013 si è attestato al 8,10% in diminuzione del -0,18% rispetto al 31.12.2012 e del -0,15% rispetto al 30 giugno 2013.

Il financial occupancy rate (calcolato sulla net selling area) del portafoglio immobiliare rumeno al 31 dicembre 2013 è stato pari a 84,46% con una riduzione di -4,94% rispetto 31 dicembre 2012.

Nella tabella seguente sono rappresentati gli investimenti immobiliari, i progetti di sviluppo più significativi e il dettaglio dei criteri di contabilizzazione adottati:

Categoria	Valore contabile 31/12/2013	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato al 31/12/2013	Data ultima perizia
<b>Investimenti immobiliari Gruppo IGD</b>				
Ipermercati e Supermercati	544,39	fair value	544,39	gen-2014 e feb-2014
Gallerie commerciali Italia	971,53	fair value	971,53	gen-2014 e feb-2014
City Center	27,80	fair value	27,80	gen-2014 e feb-2014
Altro	6,58	fair value	6,58	gen-2014 e feb-2014
<b>Totale Italia</b>	<b>1.550,29</b>		<b>1.550,29</b>	
<hr/>				
Gallerie Commerciali Romania	170,00	fair value	170,00	gen-14
Altro Romania	3,40	fair value	3,40	gen-14
<b>Totale Romania</b>	<b>173,40</b>		<b>173,40</b>	
<hr/>				
<b>Totale Gruppo IGD</b>	<b>1.723,69</b>		<b>1.723,69</b>	

Categoria	Valore contabile 31/12/2013	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato al 31/12/2013	Data ultima perizia
<b>Iniziative di sviluppo dirette</b>				
Progetti in avanzate fase di costruzione	14,40	fair value	14,40	feb-14
Terreni e costi accessori	38,77	costo rettificato	39,19	gen-2014 e feb-2014
<b>Totale Iniziative di sviluppo dirette</b>	<b>53,17</b>		<b>53,59</b>	

Categoria	Valore contabile 31/12/2013	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato al 31/12/2013	Data ultima perizia
<b>Progetto Porta a Mare*</b>	114,00	fair value/costo rettificato	114,00	gen-14

	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
<b>Totale</b>	<b>1.890,86</b>		<b>1.891,28</b>	<b>(0,42)</b>

\* Il dato comprende la quota relativa al comparto commerciale oggetto di preliminare di compravendita a IGD SIIQ S.p.A. e classificato in bilancio nelle immobilizzazioni in corso e acconti.

La tabella che segue riporta il dettaglio dei Progetti in Corso:

PROGETTO	TIPOLOGIA	LOCATION	GLA	DATA COMPLETAMENTO	INVESTIMENTO PREVISTO	VALORE CONTABILE 31.12.2013 milioni di €	AL % DI in POSSESSO	STATO
ESP	Ampliamento	Ravenna	23.400 mq	I° semestre 2016	ca. 51 MN/€	17,27	100%	Fase avanzata di progettazione e finalizzazione dei permessi di costruzione
PORTO GRANDE	Ampliamento	Porto d'Ascoli (AP)	5.000 mq	II° semestre 2015	ca. 9,9 MN/€	3,80	100%	Completata fase di progettazione. Rilasciati tutti i permessi di costruire
CENTRO D'ABRUZZO	Ampliamento	S.Giovanni Teatino (CH)	3.300 mq	I° semestre 2014	ca. 16 MN/€	14,40	100%	Lavori in corso: fase avanzata (oltre 70%)
CHIOGGIA PARK	RETAIL Nuovo retail park	Chioggia (VE)	16.900 mq	I° semestre 2015	ca. 39MN/€	17,70	100%	Ultimato il 1° lotto delle opere di urbanizzazione ed avviati i lavori di edificazione del fabbricato
<b>Totale</b>						<b>53,17</b>		

## 2.6 Valutazioni dei periti indipendenti

CBRE VALUATION S.p.A.  
Via del Leone 5/7  
20121 Milano

Tel +39 02 686 670 1  
Fax +39 02 686 670 80

Milano, 31 Gennaio 2014

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

CONTRATTO N. 6687; N. 6688

**Certificato di perizia relativo alla valutazione, alla data del 31.12.2013, 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	CITTA	PROV.
3	ESP	Galleria e Ipermercato	Via Marco Buzzato, 74	Rovenna	RA
4	BORBO	Galleria e Ipermercato	Via M.E. Lapide, 184	Bologna	BO
5	Iper LAME	Ipermercato	Via Marco Polo, 3	Bologna	BO
6	Iper LEONARDO	Ipermercato	Viale Brandolo, 129	Imola	BO
7	Iper LURO	Ipermercato	Via Concordia, 36	Lugo di Rovenna	RA
10	Super AQUILEIA	Supermercato	Via Aquileia, 110 - 112	Rovenna	RA
14	Iper MALLTESTA	Ipermercato	Via Emilia, 150	Rimini	RN
21	LE NAUCLICHE	Galleria e Ipermercato	Via Bissara, 1/3	Ferrara	RA
15	MILLENNIUM (Società controllata)	Galleria	Via del Bordo, 175	Rovereto	TN
16	SARCA (Società controllata)	Galleria Commerciale	Via Milanese, snc	Sesto San Giovanni	MI
17	MONDOVICINO	Galleria e Retail Park	Strada Vianale Cassano "Cassano Visto"	Mondovì	CH
18	LUNGO SAURO	Galleria	Via Jemolo, 110	Cesena	FC
19	GRAN RONDO	Galleria	Via S. La Fira, 12	Cesna	CR
23	I BRICCHI	Galleria	Via del Prato Bosciano, località Molini	Isola D'Este	AT
10	Negozio AQUILEIA	Negozio	Via Aquileia, 110 - 112	Rovenna	RA
14	Anci ingresso MALLTESTA	Negozio	Via Emilia, 150	Rimini	RN
14	Anci Finesse MALLTESTA	Negozio	Via Emilia, 150	Rimini	RN
25	CONE	Galleria, Iper e Retail Park	Via San Giuseppe/Viale Italia	Conseglione Veneto	TV
27	DARSENA CITY	Galleria	Via Doriano 73	Ferrara	FE
28	Via Rissali 16/18- Bologna	High Street Retail	Via Rissali 16/18	Bologna	BO
29	Bologna - Ufficio (Tera)	Ufficio	Via dei Trattati Comunitari, 13	Bologna	BO
30	Bologna - Ufficio (Libreria Coop)	Ufficio	Via dei Trattati Comunitari, 13	Bologna	BO
3	Ampollamento Centro Esp	Terreno	Via Marco Buzzato, 74	Rovenna	RA
24	Terreno in Chioggia	Terreno	Località Brandolo	Chioggia	VE
UV	Terreno in Livorno	Terreno	Via del Nolo Mediceo	Livorno	LI

Sede Legale e Amministrativa: Via del Leone 5/7, 20121, Milano. T +39 02 6866 701 F +39 02 6866 70 80  
 Sede Operativa: Via L. Bissolati 20, 00187, Roma T +39 06 4872 8801 F +39 06 4872 8821  
 Palazzo Patricia Piazza Statuto 18, 10122 Torino T +39 011 3273 901 F +39 011 3273 908  
 Iscritt. reg. imprese presso il Tribunale di Milano n.04219600182 cod. fis./partita Iva n. 04219600182 cap. soc. € 800.000 i.r.l.  
 n.a. in a. Milano 1004000  
 Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società CBRE Ltd

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 2013, 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 nell'ultima edizione italiana disponibile 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 rivenduta 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 fornita 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 effettuata 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 comunicati dalla proprietà e da noi non verificati né tramite misurazione grafica degli elaborati grafici forniti, né tantomeno tramite misurazione in sito del bene immobiliare in oggetto.
- 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 SIQ 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.

## 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 SIQ SpA indicati in premessa al 31 Dicembre 2013 sia esprimibile come segue:

Totale immobili di proprietà:  
 Valore di mercato Euro 1.150.373.000,00  
 (Un Miliardo Centocinquantamila Trecento Settantatremila Euro/00)

## INCERTEZZA DI SCENARIO

---

Il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni.

Il protrarsi dell'incertezza, la difficoltà di accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un 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.



Mitko Baldini  
 (Amministratore Delegato)



Elena Gramaglia  
 (Associate Director)



Milano, 31 Gennaio 2014

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

CONTRATTO N. 6687; N. 6688

**Certificato di perizia relativo alla valutazione, alla data del 31.12.2013, 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 a fine di bilancio.

**Portafoglio Italia:**

RIF	ASSET	TIPOLOGIA	INDIRIZZO	CITTA'	PROV.
3	ESP	Galleria e Ipermercato	Via Marco Buzato, 74	Rovento	RA
4	BORBO	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 LUIGI	Ipermercato	Via Concordia, 36	Lugo di Rovento	RA
10	Super SOULEIA	Supermercato	Via Aquileia, 110 - 112	Rovento	RA
14	Iper MALLESTA	Ipermercato	Via Emilia, 150	Rimini	RN
21	LE MADUCCHE	Galleria e Ipermercato	Via Scauro, 1/3	Ferrara	RA
15	MILLENNIUM (Società controllata)	Galleria	Via del Botte, 175	Rovento	TN
16	SARCA (Società controllata)	Galleria Commerciale	Via Milanese, anc	Sesto San Giovanni	MI
17	MONDOVICINO	Galleria e Retail Park	Strada Vitale Cazzanig "Cazzino Vitto"	Mondovì	CN
18	LUNGO SAURO	Galleria	Via Jemolo, 110	Caserta	FC
19	GRAN RONDO	Galleria	Via B. La Pira, 12	Caserta	CR
23	I BRICCHI	Galleria	Via del Prato Barchiesi, località Molini	Isola D'Isola	AT
10	Negozio SOULEIA	Negozio	Via Aquileia, 110 - 112	Rovento	RA
14	Area ingresso MALLESTA	Negozio	Via Emilia, 150	Rimini	RN
14	Area fronte MALLESTA	Negozio	Via Emilia, 150	Rimini	RN
25	CDNE	Galleria, Iper e Retail Park	Via San Giuseppe/Viale Italia	Conegliano Veneto	TV
27	DARSEN CITY	Galleria	Via Danzoni 73	Ferrara	FE
28	Via Rizzoli 16/18- Bologna	High Street Retail	Via Rizzoli 16/18	Bologna	BO
29	Bologna - Uffici (New)	Uffici	Via dei Trattati Comunitari, 13	Bologna	BO
30	Bologna - Uffici (Liberie Casa)	Uffici	Via dei Trattati Comunitari, 13	Bologna	BO

Seal Legale e Amministrativa: Via del Leone 5/7, 20121, Milano. T +39 02 666 670 1 F +39 02 666 670 80  
 Seal Secondaria: Via L. Bissolati 20, 00187, Roma. T +39 06 4832 8801 F +39 06 4832 8821  
 Palazzo Farnesio Piazza D'Armi 10, 00187, Roma. T +39 011 2273 901 F +39 011 2273 908  
 Iscritt. reg. imprese presso Tribunale n.04219000182 cod. Fisc./partita Iva n. 0421900182 cap. soc. € 800.000 i.v.  
 n.d.i.a.s. Milano 1000000  
 Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società CBRE Ltd

Portafoglio Winmarkt Romania, costituito da 16 asset.

Abbiamo svolto indagini al fine di informarci circa i suddetti Valori di Mercato, alla data del 31 Dicembre 2013, 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 concorrenti, 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 fornita 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 effettuate 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 comunicati dalla proprietà e da noi non verificati né tramite misurazione grafica degli elaborati grafici forniti, né tantomeno tramite misurazione in sito del bene immobiliare in oggetto.
- 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 SIIG 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.

## 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 31-12-2013 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 1.000.973.000,00  
 (Un Miliardo Novecento Settantatre Mila Euro/00)

## INCERTEZZA DI SCENARIO

---

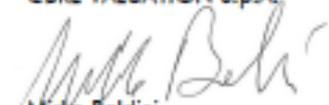
Il perdurare della crisi economica-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni.

Il protrarsi dell'incertezza, la difficoltà di accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un 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.



Mirko Baldini  
 (Amministratore Delegato)



Elena Gramaglia  
 (Associate Director)

REAG Real Estate Advisory Group SpA  
a socio unico  
Direzione Generale  
Centro Direzionale Colleoni  
Palazzo Caselopes 3  
20854 Agrate Brianza MB - Italy  
Tel. +39 039 6423.1  
Fax +39 039 6056427  
Italy@reag-ss.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 05801680152



Agrate Brianza, 25 febbraio 2014

Pos. n° 6443,09-8754

Spettabile

GRUPPO IGD 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 2013 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 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 S.p.A. (di seguito Cliente), al fine di determinare alla data del 31 dicembre 2013 il Valore di Mercato.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- ♦ cessione di ciascun Immobile / Iniziativa Immobiliare in blocco considerando 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 cui una proprietà o passività dovrebbe 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, consapevole e senza coercizioni". (RICS Red Book VS 3.2, ed. italiana, Marzo 2012).

"Canone di Mercato" indica "(...) l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni". (RICS Red Book VS 3.3, ed. italiana, Marzo 2012).

#### Criteria 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 2013.

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 Reddittuale: 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 2013, i sopralluoghi presso i CC di Senigallia, San Benedetto del Tronto, San Giovanni Teatino, Livorno, Roma, Guidonia, Afragola 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 2013 possa essere ragionevolmente indicato, come segue:

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

**Euro 740.910.000,00**

*(Euro Settecentoquarantamilioninovecentodiecimila/00)*

Supervisione e controllo:

Savino Natalicchio  
Engagement Manager

REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A.

Oswaldo Rigamonti  
Senior Director

REAG Real Estate Advisory Group SpA  
a socio unico  
Direzione Generale  
Centro Direzionale Colicori  
Palazzo Cassiopea 3  
20854 Agrate Brianza MB - Italy  
Tel. +39 039 8423.1  
Fax +39 039 8059427  
itely@reag-isa.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 05881680152



Agrate Brianza, 25 febbraio 2014

Pos. n° 6443,09-8754

Spettabile  
GRUPPO IGD 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 2013 del portafoglio immobiliare costituito da n. 12 immobili a destinazione commerciale ubicato sul territorio italiano, indicatoci quale proprietà del GRUPPO IGD S.p.A., a esclusione delle iniziative di sviluppo immobiliare ubicate in San Benedetto del Tronto e San Giovanni Teatino.

Egredi 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 S.p.A. (di seguito Cliente), al fine di determinare alla data del 31 dicembre 2013 il Valore di Mercato.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- ♦ cessione di ciascun Immobile in blocco considerando 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 cui una proprietà o passività dovrebbe 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, consapevole e senza coercizioni". (RICS Red Book VS 3.2, ed. italiana, Marzo 2012).

“Canone di Mercato” indica “(...) l’ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”. (RICS Red Book VS 3.3, ed. italiana, Marzo 2012).

### 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 2013.

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.

- 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 Reddittuale: 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 2013, i sopralluoghi presso i CC di Senigallia, San Benedetto del Tronto, San Giovanni Teatino, Livorno, Roma, Guidonia, Afragola 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) al 31 dicembre 2013 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 722.720.000,00**

*(Euro Settecentoventiduemilioni settecentoventimila/00)*

Supervisione e controllo:

Savino Natalicchio  
Engagement Manager

REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A.

Oswaldo Rigamonti  
Senior Director

## 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. 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 2012, si conferma che l'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2013 ha deliberato la distribuzione di un dividendo pari ad Euro 22.333.408, interamente riconducibile alla gestione esente e corrispondente ad una percentuale non inferiore all'85 per cento dell'importo resosi disponibile per la distribuzione. Alla luce della situazione patrimoniale e reddituale della Capogruppo al 31 dicembre 2013, 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

Il 2013 si può definire un anno di consolidamento, in assenza di sostanziali variazioni organizzative e di organico, mentre sul versante contrattuale/sindacale c’è stato il rinnovo del Contratto Integrativo Aziendale di gruppo.

Nonostante il periodo di pesante crisi economica e occupazionale, il Gruppo IGD (Italia) ha dato la propria disponibilità alle trattative per il rinnovo del C. I. A., che si sono svolte in un clima di reciproca fiducia e che hanno portato, in tempi abbastanza contenuti, alla firma del nuovo contratto, avvenuta nel mese di ottobre.

Il contratto, con decorrenza dall’1/11/2013 e scadenza il 31/10/2016, ha introdotto novità e aggiornamenti in tema di:

**Quota retributiva variabile** con precisazioni per le condizioni di erogazione; **inquadramenti e percorsi di sviluppo** con semplificazione del sistema; **trattamenti di mobilità** con condizioni migliorative per il personale in trasferta e per altri istituti.

### STRUTTURA ORGANIZZATIVA

La struttura organizzativa non ha subito modifiche, ad esclusione **del potenziamento di 1 unità della funzione commerciale di sede**, per far fronte alla sempre maggiore complessità delle trattative con gli operatori delle gallerie e di un **responsabile vendite** del comparto residenziale del progetto “Porta a mare” di Livorno, per presidiare in modo più diretto ed efficace il mercato e l’azione di vendita.

**La rete commerciale** ha visto la diminuzione di una galleria gestita conto terzi, per la scadenza del mandato, con spostamento della risorsa dedicata ad altra destinazione.

Per quanto riguarda il **Gruppo Winmarkt**, nel corso dell’esercizio 2013 l’organico ha subito, da un punto di vista funzionale, le seguenti implementazioni:

- 1 Property account executive – dipartimento patrimonio a sostegno delle attività di investimento programmate
- 1 Marketing executive per la promozione e gestione delle iniziative di marketing a livello di rete

### ANDAMENTO ORGANICI e TURN OVER

Il totale degli organici si è incrementato di una unità.

#### GRUPPO IGD ITALIA 31/12/2013

SESSO	DIRIGENTI	QUADRI	IMP.DIRETTIVI	IMPIEGATI	Di cui a termine	TOTALE	Percentuale
UOMINI	4	13	24	11	(1)	52	45%
DONNE	1	7	23	32	(1)	63	55%
TOTALE	5	20	47	43	(2)	<b>115</b>	
Percentuale	4%	17%	41%	38%		100%	100%
Perc.le su t.i.					(1,7%)		
Confronto su 2012						+1	+0.87%

### TURN OVER ITALIA 2013 (compresi tempi determinati)

	ASSUNTI	DIMESSI	DIFFERENZA
Dirigenti	0	0	0
Quadri	0	0	0
Imp.Direttivi	1	0	1**
Impiegati	3	3	0
TOTALE	4	3	1

#### \*\* Incremento al netto dei passaggi di livello

I dati del mercato domestico evidenziano:

- il perdurare della crescita negli inquadramenti per percorsi di carriera;
- un rapporto sostanzialmente invariato tra popolazione maschile e femminile;
- una ulteriore riduzione dei contratti a termine.

Anche nel 2013 l'azienda ha continuato a collaborare con Università e scuole medie superiori, offrendo progetti formativi per stage, a neolaureati, laureandi e studenti del penultimo anno di corso, avvalendosi dei programmi di alternanza scuola lavoro e di completamento dei piani di studio mediante tirocini curriculari.

L'età media (40 anni) e le percentuali sui livelli medi di scolarità rimangono invariate.

### GRUPPO WINMARKT ROMANIA 31/12/2013

SESSO	DIRIGENTI	QUADRI	IMPIEGATI direttivi	impiegati	TOTALE
UOMINI	1	3	12	2	18
DONNE	0	2	7	20	29
TOTALE	1	5	19	22	<b>47</b>
Percentuale	2%	11%	35%	47%	100%

### TURN OVER ROMANIA 2013

	ASSUNZIONI	DIMISSIONI	DIFFERENZA
Dirigenti	0	0	0
Quadri	0	1	-1
Impiegati Direttivi	3	1	2
Impiegati	6	6	0
TOTALE	9	8	<b>1</b>

#### POLITICHE RETRIBUTIVE

Il sistema di **valutazione annuale delle competenze** ha valutato le prestazioni di 55 dipendenti, pari al 49% dell' organico a tempo indeterminato, esclusi i Dirigenti, e attribuito l'aumento di merito a **17 persone**, pari al 31% di tutta la popolazione interessata.

Nel gruppo Winmarkt, in una logica di crescita e sviluppo delle risorse interne, nel 2013 si è scelto di selezionare dal mercato, con l'assistenza di primarie società di recruitment, managerialità di tipo junior avviandole con tutoring interno in percorsi tendenti alla completa copertura di ruolo consentendo, per contro, un upgrade dei riporti superiori.

## FORMAZIONE

Nel 2013 il piano di formazione è stato particolarmente nutrito e articolato.

I principali ambiti di intervento sono stati:

- **lingua inglese**, come di consueto per il mantenimento della conoscenza della lingua, richiesta dal ruolo;
- **aggiornamenti/ approfondimenti** sulle principali novità normative e specialistiche per le singole funzioni;
- **sicurezza**, con formazione generale per i neo assunti e formazione specifica per dirigenti e preposti di nuova assegnazione, come previsto dal T.U. n. 81;
- **responsabilità sociale d'impresa** per introdurre i principi del bilancio di sostenibilità ai quadri e impiegati direttivi;
- **team building di direzione sui temi della crescita professionale e personale per la competitività**, rivolto ai quadri, che successivamente è stato esteso a tutti i **dipendenti**, durante la convention aziendale di dicembre.

L'iniziativa ha ripreso e sviluppato i temi trattati nel team building del 2012, per lavorare sui punti di forza e sulle difficoltà emersi.

Come già in precedenza, questa attività ha coinvolto il 100% della popolazione aziendale, per cui, anche nel 2013 tutto il personale ha partecipato ad almeno una iniziativa di formazione, mentre le ore complessive realizzate sono state **4.617**, in incremento rispetto all'esercizio precedente di circa il 60%, con una media pro capite di 40 ore ed hanno comportato un investimento complessivo di **123.868** Euro (pro capite circa 1.077 Euro).

Relativamente al Gruppo Winmarkt, la formazione ha riguardato:

- mercato immobiliare: partecipazione a corsi di aggiornamento sul trend e ultime novità del mercato immobiliare locale ed internazionale, nonché su particolarità specifiche del settore retail
- aggiornamento professionale: partecipazione a corsi di formazione mirati allo sviluppo e crescita della professionalità individuale per i componenti dei dipartimenti commerciale, tecnico, affari legali e amministrazione
- team building professionale/motivazionale rivolto all'intero staff commerciale (sede e rete).

Nel 2013, in considerazione della qualità e della tipologia delle ore di formazione erogata, mirata a specifiche necessità dipartimentali, la popolazione aziendale interessata è stata indicativamente pari al 75%.

È stato inoltre pianificato ad inizio 2014 in concomitanza di un'importante apertura commerciale, il workshop annuale che coinvolgerà l'organico complessivo su numerose tematiche operative interne.

## 2.9 Eventi successivi alla chiusura

In gennaio 2014 IGD ha acquistato da Porta Medicea il complesso immobiliare a destinazione commerciale e terziario, oltre alle relative pertinenze, del sub ambito Mazzini per un valore complessivo pari ad Euro 26,5 milioni oltre a *transfer tax* e oneri accessori, per il quale, al 31 dicembre 2013, erano stati già versati acconti per 19,5 milioni di Euro. L'apertura del complesso immobiliare oggetto di compravendita, comprensivo di un supermercato, di una media superficie e di 35 negozi, tutti ubicati a piano terra, è prevista nel secondo semestre 2014.

Nello stesso mese è stato stipulato un atto modificativo del contratto di finanziamento erogato da BNP Paribas, Succursale Italia, che prevede la conversione del tasso da variabile a fisso. Il tasso fisso, definito il 29 gennaio 2014, è pari a 5,162%. La data di efficacia della conversione è il 31 gennaio 2014.

Il 26 febbraio, sulla base dell'accordo preliminare sottoscritto in data 14 febbraio 2014, è stata rogitata la vendita della porzione immobiliare afferente la Galleria del Centro Commerciale "Fonti del Corallo" di Livorno a un fondo immobiliare riservato gestito da BNP Paribas REIM Sgr.

La vendita dell'immobile di circa 7.300 mq è avvenuta per un controvalore di 47 milioni di Euro.

Anche dopo il passaggio di proprietà, IGD, mantenendo la titolarità del ramo d'azienda e la gestione della Galleria e dei rapporti con i conduttori, condurrà in locazione l'immobile mediante un contratto di lunga durata. Questo accordo consentirà a IGD di mantenere inalterato il network di centri commerciali gestiti, di cui Fonti del Corallo di Livorno rappresenta un centro di primaria importanza, situato in un'area di particolare rilievo per il business della società, e che comprende anche un Ipercoop di circa 8.500 mq di vendita che rimane in proprietà.

Nel mese di febbraio 2014 la rivista "Retail&Food" ha assegnato al Progetto Porta a Mare il primo premio "Prima Pietra" come miglior progetto nella speciale classifica "Indice di Innovazione", dedicata ai progetti di retail real estate italiani più innovativi dal punto di vista commerciale, architettonico, urbanistico e sociale.

## 2.10 Evoluzione prevedibile della gestione

Nella **2014** il Gruppo IGD attende di potersi confrontare con un **miglioramento** del quadro macroeconomico, in particolare per quanto riguarda l'evolvere dei **consumi**, che ha ricadute dirette sulle performance della propria attività; si prevede un incremento dei ricavi in relazione alle nuove aperture programmate quali, nel primo semestre l'ampliamento di Centro d'Abruzzo e, nel secondo semestre, la porzione commerciale di Piazza Mazzini, oltre a maggiori ricavi da trading, grazie alla cessione di ulteriori unità della parte residenziale del sub ambito Mazzini.

L'attenzione del Gruppo IGD sarà focalizzata nel **creare le condizioni per avviare un nuovo processo di investimento e sviluppo**, prevedendo di realizzare una gestione più dinamica del Portafoglio con una rotazione del capitale investito che passerà anche attraverso **operazioni di cessione**, che avrà ricadute concrete in termini di ritorni economici nel 2015 e, in misura ancora più decisa, nel 2016, nell'ambito degli equilibri patrimoniali e finanziari indicati dal Piano Industriale 2014-2016.

## 2.11 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 i propri rischi, IGD SiiQ SpA ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi che si ispira ai principi internazionali dell'Enterprise Risk Management (ERM), in particolare al framework COSO (promosso da The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), al fine di adottare un approccio sistematico all'individuazione dei rischi prioritari dell'azienda, a valutarne in modo anticipato i potenziali effetti negativi e a organizzare il sistema dei presidi a tutela dei suddetti rischi.

La Società valuta i diversi rischi aziendali attraverso una metodologia di risk mapping e risk scoring, che assegna un punteggio al rischio in funzione della valutazione di impatto, probabilità di accadimento e livello di presidio. IGD inoltre 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 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 monitora periodicamente la situazione economica italiana, in particolare in occasione della definizione o aggiornamento del Piano Industriale e del Budget annuale. Le analisi sono costituite da uno studio dei principali indicatori macroeconomici del paese Italia (PIL, consumi, reddito delle famiglie, ecc.).

In concomitanza con tale studio, la società effettua anche analisi approfondite sulla concorrenza: l'azienda monitora l'andamento dei principali competitors e peers, in occasione di specifiche Direzioni Operative nonché in occasione della presentazione del Piano Industriale o del Budget, attraverso l'analisi degli indicatori economici, finanziari e operativi rilevanti.

In occasione dell'apertura di un nuovo centro commerciale/sito, la Società generalmente effettua, anche per il tramite di professionisti specializzati, studi economici e di geomarketing sul bacino di utenza interessato, allo scopo di ottenere una visione del mercato specifico in cui l'azienda andrà ad operare e in cui il centro commerciale si insidierà.

Una forte attenzione è rivolta altresì all'analisi degli andamenti degli operatori. Il management monitora attentamente le statistiche di vendita e gli indicatori che segnalano eventuali criticità 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.

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.

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

### **1.2 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, ovvero dei ricavi possono avere sul valore degli asset stessi.

Il sistema di controllo relativo al rischio in oggetto è stato inoltre oggetto di monitoraggio nell'ambito dell'iniziativa dell'Enterprise Risk Management di Gruppo.

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

- Variazioni dello scenario macroeconomico di Paese;
- Criticità connesse a fattori geopolitici relativi al Paese;
- Variazioni dei tassi di sviluppo dell'economia del Paese;
- Dinamiche dell'inflazione del Paese;
- Variazione nei volumi e nei trend di consumo del Paese;
- Restitution claim connesso alla rivendicazione della proprietà immobiliare da parte di soggetti terzi,

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

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

Il portafoglio detenuto da IGD sul territorio è caratterizzato da elevata distribuzione; in particolare 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.

La Società ha inoltre rafforzato la propria capacità di elaborazione e raccolta dati strutturando una posizione organizzativa ad hoc.

### **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. Viene inoltre effettuato un monitoraggio costante della situazione creditizia attraverso Scadenziario clienti, sviluppata formalmente ogni trimestre ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti.

Il Top Management ha svolto inoltre 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 – Non ottimale gestione del rapporto contrattuale e delle rinegoziazioni con i clienti**

Principali eventi connessi al rischio:

- Criticità nella gestione contrattuale del rapporto con gli operatori;
- Possibili aggravii di costi o mancati proventi.

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

La Società effettua delle valutazioni preliminari sugli operatori, esternalizzando anche e analisi di credito sul cliente, tramite il supporto del sistema Lince.

Vengono inoltre richieste garanzie quali fidejussioni e depositi cauzionali alla conclusione dell'Accordo economico.

I contratti di Consorzio sono stipulati con il coinvolgimento di tutti gli operatori nei consorzi operatori con partecipazione a millesimi e, a livello statutario, si prevede l'eventuale diritto di voto della proprietà.

La gestione operativa del centro è affidata al Consorzio, i cui costi di gestione sono addebitati a tutti gli operatori in base alle quote millesimali di spettanza.

La Società, inoltre, dispone di contratti standard di locazione/affitto d'azienda che possono essere rivisti/modificati sulla base delle condizioni stipulate concordate con l'operatore nonché soggetti ad integrazioni; in caso di necessità la società può ricorrere a consulenti esterni o all'ufficio legale interno per la definizione delle clausole contrattuali specifiche.

### **2.4 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.

La Società opera investimenti costanti in capex volti ad aumentare la qualità e l'attrattività degli immobili, anche attraverso modifiche di layout della struttura interna dell'immobile, garantendo l'adattamento alle richieste dei tenant e/o a condizioni economiche congiunturali.

In caso di ricerca di tenant/categorie merceologiche non rientranti nel portafoglio operatori tipico della Società, la società richiede il supporto di professionisti specializzati.

## **2.5 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.

Sono stati inoltre effettuati corsi di formazione per il personale a seguito dell'aggiornamento del Modello ex D. Lgs. 231/2001 per l'inserimento di due nuove fattispecie di reato: i) corruzione tra privati (art. 25-ter, lett. s-bis); ii) induzione indebita a dare o promettere utilità (art. 25).

### **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 stato 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.

E' stato inoltre effettuato 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 del 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 75,32% 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.

## 2.12 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 2013 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 possedute da Amministratori e Sindaci:

Cognome e nome	Società	N° azioni Acquisti/			N° azioni	
		31/12/2012	Sottoscrizioni	Vendite	31/12/2013	
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	23.100	1.710	0	24.810	
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	50.000	136	0	50.136	
Sabadini Riccardo	IGD	5.000	370	0	5.370	
Salvini Lidia	IGD	0	0	0	0	
Zamboni Roberto	IGD	0	0	0	0	
Chiusoli Roberto	IGD	0	0	0	0	
Conti Romano	IGD	0	0	0	0	
Corsi Pasquina	IGD	0	0	0	0	

## 2.13 Azioni Proprie

La Società alla data del 31 dicembre 2013 possiede n. 10.976.592 azioni ordinarie pari al 3,15% del Capitale Sociale per un controvalore complessivo di 22.141.778 Euro.

## 2.14 Attività di ricerca e sviluppo

In considerazione della tipologia dell'attività svolta IGD SIIQ e le società del Gruppo non realizzano attività di ricerca e sviluppo.

## 2.15 Operazioni significative

Si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 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.

## 2.16 Prospetto di raccordo fra il Patrimonio Netto e il risultato di esercizio di IGD SIIQ SPA e il Patrimonio Netto e il risultato consolidato di Gruppo

Prospetto di raccordo tra il Patrimonio Netto e il risultato di esercizio di IGD SIIQ SPA ed il Patrimonio Netto ed il risultato consolidato di Gruppo				
Importi in migliaia di euro				
	RISULTATO NETTO		PATRIMONIO NETTO	
	Del Gruppo	Di Terzi	Del Gruppo	Di Terzi
<b>SALDI COME DA BILANCIO D'ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO</b>	<b>13.809</b>		<b>754.056</b>	
storno dividendi	(5.000)			
<b>storno svalutazione partecipazioni consolidate</b>				
Valore di carico delle partecipazioni consolidate			(605.076)	
Effetto Riserva CFH derivati di copertura società controllate			(6.074)	
Effetto Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate			12	
<b>Patrimonio netto e risultato d'esercizio delle imprese consolidate</b>	<b>(6.038)</b>	<b>(834)</b>	<b>598.102</b>	<b>10.842</b>
<b>Attribuzione differenze ai beni delle imprese consolidate</b>				
- Avviamento da consolidamento PORTAMEDICEA (allocato a Lavori in corso)			281	
- Avviamento da consolidamento MILLENNIUM			3.952	
- Avviamento da consolidamento IGD Management			0	
- Avviamento da consolidamento Winmagazin			5.410	
- Avviamento da consolidamento Winmarkt management			1	
- interessi capitalizzati su immobilizzazioni in corso	253		253	
- variazioni di fair value su Immobilizzazioni in corso	1.959		1.959	
- vendita cespiti a società del gruppo (effetto ammortamenti)	13		(32)	
- Altre rettifiche	2		6	
<b>SALDI COME DA BILANCIO CONSOLIDATO</b>	<b>4.998</b>	<b>(834)</b>	<b>752.850</b>	<b>10.842</b>

## 2.17 Commento sull'andamento economico e finanziario della Capogruppo

Il bilancio della Società capogruppo IGD SIIQ S.p.A. mostra un andamento conforme a quanto mostrato dal Gruppo, ovvero, ricavi in decremento da imputarsi prevalentemente alla generale situazione di crisi che ha generato i suoi maggiori effetti sulle gallerie, determinando un incremento della vacancy in particolare su Mondovì, La Torre e Tiburtino.

La Posizione Finanziaria Netta risulta in miglioramento per effetto del conferimento dell'indebitamento unitamente ai rami d'azienda nella società controllata IGD Property SIINQ.

## 2.18 Proposta di approvazione del bilancio, di destinazione dell'utile di esercizio 2013 e di distribuzione di dividendi

Signori Azionisti,

sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio d'esercizio di IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2013, che chiude con un utile civilistico di euro 13.808.913.

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

- 5% alla riserva legale per Euro 690.446
- agli azionisti come dividendo per Euro 13.118.467.

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 3.975.979, propone di destinare tale importo:

- 5% alla Riserva Legale per Euro 198.799
- agli azionisti come dividendo per Euro 3.777.180.

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 5.010.986 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 distribuire un dividendo pari ad Euro 0,065 per complessivi Euro 21.906.633 calcolato sul numero delle azioni in circolazione al 27 febbraio 2014.

Bologna, 27 febbraio 2014

**IL PRESIDENTE**

f.to

GILBERTO COFFARI

### 3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

#### 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 presente relazione sul governo societario e gli assetti societari redatta ai sensi dell'art. 123-bis TUF.

**Testo Unico della Finanza/TUF:** il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 (come successivamente modificato).

### 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>

Nello specifico, in data 8 novembre 2012 il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'aggiornamento del proprio Regolamento di Governance 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*) – costituisce l'insieme degli strumenti di autonormazione della *governance* della Società stessa.

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 2014, la Società ha redatto 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 2013 negli ambiti della sostenibilità economica, ambientale e sociale.

Il Bilancio di Sostenibilità sarà messo a disposizione del pubblico sul sito <http://www.gruppoigd.it/Sostenibilita/Bilancio-e-documenti-di-sostenibilita>

### 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 della Società, alla data del 27 febbraio 2014, è pari a € 336.028.239,08 interamente sottoscritti e versati, divisi in n. 348.001.715 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale.

Per completezza si segnala che il Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2014, che ha approvato la presente Relazione, ha altresì deliberato di sottoporre all'approvazione dell'Assemblea Straordinaria degli azionisti, convocata per il 15 e il 16 aprile 2014, 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 degli artt. 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, comma 1, lettera g), TUF)**

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

in data 20 dicembre 2013 Coop Adriatica S.c.ar.l. ("Coop Adriatica") e Unicoop Tirreno Società Cooperativa ("Unicoop Tirreno") hanno concordato lo scioglimento anticipato del patto parasociale dalle stesse stipulato il 12 giugno 2013 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 – sostanzialmente in linea con quello precedente – 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 ha ad oggetto n. 203.585.151 azioni ordinarie della Società, pari al 58,50% del capitale sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di voto e n. 177.480.875 azioni ordinarie della Società, pari al 51,00% del capitale sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di blocco.

Il patto avrà durata fino al 31 dicembre 2014.

Un estratto del predetto patto è messo a disposizione del pubblico sul sito internet della Consob, in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente, nonché sul sito internet della società <http://www.gruppoigd.it/Investor-Relations/L-azione-IGD/Codici-indici-e-azionisti>.

**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, TUF)**

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

Fermo restando quanto precede, nel corso dell'Esercizio, la Società:

(i) in data 7 maggio ha emesso il prestito obbligazionario senior a tasso fisso "€144,900,000 4.335 per cent. Notes due 7 May 2017" il cui regolamento prevede, inter alia, una opzione put in favore dei portatori delle obbligazioni, azionabile nel caso in cui si verifichi un cambio di controllo della Società;

(ii) in data 26 novembre ha stipulato con BNP Paribas, Succursale Italia, un contratto di finanziamento ipotecario di importo pari a Euro 135 milioni, che prevede, inter alia, l'obbligo di rimborsare in via anticipata il finanziamento nel caso in cui si verifichi un cambio di controllo della Società.

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.

Si segnala inoltre che, nel corso dell'Esercizio, è stato estinto il prestito obbligazionario “EUR 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013” a servizio del quale l'Assemblea straordinaria della Società, con deliberazioni assunte in data 25 giugno 2007 e in data 22 aprile 2010, aveva conferito al Consiglio di Amministrazione una delega ad aumentare il capitale sociale in via scindibile fino ad un massimo di Euro 81.478.715,86 da liberarsi in una o più volte mediante emissione di massime n. 84.381.994 azioni ordinarie. In particolare, tale prestito obbligazionario è stato estinto (i) per Euro 122.900.000, a seguito dell'offerta di scambio di nuovi titoli obbligazionari senior non garantiti a tasso fisso, comunicata in data 18 aprile 2013, per un importo massimo pari ad Euro 230.000.000 e con scadenza maggio 2017 rivolta ai portatori dei titoli obbligazionari convertibili “EUR 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013” che in base alla normativa applicabile fossero investitori qualificati e (ii) per il residuo, pari a Euro 107.100.000, a seguito di rimborso a scadenza.

L'Assemblea ordinaria degli azionisti del 18 aprile 2013 ha attribuito al Consiglio di Amministrazione l'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 27 febbraio 2014 – che ha approvato la presente Relazione – ha altresì deliberato di proporre all'Assemblea ordinaria degli azionisti convocata per il 15 e il 16 aprile 2014, rispettivamente in prima e in seconda convocazione, tra le altre cose, di revocare l'autorizzazione conferita dall'Assemblea del 18 aprile 2013, 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 3,154% del capitale sociale.

#### **I) 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 43,568% del capitale sociale della Società, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2497 Cod.civ.

### **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 <http://www.gruppoigd.it/Governance/R remunerazione>.

#### **Norme applicabili alla nomina e sostituzione degli amministratori, alla modifica dello Statuto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera I), 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](http://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 necessario adottare uno specifico piano per la successione degli amministratori esecutivi.

### 3.3 COMPLIANCE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), TUF)

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 di Autodisciplina 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 di Autodisciplina, 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.

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, TUF (comunicazioni al mercato delle informazioni privilegiate).

L'attività di revisione legale dei conti è affidata a una società di revisione iscritta nell'apposito registro e nominata dall'Assemblea degli azionisti su proposta motivata del Collegio Sindacale.

La Società ha tra le sue controllate, la società WinMagazin 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. I), 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 quindici 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 completezza 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 2014, al 2,5% del capitale sociale di IGD) 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 al numero massimo dei posti da ricoprire. In coerenza con l'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. Ai sensi dell'art. 16.7-bis dello Statuto – come introdotto a seguito delle modifiche apportate dall'Assemblea Straordinaria del 18 aprile 2013 – qualora, ad esito delle votazioni e delle operazioni sopra descritte, non risulti rispettata la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, i candidati appartenenti al genere più rappresentato che - tenuto conto del loro ordine di elencazione in lista - risulterebbero eletti per ultimi nella lista risultata prima per numero di voti sono sostituiti nel numero necessario ad assicurare l'ottemperanza al requisito dai primi candidati non eletti della stessa lista appartenenti al genere meno rappresentato, fermo il rispetto del numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge. In mancanza di candidati appartenenti al genere meno rappresentato all'interno della lista risultata prima per numero di voti in numero sufficiente a procedere alla sostituzione, l'Assemblea integra il Consiglio di Amministrazione con le maggioranze di legge, assicurando il soddisfacimento del requisito.

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, vale a dire la rappresentanza della minoranza e la presenza di almeno due consiglieri indipendenti ai sensi dell'art. 147-ter, comma terzo, 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, già richiamato al precedente paragrafo 3.2 lett. g) all'art. 2 prevede che il numero dei consiglieri di amministrazione di IGD sia pari a 15, nel rispetto altresì delle previsioni in materia di equilibrio fra i generi, 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 possiede 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 possiede 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 il Patto di Sindacato prevede, in conformità alle disposizioni statutarie ex art. 16.7, che in caso siano presentate una o più liste di minoranza, almeno un consigliere dovrà essere tratto da una lista di minoranza.

### **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 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 2013 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.

Nella Tabella 2 "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 Consigliere di BancaSai e di Federazione delle Cooperative di Ravenna. 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 stato fino a luglio dello scorso anno Presidente di Unipol Merchant, la banca per le imprese del Gruppo Unipol e fino a gennaio 2014 Vice Presidente di Unicoop Tirreno. Attualmente è Vice Presidente di 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 e sviluppo del patrimonio. Il 27 gennaio 2014 è stato eletto, per acclamazione, Presidente della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura della Provincia di Livorno. E' Vice Presidente di IGD dal 2003. Inoltre ricopre le cariche indicate nella tabella 4.

### ***Claudio Albertini***

Nato nel 1958. Nominato Amministratore Delegato 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. È iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bologna e nel Registro dei Revisori Contabili. 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 Assicurazioni ha presieduto fino a maggio 2013 CreditRas Vita, 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. Direttore Centrale Finanza, Patrimonio e Bilancio di Unicoop Tirreno, dove è cresciuto professionalmente dal 1995 nell'ambito amministrazione, finanza e controllo; ricopre anche l'incarico di Vice Presidente di Simgest S.p.A. e Presidente del Comitato Esecutivo di Simgest S.p.A. Inoltre ricopre le cariche indicate nella tabella 4.

### ***Fabio Carpanelli***

Nato nel 1938. Presiede il Consiglio di Sorveglianza di Manutencoop Facility Management SpA ed è Amministratore Unico di Veicolo5 Srl; è stato Presidente del Consorzio Cooperative Costruzioni C.C.C. di Bologna, di SMAER, di ANCPL-Legacoop e di Autostazione di Bologna SpA.. Inoltre ricopre le cariche indicate nella tabella 4.

### ***Elisabetta Gualandri***

Nata nel 1955. Laurea in Economia, Università di Modena, e Master in Financial Economics, University College of North Wales. Professore di Economia degli Intermediari Finanziari, Università di Modena e Reggio Emilia, affersce ai centri CEFIN e Softech-ICT. Sindaco della Banca d'Italia dal 2007 al 2012, è membro del CdA di

BPER e di DaraRiver, startup di UNIMORE. *Advisor* della Commissione Europea per il programma Horizon 2020, Access to Finance Group; membro del CTS dell'Incubatore Knowbel. Temi di ricerca: regolamentazione bancaria, crisi finanziaria, finanziamento di PMI innovative e *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 a Roma nel 1957. Dottore Commercialista Iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Prato - Revisore legale Iscritto al Registro dei Revisori legali. Consulente tecnico tribunale. Laurea in economia e commercio presso l'Università di Firenze nel 1982. Ha costituito nel 2006 lo Studio Tributario Societario di cui è socio fondatore, lasciando la Società internazionale di revisione Ernst & Young di cui era stato prima dirigente, poi socio dello Studio Legale Tributario per il quale è stato responsabile dell'Ufficio di Firenze per oltre un quinquennio. Nel corso dell'attività professionale, iniziata nel 1983, ha maturato esperienze di revisione ed organizzazione aziendale, con approfondimento per le tematiche relative al reddito d'impresa e ad operazioni straordinarie. Perito per il conferimento di ramo d'azienda immobiliare del Gruppo bancario Monte dei Paschi di Siena e per altri rilevanti società. Come consigliere di amministrazione ha ricoperto il ruolo in società per la produzione di sistemi di difesa, televisive, distribuzione di prodotti audiovisivi, con funzioni anche di delega in materia amministrativa e finanziaria. Presidente e membro di Collegi Sindacali attualmente in carica di 20 società. 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.

#### ***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 "Contratto e impresa"; 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 Unicredit Private Banking. Inoltre ricopre le cariche indicate nella tabella 4.

L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione risulta in linea con la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. A tal proposito rileva ricordare 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, avevano indicato un numero di candidati rappresentanti il genere meno rappresentato, adeguandosi volontariamente ed anticipatamente al contenuto della normativa introdotta dalla Legge 120/2011.

Va precisato 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.

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 partecipazione ai comitati costituiti all'interno del Consiglio nonché dell'impegno connesso alle proprie attività lavorative e professionali, al numero e dell'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 regola 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 ora "Comitato per le Nomine e la Remunerazione", messo a disposizione del pubblico sul sito internet della Società, all'indirizzo: <http://www.gruppoigd.it/Governance/Consiglio-di-amministrazione>.

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 per la Remunerazione e quindi, approvati successivamente dal Consiglio di Amministrazione di IGD in

considerazione della prerogativa che per ricoprire la carica di amministratore, i soggetti investiti del predetto incarico debbano disporre del tempo adeguato per poter svolgere in modo efficace il compito loro affidato. Sulla base dell'applicazione dei richiamati criteri generali contenuti dettagliatamente nel Regolamento "Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori" può ritenersi che l'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione rispetti appieno i suddetti criteri<sup>6</sup>.

In linea con le previsioni del Codice di Autodisciplina, nella Tabella 4 "Cariche ricoperte dagli amministratori al 31 dicembre 2013", 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 seminari con la partecipazione dei Consiglieri ed i Sindaci, finalizzati ad approfondire le tematiche legate allo scenario macroeconomico 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 l'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 2014 ed in particolare:

- 27 febbraio 2014: Consiglio di Amministrazione per l'esame ed approvazione del progetto di bilancio di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2013;
- 8 maggio 2014: Consiglio di Amministrazione per l'esame del Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2014;
- 7 agosto 2014: Consiglio di Amministrazione per l'esame della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2014;
- 12 novembre 2014: Consiglio di Amministrazione per l'esame del Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2014

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 2014.

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.

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

<sup>6</sup> Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 1.C.3.

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, secondo comma, 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<sup>7</sup>.

Nel corso dell'Esercizio, 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 non possa essere garantita 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 argomenti posti all'ordine del giorno.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto 8 (otto) riunioni nelle date del 28 febbraio, 18 marzo, 18 aprile, 9 maggio, 16 maggio, 7 agosto, 7 novembre, 19 dicembre che hanno visto la regolare partecipazione degli amministratori e la presenza di almeno un membro del Collegio Sindacale. Si precisa, al riguardo, che il numero di assenze, peraltro sempre giustificate, è stato contenuto. La durata media di ogni riunione è stata di circa h. 2,30 (due ore e trenta minuti).

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:

<sup>7</sup> Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 1.C.5.

- 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 l'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<sup>8</sup>: 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

---

<sup>8</sup> Principio 3.P.2 Codice Autodisciplina

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<sup>9</sup>;

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<sup>10</sup>. A tal fine, mediante apposita procedura, individua criteri generali differenziati<sup>11</sup>, 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 Redazioni dei Documenti Contabili ai sensi delle disposizioni introdotte dalla Legge 262/2005;

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<sup>12</sup>;

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<sup>13</sup>;

<sup>9</sup> Criterio 3.C.4. Codice Autodisciplina

<sup>10</sup> Criterio 1.C.3. Codice Autodisciplina

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> Principio 2.C.3. Codice Autodisciplina

<sup>13</sup> Commento art. 1 Codice Autodisciplina

z) valuta se adottare un piano per la successione degli amministratori esecutivi, previa istruttoria del Comitato Nomine e Remunerazione<sup>14</sup>.

Inoltre, nell'ambito del sistema di controllo interno e gestione dei rischi della Società, il Consiglio di Amministrazione, previo parere del Comitato Controllo e Rischi:

- definisce le 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;
- valuta, con cadenza almeno annuale, l'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;
- approva, con cadenza almeno annuale, il piano di lavoro predisposto dal Responsabile della Funzione di *Internal Audit*, sentito il Collegio Sindacale e l'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;
- descrive nella relazione sul governo societario le principali caratteristiche del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, esprimendo la propria valutazione sull'adeguatezza dello stesso;
- valuta, sentito il Collegio Sindacale, i risultati esposti dal revisore legale nella eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione legale;
- nomina e revoca, su proposta dell'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché sentito il Collegio Sindacale, il responsabile della Funzione di *Internal Audit*.

Per quanto sopra indicato in ordine alle funzioni attribuite al Consiglio di Amministrazione, 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 27 febbraio 2014, 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<sup>15</sup>.

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 2013, 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

<sup>14</sup> Principio 5.C.2. Codice Autodisciplina

<sup>15</sup> Codice di Autodisciplina: Criterio applicativo 1.C.4.

*best practices* internazionali e dando piena attuazione alle previsioni del Codice di Autodisciplina anche per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, il cui esito viene di seguito riportato.

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 attuazione alle previsioni del Codice di Autodisciplina in materia. Anche per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, 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 gennaio e febbraio 2014, si è riferita all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 ed è stata effettuata in linea con la più evoluta metodologia a livello internazionale.

Il processo di valutazione si è sviluppato tramite:

- discussione individuale con ciascun Consigliere, sulla traccia di un questionario specificamente predisposto;
- 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 sono stati presentati e discussi nel Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2014.

In particolare, i Consiglieri hanno mostrato di apprezzare i temi specifici sui quali si è concentrata l'attività di autovalutazione di quest'anno. Nell'insieme, il Consiglio:

- esprime soddisfazione sul suo stesso funzionamento e la sua efficienza, sulla composizione articolata dal punto di vista delle caratteristiche professionali di esperienza e competenza, con una maggioranza di consiglieri indipendenti;
- mostra qualche apertura nel senso di una possibile riduzione del numero dei Consiglieri;
- esprime soddisfazione per il coinvolgimento della squadra manageriale nelle riunioni e per il lavoro fatto, in un clima costruttivo che favorisce il loro buono svolgimento;
- intende avviare iniziative specifiche di formazione e sviluppo, così come di valutazione di competenze e risultati raggiunti, anche in ottica di preparazione e ottimizzazione della successione;
- continua a mostrare soddisfazione per il lavoro svolto dall'Amministratore Delegato e dal Presidente;
- indica a larga maggioranza la necessità di adottare un processo di successione per i ruoli esecutivi chiave che sia avviato dal Consiglio in modo strutturato e abbia un orizzonte dei prossimi tre – quattro anni;
- mostra soddisfazione elevata per come nell'ultimo anno è proseguita la discussione strategica avviata in passato.

Da ultimo, val la pena precisare che, alla data della presente Relazione, l'Assemblea della Società non ha autorizzato deroghe in via generale e preventiva al divieto di concorrenza previsto all'art. 2390 del Cod.civ.<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Codice di Autodisciplina: Criterio applicativo 1.C.4.

### 3.4.4 ORGANI DELEGATI

#### Amministratore Delegato

Lo Statuto<sup>17</sup> prevede che il Consiglio di Amministrazione possa delegare, nei limiti di cui all'art. 2381 del Codice Civile e determinando i limiti della delega, proprie attribuzioni ad un comitato esecutivo composto di alcuni dei suoi membri e/o ad uno o più dei suoi componenti che assumeranno la carica di amministratore delegato o di amministratori delegati.

Il Consiglio di Amministrazione ha nominato tra i propri membri, nel corso della riunione del 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:

- 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;

---

<sup>17</sup> Art. 23 dello Statuto

- 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<sup>18</sup> 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<sup>19</sup> della Società di fronte a qualunque autorità giudiziaria o amministrativa e di fronte ai terzi, nonché la firma sociale, spettano al Presidente; in caso di suo impedimento, assenza o mancanza al Vice-Presidente, ove nominato, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo al Consigliere più anziano di età. Salvo diversa disposizione della delibera di delega la rappresentanza legale della Società spetta altresì a ciascun Amministratore Delegato nominato ai sensi dello Statuto.

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 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'Amministratore Delegato: (i) cura l'identificazione dei principali rischi aziendali, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e

<sup>18</sup> Art. 17 dello Statuto

<sup>19</sup> Art. 24.1 dello Statuto

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 Amministrazione possa prendere le opportune iniziative.

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* delle società quotate, 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'Amministratore 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 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).

### 3.4.5 ALTRI CONSIGLIERI ESECUTIVI<sup>20</sup>

Il Consiglio di Amministrazione ha considerato amministratore esecutivo l'Amministratore Delegato individuato nella persona del Sig. Claudio Albertini. Inoltre, nel corso della riunione dell'8 novembre 2012, il Consiglio di Amministrazione ha conferito l'incarico di Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo e di Gestione dei Rischi al Presidente, il quale, pur non essendo destinatario di altre deleghe, con riferimento e limitatamente alle attribuzioni connesse a tale incarico, è stato qualificato come amministratore esecutivo in linea con quanto previsto nel Commento all'art. 7 del 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 27 febbraio 2014 ha confermato la permanenza del requisito di indipendenza<sup>21</sup> 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. Con riferimento ai consiglieri Fabio Carpanelli, Massimo Franzoni e Riccardo Sabadini, in considerazione della elevata professionalità e dell'attività svolta negli ultimi esercizi dai medesimi, nonostante l'incarico di amministratore sia stato da essi ricoperto per un periodo di durata superiore a nove anni, il Consiglio di Amministrazione – anche alle luce delle informazioni rese da tali amministratori – ha ritenuto che tale circostanza non ne comprometta l'autonomia di giudizio e, pertanto, ha ritenuto che gli stessi siano indipendenti anche ai sensi del Codice di Autodisciplina. In linea con le raccomandazioni del Codice di Autodisciplina, in data 20 febbraio 2014 il Collegio Sindacale ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio per valutare l'indipendenza dei propri membri<sup>22</sup>.

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 2013, gli amministratori indipendenti si sono riuniti, su istanza del *Lead Independent Director*, in data 20 dicembre 2013.

### 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 dell'ultimo rinnovo del Consiglio di Amministrazione, pur non ricorrendo nessuna delle circostanze che ai sensi del Codice di Autodisciplina richiedono la nomina di un *Lead Independent Director*, 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.

<sup>20</sup> Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 2.C.1.

<sup>21</sup> Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 3.C.4

<sup>22</sup> Codice di Autodisciplina: criterio applicativo 3.C.5.

Al *Lead Independent Director* fanno riferimento gli amministratori indipendenti, per un miglior contributo all'attività e al funzionamento del Consiglio. Egli rappresenta un 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* può, 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.

### 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, da ultimo aggiornata in data 28 febbraio 2013, al fine di recepire le modifiche intervenute con riferimento alla disciplina regolamentare in materia di informazione societaria.

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<sup>23</sup>.

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

#### Registro degli insider

Nella prospettiva di dedicare particolare cura alla gestione interna e alla divulgazione delle informazioni, soprattutto delle "informazioni privilegiate", in aderenza alle disposizioni introdotte dall'art. 115-bis del TUF, la Società ha istituito, già nel giugno 2006, il Registro delle persone che hanno accesso alle informazioni privilegiate ("Registro degli insider"). La tenuta e l'aggiornamento del Registro degli insider sono disciplinati da un apposito Regolamento adottato dal Consiglio di Amministrazione in data 21 giugno 2006, come successivamente aggiornato.

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. La procedura adottata è stata successivamente aggiornata dalla Società in data 28 febbraio 2013, al fine di recepire le modifiche da ultimo

<sup>23</sup> Codice di Autodisciplina: Commento art. 1

apportate al Regolamento Emittenti in materia. Il codice di comportamento è disponibile sul sito internet <http://www.gruppoigd.it/Governance/Internal-Dealing>.

### **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.

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 43,568% 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 al 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.

Il Consiglio di Amministrazione, già nel corso del 2012, recependo quanto raccomandato dal Codice nei Commenti all'articolo 4, ritenute sussistenti le sottese esigenze organizzative, ha deliberato di accorpate 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 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**

L'accorpamento delle funzioni del Comitato per le Nomine con quelle attribuite al Comitato per la Remunerazione e, quindi, l'istituzione di un unico comitato denominato "Comitato per le Nomine e per la Remunerazione" 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, previa 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 le proposte all'organo consiliare relative alla propria remunerazione.

Nel corso dell'esercizio 2013 il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione si è riunito 3(tre) volte con la partecipazione di tutti i componenti. 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 nell'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 e all’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.

### **3.9 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: in particolare è chiamato ad esprimersi sulle operazioni di sviluppo ed investimento aventi rilevanza strategica, tali da incidere significativamente sul valore e sulla composizione del patrimonio sociale o da influenzare in maniera rilevante il prezzo del titolo azionario.

Nel corso del 2013 il Comitato di Presidenza si è riunito 5 (cinque) volte. La durata media di ciascuna riunione è stata di circa h. 2 (due ore).

### 3.10 COMITATO CONTROLLO E RISCHI

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" come da ultimo aggiornato nel corso del 2011<sup>24</sup>.

#### **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 indipendenti Elisabetta Gualandri, con funzioni di Presidente, 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 43,568% del capitale sociale della Società, ex art. 2497 Cod.civ., alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 37 del Regolamento dei Mercati ai sensi del quale è previsto al comma 1, lett. d) che il Comitato di controllo interno (ora Comitato Controllo e Rischi) sia composto da soli amministratori indipendenti ai sensi delle disposizioni del Codice di Autodisciplina e del medesimo art. 37, comma 1, lett d). 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 partecipano il Presidente del Consiglio di Amministrazione in qualità di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi nonché il Presidente del Collegio Sindacale o altro sindaco da lui designato, potendo comunque partecipare anche gli altri sindaci. Vengono altresì invitati a partecipare alle riunioni del Comitato il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e l'Amministratore Delegato.

Nel corso del 2013 il Comitato Controllo e Rischi, si è riunito 8 (otto) volte, nelle date del 24 gennaio, 27 febbraio, 9 maggio, 24 giugno, 7 agosto, 24 settembre, 7 novembre, e 19 dicembre.

La durata media delle riunioni è stata di circa h 1,5 (un'ora e trenta), con una partecipazione effettiva di ciascun componente rispettivamente pari al 100% per il Presidente Prof.ssa Elisabetta Gualandri, pari al 75% per la Prof.ssa Livia Salvini e pari al 63% per il Prof. Massimo Franzoni.

Le riunioni del Comitato Controllo e Rischi hanno visto la partecipazione del Presidente del Collegio Sindacale per una percentuale pari al 63%.

#### **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:

- 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;
- 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;

<sup>24</sup> Codice di Autodisciplina: Criterio applicativo 7.C.2

- 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;
- 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;
- valutazione, sentito il Collegio Sindacale, dei risultati esposti dal revisore legale nell'eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione legale;
- 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 all'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 2013, il Comitato ha provveduto alle seguenti attività principali:

- a. valutazione, unitamente al Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, della correttezza dei principi contabili utilizzati e della 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 2013;
- e. condivisione del piano di *audit* per il 2014, elaborato dal Responsabile della funzione di *internal audit* e basato sul processo di prioritizzazione dei rischi indicato nell'ambito del processo di *risk management*.

La Società garantisce al Comitato Controllo e Rischi le risorse finanziarie adeguate allo svolgimento dei propri compiti.

### 3.11 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 practice* 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.

Nel corso del 2012, come *infra* ricordato, la Società ha approvato un documento denominato "Regolamento di Governance" che, tra l'altro, identifica i ruoli e le responsabilità in materia di gestione dei rischi e del sistema di controllo, accorpando i documenti di autonormazione di cui la società si era già da tempo dotata, e recepisce le modifiche apportate nel 2011 al 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, all'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<sup>25</sup>.

Al Consiglio di Amministrazione 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<sup>26</sup>. Ad 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.

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 possa 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 le correlate responsabilità di attuazione; (x) il monitoraggio nel tempo delle azioni definite e del sistema implementato.

Nel corso dell'esercizio 2013 il Gruppo IGD ha proseguito con le attività di implementazione e sviluppo del modello di gestione dei rischi ERM, attraverso l'adozione di strumenti metodologici ed operativi finalizzati ad una migliore valutazione dei rischi e all'effettuazione di verifiche di monitoraggio sul sistema di controllo relativo ai rischi identificati, secondo uno specifico piano. In particolare, il progetto ha previsto l'implementazione del cruscotto di analisi dei rischi (*Tableau De Board*) strutturato nel corso del 2012, che prevede l'utilizzo di

<sup>25</sup> Commento art. 7 Codice Autodisciplina

<sup>26</sup> Commento art. 7 Codice Autodisciplina

indicatori di rischio (*Key Risk Indicators*) per valutare in modo più dettagliato i possibili impatti dei rischi identificati nella fase di *Risk Assessment* effettuata nel 2010 e aggiornata nel corso del 2012 e del 2013.

Più nel dettaglio, il suddetto cruscotto di monitoraggio dei rischi ha previsto, per i “rischi chiave” identificati tramite *Risk Assessment*, il calcolo dei *Key Risk Indicator*, cioè indicatori chiave di rischio rappresentativi dell’andamento dello stesso in relazione allo svolgimento dell’attività caratteristica, all’adozione e all’implementazione del sistema di controlli ed alle eventuali attività di miglioramento previste, che consentono di effettuare previsioni di risultato in ragione di possibili evoluzioni del livello di rischio; inoltre tali indicatori permettono, 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’esercizio 2013 la Società ha proseguito con le attività di *Risk Assessment*, al fine di aggiornare la valutazione dei rischi, rilevare i nuovi presidi di controllo messi in atto a mitigazione degli stessi e determinare il nuovo *ranking* dei rischi e la conseguente strategia di *Risk Management* da adottare. IGD ha inoltre effettuato un’attività di monitoraggio dei “rischi chiave” (in particolare: un approfondimento del rischio di credito – consorzi dei centri commerciali IGD –, rischio di variazioni dello scenario macroeconomico e competitivo, rischio di perdita di valore degli *asset* e rischio di stipulazione di contratti che non tutelino sufficientemente l’azienda), allo scopo di approfondire l’applicazione dei presidi di contenimento del rischio 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 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 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 dei 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 e, 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.

Inoltre, in ottemperanza alla Raccomandazione Consob n. DIE/0061944 del 18/7/2013 in materia di valutazione al fair value dei beni immobili delle società immobiliari quotate, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la specifica procedura aziendale relativa al "Processo di valutazione al Fair Value dei Beni Immobili" in data 19/12/2013.

\* \* \* \*

Il Consiglio ha valutato, nel corso dell'Esercizio, sulla base della valutazione del Comitato Controllo e Rischi, dell'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, 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.

### **3.11.01 AMMINISTRATORE INCARICATO DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI**

La Società già in occasione della riunione consiliare dell'8 novembre 2012, alla luce delle novità introdotte dal Codice di Autodisciplina nel 2011, 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.

### **3.11.02 RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI INTERNAL AUDIT**

Nel corso del 2012 il Consiglio di Amministrazione della Società, su proposta dell'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e previo parere favorevole espresso dal Collegio Sindacale, ha deliberato di nominare quale Responsabile della funzione di *Internal Audit*, la società Unilab, in *outsourcing*. La Società ha confermato il conferimento di tale incarico a Unilab sia per l'esercizio 2013 sia per il 2014, definendone il corrispettivo.

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) predispose 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) predispose 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.

### **3.11.03 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 2013 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 Organizzativo 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 Modello Organizzativo 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 D.lgs. 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.

Nel corso del 2013 l'Organismo di Vigilanza si è riunito 4 (quattro) volte nelle date del 27 febbraio, 12 giugno, 17 settembre e 7 novembre, con la partecipazione pari al 100% di tutti i componenti. Il Modello Organizzativo è disponibile, altresì, sul sito *internet* della società <http://www.gruppoigd.it/Governance/Modello-Organizzativo>.

#### **3.11.04 SOCIETA' DI REVISIONE**

L'attività di revisione legale dei conti è svolta da una società di revisione iscritta nell'apposito registro e nominata dall'Assemblea dei soci su proposta motivata del Collegio Sindacale.

L'Assemblea del 18 aprile 2013, ai sensi della normativa vigente, su proposta motivata del Collegio Sindacale, sulla base di un'approfondita analisi tecnico-economica, ha deliberato il conferimento dell'incarico di revisione legale per gli esercizi 2013-2021 alla società PricewaterhouseCoopers S.p.A..

I compensi riconosciuti alla società di revisione sono riportati nelle note al bilancio di esercizio e consolidato di IGD al 31 dicembre 2013.

### **3.11.05 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 nomina, previo parere del Collegio Sindacale, il Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili, scegliendolo tra soggetti che abbiano maturato un'esperienza complessiva di almeno un quinquennio nell'esercizio di: a) attività di amministrazione o di controllo e svolto compiti direttivi presso società o enti che abbiano un patrimonio non inferiore a dieci milioni di Euro; ovvero b) attività professionali, anche nell'ambito della revisione, strettamente attinenti alle attività dell'impresa e alle funzioni che il Dirigente Preposto è chiamato a svolgere.

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

### **3.11.06 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.

Per l'esercizio 2013, tale riunione si è svolta in data 27 febbraio 2013 ed ha visto la presenza dell'intero Comitato di Controllo e Rischi, del Presidente del Collegio Sindacale, dell'*Internal Audit*, del *Lead Independent Director*, dell'intero Organismo di Vigilanza, del *Partner* della Società di Revisione, dell'Amministratore Delegato e del Dirigente Preposto.

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.

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

Sono considerate "Operazione con Parte Correlata" qualunque trasferimento di risorse, servizi o obbligazioni fra la Società e una o più Parti Correlate, indipendentemente dal fatto che sia stato pattuito un corrispettivo.

Il Regolamento distingue tra:

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

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

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

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

- informazioni adeguate e complete devono essere fornite con congruo anticipo al Comitato Parti Correlate e all'organo competente per l'approvazione dell'Operazione;
- il Comitato Parti Correlate può avvalersi, a spese della Società, di esperti indipendenti;
- l'interesse della Società al compimento dell'Operazione e la 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 sull'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 Boldregghini 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 Operazioni con Parti Correlate si è riunito 3 (tre) volte nel corso dell'esercizio 2013 nelle date del 26 febbraio, 17 aprile e del 7 novembre alla presenza di tutti i componenti. La durata media delle riunioni è stata di circa h. 1 (un'ora).

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").

In ottemperanza alla raccomandazione Consob (Cfr. Comunicazione n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010) che raccomanda la revisione della procedura per le operazioni con parti correlate con cadenza triennale, la Società, nel corso della riunione consiliare del 7 novembre 2013, tenuto conto dell'esperienza applicativa maturata dalla Società nel triennio 2010 - 2013 che ha evidenziato come la Procedura sia stata in grado di assicurare in modo efficace la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate, nonché preso atto del parere espresso dal Comitato Parti Correlate, ha deliberato di valutare adeguata la Procedura per le operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società l'11 novembre 2010.

La richiamata procedura è messa a disposizione sul sito *internet* della Società

<http://www.gruppoigd.it/Governance/Comitati/Comitato-per-le-operazioni-con-parti-correlate>.

### 3.13 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 almeno venticinque giorni prima dell'Assemblea convocata per l'elezione dei medesimi, 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. 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 2014, al 2,5% del capitale sociale di IGD).

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 nonché con successiva delibera dell'Assemblea del 18 aprile 2013. In particolare, nel corso di quest'ultima Assemblea è stata approvata l'introduzione di un meccanismo di scorrimento che garantisca il rispetto della normativa in materia di equilibrio tra i generi nella nomina del Collegio Sindacale mediante voto di lista.

Alla luce delle suddette modifiche statutarie, 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.

Al riguardo, si rammenta 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'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 e due sindaci supplenti;
- il terzo sindaco effettivo ed il terzo sindaco supplente sono tratti dalla lista seconda classificata, nell'ordine progressivo con il quale sono indicati nella lista stessa.
- qualora la composizione del Collegio Sindacale, ad esito delle votazioni, non consenta il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, i candidati appartenenti al genere più rappresentato che – tenuto conto del loro ordine di elencazione nella rispettiva sezione – risulterebbero eletti per ultimi nella lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti sono sostituiti dai primi candidati non eletti dalla stessa lista e della stessa sezione appartenenti al genere meno rappresentato, nel numero necessario ad assicurare l'ottemperanza al requisito. In assenza di candidati appartenenti al genere meno rappresentato all'interno della sezione rilevante della lista risultata prima per numero di voti in numero sufficiente a procedere alla sostituzione, l'Assemblea nomina i sindaci effettivi o supplenti mancanti con le maggioranze di legge, assicurando il soddisfacimento del requisito.

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, comunque in modo tale da assicurare una composizione del collegio sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

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

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

nell'esercizio di: (a) attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche, finanziarie e tecnico-scientifiche strettamente attinenti all'attività d'impresa della Società; 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 ricoprono la carica di sindaco effettivo in più di cinque società italiane quotate nei mercati regolamentati italiani. Nel computo non vanno considerate le cariche ricoperte in società controllanti, controllate ovvero assoggettate al controllo della medesima controllante.

Per quanto concerne il Presidente del Collegio Sindacale, in conformità alle disposizioni previste nell'art. 148, comma 2-*bis*, TUF 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.

### **3.14 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.

Con riferimento al Presidente del Collegio Sindacale, il Dott. Romano Conti, in considerazione dell'elevata professionalità e dell'attività svolta negli ultimi esercizi dal medesimo, nonostante l'incarico di Presidente e sindaco sia stato ricoperto per un periodo di durata superiore a nove anni, il Collegio Sindacale – anche alle luce delle informazioni rese dal Dott. Conti – ha ritenuto che tale circostanza non ne comprometta l'autonomia di giudizio e, pertanto, ha ritenuto che lo stesso sia indipendente anche ai sensi del Codice di Autodisciplina.

#### **Romano Conti**

Nato a Bologna nel 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 Legale dei Conti. 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 legali. 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. È membro dell'organo di controllo di alcune Società di capitali e di cooperative. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 5.

### **Pasquina Corsi**

Nata a Piombino (LI), il 8 febbraio 1957 diplomata presso I.T.C di Piombino nel 1976. È iscritta all'ODCEC della provincia di Livorno. Esercita la professione in Campiglia Marittima (LI). È iscritta al Registro dei Revisori dei Conti. Ha ricoperto l'incarico di membro del Collegio dei Revisori dei Conti in diversi enti locali. Ricopre la carica di Presidente del Collegio Sindacale di Ipercoop Tirreno Spa e la carica di Sindaco effettivo in I.S.C. S.p.A. Ricopre altresì le cariche indicate nella tabella 5.

I sindaci sono stati nominati con il sistema 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.

Nel corso del 2013 il Collegio si è riunito 5 (cinque) volte nelle date del 13 febbraio, 26 marzo, 9 maggio, 1 agosto e 4 novembre ed ha visto la partecipazione pari al 100% di tutto il Collegio. La durata media delle riunioni è stata di circa h. 2 (due ore).

Ad esse, occorre aggiungere alcune riunioni effettuate – in particolare – con il *management* della Società e con i rappresentanti della società di revisione, nonché quelle del Comitato 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 *Internal 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.

La tabella 3 riporta i nominativi del collegio sindacale in carica.

### 3.15 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 <http://www.gruppoigd.it/Investor-Relations>.

Inoltre, per garantire un ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni assembleari, l'Assemblea del 26 marzo 2003 ha approvato il Regolamento Assembleare, successivamente aggiornato, attualmente in vigore e disponibile sul sito *internet* della Società <http://www.gruppoigd.it/Governance/Assemblea-degli-Azionisti>.

### 3.16 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 dapprima 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*), e recentemente aggiornata dal 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, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione nazionale.

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, 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.

I soci hanno il diritto di porre 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. 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 precedenti la data dell'assemblea ovvero a cinque giorni qualora l'avviso di convocazione preveda che la Società fornisca, prima dell'assemblea, una risposta 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.

### **3.17 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 3.10.03, a cui si fa espresso rinvio.

### **3.18 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" al 31 dicembre 2013

Tabella 3 "Struttura del Collegio Sindacale" fino al 31 dicembre 2013

Tabella 4 "Cariche ricoperte dagli amministratori al 31.12.2013"

Tabella 5: "Cariche ricoperte dai sindaci al 31.12.2013"

**TABELLA 1: INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI**

<b>STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE</b>				
	N° Azioni	% rispetto al cs.	Quotato (indicare i mercati) / non quotato	Diritti e Obblighi
Azioni ordinarie	348.001.715	100%	Quotato sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. – Segmento STAR	-
Azioni con diritto di voto limitato	-	-	-	-
<b>PARTECIPAZIONI RILEVANTI NEL CAPITALE SULLA BASE DELLE COMUNICAZIONI EX ART. 120 T.U.F.</b>				
Dichiarante	Azionista diretto	Quota % su capitale ordinario	Quota % su capitale votante	
Coop Adriatica	Coop Adriatica	43,568	43,568	
Unicoop Tirreno	Unicoop Tirreno	14,933	14,933	
IGD SIIQ SpA	IGD SIIQ SpA	3,549*	3,549*	
SCHRODER INVESTMENT MANAGEMENT LTD	SCHRODER INVESTMENT MANAGEMENT LTD	2,024	2,024	

\* Sulla base del capitale sociale alla data della Relazione, le n. 10.976.592 azioni proprie detenute dalla società rappresentano il 3,154% del capitale sociale

**TABELLA 2: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEI COMITATI**

Consiglio di Amministrazione											Comitato Controllo e Rischi		Com.Nomine e Remun.		Lead Independent		Comitato Presidenza		Organismo di Vigilanza		Comitato Parti Correlate	
Carica	Componenti	In carica dal****	In carica fino a	Lista (M/m) *	Esec.	Non esec.	Indip. da Codice	Indip. da TUF	(%) **	Numero altri incarichi ***	****	**	****	**	****	**	****	**	****	**		
Presidente	Coffari Gilberto	6/11/2000	Approvazione Bilancio al 31/12/2014	M	x				100%	4							x	100%				
Vicepresidente	Costalli Sergio	Consigliere dal 26/03/2003 - Vice Presidente dal 10/04/2003	Approvazione Bilancio al 31/12/2014	M		x			50%	5							x	100%				
Amministratore Delegato	Albertini Claudio	Consigliere dal 28/04/2006 - Amministratore delegato dal 30/04/2009	Approvazione Bilancio al 31/12/2014	M	x				100%	6							x	100%				
	Zamboni Roberto	20/09/1999*	Approvazione Bilancio al 31/12/2014	M		x			63%	10							x	40%				
	Caporioni Leonardo	28/4/2006	Approvazione Bilancio al 31/12/2014	M		x			50%	10												
	Pellegrini Fernando	26/3/2003	Approvazione Bilancio al 31/12/2014	M		x			50%	2												
	Canosani Aristide	26/3/2003	Approvazione Bilancio al 31/12/2014	M		x			100%	3								x	100%			
	Carpanelli Fabio	16/9/2004	Approvazione Bilancio al 31/12/2014	M			x	x	100%	4			x	100%	x	0%		x	100%			
	Franzoni Massimo	26/3/2003	Approvazione Bilancio al 31/12/2014	M			x	x	38%	2	x	63%			x	0%						
	Gualandri Elisabetta	19/4/2012	Approvazione Bilancio al 31/12/2014	M			x	x	100%	2	x	100%			x	100%						
	Parenti Andrea	23/4/2009	Approvazione Bilancio al 31/12/2014	M			x	x	88%	19			x	100%	x	100%					x	100%
	Sabadini Riccardo	16/9/2004	Approvazione Bilancio al 31/12/2014	M			x	x	100%	0					x	100%					x	100%
	Boldreghini Giorgio	23/4/2009	Approvazione Bilancio al 31/12/2014	M			x	x	100%	1					x	100%					x	100%
	Magalotti Tamara	19/4/2012	Approvazione Bilancio al 31/12/2014	M			x	x	88%	0			x	100%	x	100%						
	Salvini Lidia	19/4/2012	Approvazione Bilancio al 31/12/2014	M			x	x	75%	1	x	75%			x	0%			x	100%		
Indicare il <b>quorum</b> richiesto per la presentazione delle liste in occasione dell'ultima nomina: <b>2,50% del capitale sociale</b>																						
<b>N. di riunioni svolte dal 1 AL 31 GENNAIO 2013</b>							<b>CDA: 8</b>		<b>CCR: 8</b>		<b>CNR: 3</b>		<b>LI: 1</b>		<b>CP: 5</b>		<b>ODV: 4</b>		<b>CPC: 3</b>			

**NOTE:**

\* Zamboni è stato Presidente del C.d.A. dal 20 settembre 1999 al maggio 2000; poi Amministratore unico da maggio 2000 ad aprile 2003 e Consigliere in IGD dal 26 marzo 2003

\*\* In questa colonna è indicato M/m a seconda che il componente sia stato eletto dalla lista votata dalla maggioranza (M) o da una minoranza (m)

\*\*\* In questa colonna è indicata la percentuale di partecipazione degli amministratori alle riunioni rispettivamente del C.d.A. e dei comitati (n. di presenze/n. di riunioni svolte durante l'effettivo periodo di carica del soggetto interessato).

\*\*\*\* In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni. Si allega alla Relazione l'elenco di tali società con riferimento a ciascun consigliere, precisando se la società in cui è ricoperto l'incarico fa parte o meno del gruppo che fa capo o di cui è parte l'Emittente.

\*\*\*\*\* In questa colonna è indicata con una "X" l'appartenenza del componente del C.d.A. al comitato

\*\*\*\*\* Tutti i membri dell'attuale CdA sono stati da ultimo nominati in data 19 aprile 2012

TABELLA 3: STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE

Collegio Sindacale							
Carica	Componenti	In carica dal****	In carica fino a	Lista (M/m)	Indipendenza da Codice	** (%)	Numero altri incarichi***
PRESIDENTE	CONTI ROMANO	26 marzo 2003	Approvazione Bilancio al 31/12/2014	M	X	100%	16
SINDACO EFFETTIVO	CHIUSOLI ROBERTO	28 aprile 2006	Approvazione Bilancio al 31/12/2014	M	X	100%	15
SINDACO EFFETTIVO	CORSI PASQUINA	19 aprile 2012	Approvazione Bilancio al 31/12/2014	M	X	100%	2
SINDACO SUPPLENTE	LANDI ISABELLA	28 aprile 2006	Approvazione Bilancio al 31/12/2014	M			
SINDACO SUPPLENTE	MANZINI MONICA	23 aprile 2009	Approvazione Bilancio al 31/12/2014	M			
<b>Quorum richiesto per la presentazione delle liste in occasione dell'ultima nomina: 2,50% del capitale sociale</b>							
<b>Numero riunioni svolte durante l'Esercizio di riferimento: 5</b>							

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 Sindacale (n. di presenze/n. di riunioni svolte durante l'effettivo periodo di carica del soggetto interessato).

\*\*\* In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato rilevanti ai sensi dell'art. 148 bis TUF. L'elenco completo degli incarichi è pubblicato dalla Consob sul proprio sito internet ai sensi dell'art. 144- *quinduesdecies* del Regolamento Emittenti Consob.

\*\*\*\* Tutti i componenti dell'attuale Collegio Sindacale sono stati da ultimo nominati in data 19 aprile 2012

TABELLA 4: CARICHE RICOPERTE DAGLI AMMINISTRATORI AL 31 DICEMBRE 2013			
Amministratore	Cariche ricoperte in altre società	Società del Gruppo "IGD"	Società del Gruppo Soci "IGD"
COFFARI GILBERTO Presidente	Presidente del C.d.A. IGD PROPERTY SIINQ S.P.A.	X	
	Consigliere BANCA SAI S.P.A. CON SOCIO UNICO		
	Consigliere FEDERAZIONE DELLE COOPERATIVE DELLA PROVINCIA DI RAVENNA S.C.P.A.		
	Presidente del C.d.A. COOPCICONTO S.R.L.		X
ALBERTINI CLAUDIO Amministratore Delegato	Sindaco Effettivo CEFLA CAPITAL SERVICES S.P.A.		
	Vice Presidente del C.d.A. VIRTUS PALLAGANESTO BOLOGNA S.P.A.		
	Consigliere FINPAS SOCIETA' DI PARTECIPAZIONE E SERVIZI S.R.L.		
	Vice Presidente del C.d.A. e Amministratore Delegato IGD PROPERTY S.I.I.N.Q. SPA		X
	Consigliere PROTOS S.P.A.		
ZAMBONI ROBERTO Consigliere	Consigliere SEDICOOP S.R.L. con unico socio		
	Consigliere CONSORZIO BOLOGNESE ENERGIA GALVANI S. C. A. R. L.		
	Vice Presidente del C.d.A. EMILIANA S.R.L. con unico socio		X
	Consigliere Enercoop Adriatica S.P.A.		X
	Amministratore Unico ERRICHTEN S.R.L.		
	Consigliere FORUM S.R.L.		
	Presidente del C.d.A. HOPE S.R.L.		
	Vice Presidente del C.d.A. INRES - ISTITUTO NAZIONALE CONSULENZA, PROGETTAZIONE, INGEGNERIA S.C.		
	Consigliere REAL STATION S.R.L.		
	Consigliere UNAGRO S.P.A.		
COSTALLI SERGIO Vice Presidente	Consigliere FINSOE S.P.A.		
	Vice Presidente del C.d.A. UNIPOL BANCA S.P.A.		
	Vice-Presidente UNICOOP TIRRENO S.C. A. R. L.		X
	Presidente FONDAZIONE 'MEMORIE COOPERATIVE'		
	Consigliere e membro del Comitato di Presidenza UNIPOL GRUPPO FINANZIARIO S.P.A.		
CAPORIONI LEONARDO Consigliere	Vicepresidente del C.d.A. IMMOBILIARE SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE S.P.A.		
	Consigliere COOPERATIVA LAVORATORI DELLE COSTRUZIONI SOC. COOP.		
	Consigliere AXIS S.R.L.		
	Presidente del Collegio Sindacale COMPAGNIA FINANZIARIA ED IMMOBILIARE TOSCANA S.P.A.		
	Sindaco Revisione COOPERSALUTE- Fondo assistenza sanitaria integrativa dipendenti Coop di Consumo		
	Consigliere FONDO PENSIONI DIRIGENTI COOPERATIVE DI CONSUMATORI		
	Consigliere CASSA DI ASSISTENZA DIRIGENTI COOPERATIVE DI CONSUMATORI		
	Consigliere IL PADULETTO SRL		
	Presidente del Collegio Sindacale L'AVVENIRE 1921 SOC. COOP.		
Sindaco Effettivo DISTRIBUZIONE ROMA S.R.L.			
PELLEGRINI FERNANDO Consigliere	Vice Presidente del C.d.A. IPERCOOP TIRRENO S.P.A.		X
	Vice Presidente del C.d.A. e Presidente del Comitato Esecutivo SIMGEST S.P.A.		
CANOSANI ARISTIDE Consigliere	Consigliere COOP. ADRIATICA S.C. A. R. L.		X
	Presidente del C.d.A. CREDITRAS ASSICURAZIONI S.P.A.		
	Consigliere COOPCICONTO S.R.L.		X
CARPANELLI FABIO Consigliere	Presidente del Consiglio di Sorveglianza MANUTENCOOP FACILITY MANAGEMENT S.P.A.		
	Amministratore Unico VEICOLO 5 S.R.L.		
	Consigliere VETIMEC SOC. COOP.		
	Consigliere PORTA MEDICEA S.R.L.	X	
FRANZONI MASSIMO Consigliere	Rappresentante Comune degli Azionisti Privilegiati UNIPOL GRUPPO FINANZIARIO S.P.A.		
	Vice Presidente del C.d.A. F&R 2010 SRL		
GUALANDRI ELISABETTA Consigliere	Consigliere BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP.		
	Consigliere DATARIVER S.R.L.		
PARENTI ANDREA Consigliere	Sindaco Effettivo COMMERCIALE ORTOINVEST S.R.L.		
	Consigliere CG HOME VIDEO S.R.L.		
	Revisione Legale CONSORZIO MACROLOTTO IND. N. 2 DI PRATO		
	Presidente del Collegio Sindacale F.LLI CIAMPOLINI & C. S.P.A.		
	Presidente del Collegio Sindacale FRAMAFRUIT S.P.A.		
	Presidente del Collegio Sindacale FRUTTITAL FIRENZE S.P.A.		
	Presidente Collegio Sindacale GALANDI & C. S.P.A.		
	Presidente del Collegio Sindacale GIOTTOFRUIT COMMERCIALE S.R.L.		
	Presidente del Collegio Sindacale IMMOBILIARE SUD-EST S.P.A.		
	Sindaco Effettivo MEGA S.R.L.		
	Sindaco Revisione FONDAZIONE OSPEDALE PEDIATRICO MEYER		
	Presidente del Collegio Sindacale IMMOBILIARE MINERVA S.P.A.		
	Presidente del Collegio Sindacale PENTAFIN S.P.A.		
	Presidente del Collegio Sindacale P.I.D.A S.P.A.		
	Presidente del Collegio Sindacale SDI - 'SOCIETA' DISTRIBUZIONE IMBALLAGGI S.R.L.		
Presidente del Collegio Sindacale TIRRENO IMMOBILIARE S.R.L.			
Revisione Legale EGAN IMMOBILIARE S.R.L.			
Sindaco Effettivo BINFI S.P.A.			
Presidente Collegio Sindacale ALDO GALANDI S.P.A.			
SABADINI RICCARDO Consigliere	/		
BOLDREGHINI GIORGIO Consigliere	Presidente del C.d.A. TECNOPOLIS SOC. COOP.		
TAMARA MALAGOTTI Consigliere	/		
SALVINI LIVIA Consigliere	Presidente del Collegio Sindacale COOPFOND - S.P.A.		

<b>CARICHE RICOPERTE DAI SINDACI AL 31 DICEMBRE 2013</b>		
<b>Sindaco</b>	<b>Cariche ricoperte in altre società</b>	<b>Società</b>
<b>ROMANO CONTI</b>		
PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE	AMMINISTRATORE UNICO	FINMECO S.R.L.
	AMMINISTRATORE UNICO	FIN.GI - S.R.L.
	PRESIDENTE DEL COMITATO DI CONTROLLO SULLA GESTIONE	MAJANI 1796 SPA
	CONSIGLIERE	ACB GROUP S.P.A.
	CONSIGLIERE	D. & C. - Compagnia di Importazione Prodotti Alimentari, Docciari, Vini e Liquori - SPA
	CONSIGLIERE	G.M.G. GROUP S.R.L.
	CONSIGLIERE	SIMBULEIA - S.P.A.
	CONSIGLIERE	DESPINA S.P.A.
	PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE	A.M. GENERAL CONTRACTOR S.P.A.
	PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE	BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP
	PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE	COMET S.P.A.
	PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE	SECONDA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE
	PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE	FERRARIO S.P.A.
	SINDACO EFFETTIVO	COMET HOLDING S.P.A.
	SINDACO EFFETTIVO	PENTA SPA
	SINDACO UNICO	ZEROQUATTRO SRL
<b>ROBERTO CHIUSOLI</b>		
SINDACO EFFETTIVO	PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE	UNIPOL GRUPPO FINANZIARIO S.P.A.
	MEMBRO DEL CONSIGLIO DI SORVEGLIANZA	MANUTENCOOP FACILITY MANAGEMENT S.P.A.
	SINDACO EFFETTIVO	COMPAGNIA ASSICURATRICE LINEAR S.P.A.
	SINDACO EFFETTIVO	LINEAR LIFE S.P.A.
	PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE	UNIPOL BANCA S.P.A.
	PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE	BANCA SAI S.P.A.
	PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE	CASA DI CURA VILLA DONATELLO - S.P.A.
	PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE	GRANAROLO S.P.A.
	SINDACO EFFETTIVO	HPS S.P.A.
	SINDACO EFFETTIVO	DE' TOSCHI S.P.A.
	PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE	ATAHOTELS S.P.A.
	SINDACO EFFETTIVO	UNIPOL FINANCE S.R.L.
	MEMBRO DEL COLLEGIO SINDACALE	SACMI IMOLA S.C.
	MEMBRO DEL CONSIGLIO DI SORVEGLIANZA	CONSORZIO COOPERATIVE COSTRUZIONI - CCC SOC. COOP.
	PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE	CAMST S.C.A R.L.
<b>PASQUINA CORSI</b>		
SINDACO EFFETTIVO	COMPONENTE ORGANO DI CONTROLLO	IPERCOOP TIRRENO S.P.A.
	SINDACO CON INCARICO CONTROLLO LEGALE	IMMOBILIARE SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE S.P.A.

## **4. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2013**

## 4.1 Conto economico consolidato

Conto economico consolidato (importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2013 (A)	31/12/2012 (B)	Variazioni (A-B)
<b>Ricavi:</b>	<b>1</b>	<b>115.529</b>	<b>117.979</b>	<b>(2.450)</b>
- ricavi vs. terzi		78.400	81.778	(3.378)
- ricavi vs. parti correlate		37.129	36.201	928
<b>Altri proventi:</b>	<b>2.1</b>	<b>5.303</b>	<b>5.278</b>	<b>25</b>
- altri proventi verso terzi		3.816	3.799	17
- altri proventi da correlate		1.487	1.479	8
<b>Ricavi da vendita immobili</b>	<b>2.2</b>	<b>6.163</b>	<b>0</b>	<b>6.163</b>
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>126.995</b>	<b>123.257</b>	<b>3.738</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	6	754	7.976	(7.222)
<b>Totale ricavi e variazione delle rimanenze</b>		<b>127.749</b>	<b>131.233</b>	<b>(3.484)</b>
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	6	5.743	7.313	(1.570)
Costi per servizi	3	19.611	19.451	160
- costi per servizi verso terzi		16.262	15.981	281
- costi per servizi vs. parti correlate		3.349	3.470	(121)
Costi del personale	4	8.432	8.217	215
Altri costi operativi	5	9.199	8.511	688
<b>Totale costi operativi</b>		<b>42.985</b>	<b>43.492</b>	<b>(507)</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	7	(3.531)	(3.864)	333
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	13,17	1.015	(1.211)	2.226
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	15	(34.502)	(29.383)	(5.119)
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>		<b>(37.018)</b>	<b>(34.458)</b>	<b>(2.560)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>47.746</b>	<b>53.283</b>	<b>(5.537)</b>
<b>Risultato Gestione partecipazioni</b>	<b>8</b>	<b>(498)</b>	<b>(746)</b>	<b>248</b>
Risultato Gestione partecipazioni		(498)	(746)	248
<b>Proventi finanziari:</b>	<b>9</b>	<b>338</b>	<b>554</b>	<b>(216)</b>
- verso terzi		337	545	(208)
- verso parti correlate		1	9	(8)
<b>Oneri finanziari:</b>	<b>9</b>	<b>46.666</b>	<b>48.124</b>	<b>(1.458)</b>
- verso terzi		45.232	45.887	(655)
- verso parti correlate		1.434	2.237	(803)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>		<b>(46.328)</b>	<b>(47.570)</b>	<b>1.242</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>920</b>	<b>4.967</b>	<b>(4.047)</b>
Imposte sul reddito del periodo	10	(3.244)	(6.185)	2.941
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>		<b>4.164</b>	<b>11.152</b>	<b>(6.988)</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi		834	136	698
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>		<b>4.998</b>	<b>11.288</b>	<b>(6.290)</b>
- utile base per azione	11	0,015	0,036	
- utile diluito per azione	11	0,015	0,062	

## 4.2 Conto economico complessivo consolidato

Conto economico complessivo consolidato (importi in migliaia di Euro)	31/12/2013	31/12/2012
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>4.164</b>	<b>11.152</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:</b>		
Costi accessori all'aumento di capitale	(407)	(581)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	41	0
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>(366)</b>	<b>(581)</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:</b>		
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	21.014	(18.228)
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(5.779)	5.013
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(56)	(277)
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>15.179</b>	<b>(13.492)</b>
<b>Totale utile complessivo del periodo</b>	<b>18.977</b>	<b>(2.921)</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	834	136
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>19.811</b>	<b>(2.785)</b>

### 4.3 Situazione patrimoniale- finanziaria consolidata

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata (Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2013 (A)	31/12/2012 (B)	Variazioni (A-B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>				
<b>Attività immateriali</b>				
Attività immateriali a vita definita	12	92	98	( 6)
Avviamento	13	11.427	11.427	0
		<b>11.519</b>	<b>11.525</b>	<b>( 6)</b>
<b>Attività materiali</b>				
Investimenti immobiliari	15	1.723.693	1.754.550	( 30.857)
Fabbricato	14	9.105	9.349	( 244)
Impianti e Macchinari	16	1.200	1.271	( 71)
Attrezzatura e altri beni	16	1.785	2.179	( 394)
Migliorie su beni di terzi	16	1.503	1.317	186
Immobilizzazioni in corso	17	100.249	76.376	23.873
		<b>1.837.535</b>	<b>1.845.042</b>	<b>( 7.507)</b>
<b>Altre attività non correnti</b>				
Attività per imposte anticipate	18	27.774	29.280	( 1.506)
Crediti vari e altre attività non correnti	19	1.992	3.828	( 1.836)
Partecipazioni	20	309	304	5
Attività finanziarie non correnti	21	850	25	825
Attività per strumenti derivati	44	382	150	232
		<b>31.307</b>	<b>33.587</b>	<b>( 2.280)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>1.880.361</b>	<b>1.890.154</b>	<b>( 9.793)</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>				
Rimanenze per lavori in corso e acconti	22	73.009	78.039	( 5.030)
Crediti commerciali e altri crediti	23	14.643	14.441	202
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	24	887	531	356
Altre attività correnti	25	3.669	3.144	525
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	26	353	734	( 381)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	26	20	41	( 21)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	27	8.446	7.545	901
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>101.027</b>	<b>104.475</b>	<b>( 3.448)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B)</b>		<b>1.981.388</b>	<b>1.994.629</b>	<b>( 13.241)</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>				
Capitale Sociale		325.052	311.569	13.483
Riserva sovrapprezzo azioni		147.730	147.730	0
Altre Riserve		246.916	240.938	5.978
Utili del gruppo		33.152	41.653	( 8.501)
<b>Totale patrimonio netto di gruppo</b>		<b>752.850</b>	<b>741.890</b>	<b>10.960</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza		10.842	11.676	( 834)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>28</b>	<b>763.692</b>	<b>753.566</b>	<b>10.126</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>				
Passività per strumenti derivati	44	33.684	54.125	( 20.441)
Passività finanziarie non correnti	29	802.406	559.359	243.047
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	29	15.000	15.000	0
Fondo TFR	30	1.403	1.191	212
Passività per imposte differite	18	44.832	45.422	( 590)
Fondi per rischi ed oneri futuri	31	1.809	1.667	142
Debiti vari e altre passività non correnti	32	7.563	7.398	165
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	33	12.912	12.842	70
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>		<b>919.609</b>	<b>697.004</b>	<b>222.605</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>				
Passività finanziarie correnti	34	263.294	501.834	( 238.540)
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	34	13.856	21.783	( 7.927)
Debiti commerciali e altri debiti	36	12.083	8.287	3.796
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	37	2.475	4.359	( 1.884)
Passività per imposte correnti	38	1.301	836	465
Altre passività correnti	39	5.064	6.946	( 1.882)
Altre passività correnti vs parti correlate	40	14	14	0
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>		<b>298.087</b>	<b>544.059</b>	<b>( 245.972)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)</b>		<b>1.217.696</b>	<b>1.241.063</b>	<b>( 23.367)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>		<b>1.981.388</b>	<b>1.994.629</b>	<b>( 13.241)</b>

## 4.4 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2012</b>	<b>298.273</b>	<b>147.730</b>	<b>252.347</b>	<b>56.891</b>	<b>755.241</b>	<b>11.812</b>	<b>767.053</b>
Utile del periodo	0	0	0	11.288	11.288	(136)	11.152
Valutazione derivati cash flow hedge			(13.215)	0	(13.215)		(13.215)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(858)	0	(858)	0	(858)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(14.073)</b>	<b>11.288</b>	<b>(2.785)</b>	<b>(136)</b>	<b>(2.921)</b>
<b>Ripartizione dell'utile 2011</b>							
- dividendi distribuiti	0	0	0	(23.862)	(23.862)	0	(23.862)
- aumento capitale sociale	13.296	0		0	13.296	0	13.296
- destinazione a riserva legale	0	0	1.437	(1.437)	0	0	0
- destinazione ad altre riserve	0	0	1.227	(1.227)	0	0	0
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>311.569</b>	<b>147.730</b>	<b>240.938</b>	<b>41.653</b>	<b>741.890</b>	<b>11.676</b>	<b>753.566</b>
	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2013</b>	<b>311.569</b>	<b>147.730</b>	<b>240.938</b>	<b>41.653</b>	<b>741.890</b>	<b>11.676</b>	<b>753.566</b>
Utile del periodo	0	0		4.998	4.998	(834)	4.164
Valutazione derivati cash flow hedge			15.235	0	15.235	0	15.235
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(422)	0	(422)		(422)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.813</b>	<b>4.998</b>	<b>19.811</b>	<b>(834)</b>	<b>18.977</b>
<b>Ripartizione dell'utile 2012</b>							
dividendi distribuiti	0	0	0	(22.333)	(22.333)		(22.333)
aumento capitale sociale	13.483	0	0	0	13.483		13.483
destinazione a riserva legale	0	0	1.019	(1.019)	0		0
destinazione ad altre riserve	0	0	(9.854)	9.854	0		0
<b>Saldo al 31 dicembre 2013</b>	<b>325.052</b>	<b>147.730</b>	<b>246.916</b>	<b>33.152</b>	<b>752.850</b>	<b>10.842</b>	<b>763.692</b>

## 4.5 Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	31/12/2013	31/12/2012
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	920	4.967
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Poste non monetarie	9.582	8.186
(Ammortamenti e accantonamenti)	3.531	3.864
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(1.015)	1.211
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	34.502	29.383
Gestione di partecipazioni	0	746
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>47.520</b>	<b>48.357</b>
Imposte sul reddito correnti	(1.588)	(1.270)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b>45.932</b>	<b>47.087</b>
Variazione delle rimanenze	(322)	(6.880)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	(1.642)	(6.115)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	(2.240)	2.164
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	2.285	(1.486)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	70	71
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>	<b>44.083</b>	<b>34.841</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(25.866)	(13.805)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	57	30
Disinvestimenti in Partecipazioni	55	0
(Investimenti) in Partecipazioni	(60)	(108)
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)</b>	<b>(25.814)</b>	<b>(13.883)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	(826)	15
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso terzi	21	237
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	381	692
Dividend reinvestment option	13.070	12.712
Distribuzione di dividendi	(22.333)	(23.862)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	(127.206)	317.387
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	(7.927)	(28.686)
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	127.477	(306.298)
Variazione indebitamento finanziario non corrente vs parti correlate	0	0
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)</b>	<b>(17.343)</b>	<b>(27.803)</b>
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(25)	(43)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>901</b>	<b>(6.888)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>7.545</b>	<b>14.433</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>8.446</b>	<b>7.545</b>

## 4.6 Note di commento ai prospetti contabili

### Criteria di redazione del Bilancio consolidato di IGD SIIQ S.p.A.

#### Premessa

Il Bilancio consolidato di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SPA al 31 dicembre 2013, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 27 febbraio 2014.

IGD SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Coop Adriatica Società Cooperativa a.r.l..

#### Criteria di redazione

Il bilancio consolidato per l'esercizio 2013 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 e gli 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 il risultato ante imposte dell'esercizio delle componenti di natura non monetaria.

I prospetti contabili, le tabelle e le note esplicative ed integrative sono espresse in migliaia di Euro, salvo laddove diversamente specificato.

#### 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 2012, ad eccezione dell'adozione di nuovi principi ed interpretazioni applicabili a partire dal 1° gennaio 2013 di seguito elencati.

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. Il Gruppo ha adottato tale emendamento a partire dal 1° gennaio 2013. L'adozione delle modifiche non ha avuto alcun impatto sulla situazione patrimoniale-finanziaria del Gruppo o sul risultato del Gruppo.

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. Il Gruppo ha adottato tale emendamento a partire dal 1° gennaio 2013, senza rilevare impatti significativi.

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 Gruppo ha adottato tale emendamento a partire dal 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 1° gennaio 2013. Questa modifica non ha avuto alcun impatto sul Gruppo.

In data 17 maggio 2012, lo IASB ha emesso l'annuale improvement agli IFRS ("Miglioramenti ai principi contabili internazionali – Ciclo 2009-2011") da applicare in modo retrospettivo a partire dal 1° gennaio 2013; di seguito segnaliamo quelle significative per il Gruppo:

- IAS 1 – Presentazione del bilancio: l'emendamento chiarisce le modalità di presentazione delle informazioni comparative nel caso in cui un'impresa modifichi dei principi contabili ed effettui una riesposizione retrospettiva o una riclassifica e nei casi in cui l'impresa fornisca delle situazioni patrimoniali aggiuntive rispetto a quanto richiesto dal principio;
- IAS 16 – Immobili, impianti e macchinari: l'emendamento chiarisce che elementi quali pezzi di ricambio, attrezzature in dotazione e attrezzature per la manutenzione devono essere capitalizzati solo se questi rispettano la definizione di Immobili, impianti e macchinari, altrimenti devono essere rilevati come Rimanenze. L'adozione delle modifiche non ha avuto alcun impatto sulla posizione finanziaria del Gruppo o sul risultato del gruppo;
- IAS 32 – Strumenti finanziari: esposizione nel bilancio: l'emendamento elimina un'incoerenza tra lo IAS 12 – Imposte sul reddito e lo IAS 32 sulla rilevazione delle imposte derivanti da distribuzioni ai soci stabilendo che queste devono essere rilevate a conto economico nella misura in cui la distribuzione si riferisce a proventi generati da operazioni originariamente contabilizzate a conto economico. L'adozione delle modifiche non ha avuto alcun impatto sulla posizione finanziaria del Gruppo o sul risultato del gruppo;
- IAS 34 – Bilanci Intermedi: l'emendamento chiarisce che, per migliorare la coerenza con i requisiti dell'IFRS 8 – Settori Operativi, è necessario dare informativa sulle attività e passività totali per un settore oggetto di presentazione solo quando gli importi sono regolarmente forniti al più alto livello decisionale operativo e vi è stata una variazione significativa rispetto agli importi indicati nell'ultimo bilancio annuale per tale settore oggetto di informativa.

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

Nella tabella che segue sono riportati i nuovi principi contabili internazionali, o le modifiche di principi già in vigore, la cui applicazione obbligatoria decorre, dal 1° gennaio 2014 o data successiva (nel caso in cui il bilancio non coincida con l'anno solare). Il Gruppo non si è avvalso della facoltà di applicazione anticipata.

<b>Regolamento CE di omologazione</b>	<b>Titolo</b>	<b>In vigore dagli esercizi con inizio</b>
1254/2012	Regolamento che adotta IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 e IAS 28	1° gennaio 2014

L'IFRS 10 ha come obiettivo quello di fornire un unico modello per il Bilancio consolidato. Questo nuovo principio sostituisce lo IAS 27 Bilancio consolidato e separato e l'Interpretazione SIC 12– Società a destinazione specifica (società veicolo). L'IFRS 11 stabilisce i principi di rendicontazione contabile per le entità che sono parti di accordi a controllo congiunto e sostituisce lo IAS 31 Partecipazioni in joint venture e la SIC-13 Entità a controllo congiunto–Conferimenti in natura da parte dei partecipanti al controllo. L'IFRS 12 combina, rafforza e sostituisce gli obblighi di informativa per le controllate, gli accordi per un controllo congiunto, le società collegate e le entità strutturate non consolidate. A seguito di questi nuovi IFRS, lo IASB ha emanato anche lo IAS 27 modificato e lo IAS 28 modificato

1256/2012	<p>Modifiche allo IAS 32 Strumenti finanziari: Esposizione in bilancio- Compensazione di attività e passività finanziarie.</p> <p>Le rettifiche all'IFRS 7 hanno comportato modifiche anche allo IAS 32 in modo da fornire orientamenti aggiuntivi per ridurre incongruenze nell'applicazione pratica del Principio</p>	1° gennaio 2014
313/2013	<p>Guida alle disposizioni transitorie (Modifiche agli IFRS 10, 11 e 12).</p> <p>Le modifiche prevedono un alleggerimento della transizione nell'IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12, limitando l'obbligo di fornire informazioni comparative rettificate al solo esercizio comparativo precedente. Inoltre, per le informazioni relative alle entità strutturate non consolidate, le modifiche sopprimono l'obbligo di presentare informazioni comparative per gli esercizi precedenti alla data in cui l'IFRS 12 è applicato per la prima volta.</p>	1° gennaio 2014
1374/2013	<p>Regolamento (UE) 1374/2013 della Commissione del 20 dicembre 2013, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 346 del 19 dicembre 2013, adotta <i>Informazioni integrative sul valore recuperabile delle attività non finanziarie (Modifica allo IAS 36)</i>.</p> <p>Le modifiche mirano a chiarire che le informazioni da fornire circa il valore recuperabile delle attività, quando tale valore si basa sul fair value al netto dei costi di dismissione, riguardano soltanto le attività il cui valore ha subito una riduzione.</p>	1° gennaio 2014
1375/2013	<p>Regolamento (UE) 1375/2013 della Commissione del 20 dicembre 2013, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 346 del 19 dicembre 2013, adotta <i>Novazione di derivati e continuazione della contabilizzazione di copertura (Modifica allo IAS 39)</i>.</p> <p>Le modifiche mirano a disciplinare le situazioni in cui un derivato designato come strumento di copertura è oggetto di novazione da una controparte a una controparte centrale in conseguenza di normative o regolamenti. La contabilizzazione di copertura può così continuare a prescindere dalla novazione, cosa che senza la modifica non sarebbe consentita.</p>	1° gennaio 2014

Nel corso dell'esercizio lo IASB ha apportato modifiche ad alcuni principi IAS\IFRS precedentemente emanati, e ha pubblicato nuovi principi contabili internazionali. Nessuno di questi aggiornamenti è stato utilizzato ai fini

della predisposizione del bilancio consolidato poiché non è intervenuta l'omologazione della Commissione Europea.

### **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.

## Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei progetti di bilancio al 31 dicembre 2013 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. Ai sensi della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si espone l'elenco delle imprese del Gruppo con l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del capitale sociale nella valuta originaria e del metodo di consolidamento. Sono inoltre indicate le quote possedute direttamente o indirettamente dalla controllante e da ciascuna delle controllate.

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività Svolta
<b>Capogruppo</b>								
IGD SIIQ S.p.A.	Ravenna via agro pontino 13	Italia	336.028.239,08	Eur				Gestione Centri Commerciali
<b>Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale</b>								
IGD Management s.r.l.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	75.071.221,00	Eur	100%	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%	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 SIIQ S.p.A.	Ravenna via Villa Glori 4	Italia	50.000.000,00	Eur	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100%	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%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
<b>Imprese controllate e valutate al costo</b>								
Consorzio I Bricchi	Isola d'Asti loc. Molini via prato boschiero	Italia	6.000,00	Eur		IGD SIIQ S.p.A.	72,25%	Gestione parti comuni del centro commerciale e promozione dello stesso
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	Imola (Bologna) Via Amendola 129	Italia	100.000,00	Eur		IGD SIIQ S.p.A.	52,00%	Gestione parti comuni del centro commerciale e promozione dello stesso
<b>Imprese collegate e valutate al costo</b>								
Millennium Center soc. cons. r.l.	Rovereto (Trento) via del Garda n.175	Italia	10.000,00	Eur		Millennium Gallery s.r.l	35,40%	Gestione parti comuni del centro commerciale e promozione dello stesso
Virtus College S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	10.000,00	Eur		IGD SIIQ S.p.A.	45,00%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, la costruzione, la compravendita, la locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
RGD Ferrara 2013 s.r.l.	Roma, via Piemonte 38	Italia	100.000,00	Eur		IGD SIIQ S.p.A.	50%	Gestione Centro Commerciale Darsena City
<b>Altre imprese valutate al costo</b>								
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 2013. 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, in particolare, 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 attività 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 dall'IFRS 8 Informativa di settore;
- quando l'avviamento costituisce parte di una unità generatrice di flussi (gruppo di unità generatrici di flussi) e parte dell'attività interna a tale unità viene ceduta, l'avviamento associato all'attività ceduta è incluso nel valore contabile dell'attività per determinare l'utile o la perdita derivante dalla cessione. L'avviamento ceduto in tali circostanze è misurato sulla base dei valori relativi dell'attività ceduta e della porzione di unità mantenuta in essere.

Quando la cessione riguarda una società controllata, la differenza tra il prezzo di cessione e le attività nette più le differenze di conversione accumulate e l'avviamento è rilevata a conto economico.

Dopo l'iniziale iscrizione, l'avviamento viene decrementato delle eventuali perdite di valore accumulate, determinate con le modalità descritte nel seguito.

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verificano eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali. Nel caso in cui il valore recuperabile da parte dell'unità generatrice di flussi sia inferiore al valore di carico attribuito, si rileva la relativa perdita di valore. L'abbattimento del valore dell'avviamento non può essere ripristinato in esercizi futuri. La Società effettua la verifica annuale sulla perdita di valore dell'avviamento al 31 dicembre.

#### • **Investimenti Immobiliari e immobilizzazioni in corso**

Gli **investimenti immobiliari** sono costituiti da proprietà immobiliari detenute al fine di percepire canoni di locazione e conseguire un apprezzamento nel tempo del capitale investito.

Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico, comprensivo dei costi di acquisizione (e ove applicabile degli oneri finanziari annessi ai finanziamenti) e successivamente sono valutati al *fair value* (valore equo), rilevando le variazioni di tale valore a conto economico.

Gli interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

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.

Il valore di mercato degli immobili comprende il valore degli impianti e dei macchinari afferenti gli immobili stessi e gli avviamenti acquistati.

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.

Le **immobilizzazioni in corso** di costruzione, costituite da caparre e acconti, sono valutate al costo. Per i terreni e le opere accessorie sui quali saranno sviluppati investimenti immobiliari, una volta ottenuto il permesso di costruire del fabbricato ed ottenute le licenze commerciali ed al raggiungimento di uno stato d'avanzamento significativo della relativa costruzione, il *fair value* si considera determinabile attendibilmente e, di conseguenza, il metodo di contabilizzazione è il *fair value*. Sino a tale evento la valutazione viene fatta al costo, il quale viene, a ciascuna data di bilancio, comparato con il valore recuperabile, al fin di determinare la presenza di eventuali

perdite di valore. Terminata la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare, quest'ultimo è riclassificato alla voce "investimenti immobiliari".

L'IFRS 13 definisce il *fair value* come il prezzo (exit price) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. In particolare, nel misurare il *fair value* (valore equo) degli investimenti immobiliari, secondo quanto disposto dall'IFRS 13, la società deve assicurare che il *fair value* rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti.

Come previsto dal paragrafo 27 dell'IFRS 13, la valutazione al *fair value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo *massimo e migliore* utilizzo (highest and best use) o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo.

Il massimo e migliore utilizzo di un'attività non finanziaria considera l'utilizzo dell'attività fisicamente possibile, legalmente consentito e finanziariamente fattibile. In particolare,

- un utilizzo fisicamente possibile considera le caratteristiche fisiche dell'attività che gli operatori di mercato prenderebbero in considerazione ai fini della determinazione del prezzo dell'attività (per esempio, l'ubicazione o le dimensioni di un immobile);
- un utilizzo legalmente consentito considera le restrizioni legali all'utilizzo dell'attività che gli operatori di mercato prenderebbero in considerazione ai fini della determinazione del prezzo dell'attività (per esempio, le normative riguardanti piani urbanistici e territoriali applicabili a un immobile);
- un utilizzo finanziariamente fattibile considera se l'utilizzo dell'attività fisicamente possibile e legalmente consentito genera reddito o flussi finanziari adeguati (considerando i costi di conversione dell'attività a quell'utilizzo) a produrre il rendimento che gli operatori di mercato si aspetterebbero da un investimento in quell'attività utilizzata in quel modo specifico.

Il massimo e migliore utilizzo viene determinato dal punto di vista degli operatori di mercato. Si presume che l'utilizzo corrente di un'attività non finanziaria da parte di un'entità rappresenti il massimo e migliore utilizzo, a meno che il mercato o altri fattori non suggeriscano che un utilizzo diverso da parte degli operatori di mercato massimizzerebbe il valore dell'attività.

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *fair value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili.

Il *fair value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *fair value* per la misurazione dell'investimento immobiliare, la società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile. Al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia rivenduto ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno, ad un tasso di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.

In particolare, i criteri di valutazione adottati, come da certificato di perizia, sono stati i seguenti:

- Per le Gallerie Commerciali, City Center Project e gli 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 reddituale (DCF).
- Per i progetti in corso (ampliamenti e nuove realizzazioni) è stato applicato il metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione, e delle altre spese a carico della proprietà.

I suddetti metodi sono applicati singolarmente a ciascun immobile, in funzione delle specificità dello stesso.

Il portafoglio immobiliare è valutato due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e del 31 dicembre, da società di valutazione esterne e indipendenti, dotate di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una recente esperienza sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati. A tal fine, la IGD SIIQ S.p.A ha dato incarico a CBRE Valuation S.p.A. e REAG S.p.A., che offrono attività specialistica di valutazione degli investimenti immobiliari, di redigere una perizia tramite la quale determinare il valore equo delle porzioni di proprietà e attualmente operative relative a centri commerciali, gallerie, ipermercati, supermercati, aree ingrosso e fitness, negozi, uffici e terreni.

Le modalità operative di valutazione periodica degli immobili sono regolate da un'apposita procedura interna che disciplina le attività dell'intero processo di valutazione al fair value dei beni immobili e in particolare: i criteri di selezione e di nomina degli esperti indipendenti, le modalità per il rinnovo degli incarichi, la gestione dei flussi informativi e degli scambi documentali fra le funzioni aziendali e gli esperti indipendenti, il monitoraggio e la responsabilità dell'intero processo.

I contratti sottoscritti con i periti definiscono i criteri e i metodi valutativi, le modalità e i tempi delle ispezioni fisiche e di ogni altra attività di verifica effettuata sui beni oggetto di valutazione oltre all'espressa motivazione del/i metodo/i utilizzato/i per la valutazione del singolo asset.

Le principali informazioni richieste dai periti comprendono, per gli investimenti immobiliari a reddito, i dati relativi allo stato locativo di ogni unità all'interno di ciascun Centro Commerciale, le imposte sulla proprietà, i costi assicurativi e di gestione dei Centri Commerciali oltre agli eventuali costi incrementativi previsti. Per quanto riguarda i progetti in corso, le informazioni sono relative alle tempistiche di inizio e fine lavori, allo stato dei permessi e delle autorizzazioni a costruire, ai costi a finire, allo stato di avanzamento, alla data di apertura al pubblico e alle ipotesi di commercializzazione.

Le "assumptions" utilizzate dagli esperti indipendenti nelle perizie, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione e i tassi di capitalizzazione, sono definiti dagli stessi sulla base del loro giudizio professionale.

Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:

- del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
- della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
- della vita economica residua dell'immobile.

Le informazioni trasmesse ai periti, le "assumptions" ed i modelli da questi utilizzati sono validate dal Direttore Sviluppo e Gestione Patrimonio, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica, prima del recepimento dei relativi valori in bilancio.

### **IAS 23– oneri finanziari (rivisto)**

Gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione e costruzione degli investimenti immobiliari e delle rimanenze relativi sia a nuove costruzioni che ad ampliamenti di investimenti immobiliari esistenti, vengono

capitalizzati sul valore contabile dell'immobile cui si riferiscono. La capitalizzazione degli interessi avviene a condizione che l'incremento del valore contabile del bene *non* attribuisca allo stesso un *valore superiore rispetto al suo 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 il costo e il valore equo. 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. Data la caratteristica delle rimanenze del Gruppo, il metodo di costo adottato è quello del costo specifico.

- **Crediti commerciali e altri crediti**

I crediti sono inizialmente 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 ad apposita riserva nel conto economico complessivo tra gli altri utili/(perdite) complessivi. 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.

- Ricavi da vendita immobili

I ricavi da vendita immobili sono rilevati a conto economico alla data di stipula del rogito notarile.

- **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 per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate all'importo che ci si attende di 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 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 nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili, 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 nell'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 e avendo riguardo alla modalità con la quale si ritiene che le differenze temporanee verranno riassorbite. 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 statuari, ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale.

Al 31 dicembre 2013, al pari di quanto verificatosi al termine degli esercizi 2008-2012, 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 d'impresa; 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 7 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	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>ATTIVITA' IMMOBILIARE</b>		<b>ATTIVITA' DI SERVIZI</b>		<b>PROGETTO "PORTA A MARE"</b>		<b>INDIVISO</b>		<b>TOTALE</b>	
RICAVI	115.739	118.128	4.996	5.136	6.260	12			126.995	123.278
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE COSTI DIRETTI	(23.569)	(23.196)	(4.463)	(4.563)	754	7.976			754	7.976
					(6.313)	(7.652)			(34.345)	(35.401)
<b>MARGINE LORDO DIVISIONALE</b>	<b>92.170</b>	<b>94.942</b>	<b>533</b>	<b>573</b>	<b>701</b>	<b>336</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>93.404</b>	<b>95.851</b>
SPESA GENERALI							(10.723)	(10.723)	(10.723)	(10.273)
<b>EBITDA</b>	<b>92.170</b>	<b>94.942</b>	<b>533</b>	<b>573</b>	<b>701</b>	<b>336</b>	<b>(10.723)</b>	<b>(10.723)</b>	<b>82.681</b>	<b>85.578</b>
AMMORTAMENTI/SVALUTAZIONI/ALTRI ACCANTONAMENTI	(32.206)	(31.833)	(1)	(42)	(2.316)	(12)	(412)	(408)	(34.935)	(32.295)
<b>EBIT</b>	<b>59.964</b>	<b>63.109</b>	<b>532</b>	<b>531</b>	<b>(1.615)</b>	<b>324</b>	<b>(11.135)</b>	<b>(10.681)</b>	<b>47.746</b>	<b>53.283</b>
MARGINE GEST. FINANZIARIA							(46.328)	(47.570)	(46.328)	(47.570)
MARGINE GEST. PARTECIPAZIONI							(498)	(746)	(498)	(746)
IMPOSTE							3.244	6.185	3.244	6.185
<b>UTILE NETTO</b>									<b>4.164</b>	<b>11.152</b>
(UTILE)/PERDITA DEL PERIODO DI TERZO							834	136	834	136
<b>UTILE NETTO DEL GRUPPO</b>									<b>4.998</b>	<b>11.288</b>

€/1000	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
<b>STATO PATRIMONIALE</b>	<b>ATTIVITA' IMMOBILIARE</b>		<b>ATTIVITA' DI SERVIZI</b>		<b>PROGETTO "PORTA A MARE"</b>		<b>INDIVISO</b>		<b>TOTALE</b>	
ATTIVITA' MATERIALI	1.728.173	1.759.309	0	0	7	8	9.105	9.349	1.737.285	1.768.666
ATTIVITA' IMMATERIALI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	0	0	0	0	1.585	1	40.010	44.936	41.595	44.937
INVESTIMENTI IN CORSO	100.249	76.376	0	0	0	0	0	0	100.249	76.376
CCB	(196)	(3.348)	(72)	2.263	109.686	76.108	(38.147)	0	71.271	75.713
ALTRE PASSIVITA' A LUNGO	(34.288)	(44.567)	(2.654)	(734)	(31.577)	(23.219)	0	0	(68.519)	(68.520)
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>1.793.938</b>	<b>1.787.770</b>	<b>(2.726)</b>	<b>2.219</b>	<b>79.701</b>	<b>52.898</b>	<b>10.968</b>	<b>54.285</b>	<b>1.881.881</b>	<b>1.897.172</b>
PFN	1.049.977	1.011.423	(1.551)	0	25.493	23.923	10.968	54.285	1.084.867	1.089.631
(ATTIVITA') E PASSIVITA' NETTE PER STRUMENTI DERIVATI	33.302	53.975							33.302	53.975
PATRIMONIO	710.660	722.372	(1.175)	2.219	54.208	28.975	0	0	763.662	753.566
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>1.793.938</b>	<b>1.787.770</b>	<b>(2.726)</b>	<b>2.219</b>	<b>79.701</b>	<b>52.898</b>	<b>10.968</b>	<b>54.285</b>	<b>1.881.881</b>	<b>1.897.172</b>

€/1000	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
<b>RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'</b>	<b>NORD</b>		<b>CENTRO-SUD-SOLE</b>		<b>ESTERO</b>		<b>TOTALE</b>	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	47.926	48.322	44.937	45.763	9.824	11.038	102.697	105.123
RICAVI UNA TANTUM	57	35	39	20	0	0	96	55
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	1.339	1.296	825	823	0	0	2.164	2.119
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	224	224	307	52	175	64	706	340
<b>TOTALE</b>	<b>49.546</b>	<b>49.877</b>	<b>46.108</b>	<b>46.658</b>	<b>9.999</b>	<b>11.102</b>	<b>105.653</b>	<b>107.637</b>

## Note al Bilancio consolidato

Ricavi e proventi operativi	Nota	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
<b>Ricavi:</b>	<b>1</b>	<b>115.529</b>	<b>117.979</b>	<b>(2.450)</b>
- ricavi vs. terzi		78.400	81.778	(3.378)
- ricavi vs. parti correlate		37.129	36.201	928
<b>Altri proventi:</b>	<b>2.1</b>	<b>5.303</b>	<b>5.278</b>	<b>25</b>
- altri proventi verso terzi		3.816	3.799	17
- altri proventi da correlate		1.487	1.479	8
<b>Ricavi da vendita immobili</b>	<b>2.2</b>	<b>6.163</b>	<b>0</b>	<b>6.163</b>
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>126.995</b>	<b>123.257</b>	<b>3.738</b>

Al 31 dicembre 2013 il Gruppo IGD ha realizzato ricavi totali per 126.995 migliaia di Euro, inclusi 6.163 migliaia di Euro di ricavi da *trading* relativi alla vendita di immobili, in aumento di circa il 3% rispetto all'esercizio precedente.

### Nota 1) Ricavi

Ricavi	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
<b>Ipermercati di proprietà</b>	<b>34.895</b>	<b>34.152</b>	<b>743</b>
<b>Locazioni e affitti d'azienda</b>	<b>34.895</b>	<b>34.152</b>	<b>743</b>
Verso parti correlate	34.895	34.152	743
<b>Ipermercati di proprietà di terzi</b>	<b>116</b>	<b>114</b>	<b>2</b>
<b>Affitto azienda</b>	<b>116</b>	<b>114</b>	<b>2</b>
Verso parti correlate	116	114	2
<b>Supermercato di proprietà</b>	<b>387</b>	<b>381</b>	<b>6</b>
<b>Locazioni</b>	<b>387</b>	<b>381</b>	<b>6</b>
Verso parti correlate	387	381	6
<b>TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI</b>	<b>35.398</b>	<b>34.647</b>	<b>751</b>
<b>Gallerie di proprietà, in usufrutto, uffici e city center</b>	<b>69.320</b>	<b>72.634</b>	<b>(3.314)</b>
<b>Locazioni</b>	<b>19.029</b>	<b>20.300</b>	<b>(1.271)</b>
Verso parti correlate	512	380	132
Verso terzi	18.517	19.920	(1.403)
<b>Affitti d'azienda</b>	<b>50.291</b>	<b>52.334</b>	<b>(2.043)</b>
Verso parti correlate	472	460	12
Verso terzi	49.819	51.874	(2.055)
<b>Gallerie di proprietà di terzi</b>	<b>7.842</b>	<b>7.915</b>	<b>(73)</b>
<b>Locazioni</b>	<b>334</b>	<b>328</b>	<b>6</b>
Verso parti correlate	84	82	2
Verso terzi	250	246	4
<b>Affitti d'azienda</b>	<b>7.508</b>	<b>7.587</b>	<b>(79)</b>
Verso parti correlate	117	119	(2)
Verso terzi	7.391	7.468	(77)
<b>Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee</b>	<b>2.969</b>	<b>2.783</b>	<b>230</b>
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee	2.423	2.270	153
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee vs correlate	546	513	33
<b>TOTALE GALLERIE</b>	<b>80.131</b>	<b>83.332</b>	<b>(3.201)</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>115.529</b>	<b>117.979</b>	<b>(2.450)</b>
di cui correlate	37.129	36.201	928
di cui terzi	78.400	81.778	(3.378)

I ricavi da locazione e affitto d'azienda risultano in decremento di circa 2.450 migliaia di Euro e tale decremento è stato sostanzialmente determinato dalla generale situazione di crisi, la quale ha generato i suoi maggiori effetti sulle gallerie in Italia, determinando un incremento della vacancy con punte su Bricchi, Città delle Stelle e Mondovì. In alcuni centri (come La Torre e Tiburtino) la vacancy è stata strumentale ai lavori relativi alla revisione dei lay out attraverso una ricomposizione del mix tra medie superfici e negozi di vicinato. Inoltre, sono risultate in aumento le riduzioni temporanee concesse con la finalità di contenere ulteriori incrementi di sfitti. Per quanto concerne le gallerie Rumene, si segnala una contrazione dei ricavi, dovuta all'effetto di trascinarsi del downside al rinnovo del secondo semestre 2012 e alla vacancy strumentale per lavori (di cui ca. 1500 mq sul locale H&M aperto nel secondo trimestre a Buzau), che hanno l'obiettivo di attrarre nel medio periodo ulteriori brand internazionali. Per contro, si conferma il positivo andamento degli ipermercati in crescita per effetto dell'indicizzazione Istat, oltre che per la progressiva andata a regime dei canoni sugli ipermercati di recente apertura.

Per maggiori informazioni si rimanda alla relazione sulla gestione.

### Nota 2.1) Altri proventi

Altri proventi	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Risarcimenti da assicurazioni	270	4	266
Ricavi per direzione Centri	3.346	3.512	(166)
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	106	102	4
Ricavi per commercializzazione	42	13	29
Altri ricavi diversi	52	168	(116)
<b>Totale altri proventi vs terzi</b>	<b>3.816</b>	<b>3.799</b>	<b>17</b>
Ricavi per direzione Centri vs correlate	1.403	1.373	30
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	0	3	(3)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	57	62	(5)
Ricavi per commercializzazione	27	41	(14)
<b>Totale altri proventi vs correlate</b>	<b>1.487</b>	<b>1.479</b>	<b>8</b>
<b>Totale</b>	<b>5.303</b>	<b>5.278</b>	<b>25</b>

Gli altri proventi risultano in linea con quanto registrato nell'esercizio precedente. In particolare i "Ricavi per Direzione Centri", relativi prevalentemente ai mandati di gestione dei centri commerciali, registrano un lieve calo, dovuto alla perdita di un mandato di gestione relativo alla galleria di Sesto Fiorentino.

Il risarcimento assicurativo è invece relativo alla liquidazione di danni registrati nel Centro Porto Grande.

### Nota 2.2) Ricavi da vendita immobili

Nell'ultimo trimestre dell'esercizio sono state vendute 18 unità residenziali, oltre a 20 box e 3 posti auto, relative al sub ambito Mazzini del progetto Porta a Mare di Livorno, per un importo complessivo pari a circa 6.163 migliaia di Euro.

### Nota 3) Costi per servizi

Costi per servizi	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
<b>Costi per servizi</b>	<b>16.262</b>	<b>15.981</b>	<b>281</b>
Affitti passivi	6.912	6.898	14
Noleggio veicoli	228	207	21
Utenze	172	130	42
Spese per annunci, inserzioni, pubblicità, promozioni	515	545	(30)
Service	35	5	30
Spese gestione centri	2.281	2.126	155
Servizi amministrativi gestione centri	621	615	6
Assicurazioni	556	560	(4)
Onorari e compensi	311	265	46
Compensi ad organi sociali	794	800	(6)
Compensi società di revisione	181	184	(3)
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	305	301	4
Costi per servizi di selezione, formazione ed altre spese per il personale	511	452	59
Costi per viaggi e pernottamenti	137	128	9
Costi mancate realizzazioni	0	78	(78)
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	21	56	(35)
Consulenze	1.197	1.097	100
Manutenzioni e riparazioni	476	702	(226)
Costi accessori alla vendita immobili residenziali	201	0	201
Commissioni e servizi bancari	222	155	67
Costi pulizie, facchinaggi e vigilanza	210	214	(4)
Altri	376	463	(87)
<b>Costi per servizi vs. parti correlate</b>	<b>3.349</b>	<b>3.470</b>	<b>(121)</b>
Affitti passivi	1.819	1.869	(50)
Spese promozionali Centri Commerciali	50	100	(50)
Service	264	262	2
Spese gestione centri	1.033	1.011	22
Assicurazioni	60	64	(4)
Compensi ad organi sociali	118	118	0
Consulenze	0	12	(12)
Manutenzioni e riparazioni	4	3	1
Altri	1	31	(30)
<b>Totale</b>	<b>19.611</b>	<b>19.451</b>	<b>160</b>

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 altri costi quali compensi a organi sociali e società di revisione e consulenze.

L'importo complessivo è sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente e le principali variazioni hanno riguardato le spese per la gestione dei centri commerciali, in incremento di 177 migliaia di Euro, per effetto dell'aumento della vacancy media che ha comportato maggiori oneri per locali sfitti a carico del gruppo, oltre ai costi accessori alle vendite delle unità residenziali (già commentate nella nota precedente) pari ad 201 migliaia di Euro.

Il decremento più rilevante si è verificato nelle manutenzioni ordinarie, che passano da 705 migliaia di Euro a 480 migliaia di Euro, a seguito dei maggiori interventi che si erano resi necessari nel corso dell'esercizio precedente.

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 2013 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
<b>Consiglio di Amministrazione</b>				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	91.500
Sergio Costalli	Vice Presidente	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	66.500
Claudio Albertini	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
	Amministratore Delegato	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	250.000 oltre variabile max 30%
Roberto Zamboni	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Leonardo Caporioni	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Fernando Pellegrini	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Massimo Franzoni	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Fabio Carpanelli	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Andrea Parenti	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Giorgio Boldreghini	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Elisabetta Gualandri	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Tamara Magalotti	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Livia Salvini	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
<b>COLLEGIO SINDACALE</b>				
Romano Conti	Pres.Collegio Sindacale	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	24.750
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Pasquina Corsi	Sindaco Effettivo	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
<b>COMITATO CONTROLLO E RISCHI</b>				
Elisabetta Gualandri	Consigliere (Presidente)	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	12.000
Massimo Franzoni	Consigliere	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	8.000
Livia Salvini	Consigliere	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	8.000
<b>ORGANISMO DI VIGLIANZA</b>				
Fabio Carpanelli	Consigliere (Presidente)	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	12.000
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	8.000
Livia Salvini	Consigliere	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	8.000
<b>COMITATO NOMINE E REMUNERAZIONE</b>				
Andrea Parenti	Consigliere (Presidente)	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	2.250
Fabio Carpanelli	Consigliere	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	2.250
Tamara Magalotti	Consigliere	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	2.250
<b>COMITATO PRESIDENZA</b>				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	0
Sergio Costalli	Vice Presidente	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	0
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	0
Roberto Zamboni	Consigliere	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	0
<b>COMITATO PARTI CORRELATE</b>				
Riccardo Sabadini	Consigliere (Presidente)	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	2.250
Andrea Parenti	Consigliere	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	2.250
Giorgio Boldreghini	Consigliere	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	2.250
<b>LEAD INDEPENDENT DIRECTOR</b>				
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	750
<b>Organismo di vigilanza</b>				
<i>Società controllata:</i>				
<i>Igd Management srl</i>				
Fabio Carpanelli	Presidente	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	3.000
<b>Consiglio di Amministrazione</b>				
<i>Società controllata:</i>				
<i>Porta Medicea srl</i>				
Fabio Carpanelli	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2013	1.500
<b>ORGANISMO DI VIGLIANZA</b>				
<i>Società controllata:</i>				
<i>Porta Medicea srl</i>				
Fabio Carpanelli	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2013	3.000

Per ulteriori informazioni si rimanda alla Relazione sulla remunerazione della Società predisposta ai sensi di legge.

#### Nota 4) Costo del Personale

Costi del personale	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Salari e stipendi	6.162	5.883	279
Oneri sociali	1.753	1.696	57
Trattamento di fine rapporto	351	490	(139)
Altri costi	166	148	18
<b>TOTALE</b>	<b>8.432</b>	<b>8.217</b>	<b>215</b>

Il costo del personale risulta in incremento rispetto a quanto rilevato nell'analogo periodo dell'esercizio precedente per effetto principalmente dell'inserimento di due nuove risorse e di incrementi retributivi contrattuali e di merito. La voce Trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari a 89 migliaia di Euro.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

La ripartizione del personale per categorie	31/12/2013	31/12/2012
Dirigenti	6	6
Quadri	25	26
Impiegati	131	128
<b>TOTALE</b>	<b>162</b>	<b>160</b>

#### Nota 5) Altri costi operativi

Altri costi operativi	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
IMU/Tax property	7.932	7.507	425
Altre imposte e tasse	50	42	8
Registrazione contratti	387	360	27
Minusvalenze	49	0	49
Sopravvenienze (attive)/passive ordinarie	58	4	54
Quote associative	126	83	43
Perdite su crediti	67	52	15
Indennizzi vari	77	10	67
Carburanti, pedaggi	174	170	4
Abbonamenti riviste, cancelleria, stampati	70	84	(14)
Altri costi operativi	209	199	10
<b>TOTALE</b>	<b>9.199</b>	<b>8.511</b>	<b>688</b>

La variazione degli altri costi operativi è da imputare prevalentemente alla Imposta Municipale sugli immobili di proprietà (IMU), il cui incremento è riconducibile all'aumento dei coefficienti di calcolo sulla categoria catastale D8 (grandi superfici commerciali).

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

Variazione delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Costi di realizzazione del periodo	5.743	7.313	(1.570)
Interessi Capitalizzati		663	(663)
Scarico Rimanenze per Vendita	(4.989)		(4.989)
<b>Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione</b>	<b>754</b>	<b>7.976</b>	<b>(7.222)</b>

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 754 migliaia di Euro per l'anno 2013, è relativa all'avanzamento dei lavori nei sub ambiti Piazza Mazzini in parte compensati dallo scarico di magazzino per le vendite, già commentate alla nota 2.2. Nell'esercizio 2013 non sono stati capitalizzati oneri finanziari, al fine di non attribuire al progetto un valore superiore al valore equo espresso dalla perizia.

## Nota 7) Ammortamenti, accantonamenti svalutazioni e variazioni di fair value

Ammortamenti e Accantonamenti, Svalutazioni e variazioni di fair value	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(27)	(23)	(4)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(1.296)	(1.303)	7
Svalutazione crediti	(2.083)	(2.164)	81
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(125)	(374)	249
<b>Totale ammortamenti e accantonamenti</b>	<b>(3.531)</b>	<b>(3.864)</b>	<b>333</b>
<b>(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e Rimanenze</b>	<b>1.015</b>	<b>(1.211)</b>	<b>2.226</b>
<b>Variazioni di fair value</b>	<b>(34.502)</b>	<b>(29.383)</b>	<b>(5.119)</b>
<b>Totale Amm.ti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(37.018)</b>	<b>(34.458)</b>	<b>(2.560)</b>

Gli ammortamenti, in linea con l'esercizio precedente, sono commentati nelle note 12 e seguenti.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti per l'esercizio 2013 è pari a 2.083 migliaia di Euro in leggero decremento 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.

Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili oneri a fronte di due contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali Le Maioliche (Faenza) e La Torre (Palermo).

Le svalutazioni nette per adeguare il valore degli investimenti immobiliari al valore equo al 31 dicembre 2013 sono pari a 34.502 migliaia di Euro (commentate in nota 15).

La voce "(svalutazione)/ripristini di immobilizzazioni in corso e Rimanenze" contiene:

- un ripristino delle svalutazioni effettuate in esercizi precedenti, operato sulle iniziative di sviluppo dirette relative all'ampliamento Esp, ampliamento Porto Grande e Chioggia Retail Park, iscritte tra le immobilizzazioni in corso, al fine di adeguare il costo al valore equo, pari a 1.040 migliaia di Euro;
- un variazione positiva di Fair value, pari a 2.289 migliaia di Euro, relativa al progetto "Ampliamento Centro d'Abruzzo" iscritto nelle immobilizzazioni in corso, a seguito del fatto che la relativa costruzione ha raggiunto un avanzamento significativo;
- un variazione positiva di Fair value, pari a circa 2.706 migliaia di Euro, relativa al progetto "Porta a Mare" di Livorno, limitatamente al comparto retail iscritto nelle immobilizzazioni in corso, a seguito del significativo stato di avanzamento raggiunto dalla costruzione;
- una svalutazione, pari a 5.020 migliaia di Euro, effettuata sulle rimanenze dei lavori in corso di costruzione relativi al Progetto Porta a Mare, al fine di allineare il valore contabile al minore tra il costo e il valore equo espresso dalla perizia al 31 dicembre 2013.

## Nota 8) Risultato gestione partecipazioni

Risultato Gestione partecipazioni	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Svalutazione di partecipazioni	0	(16)	16
Aggiustamento prezzo su cessione partecipazione	(498)	(730)	232
<b>Totale Risultato Gestione partecipazioni</b>	<b>(498)</b>	<b>(746)</b>	<b>248</b>

Il risultato della gestione delle partecipazioni registrato nel corso dell'esercizio è da imputare alla regolazione dell'aggiustamento prezzo relativo alla cessione, effettuata nel 2010, della partecipazione RGD S.r.l. (ora Beni Stabili).

## Nota 9) Proventi e oneri finanziari

Proventi finanziari	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Interessi attivi bancari	74	116	(42)
Interessi attivi e proventi diversi	59	46	13
Interessi attivi su rimborso iva	0	24	(24)
Utili su cambi	204	359	(155)
<b>Totale vs terzi</b>	<b>337</b>	<b>545</b>	<b>(208)</b>
Interessi attivi verso correlate	1	9	(8)
<b>Totale vs correlate</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>(8)</b>
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>338</b>	<b>554</b>	<b>(216)</b>

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. Gli utili su cambi derivanti dalla gestione finanziaria romana al 31 dicembre 2013 sono pari a 204 migliaia di euro, in decremento di 155 migliaia di Euro rispetto all'esercizio precedente.

Per gli interessi attivi verso società correlate si rimanda alla nota 40.

Oneri finanziari	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Interessi passivi dep.cauzionali	304	305	(1)
Interessi passivi tesoreria Coop Adriatica	1.130	1.932	(802)
<b>Totale vs correlate</b>	<b>1.434</b>	<b>2.237</b>	<b>(803)</b>
Interessi passivi bancari	4.279	4.609	(330)
Interessi e oneri diversi	452	800	(348)
Perdite su cambi	320	293	27
Interessi mutui	12.749	14.779	(2.030)
Oneri finanziari su leasing	101	149	(48)
Interessi e oneri bond	13.326	13.204	122
Differenziali IRS	14.005	12.053	1.952
<b>Totale vs terzi</b>	<b>45.232</b>	<b>45.887</b>	<b>(655)</b>
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>46.666</b>	<b>48.124</b>	<b>(1.458)</b>

Gli oneri finanziari sono in diminuzione di circa 1.458 migliaia di Euro rispetto all'esercizio 2012.

Tale decremento è da imputare alla riduzione del costo medio del debito che passa dal 4,29% del 31 dicembre 2012 al 4,22% mentre, al netto degli oneri figurativi del prestito obbligazionario convertibile, passa dal 3,91% al 3,94%.

Le variazioni rispetto all'esercizio precedente sono ascrivibili principalmente:

- al decremento degli oneri finanziari verso Coop Adriatica per effetto del minor utilizzo del fido concesso;
- al decremento dell'Euribor che ha avuto una forte flessione passando da 0,57 (media mese) dell'esercizio 2012 a 0,22 (media mese) dell'esercizio 2013, parzialmente compensato da un leggero aumento degli spread sui finanziamenti a breve termine e sui mutui rinegoziati;
- al venir meno degli oneri relativi all'opzione call sulla quota del 20% della partecipazione in Porta Medicea in quanto esercitata nell'aprile 2012.

Come già evidenziato nel paragrafo 2.4 "Eventi rilevanti dell'esercizio" la Società, nell'ambito dell'Offerta Pubblica di Scambio, in data 7 maggio ha emesso obbligazioni per un ammontare nominale complessivo pari a 122.900.000 Euro con scadenza 7 maggio 2017 e interessi pari al 4,335%. Inoltre, ha collocato Nuove Obbligazioni residue a investitori terzi per un ammontare nominale complessivo pari a Euro 22.000.000, anch'esse con scadenza 7 maggio 2017 e interessi pari al 4,335%. I costi accessori alle obbligazioni emesse sono stati pari a circa 1,5 milioni di Euro e saranno spesati lungo la durata degli stessi con il criterio del costo ammortizzato. Ai sensi dello IAS 39 par. 40 e AG 62, si è proceduto alla verifica dei termini contrattuali delle nuove obbligazioni, accertando che gli stessi non sono sostanzialmente difformi da quelli del prestito obbligazionario convertibile e l'operazione, limitatamente a 122,9 milioni di Euro, è stata contabilizzata come

una ristrutturazione del debito. Pertanto, la differenza tra il valore contabile del prestito obbligazionario convertibile alla data dello scambio ed il valore di rimborso a scadenza, pari a 1.891 migliaia di Euro, è stata inclusa, unitamente ai nuovi costi accessori, nel calcolo del costo ammortizzato.

In data 28 dicembre 2013 è stato rimborsato il prestito obbligazionario convertibile residuo, valore nominale 107,1 milioni di Euro, che nell'esercizio ha determinato oneri finanziari complessivi pari a 8.714 migliaia di Euro. Per quanto concerne il Bond scambiato, con valore nominale 122,9 milioni, tasso complessivo pari al 5,07% e scadenza 7 maggio 2017, gli oneri complessivi rilevati a conto economico sono stati pari a circa 3.955 migliaia di Euro mentre per gli ulteriori nominali pari a 22 milioni, tasso complessivo pari al 4,62%, scadenza 7 maggio 2017 gli interessi sono stati pari a circa 657 migliaia di Euro.

Il finanziamento ipotecario concesso il 26 novembre 2013 ed erogato il 3 dicembre 2013 da BNP Paribas, succursale Italia, di importo pari a 135 milioni di Euro, con durata quinquennale e uno spread di 425 punti base oltre a Euribor 3 mesi, ha determinato oneri finanziari pari a circa 521 migliaia di Euro, comprensivo dei costi accessori all'operazione che sono stati pari a circa 4,08 milioni di Euro, oltre ad una commissione per il periodo intercorrente tra la concessione e l'erogazione dello stesso per circa 39 migliaia di Euro. E' stato inoltre stipulato un contratto IRS, correlato al finanziamento al fine di coprire il rischio tasso, che prevede l'incasso dell'Euribor 3 mesi e il pagamento di un tasso fisso pari all'1,01%.

### Nota 10) Imposte sul reddito

Imposte sul reddito	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Imposte Correnti	1.232	1.401	(169)
Imposta sostitutiva	383	0	383
Imposte Differite passive	(744)	(3.104)	2.360
Imposte Anticipate	(4.088)	(4.351)	263
Sopravvenienze attive/passive	(27)	(131)	104
<b>Totale</b>	<b>(3.244)</b>	<b>(6.185)</b>	<b>2.941</b>

Il carico fiscale, corrente e differito, risulta pari a positivi 3.244 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013 e ciò è dovuto principalmente all'effetto della fiscalità differita legata alle svalutazioni relative agli adeguamenti al fair value degli immobili. Tale effetto ha determinato uno stanziamento di imposte anticipate e un riversamento di imposte differite passive con un'incidenza positiva sul tax rate complessivo. Si segnala che, a seguito di ulteriori approfondimenti in merito all'interpretazione della normativa rumena sulla tassazione della riserva da rivalutazione, si è proceduto ad un ricalcolo delle imposte differite passive sulle riserve precedentemente in sospensione di imposta. Depurando i risultati da tali effetti, il tax rate presenta un'incidenza sul risultato prima delle imposte pari all'8,77%, in incremento rispetto al 6,77% dell'esercizio precedente. L'imposta sostitutiva si riferisce alla plusvalenza fiscale determinata dal conferimento dell'ipermercato di Centro Lame.

Di seguito si fornisce la riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte, utilizzando l'aliquota in vigore rispetto all'aliquota effettiva, per il periodo chiuso al 31 dicembre 2013.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte		31/12/2013
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>920</b>
<b>scritture consolidato</b>		
Onere fiscale teorico (aliquota 27,5%)		253
Utile risultante da Conto Economico		920
<b>Variazioni in aumento:</b>		
IMU		6.924
Fair value negativo		34.502
Svalutazione progetti in corso		5.020
Altre variazioni in aumento		11.930
<b>Variazioni in diminuzione:</b>		
Variazione reddito esente		(33.007)
Ammortamenti deducibili		(5.673)
Ripristini svalutazioni e Fair value positivo su progetti in corso		(6.035)
Altre variazioni varie		(7.295)
<b>Imponibile fiscale</b>		<b>7.286</b>
<b>Utilizzo beneficio Ace</b>		<b>999</b>
<b>Imponibile fiscale al netto delle perdite</b>		<b>6.287</b>
<b>Minori imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto</b>		<b>(2)</b>
<b>Imposte correnti sull'esercizio</b>		<b>1.103</b>
<b>Provento da consolidato fiscale</b>		<b>226</b>
<b>Imposta sostitutiva sulle plusvalenze</b>		<b>383</b>
<b>Imposte correnti totali sull'esercizio</b>		<b>1.260</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>		<b>80.167</b>
IRAP teorica (3,9%)		3.127
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>		<b>80.167</b>
<b>Variazioni:</b>		
Variazioni in aumento		14.344
Variazioni in diminuzione		(7.739)
Variazione reddito Esente		(76.059)
Altre deduzioni		(2.167)
<b>Imponibile IRAP</b>		<b>8.548</b>
<b>Minori imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto</b>		<b>(1)</b>
<b>IRAP corrente per l'esercizio</b>		<b>355</b>

### 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 dell'esercizio 2012 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. Nell'esercizio 2013, essendo stato rimborsato il prestito obbligazionario convertibile in data 28 dicembre, l'utile diluito per azione è analogo all'utile base, venendo meno le potenziali azioni ordinarie al servizio della conversione.

Utile per azione	31/12/2013	31/12/2012
Utile netto attribuibile agli azionisti della capogruppo	4.998	11.288
Utile netto diluito attribuibile agli azionisti della capogruppo	4.998	24.372
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione	328.997.292	309.682.452
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	328.997.292	393.728.301
<b>Utile base per Azione</b>	<b>0,015</b>	<b>0,036</b>
<b>Utile diluito per Azione</b>	<b>0,015</b>	<b>0,062</b>

### Nota 12) Attività immateriali a vita definita

Attività immateriali a vita definita 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	saldo al 31/12/2012
Attività immateriali a vita definita	78	8	0	(23)	0	63
Attività immateriali a vita definita in corso	0	35	0	0	0	35
<b>Totale attività immateriali a vita definita</b>	<b>78</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>(23)</b>	<b>0</b>	<b>98</b>

Attività immateriali a vita definita 2013	saldo al 01/01/2013	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	saldo al 31/12/2013
Attività immateriali a vita definita	63	19		(27)	33	88
Attività immateriali a vita definita in corso	35	2			(33)	4
<b>Totale attività immateriali a vita definita</b>	<b>98</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>(27)</b>	<b>0</b>	<b>92</b>

Le attività immateriali a vita definita sono rappresentate dagli oneri sostenuti per la progettazione e la registrazione di marchi aziendali utilizzati dalla Società, il periodo di ammortamento è definito in 10 anni.

Nel corso dell'esercizio non sono state registrate perdite o ripristini di valore delle attività immateriali né a conto economico né a patrimonio. La riclassifica dell'esercizio è prevalentemente relativa al costo sostenuto nell'esercizio precedente per l'acquisizione di licenze per un software gestionale il cui progetto è giunto ad ultimazione nell'esercizio corrente.

### Nota 13) Avviamento

Avviamento 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	(Svalutazioni)/Ripristini da impairment test	saldo al 31/12/2012
<b>Avviamento</b>	11.427					11.427
Avviamento 2013	saldo al 01/01/2013	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	(Svalutazioni)/Ripristini da impairment test	saldo al 31/12/2013
<b>Avviamento</b>	11.427					11.427

L'avviamento è stato attribuito alle singole unità generatrici di flussi di cassa (Cash Generating Units o CGU). Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 31 dicembre 2013:

Avviamento	31/12/2012	31/12/2013
Millennium s.r.l.	3.952	3.952
Winmagazin 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
<b>Totale</b>	<b>11.427</b>	<b>11.427</b>

Gli avviamenti “Millennium” e “Winmagazin” sono relativi alle differenze di consolidamento emerse al momento dell’acquisizione e primo consolidamento delle relative legal entities. Per l’analisi di recuperabilità degli 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 inoltre 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 deriva dal 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. 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 industriale 2014-2016, approvato dal C.d.A. in data 19 dicembre 2013. Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 5,78%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 4,60% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio presente in arco piano per l’ottenimento di capitale oneroso. Nella proiezione è stato considerato un tasso di crescita perpetua (g) pari a 1%. Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio.

#### Nota 14) Fabbricato

Fabbricato 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	saldo al 31/12/2012
Costo storico	10.114					10.114
Fondo ammortamento	(522)			(243)		(765)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>9.592</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(243)</b>	<b>0</b>	<b>9.349</b>
Fabbricato 2013	saldo al 01/01/2013	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	saldo al 31/12/2013
Costo storico	10.114					10.114
Fondo ammortamento	(765)			(244)		(1.009)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>9.349</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(244)</b>	<b>0</b>	<b>9.105</b>

La voce accoglie i costi sostenuti a seguito della acquisizione del fabbricato che 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 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	rivalutazioni	svalutazioni	Riclassifiche	saldo al 31/12/2012
<b>Investimenti immobiliari</b>	1.779.445	3.332	(896)	6.305	(35.688)	2.052	1.754.550

Investimenti immobiliari 2013	saldo al 01/01/2013	Incrementi	Decrementi	rivalutazioni	svalutazioni	Riclassifiche	saldo al 31/12/2013
<b>Investimenti immobiliari</b>	1.754.550	6.992	(3.886)	13.873	(48.375)	539	1.723.693

Gli incrementi sono riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria che hanno riguardato prevalentemente i centri commerciali di Mondovì, La Torre, Centro d'Abruzzo, Casilino, Tiburtino, Esp e alcuni centro commerciali rumeni, dove sono stati ultimati il ponte pedonale di collegamento tra le due gallerie del Grand Center Ploiesti, e gli interventi di rifacimento di facciate e lay out interni, tra cui, nel centro commerciale di Buzau, il *fitout* funzionale all'apertura del punto vendita H&M.

Il decremento si riferisce prevalentemente all'adeguamento del corrispettivo potenziale relativo ad una galleria commerciale. La voce riclassifiche accoglie prevalentemente i lavori ultimati presso alcuni centri commerciali iscritti nelle immobilizzazioni in corso nell'esercizio precedente.

L'adeguamento al fair value al 31 dicembre 2013 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.

Con riferimento alla Porzione Immobiliare della Galleria Commerciale di Livorno "Fonti del Corallo", oggetto di cessione nel mese di febbraio 2014, non si è provveduto a riclassificarla fra "le attività non correnti possedute per la vendita" in quanto al 31 dicembre 2013, tenuto conto delle condizioni sospensive ancora pendenti, tra cui l'esito della full due diligence svolta nel corso del 2014, la vendita non è stata ritenuta altamente probabile. Pertanto, è stato ritenuto che non siano soddisfatte le condizioni previste dall'IFRS 5 per classificare l'attività come posseduta per la vendita.

### Gerarchia del fair value

Una delle novità introdotte dall'IFRS 13 è costituita dalla necessità di dare disclosure della gerarchia del *fair value* anche per le attività e passività non finanziarie. La gerarchia del *fair value* classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per determinare il *fair value*. La gerarchia del *fair value* attribuisce la massima priorità ai prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (dati di Livello 1) e la priorità minima agli input non osservabili (dati di Livello 3). In particolare:

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività. Gli input di Livello 2 comprendono:
  - (a) prezzi quotati per attività o passività simili in mercati attivi;
  - (b) prezzi quotati per attività o passività identiche o simili in mercati non attivi;
  - (c) dati diversi dai prezzi quotati osservabili per l'attività o passività, per esempio:

- (i) tassi di interesse e curve dei rendimenti osservabili a intervalli comunemente quotati;
- (ii) volatilità implicite; e
- (iii) *spread* creditizi;
- (d) *input corroborati dal mercato*.
- gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o per la passività.

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD è stato valutato secondo modelli di determinazione del *fair value* di Livello 3, in quanto gli input direttamente/indirettamente non osservabili sul mercato, utilizzati nei modelli di valutazione, sono preponderanti rispetto agli input osservabili sul mercato.

Fair value measurements 31 Dicembre 2013		
Prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (Level 1)	Input significativi osservabili sul mercato (Level 2)	Input significativi non osservabili sul mercato (Level 3)
<b>Investimenti immobiliari Italia:</b>		
Gallerie Commerciali e retail park		971.525
City Center Project		27.800
Ipermercati e supermercati		544.390
Porzioni di proprietà residuale		6.578
<b>Totale investimenti immobiliari Italia</b>		<b>1.550.293</b>
<b>Investimenti immobiliari Romania:</b>		
Gallerie Commerciali		170.000
PLOJESTI - Junior Office Building		3.400
<b>Totale Romania</b>		<b>173.400</b>
<b>Investimenti immobiliari Gruppo IGD</b>		<b>1.723.693</b>
<b>Iniziative dirette</b>		
Progetti in avanzate fase di costruzione (1)		14.400
<b>Totale iniziative di sviluppo</b>		<b>14.400</b>
<b>Progetto Porta a Mare</b>		
Progetto Porta a Mare (2)		41.400
<b>Totale immobile per trading</b>		<b>41.400</b>
<b>Totale Investimenti immobiliari Gruppo IGD valutati al Fair Value</b>		<b>1.779.493</b>

**Note**

- (1) Trattasi di un progetto iscritto nelle immobilizzazioni in corso e valutato al fair value a seguito del significativo stato di avanzamento (70%) della relativa costruzione.
- (2) Trattasi di un progetto, relativo ai comparti retail del progetto Porta a Mare, iscritto nelle immobilizzazioni in corso e valutato al fair value essendo la costruzione in fase avanzata.

In particolare, 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 reddituale (DCF).

- Per i progetti in corso (ampliamenti e nuove realizzazioni) è stato applicato il metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione, e delle altre spese a carico della proprietà.

I suddetti metodi sono applicati singolarmente a ciascun immobile, in funzione delle specificità dello stesso.

Le valutazioni sono effettuate nel presupposto del massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) degli immobili valutati, ciò 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.

Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:

- del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
- della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
- della vita economica residua dell'immobile.

### Analisi della sensitivity al 31.12.2013

Per gli immobili iscritti in bilancio al fair value le valutazioni sono considerate, come detto, al livello 3 della gerarchia del fair value. Di seguito vengono riportate le informazioni quantitative sugli input non osservabili ritenuti di maggior significato:

Asset class	FV 31.12.2013	Metodo di valutazione	Variabili non osservabili	Range (media ponderata)
IPER/SUPER	544.390.000	Reddituale (DCF)	Discount rate	6,90%-7,30% (7,04%)
			Gross Initial yield	6,15%-7,36% (6,63%)
			Gross exit cap yield	5,66%-7,44% (6,49%)
GALLERIE/RETAIL PARK	971.525.000	Reddituale (DCF)	Discount rate	6,60%-8,00% (7,30%)
			Gross Initial yield	5,51%-7,21% (6,52%)
			Gross exit cap yield	6,44%-8,11% (7,00%)
ALTRO/CITY CENTER	34.378.000	Reddituale (DCF)	Discount rate	6,20%-8,20% (6,39%)
			Gross Initial yield	4,88%-8,67% (5,77%)
			Gross exit cap yield	5,95%-8,98% (6,21%)
WINMARKT	173.400.000	Reddituale (DCF)	Discount rate	7,60%-10,00% (8,10%)
			Gross Initial yield	4,55%-12,37% (6,44%)
			Gross exit cap yield	7,89%-15,46% (8,84%)

### 1.723.693.000

Con riferimento agli input non osservabili riportati in tabella si segnala che si avrebbero delle variazioni negative del FV al crescere del discount rate, del gross exit cap rate e gross initial yield. Ulteriori variabili che potrebbero produrre una riduzione di FV sono:

- l'incremento dei costi di gestione e/o delle imposte,
- il decremento dei canoni di locazione o della stima dei canoni di mercato per i mq sfitti,
- l'incremento di stime di spese straordinarie.

Specularmente si avrebbero incrementi di FV al decrescere del discount rate, del gross exit cap rate e gross initial yield o al decrescere dei valori delle ulteriori variabili precedentemente indicate.

## 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 ai lavori di adattamento locali sul centro non di proprietà "Centro Nova".

Si presenta di seguito la movimentazione relativa all'esercizio corrente e dell'esercizio precedente degli impianti e macchinari:

Impianti e macchinari 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Ammortam enti	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)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>1.388</b>	<b>245</b>	<b>(3)</b>	<b>(359)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.271</b>

Impianti e macchinari 2013	saldo al 01/01/2013	Incrementi	Decrementi	Ammortam enti	Riclassifiche	variazione per traduzione in valuta funzionale	saldo al 31/12/2013
Costo storico	3.189	268					3.457
Fondo ammortamento	(1.918)			(339)			(2.257)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>1.271</b>	<b>268</b>	<b>0</b>	<b>(339)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.200</b>

Si presenta di seguito la movimentazione relativa all'esercizio 2013 e dell'esercizio precedente delle attrezzature:

Attrezzature 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Ammortam enti	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)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>2.467</b>	<b>152</b>	<b>(1)</b>	<b>(516)</b>	<b>79</b>	<b>(2)</b>	<b>2.179</b>

Attrezzature 2013	saldo al 01/01/2013	Incrementi	Decrementi	Ammortam enti	Riclassifiche	variazione per traduzione in valuta funzionale	saldo al 31/12/2013
Costo storico	4.269	134	(59)		3	(2)	4.345
Fondo ammortamento	(2.090)		36	(508)		2	(2.560)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>2.179</b>	<b>134</b>	<b>(23)</b>	<b>(508)</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1.785</b>

Si presenta di seguito la movimentazione al 31 dicembre 2013 e dell'esercizio precedente delle migliorie su beni di terzi:

Migliorie su beni di terzi 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Ammortam enti	Riclassifiche	variazione per traduzione in valuta funzionale	saldo al 31/12/2012
<b>Valore netto contabile</b>	<b>1.460</b>	<b>2</b>		<b>(185)</b>	<b>40</b>		<b>1.317</b>

Migliorie su beni di terzi 2013	saldo al 01/01/2013	Incrementi	Decrementi	Ammortam enti	Riclassifiche	variazione per traduzione in valuta funzionale	saldo al 31/12/2013
<b>Valore netto contabile</b>	<b>1.317</b>	<b>391</b>		<b>(205)</b>			<b>1.503</b>

## Nota 17) Immobilizzazioni in corso

Immobilizzazioni in corso 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	(Svalutazioni/Ripristini da impairment test	variazione per traduzione in valuta funzionale	saldo al 31/12/2012
<b>Immobilizzazioni in corso</b>	69.834	10.166	(581)	(1.803)	(1.211)	(29)	76.376
Immobilizzazioni in corso 2013	saldo al 01/01/2013	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	(Svalutazioni/Ripristini da impairment test	variazione per traduzione in valuta funzionale	saldo al 31/12/2013
<b>Immobilizzazioni in corso</b>	76.376	18.638	(578)	(210)	6.035	(12)	100.249

Gli incrementi della voce Immobilizzazioni 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 6.407 migliaia di Euro, oltre ad interessi capitalizzati per un importo pari a circa 349 migliaia di Euro;
- all'avanzamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione e all'appalto relativo alla realizzazione dei fabbricati del futuro Parco Commerciale di Chioggia, pari a circa 1.002 migliaia di Euro;
- alla prosecuzione dei lavori relativi all'ampliamento del centro commerciale Abruzzo, pari a 5.591 migliaia di Euro, il cui stato di avanzamento è attualmente oltre il 70%;
- all'acquisto di un terreno e relativi costi accessori, riferibile al progetto di ampliamento Esp, per circa 462 migliaia di Euro
- a lavori di restyling dei parcheggi interrati e delle scale di collegamento con il centro commerciale del Centro commerciale Sarca per circa 1.220 migliaia di Euro;
- a lavori di manutenzione straordinaria non ultimati presso alcuni centri commerciali rumeni per un valore pari a circa 2.527 migliaia di Euro.

I progetti in corso (Chioggia, Portogrande ed Esp), contabilizzati con il criterio del costo rettificato, 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, sono stati oggetto di ripristino delle svalutazioni effettuate negli esercizi precedenti per un importo pari a circa +1.040 migliaia di Euro, mentre il progetto relativo all'ampliamento di Centro d'Abruzzo, a seguito del raggiungimento di una percentuale di avanzamento significativa della relativa costruzione, è stato contabilizzato con il metodo del fair value e ciò ha comportato, al 31 dicembre 2013, un adeguamento pari a circa +2.289 migliaia di Euro. Analogamente, il progetto "Porta a Mare" di Livorno, limitatamente ai comparti retail, a seguito del significativo stato di avanzamento della costruzione, è stato contabilizzato con il metodo del fair value e l'adeguamento al Fair value al 31 dicembre è stato pari a circa +2.706 migliaia di Euro.

Il decremento è dovuto sostanzialmente:

- all'ultimazione di lavori, pari a circa 446 migliaia di Euro, prevalentemente riferiti ai lavori ultimati, presso il centro commerciale di Buzau, di *fitout* e refurbishment della facciata per l'apertura di H&M e alla conseguente riclassifica nelle attività materiali.

Si rimanda al paragrafo 2.5 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	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Attività per imposte anticipate	27.774	29.280	(1.506)
Passività per imposte differite passive	(44.832)	(45.422)	590

Di seguito si forniscono i dettagli delle voci sopra riportate:

Attività per imposte anticipate	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Effetto su aumento capitale sociale	6	4	2
Fondi tassati	179	312	(133)
Effetto su accantonamento salario variabile	81	77	4
Effetto ias 40	15.054	12.454	2.600
Effetto maggior valore fiscale terreni	753	753	0
Effetto operazioni irs	8.396	14.073	(5.677)
Effetto su svalutazioni progetti in corso e terreni	1.792	503	1.289
Effetto su svalutazione partecipazioni	193	394	(201)
Effetto perdita consolidato fiscale	1.299	693	606
Altri effetti	21	17	4
<b>Totale attività per imposte anticipate</b>	<b>27.774</b>	<b>29.280</b>	<b>(1.506)</b>

Le imposte anticipate si riferiscono a:

- fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti e quello relativo al salario variabile;
- l'effetto delle svalutazioni per adeguamento las 40 di alcuni investimenti immobiliari e progetti 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:

- al reversal della fiscalità anticipata relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs) per un importo pari a circa 5.677 migliaia di Euro dovuto al favorevole andamento dei tassi di interesse che ha determinato un miglioramento del valore mtm dei contratti Irs;
- allo scarico della fiscalità differita relativa ai ripristini delle svalutazioni effettuate negli esercizi precedenti sulle immobilizzazioni in corso per un importo pari a circa 287 migliaia di Euro e allo stanziamento di imposte anticipate relative alla svalutazione delle Rimanenze del progetto Porta a Mare per un importo pari a circa 1.576 migliaia di Euro;
- all'iscrizione della fiscalità differita sugli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari per un importo pari a circa 2.600 migliaia di euro;
- al reversal della fiscalità differita sulla svalutazione delle partecipazioni a seguito dell'aggiustamento prezzo già commentato in nota 8).
- al reversal della fiscalità anticipata stanziata sugli accantonamenti a fondo svalutazione crediti, dovuto all'assoggettamento di numerosi clienti in contenzioso, nel corso dell'esercizio 2013, a procedure concorsuali, che ha determinato la deducibilità fiscale degli accantonamenti effettuati nei precedenti esercizi.

Si segnala, infine, l'incremento dei crediti per imposte anticipate stanziate a fronte del conseguimento di un reddito imponibile negativo emerso in sede di determinazione del reddito Irs 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 evidenziate sia nel presente sia nei precedenti esercizi.

Passività per imposte differite	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Effetto imposte sul fair value degli immobili	43.797	45.210	(1.413)
Effetto operazioni irs	102	0	102
Effetto su rivalutazioni progetti in corso e terreni	632	0	632
Effetto imposte su bond convertibile	12	39	(27)
Altri effetti	289	173	116
<b>Totale passività per imposte differite</b>	<b>44.832</b>	<b>45.422</b>	<b>(590)</b>

Le imposte differite stanziare 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 e allo stanziamento delle imposte differite passive in relazione all'adeguamento al fair value dei progetti Ampliamento Centro d'Abruzzo e Porta a Mare, già commentate in nota 7 e 17.

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

Crediti vari e altre attività non correnti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Crediti tributari	4	4	0
Usufrutto	1.908	3.767	(1.859)
Verso altri	24	0	25
Depositi cauzionali	55	57	(2)
<b>Totale</b>	<b>1.992</b>	<b>3.828</b>	<b>(1.836)</b>

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. L'imputazione a conto economico della quota parte di competenza dell'esercizio 2013 ha determinato il decremento della voce in oggetto.

#### Nota 20) Partecipazioni

Partecipazioni	31/12/2012	incrementi	decrementi	svalutazioni	31/12/2013
<b>Partecipazioni in società controllate</b>					
Consorzio Forte di Brondolo	55		(55)		0
Consorzio Proprietari C.C. Leonardo	52				52
Consorzio C.C. i Bricchi	4				4
<b>Partecipazioni in società collegate</b>					
Rgd Ferrara 2013 Srl	0	50			50
Consorzio Millennium Center	4				4
Virtus College Srl	0	5			5
<b>Partecipazioni in altre imprese</b>					
Iniziativa Bologna Nord	72				72
Consorzio business park	15				15
Fondazione Virtus Pallacanestro Bologna	100				100
Altre minori	2	5			7
<b>Totale</b>	<b>304</b>	<b>60</b>	<b>(55)</b>	<b>0</b>	<b>309</b>

La tabella evidenzia il decremento per 55 migliaia di Euro del valore di carico della partecipazione nel Consorzio Forte di Brondolo, liquidato nel corso dell'esercizio.

Nel corso dell'esercizio sono state acquistate le quote della società Virtus College Srl, per un importo pari al 45% del Capitale Sociale ed è stata costituita, il 30 settembre 2013, la società RGD Ferrara 2013 S.r.l., per la gestione del ramo d'azienda del Centro commerciale Darsena City di Ferrara, detenuta in joint venture al 50% con Beni Stabili SPA Siiq.

#### Nota 21) Attività finanziarie non correnti

Attività finanziarie non correnti	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
<b>Attività finanziarie non correnti</b>	<b>850</b>	<b>25</b>	<b>825</b>

La voce contiene le quote non correnti dei finanziamenti infruttiferi concessi a IBN, per un importo pari a circa 472 migliaia di Euro e a Virtus College Srl, per un importo pari a circa 378 migliaia di Euro.

#### Nota 22) Rimanenze per lavori in corso e acconti

Rimanenze per lavori in corso e acconti	31/12/2012	Incrementi	Interessi capitalizzati	Decrementi	Riclassifiche	Svalutazioni	31/12/2013
Progetto Porta a Mare	77.471	5.743		(4.989)	(324)	(5.020)	72.881
Acconti	568	37		(468)	(9)		128
<b>Totale lavori in corso</b>	<b>78.039</b>	<b>5.780</b>	<b>0</b>	<b>(5.457)</b>	<b>(333)</b>	<b>(5.020)</b>	<b>73.009</b>

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 nel sub ambito Piazza Mazzini per 5.743 migliaia di Euro. Nell'esercizio 2013, non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

Il decremento pari a 4.989 migliaia di Euro si riferisce al costo del venduto delle unità abitative (box e posti auto compresi) per un totale di 18 unità.

Il decremento della voce acconti si riferisce a lavori eseguiti nell'esercizio.

La svalutazione, pari a circa 5.020 migliaia di Euro, è stata effettuata al fine di allineare il valore contabile al minore tra il costo e il valore equo espresso dalla perizia al 31 dicembre 2013.

Si segnala una riclassifica dei dati al 31/12/2012 per 333 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 stata riclassificata tra le immobilizzazioni in corso materiali. Si rimanda al paragrafo 2.5 della Relazione sulla Gestione per ulteriori informazioni.

#### Nota 23) Crediti commerciali e altri crediti

Crediti commerciali e altri crediti	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti vs terzi	29.688	27.084	2.603
Fondo svalutazione crediti	(15.045)	(12.643)	(2.401)
<b>Totale</b>	<b>14.643</b>	<b>14.441</b>	<b>202</b>

I crediti commerciali netti risultano in linea rispetto al 31 dicembre 2012. Tali crediti sono al netto del fondo svalutazione crediti che riflette le stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie. L'incremento dei crediti al lordo del relativo fondo svalutazione si deve prevalentemente al credito maturato sino al 29 luglio 2013 nei confronti della società Magazzini Darsena S.p.A, dichiarata fallita in pari data, che, in considerazione del contenzioso in essere, è stato svalutato per l'intero ammontare maturato. Inoltre nell'esercizio si è assistito ad un incremento dei crediti in procedura concorsuale di numerosi clienti già in gran parte in contenzioso.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti con il dettaglio degli accantonamenti e degli utilizzi:

Movimentazione del fondo svalutazione crediti	31/12/2012	effetto traduzione	Utilizzi	Svalutazione /(utilizzi) interessi di mora	Accantonamenti	31/12/2013
Fondo Svalutazione crediti crediti	12.643	(28)	(803)	(33)	3.266	15.045
<b>Totale fondo svalutazione crediti</b>	<b>12.643</b>	<b>(28)</b>	<b>(803)</b>	<b>(33)</b>	<b>3.266</b>	<b>15.045</b>

Nella tabella seguente viene riportato il dato dei crediti per area geografica:

	2012	2013
Crediti Italia	24.574	27.429
Fondo svalutazione Crediti	(10.667)	(13.132)
<b>Crediti Italia Netti</b>	<b>13.907</b>	<b>14.297</b>
Crediti Romania	2.510	2.259
Fondo svalutazione Crediti	(1.976)	(1.913)
<b>Crediti Romania Netti</b>	<b>534</b>	<b>346</b>



#### Nota 24) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Crediti vs controllante	48	52	(4)
<b>Totale controllante</b>	<b>48</b>	<b>52</b>	<b>(4)</b>
Crediti vs collegate	148	0	148
<b>Totale collegate</b>	<b>148</b>	<b>0</b>	<b>148</b>
Consorzio dei proprietari Centro Leonardo	1	1	0
Consorzio C.C. i Bricchi	1	1	(0)
Ipercoop Sicilia	0	24	(24)
Viaggia con noi	0	4	(4)
Vignale Comunicazioni srl	145	55	90
Unicoop Tirreno scarl	41	51	(10)
Librerie Coop spa	34	14	21
Robintur spa	1	1	(0)
Consorzio La Torre	196	164	31
Consorzio Crema	31	31	1
Consorzio Forte di Brondolo	0	2	(2)
Consorzio Katanè	238	119	119
Consorzio Lame	1	1	(0)
Consorzio Coné	1	1	(1)
Consorzio Sarca	1	10	(9)
<b>Altre parti correlate</b>	<b>691</b>	<b>479</b>	<b>212</b>
<b>Totale parti correlate</b>	<b>887</b>	<b>531</b>	<b>356</b>

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 40.

## Nota 25) Altre attività correnti

Altre attività correnti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
<i>Crediti tributari</i>			
Erario c/iva	2.147	1.624	523
Erario c/ires	368	520	(152)
Erario c/irap	103	70	33
<i>Verso altri</i>			
Anticipi a fornitori	6	8	(2)
Ratei e risconti	443	421	22
Costi sospesi	87	251	(164)
Altri	515	250	265
<b>Totale altre attività correnti</b>	<b>3.669</b>	<b>3.144</b>	<b>525</b>

Le altre attività correnti sono in incremento rispetto all'esercizio precedente principalmente per effetto del credito Iva maturato al 31 dicembre 2013. Le variazioni dei crediti verso l'Erario per Ires e Irap sono riconducibili alle imposte di competenza dell'esercizio al netto degli acconti versati.

La voce costi sospesi ha subito un decremento netto da ascrivere principalmente al riconoscimento a conto economico dei costi accessori alle vendite delle unità residenziali del sub ambito Piazza Mazzini del progetto Porta a Mare, i cui rogiti hanno avuto luogo nell'esercizio 2013.

La voce "Altri" risulta in incremento principalmente per il credito relativo all'ulteriore aggiustamento prezzo che verrà determinato in occasione della chiusura della procedura fallimentare di Magazzini Darsena.

## Nota 26) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Attività finanziarie correnti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Altre attività finanziarie	20	41	(21)
<b>Totale vs terzi</b>	<b>20</b>	<b>41</b>	<b>(21)</b>
Verso altre parti correlate	353	734	(381)
<b>Totale vs parti correlate</b>	<b>353</b>	<b>734</b>	<b>(381)</b>

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 si riferiscono alla quota a breve di un finanziamento infruttifero concesso alla società Iniziative Bologna Nord per un importo pari a circa 202 migliaia di Euro e al finanziamento oneroso, con scadenza entro il 31 dicembre 2014, concesso alla società RGD Ferrara 2013 Srl per un importo pari a circa 150 migliaia di Euro, oltre a interessi calcolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 350 punti base, capitalizzati annualmente e liquidati a scadenza.

## Nota 27) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali	8.330	7.377	953
Cassa	116	168	(52)
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>8.446</b>	<b>7.545</b>	<b>901</b>

La liquidità presente al 31 dicembre 2013 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente. Nell'ambito degli accordi di garanzia relativi al finanziamento ottenuto da BNP Paribas, succursale Italia, si segnalano conti correnti vincolati per un importo pari a circa 34 migliaia di Euro.

## Nota 28) Patrimonio Netto

Patrimonio netto	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Capitale sociale	336.028	322.546	13.482
Valore nominale azioni proprie	(10.977)	(10.977)	0
Riserva sovrapprezzo azioni	147.730	147.730	0
<b>Totale Altre riserve</b>	<b>246.916</b>	<b>240.938</b>	<b>5.978</b>
Riserva legale	11.459	10.440	1.019
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	(15.793)	(27.771)	11.978
Riserva di Cash Flow Hedge società controllate	(6.074)	(9.331)	3.257
Riserva emissione prestito obbligazionario	29.806	29.807	(1)
Riserva costi aumento capitale sociale	(988)	(581)	(407)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	29	0	29
Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	12	0	12
Riserva Fair Value	230.273	240.127	(9.854)
Riserva di traduzione	(4.291)	(4.236)	(55)
<b>Totale utili del gruppo</b>	<b>33.152</b>	<b>41.653</b>	<b>(8.501)</b>
Utile (Perdite) a nuovo del gruppo	28.154	30.365	(2.211)
Utile (Perdita) del periodo del gruppo	4.998	11.288	(6.290)
<b>Patrimonio netto del Gruppo</b>	<b>752.850</b>	<b>741.890</b>	<b>10.960</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	11.676	11.812	(136)
Utile (Perdita) di terzi	(834)	(136)	(698)
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>10.842</b>	<b>11.676</b>	<b>(834)</b>
<b>Patrimonio netto consolidato</b>	<b>763.692</b>	<b>753.566</b>	<b>10.126</b>

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 della capogruppo, pari a 13.483 migliaia di Euro, deliberato dall'Assemblea straordinaria degli Azionisti tenutasi in data 18 aprile 2013;
- del decremento relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow Hedge, pari a 11.978 migliaia di Euro per la capogruppo e pari a 3.257 migliaia di Euro per le società controllate;
- dell'incremento della riserva legale, pari a 1.019 migliaia di Euro, in applicazione di quanto deliberato nell'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2013;
- del decremento relativo all'iscrizione dei costi accessori all'aumento di capitale sociale, al netto degli effetti fiscali, pari a 407 migliaia di Euro;
- dell'iscrizione degli utili da attualizzazione relativi all'applicazione dello ias 19 sul TFR per circa complessivi 41 migliaia di Euro;
- 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 -55 migliaia di Euro;
- della distribuzione dell'utile relativo all'esercizio 2012 pari a 22.333 migliaia di Euro;
- dell'utile del periodo di competenza della Capogruppo per 4.998 migliaia di Euro e della perdita di competenza dei terzi per circa 834 migliaia di Euro.

## Nota 29) Passività finanziarie non correnti

La voce comprende principalmente la quota non corrente dei finanziamenti contratti con il sistema bancario, dei prestiti obbligazionari, delle passività finanziarie verso parti correlate e dei debiti per corrispettivi potenziali per conguaglio prezzo di acquisto, relativi ad un ramo d'azienda, dettagliati nella tabella seguente:

Passività finanziarie non correnti	Durata	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
<b>Debiti verso Banche per Mutui</b>		<b>653.368</b>	<b>545.834</b>	<b>107.534</b>
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	06/09/2006 - 06/10/2016	13.208	15.046	(1.838)
09 Interbanca IGD	25/09/2006 - 05/10/2021	94.546	106.140	(11.594)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	9.358	10.189	(831)
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2015	60.120	0	60.120
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	9.343	9.844	(501)
01 Unipol SARCA	10/04/2007 - 06/04/2027	77.324	80.310	(2.986)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	24.121	25.277	(1.156)
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/05/2014	0	25.756	(25.756)
11 MedioCreval Catania IGD	23/12/2009 - 31/03/2024	13.026	14.436	(1.410)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	40.699	43.506	(2.807)
14 MPS Palermo Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	28.977	30.743	(1.766)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	21.382	22.853	(1.471)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	38.703	41.324	(2.621)
16 CentroBanca Cone (Iper)	30/06/2011 - 30/06/2016	13.149	13.928	(779)
21 Mediocredito Italiano Via Rizzoli (Bo)	06/11/2012 - 30/09/2017	10.628	14.183	(3.555)
02 CentroBanca Porta Medicea	24/06/2013 - 15/06/2015	10.959	0	10.959
03 BPV Porta Medicea	02/08/2011-25/07/2026	9.914	9.209	705
18 Cassa risp Firenze ipotecario	20/12/2011 - 19/12/2016	39.936	39.914	22
20 Intesa ipotecario	16/03/2012 - 16/03/2017	1.011	26.646	(25.635)
19 Mps ipotecario	30/12/2010 - 30/11/2014	0	16.530	(16.530)
22 Emilbanca	08/08/2013 - 06/02/2015	5.989	0	5.989
23 Finanziamento BNP	03/12/2013 - 26/11/2018	130.975	0	130.975
<b>Bond 122,90ML</b>	<b>07/05/2013- 07/05/2017</b>	<b>120.199</b>	<b>0</b>	<b>120.199</b>
<b>Bond 22 ML</b>	<b>07/05/2013- 07/05/2017</b>	<b>21.804</b>	<b>0</b>	<b>21.804</b>
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>		<b>7.035</b>	<b>13.525</b>	<b>(6.490)</b>
Corrispettivo potenziale galleria e ramo d'azienda		1.875	8.081	(6.206)
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	5.160	5.444	(284)
<b>Totale passività finanziarie vs terzi</b>		<b>802.406</b>	<b>559.359</b>	<b>243.047</b>
Coop finanziamento Le Maioliche	31/12/2019	15.000	15.000	0
<b>Totale passività finanziarie vs parti correlate</b>		<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>0</b>

I debiti verso banche per mutui sono garantiti da ipoteche iscritte sugli immobili posti a garanzia dei finanziamenti stessi e la variazione è dovuta:

- ✓ al finanziamento ipotecario concesso il 26 novembre 2013 ed erogato il 3 dicembre 2013 da BNP Paribas, succursale Italia, di importo pari a 135 milioni di Euro, con durata quinquennale e uno spread di 425 punti base oltre a Euribor 3 mesi, comprensivo dei costi accessori all'operazione che sono stati pari a circa 4,08 milioni di Euro;
- ✓ alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza nell'esercizio successivo.

Con specifico riferimento ai mutuo Carisbo Guidonia e Centrobanca Livorno si segnala che:

- ✓ a fine marzo 2013 è stato prorogato il contratto di finanziamento della Cassa di Risparmio di Bologna per ulteriori 2 anni, al tasso Euribor 3 mesi oltre ad uno spread del 3,2%. In aggiunta è stata corrisposta una commissione pari 20 basis point calcolati sul debito residuo;

- ✓ nel mese di giugno è stata stipulata una proroga al contratto di finanziamento, in scadenza in un'unica soluzione al 15 giugno 2013, erogato da Centrobanca (incorporata in UBI Banca a far data dal 6 maggio 2013) fino al 15 giugno 2015, al tasso Euribor 3 mesi maggiorato di 300 basis point.

La variazione della voce corrispettivo potenziale gallerie e ramo d'azienda è relativa prevalentemente alla riclassifica, all'interno delle passività finanziarie correnti, del potenziale aggiustamento prezzo su una galleria da regolarsi entro la fine del 2014.

Per quanto riguarda i prestiti obbligazionari, si segnala che in data 7 maggio 2013 è stata posta in essere una offerta pubblica di scambio. Ai detentori del prestito obbligazionario convertibile acceso nel 2007 è stato proposto lo scambio tra le quote del prestito in loro possesso e le quote di un nuovo prestito obbligazionario non convertibile. All'offerta non ha aderito la totalità degli "obbligazionisti" determinando la prosecuzione, fino alla naturale scadenza del 28 dicembre 2013, dell'originario prestito obbligazionario convertibile nei confronti degli obbligazionisti che non hanno aderito all'offerta e la sostituzione, nei confronti dei "vecchi" obbligazionisti aderenti, delle quote del prestito in loro possesso con le quote di un nuovo prestito obbligazionario, di nominali 122,9 milioni di Euro, emesso dalla capogruppo avente durata 7 maggio 2013 - 7 maggio 2017 e pagamento, con cadenza annuale, di una cedola calcolata al tasso del 4,335%.

A completamento dell'operazione la Capogruppo ha altresì collocato ulteriori nominali 22 milioni di Euro del prestito obbligazionario, durata 7 maggio 2013 - 7 maggio 2017 e cedola annuale al tasso del 4,335%.

Il tasso medio dei mutui ipotecari, regolati a tasso variabile, al 31 dicembre 2013 è pari al 2,32%.

Il tasso applicato al finanziamento concesso da Coop Adriatica e relativo al centro Le Maioliche, al 31 dicembre 2013 è pari a 3,31%.

## Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 31 dicembre 2013 tutti i covenants risultano rispettati.

Riferimento prodotto	Immobile	Proprietario del prodotto	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 ICD	MALATESTA - Rimini	ICD SIQ SpA	Contratto di Finanziamento	BNL Banca Nazionale del Lavoro	06/09/2006	06/10/2016	Ammortamento quota capitale annuale costante di 1,06m€; balloon finale di 106m€	Situazione finanziaria ICD SIQ 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 "	1,05		
05 BceBanca IGD	MONDOVICINO (Galleria)	ICD SIQ SpA	Contratto di Mutuo Fondiario	Banca Regionale Europea	23/11/2006	10/01/2023	Ammortamento quota capitale crescente				
01 Unipol Lario	SARCA (Gall + Iper)	ICD Management srl	Contratto di Mutuo Fondiario	Unipol Merchant	10/04/2007	06/04/2027	Ammortamento quota capitale annuale costante di 3m€; balloon finale di 40,7m€	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	1,46		
12 Coopad Faenza IGD	LE MAIOLICHE - Faenza	ICD SIQ SpA	Mutuo	Coop Adriatica	01/07/2008	31/12/2019	Nessuna quota capitale in ammortamento; unico balloon finale di 15m€				
06 Unipol Langosavio IGD	LUNGO SAVIO - Cesena	ICD SIQ SpA	Contratto di Mutuo Fondiario	Unipol Merchant	31/12/2008	31/12/2023	Ammortamento quota capitale crescente con balloon finale di 3,6m€				
07 Carige Nolefin Asti	I BRICCHI - Isola D'Asti (Gall)	ICD SIQ SpA	Contratto di Mutuo Ipotecario	Banca Carige	31/12/2008	31/03/2024	Ammortamento quota capitale crescente con balloon finale di 9,5m€				
08 Carisbo Gazonia IGD	TIBURTINO - Guidonia (Gall + Iper)	ICD SIQ SpA	Contratto di Mutuo Fondiario	Cassa di Risparmio di Bologna	27/03/2009	27/03/2015	Ammortamento quota capitale annuale costante di 1,1m€; balloon finale di 24m€	Situazione finanziaria Gruppo ICD: il rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza	1,46		
09 Interbanca ICD	Iper LUGO - Ravenna, Iper MAESTRALE - Sengaglia, Iper MIRALFIORE - Pesaro, CENTRO D'ABRUZZO - Pescara (Iper), LE PORTE DI NAPOLI - Anagnoli (Gall + Iper), PORTOGRANDE (Iper-gall), palazzina uffici PORTOGRANDE, Iper LEONARDO	ICD SIQ SpA	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 31/12/2009 fino a scadenza	1,46		
10 Mediocredito Faenza IGD	LE MAIOLICHE - Faenza	ICD SIQ SpA	Contratto di Finanziamento	Mediocredito banca SPA	05/10/2009	30/06/2029	Ammortamento quota capitale annuale costante di 2,8m€	Bilancio ICD SIQ SpA: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti Interecompany non superiore al 2,70	0,99		
02 CentroBanca Porta Medicea	Immobile Palazzo Orlando e Piazza Mazzini	Porta Medicea	Contratto di Finanziamento	CentroBanca	01/02/2010	15/06/2015	Nessuna quota capitale in ammortamento; unico balloon finale di 11m€				
11 MedioCredito Catania IGD	KATANÉ - Catania (Iper)	ICD SIQ SpA	Contratto di Finanziamento	Credito Valtellinese	23/12/2009	31/03/2024	Ammortamento quota capitale annuale costante di 1,4m€	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	37,93%	
14 MPS Palermo	Palermo (Gall)	ICD SIQ SpA	Contratto di Mutuo	Monte dei Paschi di Siena	21/12/2010	30/11/2025	Ammortamento quota capitale crescente con balloon finale di 6,6m€	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%	1,46	52,17%	
15 CentroBanca Cone Gall	Cone (Gall)	ICD SIQ SpA	Contratto di Finanziamento	CentroBanca	22/12/2010	31/12/2025	Ammortamento quota capitale annuale costante di 2,64m€; balloon finale di 10,56m€	Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 2	1,46		
19 CC Ipotecando - Tiraggi	DARSENA (Gall + Iper)	ICD SIQ SpA	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	Monte dei Paschi di Siena	30/12/2010	30/11/2014	Rimborso bullet complessivo finale di 16,7m€	Bilancio ICD SIQ SpA: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non dovrà essere superiore a 5	1,05		
13 CR Veneto Mondovi	MONDOVICINO (Retail Park)	ICD SIQ SpA	Contratto di Mutuo	Cassa di Risparmio del Veneto	08/10/2009	01/05/2014	Ammortamento quota capitale annuale costante di 1,65m€; balloon finale di 8,55m€	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6	1,46		
16 CentroBanca Cone Iper	Cone (Iper)	ICD SIQ SpA	Contratto di Finanziamento	CentroBanca	30/06/2011	30/06/2016	Ammortamento quota capitale annuale costante di 0,8m€; balloon finale di 12,4m€	Bilancio Consolidato: i) rapporto PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) su PN non superiore a 2; ii) Valore Loan to Value Immobile finanziato non superiore al 66,40%	1,46	58,82%	
17 Carige Palermo IGD	Palermo (Iper)	ICD SIQ SpA	Contratto di Mutuo	Banca Carige	12/07/2011	30/06/2027	Ammortamento quota capitale crescente				
03 BPV Porta Medicea	Porta Medicea	Porta Medicea	Contratto di Mutuo Fondiario	Banca Popolare di Verona	02/08/2011	25/07/2026	Ammortamento quota capitale annuale costante di 0,74m€	Bilancio Porta medicea srl: i) a mantenere il rapporto tra NET DEBT ed EQUITY ≤ 1,0; ii) equity ≥ 55 m€	0,44	€	57.651.462
18 CC Ipotecando - Tiraggi	I° grado Crema, I° grado Le font del corallo	ICD SIQ SpA	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	Cassa di Risparmio di Firenze	20/12/2011	19/12/2016	Riduzione progressiva fido disponibile di 1,6m€ annuali dall'esercizio 2015 fino a scadenza.	Situazione finanziaria Gruppo ICD: 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 Pin/ntk Value inferiore o uguale a 0,65.	1,46	1,78	59,12%
20 CC Ipotecando - Tiraggi	II° grado Crema, II° grado Le font del corallo	ICD SIQ SpA	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	Intesa Sanpaolo	16/03/2012	16/03/2017	Riduzione progressiva fido disponibile di 1,6m€ annuali; estinzione totale finale di 22,8m€	Situazione finanziaria Gruppo ICD: 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 Pin/ntk Value inferiore o uguale a 0,65.	1,46	1,78	59,12%
21 Rizzoli IGD	Immobile Via Rizzoli, Bologna	ICD SIQ SpA	Contratto di Finanziamento	Mediocredito banca SPA	06/11/2012	30/09/2017	Ammortamento quota capitale annuale costante di 3,6m€	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.	1,46		59,12%
23 Bnp panbas	cc castilno - Iper lame - galleria catania - cc esp - cc borgo	ICD PROPERTY SIHQ SpA	Contratto di Finanziamento	Bnp panbas	03/12/2013	26/11/2018	Bullet	A Partire dal Bilancio 2014 i) Rapporto Liv inferiore al 45%; ii) Interest Cover Ratio superiore al 190%; iii) LTV singolo asset inferiore al 70%; iv) Interest Cover Ratio maggiore del 100%			
22 BCC IGD		ICD SIQ SpA	Mutuo Chirografario	Pool ICCREA Banca Impresa - Enilbanca	08/08/2013	06/02/2015	Bullet				

Si riporta di seguito l'ammontare dei finanziamenti direttamente attribuibili agli investimenti immobiliari in essere al 31 dicembre 2013 e la maturity media dei medesimi:

Progetto/asset immobiliare	Valore contabile asset	Debito finanziario diretto	Forma tecnica	Maturity media
Investimenti immobiliari	1.723.693	616.663	Mutui e finanziamenti bullet	7,47

### Nota 30) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

TFR	Saldo al 31/12/11	Trasferimento	Utilizzo	Accantonamento	oneri finanziari IAS 19	Saldo al 31/12/2012
TFR	796		0	(53)	408	40
						1.191

TFR	Saldo al 31/12/12	(Utili)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	oneri finanziari IAS 19	Saldo al 31/12/2013
TFR	1.191	(41)	(48)		263	38
						1.403

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	2013	2012
<b>SALDO TFR ALL'1/01</b>	<b>1.191</b>	<b>796</b>
Costo corrente del servizio	235	185
Oneri finanziari	38	40
Utili/perdite attuariali	(41)	194
(prestazioni pagate)	(20)	(24)
<b>SALDO TFR AL 31/12</b>	<b>1.403</b>	<b>1.191</b>

<i>IPOTESI DEMOGRAFICHE</i>		<i>PERSONALE DIPENDENTE</i>	<i>IPOTESI FINANZIARIE</i>		<i>anno 2013</i>
Probabilità di decesso		RG 48	Incremento del costo della vita		2,00%
Probabilità di invalidità		Tavole Inps distinte per età e sesso	Tasso di attualizzazione		3,39%
Probabilità di pensionamento		Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria	Incremento retributivo complessivo		Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Probabilità di dimissioni		2%	Incremento TFR		3,00%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%		1%			

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	31/12/2012	Utilizzi	Accantonamenti	31/12/2013
F.do imposte e tasse	481	(12)	125	594
F.do salario variabile	715	(715)	745	745
F.do rischi ed oneri diversi	386			386
Fondo oneri slittamento apertura centro commerciale Guidonia	84			84
<b>Totale</b>	<b>1.667</b>	<b>(727)</b>	<b>870</b>	<b>1.809</b>

#### **Fondo imposte e tasse**

Tale fondo accoglie le passività ritenute probabili a fronte di accertamenti fiscali ancora pendenti presso la commissione tributaria e ad un contenzioso IMU/ICI. Gli incrementi sono relativi all'ulteriore accantonamento per fronteggiare i possibile esiti del contenzioso IMU/ICI in essere.

#### **Fondo salario variabile**

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2014 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2013, L'utilizzo è a fronte dell'erogazione avvenuta nell'esercizio 2013.

#### **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 per fronteggiare i rischi e gli oneri derivanti dal differimento della data di apertura del centro commerciale di Guidonia.

### Nota 32) Debiti vari e altre passività non correnti

Debiti vari e altre passività non correnti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Ricavi sospesi	7.266	7.266	0
Altre passività	297	132	165
<b>Totale</b>	<b>7.563</b>	<b>7.398</b>	<b>165</b>

La voce accoglie ricavi sospesi relativi alla cessione di beni futuri verso il Comune di Livorno, come previsto in Convenzione, 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	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
<i>Verso controllante</i>	<b>9.322</b>	<b>9.322</b>	<b>0</b>
Depositi cauzionali v/Coop Adriatica	9.322	9.322	0
<i>Verso parti correlate</i>	<b>3.590</b>	<b>3.520</b>	<b>70</b>
Depositi cauzionali Ipercoop Tirreno spa	1.152	1.128	24
Depositi cauzionali Unicoop Tirreno	2.413	2.367	46
Depositi cauzionali Vignale Comunicazione	25	25	0
<b>Totale</b>	<b>12.912</b>	<b>12.842</b>	<b>70</b>

I depositi cauzionali sono formati dalle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi di legge.

### Nota 33) Passività finanziarie correnti

Passività finanziarie correnti	Durata	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money	27/12/2012 - 28/01/2013	0	3.500	(3.500)
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money	04/12/2013 - 04/01/2014	3.500	0	3.500
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money	07/12/2013 - 07/01/2014	20.000	0	20.000
Unicredit - Hot Money	23/12/2013 - 21/02/2014	10.006	10.051	(45)
Carisbo - Hot Money	23/12/2013 - 23/01/2014	10.007	10.014	(7)
Cassa di Risparmio del Veneto	23/12/2013 - 24/01/2014	20.013	0	20.013
Cassa Risparmio PD RO	11/12/2013 - 11/01/2014	10.016	10.015	1
Cassa Risparmio PD RO	23/11/2012 - 10/01/2013	0	6.520	(6.520)
Unipol Banca - Hot Money	18/12/2013 - 20/01/2014	12.013	13.543	(1.530)
Banca popolare di Verona hot money	23/12/2013 - 24/02/2014	12.000	0	12.000
Bnl - Bologna	27/12/2013 - 27/01/2014	5.000	26.000	(21.000)
Cassa risp. Firenze hot money	23/12/2013 - 23/01/2014	15.010	13.042	1.968
Cassa risp. Firenze hot money	29/11/2012 - 10/01/2013	0	2.005	(2.005)
Cassa risp. Ferrara	23/12/2013-23/01/2014	5.003	0	5.003
Bnl - Bologna	a revoca	4.600	3.700	900
Cassa Risparmio del Veneto- Hot Money	22/11/2012-10/01/2013	0	13.500	(13.500)
Cassa di Risparmio di Cesena c/c	a vista	5.006	0	5.006
Banca Regionale Europea c/c	a vista	6.287	6.625	(338)
Bnl c/c 36400 Livorno	a vista	0	13	(13)
Mps c/c 195923	a vista	5.209	39.530	(34.321)
Finanz USD 27,3 ML	23/12/2013-24/02/2014	19.852	0	19.852
Finanz USD 13,7 ML	27/12/2013-26/02/2014	9.928	0	9.928
Outright su finanz usd 27,3 ML	23/12/2013-24/02/2014	189	0	189
Outright su finanz usd 13,7 ML	27/12/2013-26/02/2014	90	0	90
<b>Totale debiti verso banche</b>		<b>173.729</b>	<b>158.058</b>	<b>15.671</b>
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	06/09/2006 - 06/10/2016	1.869	1.871	(2)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	892	858	34
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	503	473	30
09 Interbanca IGD	25/09/2006-05/10/2021	11.912	11.508	404
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2015	4.149	68.498	(64.349)
01 Unipol SARCA	10/04/2007 - 06/04/2027	3.141	3.144	(3)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	1.165	1.092	73
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/05/2014	25.915	1.810	24.105
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	2.821	0
14 MPS Palermo Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	1.831	1.785	46
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.471	1.439	32
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.640	2.640	0
16 CentroBanca Cone (Iper)	30/06/2011 - 30/06/2016	800	800	0
21 Mediocredito Italiano Via Rizzoli (Bo)	06/11/2012 - 30/09/2017	3.747	3.710	37
02 CentroBanca Porta Medicea	24/06/2013 - 15/06/2015	15	10.987	(10.972)
03 BPV Porta Medicea	02/08/2011 - 25/07/2026	868	371	497
19 Mps ipotecario	30/12/2010 - 30/11/2014	16.614	0	16.614
22 Emilbanca	08/08/2013 - 06/02/2015	33	0	33
23 Finanziamento BNP	03/12/2013 - 26/11/2018	466	0	466
20 Intesa ipotecario	16/03/2012 - 16/03/2017	0	1.600	(1.600)
<b>Totale debiti verso banche per mutui</b>		<b>82.281</b>	<b>116.836</b>	<b>(34.555)</b>
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	284	275	9
Altri debiti finanziari		750	1.980	(1.230)
Corrispettivo potenziale galleria		2.154	0	2.154
Convertible Bond	28/06/2007 - 28/12/2013	0	224.685	(224.685)
Bond 122,9 ML	07/05/2013 - 07/05/2017	3.474	0	3.474
Bond 22 ML	07/05/2013 - 07/05/2017	622	0	622
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>		<b>7.284</b>	<b>226.940</b>	<b>(219.656)</b>
<b>Totale passività finanziarie correnti vs terzi</b>		<b>263.294</b>	<b>501.834</b>	<b>(238.540)</b>
Coop c/c improprio per fido concesso		13.606	21.783	(8.177)
Coop finanziamento Le Maioliche	01/07/2008 - 31/12/2019	250	0	250
<b>Totale vs parti correlate</b>		<b>13.856</b>	<b>21.783</b>	<b>(7.927)</b>
<b>Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate</b>		<b>13.856</b>	<b>21.783</b>	<b>(7.927)</b>

Le principali variazioni delle **passività finanziarie correnti verso terzi** sono riconducibili:

- ✓ all'accensione e rimborsi di finanziamenti hot money;
- ✓ all'accensione di due nuovi finanziamenti a breve termine denominati in dollari statunitensi a fronte dei quali sono state sottoscritte operazioni di acquisto a termine di valuta a copertura del rischio di cambio legato all'operazione;
- ✓ al pagamento delle quote capitale in scadenza nell'esercizio sui mutui in essere;
- ✓ alla riclassifica tra quota a lungo e quota a breve dei mutui "Carisbo Guidonia" e "Centrobanca Livorno" a seguito della rinegoziazione delle condizioni contrattuali già commentate in Nota 29;
- ✓ alle quote di rateo maturate sulle cedole interessi del prestito obbligazionario acceso in data 7 maggio 2013;
- ✓ all'estinzione del prestito obbligazionario convertibile in data 28 dicembre 2013;
- ✓ al pagamento dell'aggiustamento prezzo sulla cessione della partecipazione già commentato in nota 8).

Le passività finanziarie correnti 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, il corrispettivo potenziale per conguaglio prezzo relativo ad una galleria, e le quote correnti dei mutui in essere, comprensive del rateo interessi maturato.

**Le passività finanziarie correnti verso parti correlate** comprendono, al 31 dicembre 2013, debiti verso Coop Adriatica rappresentati dal saldo degli affidamenti che è passato da 21.783 a 13.606 migliaia di Euro, regolato al tasso, al 31 dicembre 2013, del 3,372%.

#### **Nota 34) Posizione finanziaria netta**

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2013 e al 31 dicembre 2012. 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 monetari.

Le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 273,5 milioni di Euro ed al 31 dicembre 2013 risultano non utilizzate per 86,59 milioni di Euro.

Si rimanda al paragrafo "Analisi patrimoniale e finanziaria" della Relazione sulla Gestione per i commenti.

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>		
	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(8.446)	(7.545)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(353)	(734)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(20)	(41)
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(8.819)</b>	<b>(8.320)</b>
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	13.856	21.783
Passività finanziarie correnti	176.633	160.038
Quota corrente mutui	82.281	116.836
Passività per leasing finanziari quota corrente	284	275
Prestito obbligazionario quota corrente	4.096	224.685
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>277.150</b>	<b>523.617</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>268.331</b>	<b>515.297</b>
Attività finanziarie non correnti	(850)	(25)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	1.875	8.081
Passività per leasing finanziari quota non corrente	5.160	5.444
Passività finanziarie non correnti	653.368	545.834
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000	15.000
Prestito obbligazionario	142.003	0
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>816.556</b>	<b>574.334</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>1.084.887</b>	<b>1.089.631</b>

### Nota 35) Debiti commerciali e altri debiti

Debiti commerciali e altri debiti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Verso fornitori	12.083	8.287	3.796

L'incremento dei debiti commerciali è dovuto ai lavori e appalti eseguiti nell'ultimo trimestre relativi agli investimenti di Centro d'Abruzzo, Chioggia, Mondovì, Centrosarca e Porta a Mare.

### Nota 36) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Verso controllante	2.262	4.144	(1.882)
<i>Verso altre parti correlate:</i>	213	215	(2)
Consorzio Lame	12	38	(26)
Consorzio La Torre - PA	89	40	49
Consorzio Forte di Brondolo	0	31	(31)
Consorzio Katanè	82	82	(0)
Consorzio Proprietari Leonardo	24	9	15
Unicoop Tirreno	2	0	2
Consorzio Crema	4	15	(11)
<b>Totale parti correlate</b>	<b>2.475</b>	<b>4.359</b>	<b>(1.884)</b>

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 40.

### Nota 37) Passività per imposte correnti

Passività per imposte correnti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Irpef /addizionali regionali e comunali	597	485	112
Debito per Irap	12	22	(10)
Debito per Ires	181	227	(46)
Debito per Iva	70	92	(22)
Altri debiti tributari	58	10	48
Debito per imposta sostitutiva	383	0	383
<b>Totale passività per imposte correnti</b>	<b>1.301</b>	<b>836</b>	<b>465</b>

La variazione delle passività per imposte correnti è dovuta allo stanziamento dell'imposta sostitutiva relativa alla plusvalenza, determinata in occasione del conferimento, sull'ipermercato Centro Lame già commentata in nota 10). La voce contiene inoltre i debiti per trattenute Irpef a dipendenti, il debito per imposte correnti delle società non incluse nel consolidato fiscale e i debiti per Irap.

### Nota 38) Altre passività correnti

Altre passività correnti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Previdenziali e assicurativi	344	342	2
Ratei e risconti	650	750	(100)
Assicurativi	9	16	(7)
Verso personale dipendente	681	667	14
Depositi cauzionali	2.901	3.095	(194)
Debiti vs azionisti per dividendi	1	1	0
Acconti esigibili entro esercizio	289	1.882	(1.593)
Altre passività	189	193	(4)
<b>Totale altre passività</b>	<b>5.064</b>	<b>6.946</b>	<b>(1.882)</b>

Il decremento della voce è dovuto principalmente all'imputazione in conto prezzo degli acconti relativi alle unità immobiliari site in Livorno oggetto di vendita, già commentate nella nota 2.2.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

Altre passività correnti vs parti correlate	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Altri debiti	14	14	0
<b>Totale altre passività vs parti correlate</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>0</b>

Si rimanda alla nota 40.

### Nota 39) Dividendi pagati e proposti

Nel corso dell'esercizio la capogruppo, come da assemblea di approvazione del bilancio del 31 dicembre 2012 tenutasi il 18 aprile 2013 ha provveduto alla distribuzione di un dividendo di 0,07 Euro per ognuna delle 319.048.691 azioni in circolazione, per un valore totale di Euro 22.333.408.

### 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	48	0	2.262	9.322	28.856	1.869	24	0
Robintur spa	1	0	0	0	0	0	0	0
Librerie.Coop spa	34	0	0	0	0	0	0	0
Unicoop Tirreno scarl	41	0	16	2.413	0	0	0	0
Vignale Comunicazione srl	145	0	0	25	0	0	0	0
Ipercoop Tirreno spa	0	0	0	1.152	0	0	0	0
Rgd Ferrara 2013 Srl	148	152	0	0	0	0	0	0
Cons. Proprietari Leonardo	1	0	24	0	0	0	32	0
Consorzio Bricchi	1	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Lame	1	0	12	0	0	0	12	0
Consorzio Katanè	238	0	82	0	0	0	0	0
Consorzio Conegliano	1	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Palermo	196	0	89	0	0	0	0	0
Consorzio Crema	31	0	4	0	0	0	3	0
Consorzio Sarca	1	0	0	0	0	0	0	0
Virtus College	0	378	0	0	0	0	0	0
Iniziative Bologna Nord	0	673	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>887</b>	<b>1.203</b>	<b>2.489</b>	<b>12.912</b>	<b>28.856</b>	<b>1.869</b>	<b>71</b>	<b>0</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>92.208</b>	<b>1.223</b>	<b>19.636</b>	<b>20.475</b>	<b>1.094.556</b>	<b>31.307</b>		
<b>Totale incremento/ decremento del periodo</b>							<b>25.866</b>	<b>57</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>0,96%</b>	<b>98,39%</b>	<b>12,67%</b>	<b>63,06%</b>	<b>2,64%</b>	<b>5,97%</b>	<b>0,28%</b>	<b>0,00%</b>

Informativa sulle parti correlate	Ricavi - altri proventi	Proventi finanziari	Costi	Oneri finanziari
Coop Adriatica scarl	23.235	0	2.105	1.363
Robintur spa	236	0	0	0
Librerie.Coop spa	650	0	0	0
Unicoop Tirreno scarl	5.426	0	102	48
Vignale Comunicazione srl	496	0	0	0
Ipercoop Tirreno spa	2.166	0	0	23
Ipercoop Sicilia	4.841	0	0	0
Rgd Ferrara 2013 Srl	148	1	0	0
Viaggia con noi	15	0	0	0
Cons. Proprietari Leonardo	227	0	0	0
Consorzio Bricchi	112	0	541	0
Consorzio Lame	177	0	4	0
Consorzio Katanè	199	0	158	0
Consorzio Conegliano	162	0	167	0
Consorzio Palermo	194	0	224	0
Consorzio Crema	101	0	48	0
Consorzio Sarca	231	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>38.616</b>	<b>1</b>	<b>3.349</b>	<b>1.434</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>126.995</b>	<b>338</b>	<b>42.985</b>	<b>46.667</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>30,41%</b>	<b>0,31%</b>	<b>7,79%</b>	<b>3,07%</b>

Il Gruppo 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 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 sei Contratti di affitto spazi tra IGD SIIQ S.p.A. e Vignale Comunicazione relativi alle gallerie commerciali dei centri Le Porte di Napoli, Casilino, Katanè, Fonti del Corallo, Tiburtino e La Torre, tutti con decorrenza 1 gennaio 2013 e scadenza 31 dicembre 2014.

Per i crediti finanziari verso Virtus College s.r.l. e Iniziative Bologna Nord si rimanda alle Note 21 e 26.

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 si riferiscono prevalentemente 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 75,32% 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. Si rimanda alla successiva nota 42) per le informazioni quantitative sui derivati.

#### 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 rischio 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. Viene inoltre effettuato un monitoraggio costante della situazione creditizia attraverso Scadenziario clienti, sviluppata formalmente ogni trimestre ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti.

#### 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 migrazione.

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'1,5x. Al 31 dicembre 2013 tale rapporto è pari all'1,38x, analogamente a quanto rilevato al 31 dicembre 2012;
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 2013 tale rapporto è pari al 57,36%.

## Nota 42) Strumenti derivati

Il Gruppo IGD ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di prodotti strutturati denominati "interest rate swap"; tali contratti rientrano nell'attività aziendale di gestione del rischio di tasso e sono stati sottoscritti con finalità di ridurre i rischi di tasso di interesse esistenti sui finanziamenti in essere. In base a tali contratti le parti contraenti si impegnano a versare od a riscuotere a date prestabilite importi determinati in base al differenziale di diversi tassi di interesse. 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	31/12/2013	31/12/2012	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	382	150	232	2
Passività per strumenti derivati	(33.684)	(54.125)	20.441	2
<b>IRS effetto netto</b>	<b>(33.302)</b>	<b>(53.975)</b>	<b>20.673</b>	

Dettaglio Contratti	IRS 04 - ex MPS 3.84%	IRS 07 - Banca Aletti 3.420%	IRS 09 - BNP Paribas 3.439%	IRS 10 - ex MPS 3.439%	IRS 08 - ex MPS 3.420%	IRS 06 - Carisbo 3.3495%	IRS 12 - Carisbo 3.177%	IRS 05 - BNP Paribas
Importo Nominale	15.076.923	17.874.628	17.874.628	17.874.628	17.874.628	10.189.234	17.874.628	80.500.000
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	IRS 11 - ex MPS 3.175%	IRS 16 - Aletti 3.285%	IRS 17 - Aletti 2.30%	IRS 14 - Carisbo 3.272%	IRS 13 - Carisbo 3.412%	IRS 15 - ex MPS 3.25%	IRS 18 - MPS 2.30%	IRS 27 - BNP PARIBAS 135 Mln 1.01%
Importo Nominale	17.874.628	7.615.379	16.149.250	10.153.839	9.866.421	7.615.379	16.149.250	135.000.000
Data Accensione	28/10/2009	28/04/2010	27/08/2010	28/04/2010	28/04/2010	28/04/2010	27/08/2010	04/12/2013
Data Scadenza	05/10/2021	31/03/2024	27/03/2024	28/03/2024	29/12/2023	28/03/2024	27/03/2024	26/11/2018
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,18%	3,29%	2,30%	3,27%	3,41%	3,25%	2,30%	1,01%

Dettaglio Contratti	IRS 19 - Carisbo 2.30%	IRS 20 - Carisbo 2.285%	IRS 21 - MPS 2.80%	IRS 22 - Carisbo 3.25%	IRS 24 - Carisbo 2.429%	IRS 23 - Carisbo 2.429%	IRS 25 - Aletti 2.427%	IRS 26 - CRF 40 Mln 4.427%
Importo Nominale	16.149.250	16.149.250	14.642.857	25.875.000	20.790.000	8.316.000	12.473.999	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

Il Gruppo, alla data del 31 dicembre 2013 ha in essere il seguente impegno rilevante:

- contratto di appalto per opere civili e strutturali per la realizzazione di un parco commerciale a Chioggia, che prevede un lper, 7 medie superfici e 8 punti vendita di cui 2 destinati alla ristorazione, per un importo residuo di circa 14,2 milioni di Euro.

## Nota 45) Contenzioso

### Darsena

A seguito dell'accordo di scioglimento della *Joint venture* con Beni Stabili S.p.A. SIIQ avvenuto in data 15 dicembre 2010, con conseguente cessione del 50% delle quote da parte di Immobiliare Larice (ora IGD Management s.r.l.) della partecipazione in RGD s.r.l. (ora Beni Stabili S.p.A. SIIQ) e dell'acquisto in comproprietà del Centro Commerciale Darsena City, il Gruppo IGD si è impegnato nei confronti di RGD s.r.l. (ora Beni Stabili S.p.A. SIIQ) ad assumere *pro quota* tutti gli effetti economici positivi e negativi connessi ai contratti sottoscritti in data 15 marzo 2006 e ceduti a RGD s.r.l. (ora Beni Stabili S.p.A. SIIQ) in data 29 marzo 2007.

#### **AZIONI INTRAPRESE DA RGD s.r.l. IN ACCORDO CON IGD SIIQ SPA**

A fronte dei crediti maturati in capo ad RGD s.r.l. (ora Beni Stabili S.p.A. SIIQ) la stessa, in accordo con IGD SIIQ S.p.A. ha intrapreso numerose azioni giuridiche nei confronti di Magazzini Darsena S.p.A. e Darsena FM s.r.l., oggi fallite, come di seguito elencate:

- RGD s.r.l. (ora Beni Stabili S.p.A. SIIQ) ha depositato un ricorso per decreto ingiuntivo per il mancato pagamento da parte di Magazzini Darsena S.p.A. dei canoni di locazione relativi all'immobile sito in Ferrara, facente parte del Centro commerciale "Darsena City", di proprietà di Riqualficazione Grande Distribuzione S.p.A. SIINQ (poi fusa in Beni Stabili S.p.A. SIIQ). A seguito di tale giudizio era stato ottenuto un decreto ingiuntivo dell'importo di 6.984 migliaia di Euro, confermato successivamente anche in sede di opposizione ed oggetto del successivo giudizio d'appello promosso da Magazzini Darsena S.p.A., poi conclusosi con una condanna della medesima Magazzini Darsena S.p.A. al pagamento della somma indicata nel decreto ingiuntivo al netto dell'importo *medio tempore* incassato con l'escussione della fidejussione a garanzia del pagamento dei canoni per un importo di euro 3.640 migliaia di euro;
- RGD s.r.l. (ora Beni Stabili S.p.A. SIIQ) ha richiesto e ottenuto un sequestro conservativo per 35 milioni di Euro nei confronti di Magazzini Darsena S.p.A. e per 38 milioni di Euro nei confronti di Darsena F.M. s.r.l. s.r.l.(proprietaria dell'azienda promessa in vendita esercitata nel Centro Commerciale);
- RGD s.r.l. (ora Beni Stabili S.p.A. SIIQ) ha avviato due giudizi ex art. 447 bis c.p.c. davanti al Tribunale di Ferrara per ottenere la condanna rispettivamente di Magazzini Darsena e di Darsena F.M. s.r.l. al pagamento dei canoni di locazione maturati successivamente a quelli oggetto del decreto ingiuntivo.

La causa nei confronti di Magazzini Darsena S.p.A. si era conclusa con una sentenza di condanna al pagamento di 5,2 milioni di Euro (pari al totale dei canoni non corrisposti alla data del 4 aprile 2012), oltre IVA, interessi e spese legali, mentre quella nei confronti di Darsena F.M. s.r.l. a seguito della dichiarazione di fallimento della stessa, è stata interrotta;

- RGD s.r.l. (ora Beni Stabili S.p.A. SIIQ) aveva depositato alla Camera Arbitrale di Milano la domanda di arbitrato per l'accertamento della legittimità della clausola contrattuale di aggiustamento del prezzo di compravendita del Centro Commerciale sopraccitato e la determinazione della misura di tale aggiustamento, nonché per l'accertamento

dell'obbligo di Magazzini Darsena S.p.A., Darsena F.M. s.r.l. e della capogruppo Partxco S.p.A. (queste due ultime obbligate in solido) di pagamento dei canoni futuri e della penale già maturata per il ritardo nella consegna di una ulteriore parte del Centro Commerciale ("Porzione B").

In data 8 luglio 2013, tale giudizio arbitrale si è concluso con il deposito del lodo da parte del Tribunale Arbitrale, il quale, in via principale, ha condannato: (i) Partxco S.p.A. al pagamento di 12,5 milioni di Euro a titolo di indennizzo per mancato pagamento dei canoni di locazione da parte di Magazzini Darsena S.p.A.; (ii) Magazzini Darsena S.p.A. e Partxco S.p.A. al pagamento di una somma di 16. milioni di Euro a titolo di penale per il ritardo nella consegna dell'immobile c.d."B" e (iii) Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM s.r.l. e Partxco S.p.A. al pagamento della somma di 2.500 migliaia di Euro a titolo di aggiustamento prezzo (somma, che Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha già incassato attraverso l'escussione della fideiussione sopra citata). Le controparti, infine, sono state condannate a rimborsare alla Società alcune spese di lite nonché i tre quarti delle spese del procedimento arbitrale.

- *Medio tempore*, inoltre, nel corso dello svolgimento dei citati giudizi, era stata anche escussa la fideiussione bancaria di 2.500 migliaia di Euro consegnata da Magazzini Darsena S.p.A., a garanzia del pagamento dell'aggiustamento del prezzo di compravendita. Tale fideiussione è stata incassata a seguito della sentenza favorevole a Beni Stabili S.p.A. SIIQ, resa nel giudizio di inibitoria all'escussione avviato da Magazzini Darsena S.p.A. e conclusosi positivamente in sede di reclamo.

A seguito delle insistenti notizie sulla sempre più grave situazione di decozione nella quale versavano le controparti ed in assenza di proposte da parte delle stesse che consentissero la definizione delle vertenze, IGD SIIQ S.p.A., unitamente alla comproprietaria del centro commerciale Beni Stabili S.p.A. SIIQ, aveva anche presentato, nelle more dello svolgimento dei sopra menzionati giudizi, le istanze di fallimento delle società coinvolte al fine di ottenere, quanto prima possibile, la disponibilità delle aziende che esercitano le attività nel centro commerciale, con l'obiettivo del rilancio dello stesso. Tali procedure fallimentari si sono poi concluse con la dichiarazione di fallimento, in data 26/29 luglio 2013, di Magazzini Darsena S.p.A. e Darsena FM s.r.l.

#### **AZIONI INTRAPRESE DIRETTAMENTE DA SIIQ SPA**

IGD SIIQ S.p.A. nel novembre 2011 ha depositato un ricorso ex art. 447bis c.p.c. davanti al Tribunale di Ferrara per ottenere la condanna di Magazzini Darsena S.p.A. al pagamento dei canoni insoluti maturati dal 1° gennaio 2011. Dopo una serie di rinvii, sia d'ufficio che per effetto della D.L. 74/2012.., la causa è stata interrotta all'udienza del 27 novembre 2013 in conseguenza della dichiarazione di fallimento di Magazzini Darsena S.p.A..

Nel luglio 2013 IGD ha depositato un ricorso ex art. 447 bis c.p.c. anche nei confronti della società Darsena F.M. s.r.l. in surroga, per i canoni di locazione dovuti nei confronti di Magazzini Darsena S.p.A. . In conseguenza della dichiarazione di fallimento di Darsena F.M. s.r.l. la causa è stata interrotta all'udienza del 22 gennaio 2014.

#### **FALLIMENTO DI MAGAZZINI DARSENA S.P.A E FALLIMENTO DI DARSENA F.M. S.R.L.**

Con sentenze del 26-29 luglio 2013 il Tribunale di Ferrara ha dichiarato fallite entrambe le società.

A seguito della succitata dichiarazione fallimento le società IGD SIIQ S.p.A. e Beni Stabili S.p.A. SIIQ sono poi, riuscite a raggiungere un accordo, a parziale transazione, con il curatore fallimentare sottoscritto in data 29 ottobre 2013.

In virtù del sopra citato accordo transattivo le società hanno ottenuto la restituzione dell'immobile dalla Curatela del Fallimento Magazzini Darsena S.p.A. e tramite una *Joint Venture* partecipata al 50% da IGD SIIQ S.p.A. e Beni Stabili S.p.A. SIIQ hanno acquisito l'azienda (con le relative autorizzazioni commerciali) dalla curatela del fallimento Darsena FM S.p.A. per un prezzo di 255 migliaia di Euro oltre imposte, hanno risolto il contratto preliminare per l'acquisto dell'immobile adiacente denominato immobile B ed i relativi contratti collegati, hanno ottenuto l'accettazione in via definitiva da parte di Magazzini Darsena della riduzione di prezzo di 2.500 migliaia

di Euro per la compravendita dell'immobile c.d. "A" (somma che ricordiamo Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha già incassato attraverso l'escussione della fideiussione sopra citata).

Nell'ambito della citata transazione le società non hanno, peraltro, rinunciato a tutti i crediti maturati sino alla dichiarazione di fallimento e derivanti in virtù dei giudizi intrapresi nei confronti delle società fallite che quindi sono stati quasi interamente ammessi al passivo.

Infine si evidenzia che nel corso del 2012 IGD SIIQ S.p.A. è stata convenuta in giudizio da Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM s.r.l. e Partxo S.p.A., in merito all'espletamento del mandato di gestione del Centro Commerciale Darsena City. IGD SIIQ S.p.A. si è costituita depositando atto di comparsa e relative memorie istruttorie. Tenuto conto delle valutazioni espresse dai legali ai quali è affidata la tutela dei diritti di IGD SIIQ S.p.A. nel descritto contenzioso, poiché ritengono che le pretese attoree non siano supportate da sufficienti elementi di fatto e di diritto, la Società non ha provveduto ad appostare passività al riguardo. In data 17 luglio 2013 è stata depositata la sentenza presso il Tribunale di Ferrara che ha rigettato le domande attoree e condannato Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM s.r.l. e Partxco S.p.A. a rifondere in favore di IGD SIIQ S.p.A. le spese di lite quantificate in Euro 20.000,00.

In relazione alla sentenza sopra riportata, in data 8 ottobre 2013 è stato notificato ad IGD SIIQ S.p.A. atto di citazione in appello innanzi alla Corte d'Appello di Bologna, da parte di Partxco S.p.A., obbligata a manlevare IGD SIIQ S.p.A., con fissazione dell'udienza al 27 febbraio 2014, poi rinviata d'ufficio al 4 marzo 2014.

### **VIBO VALENTIA**

Dal maggio 2013 è pendente una controversia dinanzi al Tribunale di Milano promossa da G.A.M. S.p.A. nei confronti di IGD SIIQ S.p.A., relativamente all'Accordo Quadro sottoscritto tra le medesime parti nel maggio 2007 e che aveva ad oggetto l'acquisto, da parte di IGD, del 50% delle quote di una NewCo, proprietaria di un Centro Commerciale in Vibo Valentia, da costruirsi ad onere della parte promittente venditrice GAM, il tutto entro un certo termine e condizionatamente al buon esito dell'attività di due diligence.

Fin dal giugno 2012, IGD SIIQ S.p.A., essendo scaduti i relativi termini ed avendo avuto esito negativo la due diligence, aveva comunicato a G.A.M. S.p.A. il venir meno dell'Accordo Quadro per più concorrenti ragioni.

Oggetto del contenzioso è oggi la richiesta di accertamento di G.A.M. S.p.A. dell'asserita intervenuta risoluzione dell'Accordo Quadro per supposto inadempimento di IGD rispetto all'acquisto della quota di partecipazione della NewCo, con conseguente domanda di condanna al risarcimento dei danni patiti da G.A.M. S.p.A..

Dalla disamina della fattispecie in questione, così come effettuata dai consulenti legali incaricati da IGD SIIQ S.p.A., si è ritenuta la ragionevole bontà della posizione di IGD nella vicenda, stante l'intervenuta scadenza dei termini contrattuali e comunque l'esito non favorevole della due diligence, ciò che attribuiva a IGD SIIQ S.p.A. una specifica facoltà di recesso dall'Accordo Quadro. Tenuto conto delle valutazioni espresse a tal riguardo dai legali ai quali IGD SIIQ S.p.A. ha affidato le proprie difese, ritenendo questi ultimi che allo stato le pretese avanzate da parte attrice non siano supportate da particolari elementi di fatto e di diritto, la Società non ha provveduto ad appostare nel passivo alcun fondo al riguardo.

Il Giudice Designato per la trattazione della causa ha fissato la prima udienza di comparizione delle parti per il giorno 10 dicembre 2013 e, nel corso della predetta udienza, il Giudice ha assegnato i termini per il deposito delle memorie ex art. 183, comma 6, c.p.c.. La prossima udienza sarà fissata dal Giudice all'esito dell'esame delle istanze istruttorie formulate dalle parti nelle predette memorie.

### **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 2013, 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 31/12/2013 e al 31/12/2012:

	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-13											
<b>ATTIVITA'</b>												
<b>Crediti vari e altre attività</b>												
- partecipazioni			309					309		309	309	
- verso altri			24					24		24	24	
- depositi cauzionali			55					55		55	55	
- Usufrutto			1.908					1.908		1.908	1.908	
<b>Attività finanziarie</b>												
<b>Crediti commerciali e altri crediti</b>												
- verso clienti			14.643					14.643	14.643		14.643	
<b>Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate</b>												
- verso controllante			48					48	48		48	
- verso collegate			148					148	148		148	
- verso parti correlate			691					691	691		691	
<b>Altre attività</b>												
- anticipi fornitori			6					6	6		6	
- ratei e riscconti			443					443	443		443	
- costi sospesi			87					87	87		87	
- Altri			515					515	515		515	
<b>Attività finanziarie per IRS</b>							382	382		382	382	
<b>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</b>												
- altre attività finanziarie			20					20	20		20	
- verso altre parti correlate			1.203					1.203	353	850	1.203	
<b>Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti</b>											0	
- disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali			8.330					8.330	8.330		8.330	
- cassa			116					116	116		116	
<b>Totale attività finanziarie</b>			<b>28.547</b>				<b>382</b>	<b>28.928</b>	<b>25.400</b>	<b>3.528</b>	<b>28.928</b>	
<b>PASSIVITA'</b>												
<b>Passività finanziarie</b>												
- passività finanziarie per IRS							33.684	33.684		33.684	33.684	
- debiti verso banche							173.729	173.729	173.729		173.729	
- Leasing							5.444	5.444	384	5.160	4.732	
- Bond							146.099	146.099	4.096	142.003	147.791	
- debiti verso altri finanziatori							4.779	4.779	2.904	1.875	4.779	
- valorizzazione partecipazioni											0	
- debiti verso banche per mutui							735.649	735.649	82.281	653.368	721.222	
<b>Passività finanziarie vs parti correlate</b>											0	
- debiti verso controllante							28.856	28.856	13.856	15.000	28.856	
<b>Debiti vari e altre passività</b>											0	
- ricavi sospesi							7.266	7.266		7.266	7.266	
- altre passività							297	297	297		297	
<b>Debiti vari e altre passività vs parti correlate</b>											0	
- verso controllante							9.322	9.322		9.322	9.322	
- verso parti correlate							3.590	3.590		3.590	3.590	
<b>Debiti commerciali e altri debiti</b>							12.083	12.083	12.083		12.083	
<b>Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate</b>											0	
- verso controllante							2.262	2.262	2.262		2.262	
- verso parti correlate							213	213	213		213	
<b>Altre passività</b>											0	
- ratei e riscconti							650	650	650		650	
- assicurativi							9	9	9		9	
- depositi a garanzia							2.901	2.901	2.901		2.901	
- debiti verso azionisti per dividendi							1	1	1		1	
- accounti esigibili entro es.							289	289	289		289	
- altre passività							189	189	189		189	
<b>Altre passività vs parti correlate</b>							14	14	14		14	
<b>Totale passività finanziarie</b>							<b>1.133.642</b>	<b>33.684</b>	<b>1.107.326</b>	<b>296.761</b>	<b>871.565</b>	<b>1.153.879</b>

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-13											
<b>ATTIVITA'</b>											
Crediti vari e altre attività											
- partecipazioni			304					304		304	304
- caparra per acquisto quote			0					0		0	0
- verso altri			-0					-0		-0	-0
- depositi cauzionali			57					57		57	57
- Usufrutto			3.767					3.767		3.767	3.767
Attività finanziarie								0		0	0
Crediti commerciali e altri crediti								0		0	0
- verso clienti			14.441					14.441	14.441		14.441
- verso altri			0					0		0	0
- altri crediti			0					0		0	0
- anticipi a fornitori			0					0		0	0
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate								0		0	0
- verso controllante			52					52	52		52
- verso parti correlate			479					479	479		479
Altre attività								0		0	0
- anticipi mensili			8					8	8		8
- crediti vs assicurazioni			0					0	0		0
- ratei e riscotti			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		0	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	0
- disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali			7.377					7.377	7.377		7.377
- cassa			168					168	168		168
<b>Totale attività finanziarie</b>			<b>28.349</b>				<b>150</b>	<b>28.499</b>	<b>24.222</b>	<b>4.277</b>	<b>28.499</b>
<b>PASSIVITA'</b>											
Passività finanziarie								0		0	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		224.685
- debiti verso altri finanziatori						10.061		10.061	1.980	8.081	10.061
- valutazione partecipazioni						0		0		0	0
- debiti verso banche per mutui						662.670		662.670	116.836	545.834	614.954
Passività finanziarie vs parti correlate								0		0	0
- debiti verso controllante						36.783		36.783	21.783	15.000	36.783
Debiti vari e altre passività								0		0	0
- ricavi sospesi						7.266		7.266		7.266	7.266
- caparra						0		0		0	0
- altre passività						132		132		132	132
Debiti vari e altre passività vs parti correlate								0		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
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate								0		0	0
- verso controllante						4.144		4.144	4.144		4.144
- verso parti correlate						215		215		215	215
Altre passività								0		0	0
- ratei e riscotti						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	0		0
- accenti 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
<b>Totale passività finanziarie</b>						<b>1.136.813</b>	<b>54.125</b>	<b>1.190.938</b>	<b>542.214</b>	<b>648.724</b>	<b>1.141.229</b>

Per ogni strumento finanziario è stato indicato sia il valore contabile sia il *fair value* relativo. I due valori coincidono per la maggior parte degli strumenti, avendo scadenza a breve termine. Differiscono, invece, per gli strumenti a lungo termine, quali i debiti verso banche per mutui, i *leasing* e i *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 2013 è stato applicato un *credit spread* pari a 3,75% (3,50% nel 2012).

## Collateral

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

Collateral rilasciati	Valore contabile	
	31-dic-13	31-dic-12
<b>Depositi cauzionali</b>		
- Crediti vari a altre attività	79	57

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

### IMPAIRMENT

	Svalutazione crediti commerciali	
	31-dic-12	31-dic-12
Saldo all'inizio dell'esercizio	12.643	9.189
<b>Accantonamenti</b>		
- da svalutazioni individuali	3.233	4.071
<b>Utilizzi dell'esercizio</b>	-803	-578
<b>Ripristini di valore</b>		
<b>Altri movimenti</b>	-28	-39
<b>Totale</b>	<b>15.045</b>	<b>12.643</b>

## Utili e perdite da strumenti finanziari

Di seguito sono rappresentati gli effetti economici derivanti da strumenti finanziari posseduti. Si tratta di utili/(perdite) derivanti da 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 2013 sono pari a +11.978 migliaia di Euro, mentre per il 2012 sono stati pari a -12.207 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 +3.257 migliaia di Euro, mentre per il 2012 sono stati pari a -1.008 migliaia di Euro.

**UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI**

Conto Economico	Valore contabile						
	Attività/passività finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
<b>UTILI ( PERDITE ) NETTI</b>							
Attività/Passività finanziarie							-14.005
Crediti commerciali e altri crediti			-3.233				
<b>Totale</b>			<b>-3.233</b>				<b>-14.005</b>

Conto Economico	Valore contabile						
	Attività/passività finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
<b>UTILI ( PERDITE ) NETTI</b>							
Attività/Passività finanziarie							-12.053
Crediti commerciali e altri crediti			-4.071				
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.071</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-12.053</b>

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

<b>INTERESSI ATTIVI</b>	<b>31-dic-13</b>	<b>31-dic-12</b>
<b>Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value</b>		
- Depositi	133	162
- Crediti vs parti correlate	1	9
<b>INTERESSI PASSIVI</b>	<b>31-dic-13</b>	<b>31-dic-12</b>
<b>Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value</b>		
- Depositi cauzionali	304	305
- Debiti vari e altre passività	452	800
- Debiti verso controllante	1.130	1.932
- Passività finanziarie		
- Mutui	12.749	14.779
- Leasing	101	149
- Convertible bond/Bond	13.326	13.204
- Finanziamenti a breve	4.279	4.609

## 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*.

### RISCHIO DI CREDITO

Massima esposizione al rischio di credito	31-dic-13	31-dic-12
<b>Crediti e finanziamenti</b>		
Crediti vari e altre attività	2.297	4.127
Crediti commerciali e altri crediti	14.643	14.441
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	887	531
Altre attività	1.045	922
Disponibilità liquide equivalenti	8.330	7.377
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	373	775
<b>Derivati di copertura</b>	382	150
<b>Totale</b>	<b>27.956</b>	<b>28.323</b>

## Rischio di liquidità

L'analisi delle scadenze qui riportata è stata svolta utilizzando flussi di cassa non scontati e gli importi sono stati inseriti tenendo conto della prima data nella quale può essere richiesto il pagamento.

Le assunzioni alla base della *maturity analysis* sono:

- per i flussi futuri dei debiti a medio/lungo termine a tasso variabile è stata 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 2013	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
<b>PASSIVITA'</b>								
<b>STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI</b>								
Mutui	6.078	7.638	16.358	47.539	98.493	378.678	392.132	946.917
Leasing	32	64	96	194	402	1.355	4.888	7.031
Bond	0	0	6.281	0	6.281	157.463	0	170.026
Linee a B/T	173.729	0	0	0	0	0	0	173.729
Debiti vs parti correlate	13.606	0	0	0	0	0	0	13.606
<b>Totale</b>	<b>193.445</b>	<b>7.702</b>	<b>22.735</b>	<b>47.733</b>	<b>105.177</b>	<b>537.496</b>	<b>397.020</b>	<b>1.311.309</b>
<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>								
Derivati su rischio di tasso	2.148	1.042	3.595	6.612	11.305	11.599	-853	35.448
<b>Totale</b>	<b>2.148</b>	<b>1.042</b>	<b>3.595</b>	<b>6.612</b>	<b>11.305</b>	<b>11.599</b>	<b>-853</b>	<b>35.448</b>
<b>ESPOSIZIONE AL 31 DICEMBRE 2013</b>	<b>195.593</b>	<b>8.744</b>	<b>26.330</b>	<b>54.345</b>	<b>116.482</b>	<b>549.096</b>	<b>396.167</b>	<b>1.346.757</b>

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
<b>PASSIVITA'</b>								
<b>STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI</b>								
Mutui	4.917	7.516	25.011	26.824	70.723	244.493	433.758	813.242
Leasing	31	63	94	189	386	1.264	5.259	7.285
Convertible Bond	0	0	4.025	234.025	0	0	0	238.050
Linee a B/T	158.260							158.260
Debiti vs parti correlate	21.173							21.173
<b>Totale</b>	<b>184.382</b>	<b>7.578</b>	<b>29.130</b>	<b>261.038</b>	<b>71.109</b>	<b>245.756</b>	<b>439.017</b>	<b>1.238.010</b>
<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>								
Derivati su rischio di tasso	2.144	1.119	3.643	6.852	12.530	23.700	4.046	54.034
<b>Totale</b>	<b>2.144</b>	<b>1.119</b>	<b>3.643</b>	<b>6.852</b>	<b>12.530</b>	<b>23.700</b>	<b>4.046</b>	<b>54.034</b>
<b>ESPOSIZIONE AL 31 DICEMBRE 2012</b>	<b>186.525</b>	<b>8.697</b>	<b>32.773</b>	<b>267.890</b>	<b>83.639</b>	<b>269.457</b>	<b>443.062</b>	<b>1.292.044</b>

## Rischio di tasso

L'obiettivo fondamentale dell'attività di gestione del rischio di tasso è l'immunizzazione del margine finanziario di Gruppo rispetto alle variazioni dei tassi di mercato, attraverso il controllo della volatilità dello stesso gestendo coerentemente il profilo di rischio e rendimento delle passività finanziarie di Gruppo.

Strumenti a tasso variabile espongono il Gruppo a rischi di tasso sui flussi di cassa, mentre quelli a tasso fisso espongono il Gruppo a rischi di tasso sul *fair value*.

Nella tabella seguente sono esposti i risultati della *sensitivity analysis* sul rischio di tasso, con l'indicazione degli impatti a Conto Economico e Patrimonio Netto, così come richiesto da IFRS 7.

L'analisi di sensitività al rischio di tasso cui è esposto il Gruppo è stata condotta prendendo in considerazione le poste di bilancio che originano interessi regolati a tasso variabile o esposte a variazioni di *fair value* e ipotizzando incrementi o decrementi paralleli nelle curve dei tassi di riferimento per singola valuta proporzionali alla rispettiva volatilità annua osservata.

### RISCHIO DI TASSO

Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferimento	Conto economico				Patrimonio Netto			
		Shock up		Shock down*		Shock up		Shock down*	
		31-dic-13	31-dic-12	31-dic-13	31-dic-12	31-dic-13	31-dic-12	31-dic-13	31/12/2012
Attività fruttifere di interessi	Euribor	79	108	-8	-11				
Hot money	Euribor	-1.737	-1.579	174	158				
Passività finanziarie	Euribor	-9.335	-6.863	933	686				
Strumenti derivati	Euribor								
- cash flow		5.700	4.633	-570	-463				
- fair value						23.484	24.307	-2.443	-2.543
<b>Totale</b>		<b>-5.293</b>	<b>-3.700</b>	<b>529</b>	<b>370</b>	<b>23.484</b>	<b>24.307</b>	<b>-2.43</b>	<b>-2.543</b>

Le assunzioni alla base della *sensitivity analysis* sono:

- l'analisi per i mutui a medio e lungo termine è stata svolta sull'esposizione alla data di chiusura;
- l'analisi per le linee a breve (hot money) e per i depositi è stata svolta sull'esposizione media dell'esercizio;
- è stato utilizzato uno *shift* parallelo iniziale della curva dei tassi di +100 / - 10 *basis point* (+100 / - 10 *basis point* al 31 dicembre 2012);
- 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.

## 4.7 Direzione e coordinamento

Si rende noto che la Società è controllata da Coop Adriatica scarl di Villanova di Castenaso (Bologna) ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2497 bis del Codice Civile, di seguito viene presentato un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato da Coop Adriatica scarl:

	ESERCIZIO 2012	ESERCIZIO 2011
<b>STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)</b>		
<b>ATTIVO</b>		
A) - CREDITI V/SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI		
B) - IMMOBILIZZAZIONI	1.335.832.734	1.563.162.430
C) - ATTIVO CIRCOLANTE	2.065.036.246	2.253.840.567
D) - RATEI E RISCONTI	9.782.748	12.377.363
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>3.410.651.728</b>	<b>3.829.380.359</b>
<b>PASSIVO</b>		
A) - PATRIMONIO NETTO	909.288.781	882.877.432
B) - FONDI PER RISCHI ED ONERI	17.917.289	19.921.115
C) - TRATTAM.DI FINE RAPPORTO DI LAV.SUB.	71.041.540	72.162.068
D) - DEBITI	2.407.864.814	2.849.920.990
E) - RATEI E RISCONTI	4.539.303	4.498.753
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>3.410.651.728</b>	<b>3.829.380.359</b>
<b>CONTI D'ORDINE</b>	<b>290.766.877</b>	<b>562.488.288</b>
<b>CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)</b>		
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE	2.123.466.963	2.116.251.844
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE	-2.119.789.713	-2.125.357.303
C) - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	79.590.738	67.090.675
D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIVITA' FINANZ.	-40.402.083	-33.815.180
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	159.787	5.494.669
Imposte sul reddito dell'esercizio	-16.435.022	-13.721.587
<b>UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO</b>	<b>26.590.670</b>	<b>15.943.118</b>

## 4.8 Elenco delle partecipazioni rilevanti

Di seguito viene fornito l'elenco integrato delle imprese e delle partecipazioni rilevanti facenti capo a IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2013.

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 SIIQ 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% IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	0,10%	99,90%	100,00%
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%
RGD Ferrara 2013 s.r.l.	Roma, via Piemonte 38	Italia	IGD SIIQ S.p.A.	50%		50,00%
Iniziative Bologna Nord	Casalecchio di Reno (Bologna) via Isonzo n. 67	Italia	IGD Management s.r.l.		15,00%	15,00%
Virtus College S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	IGD SIIQ S.p.A.	45%		45%

## 4.9 Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2013 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 2013
<b>Revisione contabile</b>	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	104
		Società controllate IGD Property siinq spa, IGD Management s.r.l., Millennium Gallery s.r.l., Portamedicea s.r.l.	
	PricewaterhouseCoopers S.p.A.		45
	PricewaterhouseCoopers Audit S.r.l.	Società controllate Romania	19
<b>Altri servizi</b>	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	5
<b>Totale</b>			<b>173</b>

Nel corso dell'esercizio 2013 si segnala che la precedente società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.A. ha ricevuto compensi in relazione:

- alle attività di Revisione relative al primo trimestre 2013 per circa 8 migliaia di Euro,
- all'emissione del parere di congruità relativo all'operazione di aumento del capitale sociale per Euro 54.200,
- all'emissione della relazione sui dati previsionali del Prospetto Informativo per Euro 60.000
- e alle operazioni di Exchange Offer di emissione di un prestito obbligazionario senior per Euro 200.000.

## 4.10 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 Picanti, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs. 58/98:
  - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
  - l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2013.
  
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, 27 febbraio 2014

Amministratore Delegato

Claudio Albertini  


Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti  
contabili societari

Grazia Margherita Picanti  


## 4.11 Relazione della Società di Revisione



### RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 14 E 16 DEL DLGS 27 GENNAIO 2010, N° 39

Agli azionisti della  
Immobiliare Grande Distribuzione SIQ SpA

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note di commento, della Immobiliare Grande Distribuzione SIQ SpA (di seguito anche la "Società") e sue controllate (di seguito anche il "Gruppo IGD") chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio consolidato in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n. 38/2005, compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione SIQ SpA. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio consolidato e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se 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 consolidato, 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 emessa da altro revisore in data 25 marzo 2013.
- 3 A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31 dicembre 2013 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs 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 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 consolidato della Immobiliare Grande Distribuzione SIQ SpA non si

#### **PricewaterhouseCoopers SpA**

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Mario Rosa 91 Tel. 0277821 Fax 027782492 Cap. Soc. Euro 5.824.000,00 I.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 02778810225 Iscritta al n° 219544 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: Ancona 06131 Via Sandro Testi 4 Tel. 071232214 - Bari 08024 Via Don Luigi Guanella 17 Tel. 080642022 - Bologna 05128 Via Angelo Finelli 8 Tel. 051638621 - Brescia 03023 Via Borgo Pietro Walser 25 Tel. 030369701 - Catania 09529 Corso Italia 302 Tel. 095232021 - Firenze 05521 Viale Gramsci 15 Tel. 055488812 - Genova 01021 Piazza Duca 7 Tel. 010290501 - Napoli 08122 Piazza dei Martiri 98 Tel. 08123185 - Padova 04928 Via Venezia 4 Tel. 049270481 - Palermo 09121 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091249707 - Parma 05210 Viale Tanara 20/A Tel. 0521225311 - Roma 00154 Largo Pedretti 99 Tel. 062620251 - Torino 01122 Corso Palestro 30 Tel. 011249701 - Trento 04612 Via Grassioli 25 Tel. 0461220004 - Treviso 01700 Viale Feltrina 60 Tel. 0422495011 - Trieste 04023 Via Cesare Battisti 88 Tel. 0402484981 - Udine 04320 Via Pascello 43 Tel. 043202780 - Venezia 04125 Via Fantele 20/C Tel. 0412842001

[www.pwc.com/it](http://www.pwc.com/it)



estende a tali dati.

- 5 La responsabilità della redazione della Relazione sulla gestione e della Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli amministratori della Società. 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), e m) e al comma 2, lettera b) dell'articolo 123-bis del D.Lgs 58/98, presentate nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio consolidato, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 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) e m) e al comma 2, lettera b) dell'articolo 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.

Bologna, 20 marzo 2014

PricewaterhouseCoopers SpA

Roberto Sollevanti  
(Revisore legale)

**5. IGD SIIQ S.P.A. PROGETTO DI BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE  
2013**

## 5.1 Conto economico

Conto economico (importi in Euro)	Nota	31/12/2013 (A)	31/12/2012 (B)	Variazioni (A-B)
<b>Ricavi:</b>	<b>1</b>	<b>86.776.249</b>	<b>89.371.465</b>	<b>(2.595.216)</b>
- ricavi vs. terzi		47.552.437	50.332.436	(2.779.999)
- ricavi vs. parti correlate		39.223.812	39.039.029	184.783
<b>Altri proventi:</b>	<b>2</b>	<b>996.640</b>	<b>589.001</b>	<b>407.639</b>
- altri proventi verso terzi		421.282	161.436	259.846
- altri proventi da correlate		575.358	427.565	147.793
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>87.772.889</b>	<b>89.960.466</b>	<b>(2.187.577)</b>
Costi per servizi	<b>3</b>	9.653.283	9.911.125	(257.842)
- costi per servizi verso terzi		6.352.048	6.442.829	(90.781)
- costi per servizi vs. parti correlate		3.301.235	3.468.296	(167.061)
Costi del personale	<b>4</b>	4.545.899	4.452.931	92.968
Altri costi operativi	<b>5</b>	7.176.988	6.746.138	430.850
<b>Totale costi operativi</b>		<b>21.376.170</b>	<b>21.110.194</b>	<b>265.976</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	<b>6</b>	(2.139.217)	(2.136.728)	(2.489)
(Svalutazione)/ripristini immobilizzazioni in corso	<b>15</b>	3.328.421	(1.210.894)	4.539.315
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	<b>13</b>	(20.726.014)	(22.306.162)	1.580.148
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>		<b>(19.536.810)</b>	<b>(25.653.784)</b>	<b>6.116.974</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>46.859.909</b>	<b>43.196.488</b>	<b>3.663.421</b>
<b>Risultato Gestione partecipazioni</b>	<b>7</b>	<b>5.000</b>	<b>6.000</b>	<b>(1.000)</b>
Risultato Gestione partecipazioni		5.000	6.000	(1.000)
<b>Proventi finanziari</b>	<b>8</b>	<b>596.938</b>	<b>585.208</b>	<b>11.730</b>
- verso terzi		72.027	66.493	5.534
- verso parti correlate		524.911	518.715	6.196
<b>Oneri finanziari</b>	<b>8</b>	<b>38.970.615</b>	<b>40.319.126</b>	<b>(1.348.511)</b>
- verso terzi		37.980.076	38.906.349	(926.273)
- verso parti correlate		990.539	1.412.777	(422.238)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>		<b>(38.373.677)</b>	<b>(39.733.918)</b>	<b>1.360.241</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>8.491.232</b>	<b>3.468.570</b>	<b>5.022.662</b>
Imposte sul reddito del periodo	<b>9</b>	(5.317.681)	(7.057.759)	1.740.078
<b>UTILE DEL PERIODO</b>		<b>13.808.913</b>	<b>10.526.329</b>	<b>3.282.584</b>

## 5.2 Conto economico complessivo

Conto economico complessivo (importi in Euro)	31/12/2013	31/12/2012
Utile del periodo	13.808.913	10.526.329
<b>Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:</b>		
Costi accessori all'aumento di capitale	(407.056)	(580.541)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	29.189	0
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali:</b>	<b>(377.867)</b>	<b>(580.541)</b>
effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	16.520.445	(16.836.194)
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(4.543.122)	4.629.953
altri effetti sulle componenti del conto economico	(960)	14.602
<b>Altre componenti del conto economico complessivo al netto degli effetti fiscali</b>	<b>11.976.363</b>	<b>(12.191.639)</b>
<b>Totale utile complessivo del periodo</b>	<b>25.407.409</b>	<b>(2.245.851)</b>

## 5.3 Situazione patrimoniale-finanziaria

Situazione patrimoniale - finanziaria (Importi in Euro)	Nota	31/12/2013 (A)	31/12/2012 (B)	Variazioni (A-B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>				
<b>Attività immateriali</b>				
Attività immateriali a vita definita	10	56.810	61.645	( 4.835)
Avviamento	11	64.828	64.828	0
		<b>121.638</b>	<b>126.473</b>	<b>( 4.835)</b>
<b>Attività materiali</b>				
Investimenti immobiliari	13	1.070.095.000	1.426.655.000	( 356.560.000)
Fabbricato	12	9.105.002	9.348.508	( 243.506)
Impianti e Macchinari	14	469.546	266.311	203.235
Attrezzatura e altri beni	14	954.565	1.329.150	( 374.585)
Migliorie su beni di terzi	14	-	3.777	( 3.777)
Immobilizzazioni in corso	15	78.057.953	58.628.646	19.429.307
		<b>1.158.682.066</b>	<b>1.496.231.392</b>	<b>( 337.549.326)</b>
<b>Altre attività non correnti</b>				
Attività per imposte anticipate	16	19.242.737	25.025.450	( 5.782.713)
Crediti vari e altre attività non correnti	17	1.935.042	3.806.392	( 1.871.350)
Partecipazioni	18.1	387.231.782	185.454.524	201.777.258
Attività finanziarie non correnti	18.2	378.000	-	378.000
Attività per strumenti derivati	40	99.072	149.898	( 50.826)
		<b>408.886.633</b>	<b>214.436.264</b>	<b>194.450.369</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>1.567.690.337</b>	<b>1.710.794.129</b>	<b>( 143.103.792)</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>				
Crediti commerciali e altri crediti	19	9.442.153	9.563.318	( 121.165)
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	20	793.429	251.566	541.863
Altre attività correnti	21	1.520.856	1.301.113	219.743
Altre attività correnti vs parti correlate	22	59.160	339.955	( 280.795)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	23	24.716.051	16.439.510	8.276.541
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	23	-	21.425	( 21.425)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	24	4.122.522	3.278.922	843.600
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>40.654.171</b>	<b>31.195.809</b>	<b>9.458.362</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B)</b>		<b>1.608.344.508</b>	<b>1.741.989.938</b>	<b>( 133.645.430)</b>
Capitale Sociale		325.051.647	311.569.323	13.482.324
Riserva sovrapprezzo azioni		147.730.288	147.730.288	0
Altre Riserve		257.268.899	254.505.055	2.763.844
Utili		24.005.330	23.695.055	310.275
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>25</b>	<b>754.056.164</b>	<b>737.499.721</b>	<b>16.556.443</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>				
Passività per strumenti derivati	40	24.147.237	40.442.792	( 16.295.555)
Passività finanziarie non correnti	26	571.359.513	467.716.364	103.643.149
Passività finanziarie non correnti vs. parti correlate	26	15.000.200	15.000.200	0
Fondo TFR	27	886.285	756.511	129.774
Passività per imposte differite	16	11.143.641	16.801.875	( 5.658.234)
Fondi per rischi ed oneri futuri	28	1.489.669	1.362.549	127.120
Debiti vari e altre passività non correnti	29	5.713	10.713	( 5.000)
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	29	8.786.396	12.842.278	( 4.055.882)
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>		<b>632.818.654</b>	<b>554.933.282</b>	<b>77.885.372</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>				
Passività finanziarie correnti	30	207.923.867	438.062.350	( 230.138.483)
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	30	364.639	207.819	156.820
Debiti commerciali e altri debiti	32	7.151.318	3.408.166	3.743.152
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	33	2.477.013	4.369.975	( 1.892.962)
Passività per imposte correnti	34	768.822	334.497	434.325
Altre passività correnti	35	2.483.260	2.923.708	( 440.448)
Altre passività correnti vs correlate	36	300.771	250.420	50.351
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>		<b>221.469.690</b>	<b>449.556.935</b>	<b>( 228.087.245)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)</b>		<b>854.288.344</b>	<b>1.004.490.217</b>	<b>( 150.201.873)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>		<b>1.608.344.508</b>	<b>1.741.989.938</b>	<b>( 133.645.430)</b>

## 5.4 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili	Patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2012</b>	<b>298.272.669</b>	<b>147.730.288</b>	<b>264.613.326</b>	<b>39.694.374</b>	<b>750.310.657</b>
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)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>			<b>(12.772.180)</b>	<b>10.526.329</b>	<b>(2.245.851)</b>
Altri effetti				75	75
<b>Ripartizione dell'utile 2011</b>					
- 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
<b>Saldo al 31 dicembre 2012</b>	<b>311.569.323</b>	<b>147.730.288</b>	<b>254.505.055</b>	<b>23.695.055</b>	<b>737.499.721</b>

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili	Patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2013</b>	<b>311.569.323</b>	<b>147.730.288</b>	<b>254.505.055</b>	<b>23.695.055</b>	<b>737.499.721</b>
Utile del periodo				13.808.913	13.808.913
Valutazione derivati cash flow hedge			11.977.323		11.977.323
Altri utili (perdite) complessivi			(378.827)		(378.827)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>			<b>11.598.496</b>	<b>13.808.913</b>	<b>25.407.409</b>
Altri effetti				118	118
<b>Ripartizione dell'utile 2012</b>					
- dividendi distribuiti	0	0	0	(22.333.408)	(22.333.408)
- aumento capitale sociale	13.482.324		0		13.482.324
- destinazione a riserva legale	0	0	1.018.999	(1.018.999)	0
- destinazione ad altre riserve			(9.853.651)	9.853.651	0
<b>Saldo al 31 dicembre 2013</b>	<b>325.051.647</b>	<b>147.730.288</b>	<b>257.268.899</b>	<b>24.005.330</b>	<b>754.056.164</b>

## 5.5 Rendiconto finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO	31/12/2013	31/12/2012
(In unità di Euro)		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	8.491.232	3.468.570
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Poste non monetarie	9.467.395	7.972.052
(Ammortamenti e accantonamenti)	2.139.217	2.136.728
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso	(3.328.421)	1.210.894
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	20.726.014	22.306.162
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>37.495.437</b>	<b>37.094.406</b>
Imposte sul reddito correnti	(572.282)	154.380
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b>36.923.155</b>	<b>37.248.786</b>
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	1.307.582	(7.285.276)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	(2.103.679)	1.923.122
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	2.039.911	(1.733.534)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	69.869	71.613
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>	<b>38.236.838</b>	<b>30.224.711</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(21.142.591)	(13.363.892)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	41.123	12.720
Disinvestimenti in Partecipazioni	55.319	0
(Investimenti) in Partecipazioni	(2.878.244)	(257.476)
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)</b>	<b>(23.924.393)</b>	<b>(13.608.648)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	(378.000)	0
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso terzi	21.425	256.394
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(8.276.541)	594.677
Dividend reinvestment option	13.069.815	12.711.893
Distribuzione di dividendi	(22.333.408)	(23.861.814)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	16.196.625	299.708.638
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	156.820	(25.181.720)
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	(11.925.581)	(280.412.170)
Variazione indebitamento finanziario non corrente vs parti correlate	0	0
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)</b>	<b>(13.468.845)</b>	<b>(16.184.102)</b>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>843.600</b>	<b>431.961</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>3.278.922</b>	<b>2.846.961</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>4.122.522</b>	<b>3.278.922</b>

## 5.6 Note di commento ai prospetti contabili

### Criteri di redazione del Bilancio di esercizio di IGD SIIQ S.p.A.

#### Premessa

Il Progetto di Bilancio di esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SPA al 31 dicembre 2013, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 27 febbraio 2014.

IGD SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Coop Adriatica Società Cooperativa a.r.l..

#### Criteri di redazione

Il bilancio di esercizio per l'esercizio 2013 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 e gli 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.

I prospetti contabili, le tabelle e le note esplicative ed integrative sono espresse in Euro, salvo laddove diversamente specificato.

#### 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 2012, ad eccezione dell'adozione di nuovi principi ed interpretazioni applicabili a partire dal 1° gennaio 2013 di seguito elencati.

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. La Società ha adottato tale emendamento a partire dal 1° gennaio 2013. L'adozione delle modifiche non ha avuto alcun impatto sulla situazione patrimoniale-finanziaria o sul risultato della Società.

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. La Società ha adottato tale emendamento a partire dal 1° gennaio 2013, senza rilevare impatti significativi.

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. La Società ha adottato tale emendamento a partire dal 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 1° gennaio 2013. Questa modifica non ha avuto alcun impatto sulla Società.

In data 17 maggio 2012, lo IASB ha emesso l'annuale improvement agli IFRS ("Miglioramenti ai principi contabili internazionali – Ciclo 2009-2011") da applicare in modo retrospettivo a partire dal 1° gennaio 2013; di seguito segnaliamo quelle significative per la Società:

- IAS 1 – Presentazione del bilancio: l'emendamento chiarisce le modalità di presentazione delle informazioni comparative nel caso in cui un'impresa modifichi dei principi contabili ed effettui una riesposizione retrospettiva o una riclassifica e nei casi in cui l'impresa fornisca delle situazioni patrimoniali aggiuntive rispetto a quanto richiesto dal principio;
- IAS 16 – Immobili, impianti e macchinari: l'emendamento chiarisce che elementi quali pezzi di ricambio, attrezzature in dotazione e attrezzature per la manutenzione devono essere capitalizzati solo se questi rispettano la definizione di Immobili, impianti e macchinari, altrimenti devono essere rilevati come Rimanenze. L'adozione delle modifiche non ha avuto alcun impatto sulla posizione finanziaria o sul risultato della Società;
- IAS 32 – Strumenti finanziari: esposizione nel bilancio: l'emendamento elimina un'incoerenza tra lo IAS 12 – Imposte sul reddito e lo IAS 32 sulla rilevazione delle imposte derivanti da distribuzioni ai soci stabilendo che queste devono essere rilevate a conto economico nella misura in cui la distribuzione si riferisce a proventi generati da operazioni originariamente contabilizzate a conto economico. L'adozione delle modifiche non ha avuto alcun impatto sulla posizione finanziaria o sul risultato della Società;
- IAS 34 – Bilanci Intermedi: l'emendamento chiarisce che, per migliorare la coerenza con i requisiti dell'IFRS 8 – Settori Operativi, è necessario dare informativa sulle attività e passività totali per un settore oggetto di presentazione solo quando gli importi sono regolarmente forniti al più alto livello decisionale operativo e vi è stata una variazione significativa rispetto agli importi indicati nell'ultimo bilancio annuale per tale settore oggetto di informativa.

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

Nella tabella che segue sono riportati i nuovi principi contabili internazionali, o le modifiche di principi già in vigore, la cui applicazione obbligatoria decorre, dal 1° gennaio 2014 o data successiva (nel caso in cui il bilancio non coincida con l'anno solare). La Società non si è avvalsa della facoltà di applicazione anticipata.

<b>Regolamento CE di omologazione</b>	<b>Titolo</b>	<b>In vigore dagli esercizi con inizio</b>
1254/2012	Regolamento che adotta IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 e IAS 28	1° gennaio 2014

L'IFRS 10 ha come obiettivo quello di fornire un unico modello per il Bilancio consolidato. Questo nuovo principio sostituisce lo IAS 27 Bilancio consolidato e separato e l'Interpretazione SIC 12– Società a destinazione specifica (società veicolo). L'IFRS 11 stabilisce i principi di rendicontazione contabile per le entità che sono parti di accordi a controllo congiunto e sostituisce lo IAS 31 Partecipazioni in joint venture e la SIC-13 Entità a controllo congiunto–Conferimenti in natura da parte dei partecipanti al controllo. L'IFRS 12 combina, rafforza e sostituisce gli obblighi di informativa per le controllate, gli accordi per un controllo congiunto, le società collegate e le entità strutturate non consolidate. A seguito di questi nuovi IFRS, lo IASB ha emanato anche lo IAS 27 modificato e lo IAS 28 modificato

1256/2012	<p>Modifiche allo IAS 32 Strumenti finanziari: Esposizione in bilancio- Compensazione di attività e passività finanziarie.</p> <p>Le rettifiche all'IFRS 7 hanno comportato modifiche anche allo IAS 32 in modo da fornire orientamenti aggiuntivi per ridurre incongruenze nell'applicazione pratica del Principio</p>	1° gennaio 2014
313/2013	<p>Guida alle disposizioni transitorie (Modifiche agli IFRS 10, 11 e 12).</p> <p>Le modifiche prevedono un alleggerimento della transizione nell'IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12, limitando l'obbligo di fornire informazioni comparative rettificate al solo esercizio comparativo precedente. Inoltre, per le informazioni relative alle entità strutturate non consolidate, le modifiche sopprimono l'obbligo di presentare informazioni comparative per gli esercizi precedenti alla data in cui l'IFRS 12 è applicato per la prima volta.</p>	1° gennaio 2014
1374/2013	<p>Regolamento (UE) 1374/2013 della Commissione del 20 dicembre 2013, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 346 del 19 dicembre 2013, adotta <i>Informazioni integrative sul valore recuperabile delle attività non finanziarie (Modifica allo IAS 36)</i>.</p> <p>Le modifiche mirano a chiarire che le informazioni da fornire circa il valore recuperabile delle attività, quando tale valore si basa sul fair value al netto dei costi di dismissione, riguardano soltanto le attività il cui valore ha subito una riduzione.</p>	1° gennaio 2014
1375/2013	<p>Regolamento (UE) 1375/2013 della Commissione del 20 dicembre 2013, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 346 del 19 dicembre 2013, adotta <i>Novazione di derivati e continuazione della contabilizzazione di copertura (Modifica allo IAS 39)</i>.</p> <p>Le modifiche mirano a disciplinare le situazioni in cui un derivato designato come strumento di copertura è oggetto di novazione da una controparte a una controparte centrale in conseguenza di normative o regolamenti. La contabilizzazione di copertura può così continuare a prescindere dalla novazione, cosa che senza la modifica non sarebbe consentita.</p>	1° gennaio 2014

Nel corso dell'esercizio lo IASB ha apportato modifiche ad alcuni principi IAS\IFRS precedentemente emanati, e ha pubblicato nuovi principi contabili internazionali. Nessuno di questi aggiornamenti è stato utilizzato ai fini della predisposizione del bilancio poiché non è intervenuta l'omologazione della Commissione Europea.

## 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.

## 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 dall'IFRS 8 Informativa di settore;
- quando l'avviamento costituisce parte di una unità generatrice di flussi (gruppo di unità generatrici di flussi) e parte dell'attività interna a tale unità viene ceduta, l'avviamento associato all'attività ceduta è incluso nel valore contabile dell'attività per determinare l'utile o la perdita derivante dalla cessione. L'avviamento ceduto in tali circostanze è misurato sulla base dei valori relativi dell'attività ceduta e della porzione di unità mantenuta in essere.

Quando la cessione riguarda una società controllata, la differenza tra il prezzo di cessione e le attività nette più le differenze di conversione accumulate e l'avviamento è rilevata a conto economico.

Dopo l'iniziale iscrizione, l'avviamento viene decrementato delle eventuali perdite di valore accumulate, determinate con le modalità descritte nel seguito.

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verificano eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali. Nel caso in cui il valore recuperabile da parte dell'unità generatrice di flussi sia inferiore al valore di carico attribuito, si rileva la relativa perdita di valore.

L'abbattimento del valore dell'avviamento non può essere ripristinato in esercizi futuri. La Società effettua la verifica annuale sulla perdita di valore dell'avviamento al 31 dicembre.

- **Investimenti Immobiliari e immobilizzazioni in corso**

Gli **investimenti immobiliari** sono costituiti da proprietà immobiliari detenute al fine di percepire canoni di locazione e conseguire un apprezzamento nel tempo del capitale investito.

Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico, comprensivo dei costi di acquisizione (e ove applicabile degli oneri finanziari annessi ai finanziamenti) e successivamente sono valutati al *fair value* (valore equo), rilevando le variazioni di tale valore a conto economico.

Gli interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

Il *fair value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che migliorerebbero o valorizzerebbero l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.

Il valore di mercato degli immobili comprende il valore degli impianti e dei macchinari afferenti gli immobili stessi e gli avviamenti acquistati.

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.

Le **immobilizzazioni in corso** di costruzione, costituite da caparre e acconti, sono valutate al costo. Per i terreni e le opere accessorie sui quali saranno sviluppati investimenti immobiliari, una volta ottenuto il permesso di costruire del fabbricato ed ottenute le licenze commerciali ed al raggiungimento di uno stato d'avanzamento significativo della relativa costruzione, il *fair value* si considera determinabile attendibilmente e, di conseguenza, il metodo di contabilizzazione è il *fair value*. Sino a tale evento la valutazione viene fatta al costo, il quale viene, a ciascuna data di bilancio, comparato con il valore recuperabile, al fine di determinare la presenza di eventuali perdite di valore. Terminata la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare, quest'ultimo è riclassificato alla voce "investimenti immobiliari".

L'IFRS 13 definisce il *fair value* come il prezzo (*exit price*) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. In particolare, nel misurare il *fair value* (valore equo) degli investimenti immobiliari, secondo quanto disposto dall'IFRS 13, la società deve assicurare che il *fair value* rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti.

Come previsto dal paragrafo 27 dell'IFRS 13, la valutazione al *fair value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo *massimo e migliore* utilizzo (*highest and best use*) o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo.

Il massimo e migliore utilizzo di un'attività non finanziaria considera l'utilizzo dell'attività fisicamente possibile, legalmente consentito e finanziariamente fattibile. In particolare,

- un utilizzo fisicamente possibile considera le caratteristiche fisiche dell'attività che gli operatori di mercato prenderebbero in considerazione ai fini della determinazione del prezzo dell'attività (per esempio, l'ubicazione o le dimensioni di un immobile);

- un utilizzo legalmente consentito considera le restrizioni legali all'utilizzo dell'attività che gli operatori di mercato prenderebbero in considerazione ai fini della determinazione del prezzo dell'attività (per esempio, le normative riguardanti piani urbanistici e territoriali applicabili a un immobile);

- un utilizzo finanziariamente fattibile considera se l'utilizzo dell'attività fisicamente possibile e legalmente consentito genera reddito o flussi finanziari adeguati (considerando i costi di conversione dell'attività a quell'utilizzo) a produrre il rendimento che gli operatori di mercato si aspetterebbero da un investimento in quell'attività utilizzata in quel modo specifico.

Il massimo e migliore utilizzo viene determinato dal punto di vista degli operatori di mercato. Si presume che l'utilizzo corrente di un'attività non finanziaria da parte di un'entità rappresenti il massimo e migliore utilizzo, a meno che il mercato o altri fattori non suggeriscano che un utilizzo diverso da parte degli operatori di mercato massimizzerebbe il valore dell'attività.

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il fair value, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili.

Il *fair value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *fair value* per la misurazione dell'investimento immobiliare, la società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile. Al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia rivenduto ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno, ad un tasso di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.

In particolare, i criteri di valutazione adottati, come da certificato di perizia, sono stati i seguenti:

- Per le Gallerie Commerciali, City Center Project e gli 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 reddituale (DCF).
- Per i progetti in corso (ampliamenti e nuove realizzazioni) è stato applicato il metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione, e delle altre spese a carico della proprietà.

I suddetti metodi sono applicati singolarmente a ciascun immobile, in funzione delle specificità dello stesso.

Il portafoglio immobiliare è valutato due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e del 31 dicembre, da società di valutazione esterne e indipendenti, dotate di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una recente esperienza sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati. A tal fine, la IGD SIIQ S.p.A. ha dato incarico a CBRE Valuation S.p.A. e REAG S.p.A., che offrono attività specialistica di valutazione degli investimenti immobiliari, di redigere una perizia tramite la quale determinare il valore equo delle porzioni di proprietà e attualmente operative relative a: centri commerciali, gallerie, ipermercati, supermercati, aree ingrosso e fitness, negozi, uffici e terreni.

Le modalità operative di valutazione periodica degli immobili sono regolate da un'apposita procedura interna che disciplina le attività dell'intero processo di valutazione al fair value dei beni immobili e in particolare: i criteri di selezione e di nomina degli esperti indipendenti, le modalità per il rinnovo degli incarichi, la gestione dei flussi informativi e degli scambi documentali fra le funzioni aziendali e gli esperti indipendenti, il monitoraggio e la responsabilità dell'intero processo.

I contratti sottoscritti con i periti definiscono i criteri e i metodi valutativi, le modalità e i tempi delle ispezioni fisiche e di ogni altra attività di verifica effettuata sui beni oggetto di valutazione oltre all'espressa motivazione del/i metodo/i utilizzato/i per la valutazione del singolo asset.

Le principali informazioni richieste dai periti comprendono, per gli investimenti immobiliari a reddito, i dati relativi allo stato locativo di ogni unità all'interno di ciascun Centro Commerciale, le imposte sulla proprietà, i costi assicurativi e di gestione dei Centri Commerciali oltre agli eventuali costi incrementativi previsti. Per quanto riguarda i progetti in corso, le informazioni sono relative alle tempistiche di inizio e fine lavori, allo stato dei permessi e delle autorizzazioni a costruire, ai costi a finire, allo stato di avanzamento, alla data di apertura al pubblico e alle ipotesi di commercializzazione.

Le "assumptions" utilizzate dagli esperti indipendenti nelle perizie, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione e i tassi di capitalizzazione, sono definiti dagli stessi sulla base del loro giudizio professionale.

Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:

- del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
- della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
- della vita economica residua dell'immobile.

Le informazioni trasmesse ai periti, le "assumptions" ed i modelli da questi utilizzati sono validate dal Direttore Sviluppo e Gestione Patrimonio, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica, prima del recepimento dei relativi valori in bilancio.

### **IAS 23– oneri finanziari (rivisto)**

Gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione e costruzione degli investimenti immobiliari relativi sia a nuove costruzioni che ad ampliamenti di investimenti immobiliari esistenti, vengono capitalizzati sul valore contabile dell'immobile cui si riferiscono. La capitalizzazione degli interessi avviene a condizione che l'incremento del valore contabile del bene *non* attribuisca allo stesso un *valore superiore rispetto al suo 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).

- **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.

- **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.

- **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 nel conto economico complessivo tra gli altri utili/(perdite) complessivi. 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 per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate all'importo che ci si attende di 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 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 nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili, 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 nell'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 e avendo riguardo alla modalità con la quale si ritiene che le differenze temporanee verranno riassorbite.

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 dicembre 2013, al pari di quanto verificatosi al termine degli esercizi 2008-2012, 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 d'impresa; 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	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>ATTIVITA' LOCATIVA</b>		<b>SERVIZI</b>		<b>INDIVISO</b>		<b>TOTALE</b>	
RICAVI	87.082.310	89.423.425	656.708	506.172			87.739.018	89.929.597
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE								
COSTI DIRETTI	-13.704.352	-13.429.523	-6.616	-55.151			-13.710.968	-13.484.674
MARGINE LORDO DIVISIONALE	73.377.958	75.993.902	650.092	451.021			74.028.050	76.444.923
SPESE GENERALI					-9.007.677	-8.781.819	-9.007.677	-8.781.819
EBITDA	73.377.958	75.993.902	650.092	451.021	-9.007.677	-8.781.819	65.020.373	67.663.104
AMMORTAMENTI/SVALUTAZIONI/ALTRI ACCANTONAMENTI	-17.749.772	-24.060.103	-24	-24	-410.668	-406.489	-18.160.464	-24.466.616
EBIT	55.628.186	51.933.799	650.068	450.997	-9.418.345	-9.188.308	46.859.909	43.196.488
MARGINE GEST. FINANZIARIA					-38.373.677	-39.733.918	-38.373.677	-39.733.918
MARGINE GEST. PARTECIPAZIONI					5.000	6.000	5.000	6.000
IMPOSTE					5.317.681	7.057.759	5.317.681	7.057.759
UTILE NETTO							13.808.913	10.526.329

€/000	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
<b>STATO PATRIMONIALE</b>	<b>ATTIVITA' LOCATIVA</b>		<b>SERVIZI</b>		<b>INDIVISO</b>		<b>TOTALE</b>	
ATTIVITA' MATERIALI	1.080.614.384	1.437.592.679	0	0	9.729	10.067	1.080.624.113	1.437.602.746
ATTIVITA' IMMATERIALI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	0	0	0	0	408.531.199	214.412.839	408.531.199	214.412.839
INVESTIMENTI IN CORSO	78.057.953	58.628.646	0	0	0	0	78.057.953	58.628.646
CCN	(1.357.284)	168.538	(7.683)	1.023	(619)	(375)	(1.365.586)	169.186
ALTRE PASSIVITA' A LUNGO	(22.298.184)	(31.755.005)	0	0	(13.520)	(18.921)	(22.311.704)	(31.773.926)
TOTALE IMPIEGHI	1.135.016.869	1.464.634.858	(7.683)	1.023	408.526.789	214.403.610	1.543.535.975	1.679.039.491
PFV	356.928.062	686.863.045	(23.205)	(19.779)	408.526.789	214.403.610	765.431.646	901.246.876
(ATTIVITA') E PASSIVITA' NETTE PER STRUMENTI DERIVATI	24.048.165	40.292.894	0	0	0	0	24.048.165	40.292.894
PATRIMONIO	754.040.642	737.478.919	15.522	20.802	0	0	754.056.164	737.499.721
TOTALE FONTI	1.135.016.869	1.464.634.858	(7.683)	1.023	408.526.789	214.403.610	1.543.535.975	1.679.039.491

## Note al Bilancio di esercizio

### Nota 1) Ricavi

Ricavi	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
<b>Ipermercati di proprietà</b>	<b>34.148.969</b>	<b>34.151.972</b>	<b>(3.003)</b>
<b>Locazioni</b>	<b>34.148.969</b>	<b>34.151.972</b>	<b>(3.003)</b>
Verso parti correlate	34.148.969	34.151.972	(3.003)
<b>Supermercato di proprietà</b>	<b>386.965</b>	<b>380.838</b>	<b>6.127</b>
<b>Locazioni</b>	<b>386.965</b>	<b>380.838</b>	<b>6.127</b>
Verso parti correlate	386.965	380.838	6.127
<b>TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI</b>	<b>34.535.934</b>	<b>34.532.810</b>	<b>3.124</b>
<b>Gallerie di proprietà, in usufrutto, uffici e city center</b>	<b>50.647.565</b>	<b>53.171.233</b>	<b>(2.523.668)</b>
<b>Locazioni</b>	<b>7.738.482</b>	<b>7.618.815</b>	<b>119.667</b>
Verso parti correlate	3.746.721	3.578.912	167.809
Verso terzi	3.991.761	4.039.903	(48.142)
<b>Affitti d'azienda</b>	<b>42.909.083</b>	<b>45.552.418</b>	<b>(2.643.335)</b>
Verso parti correlate	457.264	459.807	(2.543)
Verso terzi	42.451.819	45.092.611	(2.640.792)
<b>Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee</b>	<b>1.592.750</b>	<b>1.667.422</b>	<b>-74.672</b>
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee	1.108.857	1.199.922	(91.065)
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee vs correlate	483.893	467.500	16.393
<b>TOTALE GALLERIE</b>	<b>52.240.315</b>	<b>54.838.655</b>	<b>(2.598.340)</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>86.776.249</b>	<b>89.371.465</b>	<b>(2.595.216)</b>
di cui correlate	39.223.812	39.039.029	184.783
di cui terzi	47.552.437	50.332.436	(2.779.999)

I ricavi da locazioni e affitti d'azienda risultano in decremento di 2.595.216 Euro e tale decremento è stato sostanzialmente determinato dalla generale situazione di crisi, la quale ha generato i suoi maggiori effetti sulle gallerie in Italia, determinando un incremento della vacancy con punte su Bricchi, Città delle Stelle e Mondovì. In alcuni centri (come La Torre e Tiburtino) la vacancy è stata strumentale ai lavori relativi alla revisione dei lay out attraverso una ricomposizione del mix tra medie superfici e negozi di vicinato. Inoltre, sono risultate in aumento le riduzioni temporanee concesse con la finalità di contenere ulteriori incrementi di sfiti.

Per maggiori informazioni si rimanda alla relazione sulla gestione.

### Nota 2) Altri proventi

Altri proventi	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	101.677	102.204	(527)
Risarcimenti assicurativi	270.000	0	270.000
Altri ricavi diversi	49.605	59.232	(9.627)
<b>Totale altri proventi vs terzi</b>	<b>421.282</b>	<b>161.436</b>	<b>259.846</b>
Rimborso diversi vs correlate	33.870	29.705	4.165
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	57.218	61.810	(4.592)
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere vs correlate	170	2.552	(2.382)
Servizi amministrativi Vs correlate	484.100	333.498	150.602
<b>Totale altri proventi vs correlate</b>	<b>575.358</b>	<b>427.565</b>	<b>147.793</b>
<b>TOTALE</b>	<b>996.640</b>	<b>589.001</b>	<b>407.639</b>

Gli altri proventi verso terzi risultano in linea con quanto registrato nell'esercizio precedente, con l'eccezione della voce risarcimenti assicurativi che accoglie la liquidazione ottenuta dalla società dei danni registrati nel centro commerciale Portogrande.

Gli altri proventi verso correlate risultano in aumento di 150.602 Euro per la stipula, avvenuta nel 2013, dei contratti di service con la società controllata IGD Property SIINQ a seguito del conferimento.

### Nota 3) Costi per servizi

Costi per servizi	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
<b>Costi per servizi</b>	<b>6.352.048</b>	<b>6.442.829</b>	<b>(90.781)</b>
Affitti passivi	136.710	137.385	(675)
Noleggio veicoli	123.790	125.627	(1.837)
Utenze	163.677	122.317	41.360
Spese per annunci, inserzioni, pubblicità, promozioni	307.405	359.759	(52.354)
Service	22.542	5.565	16.977
Spese gestione centri	1.679.228	1.526.961	152.267
Assicurazioni	435.882	447.938	(12.056)
Onorari e compensi	125.215	125.458	(243)
Compensi ad organi sociali	707.207	717.506	(10.299)
Compensi società di revisione	112.909	116.024	(3.115)
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	304.917	300.699	4.218
Costi per servizi di selezione, formazione ed altre spese per il personale	335.352	268.016	67.336
Costi per viaggi e pernottamenti	100.233	93.094	7.139
Costi mancate realizzazioni	0	78.042	(78.042)
Costi per pilotage e oneri di cantiere	6.516	46.420	(39.904)
Consulenze	898.321	903.272	(4.951)
Manutenzioni e riparazioni	414.492	592.304	(177.812)
Commissioni e servizi bancari	184.041	115.747	68.294
Costi pulizie, facchinaggi e vigilanza	192.570	197.819	(5.249)
Altri	101.041	162.876	(61.835)
<b>Costi per servizi vs. parti correlate</b>	<b>3.301.235</b>	<b>3.468.296</b>	<b>(167.061)</b>
Affitti passivi	1.821.700	1.871.700	(50.000)
Spese promozionali Centri Commerciali	50.000	100.000	(50.000)
Service	262.868	260.641	2.227
Spese gestione centri	984.792	1.011.412	(26.620)
Assicurazioni	60.338	63.838	(3.500)
Compensi ad organi sociali	116.439	116.711	(272)
Consulenze	0	9.707	(9.707)
Manutenzioni e riparazioni	3.920	3.141	779
Altri	1.178	31.146	(29.968)
<b>TOTALE</b>	<b>9.653.283</b>	<b>9.911.125</b>	<b>(257.842)</b>

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 altri costi quali compensi a organi sociali e società di revisione e consulenze.

L'importo complessivo è sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente e le principali variazioni hanno riguardato le spese per la gestione dei centri commerciali, in incremento di 152.267 Euro, per effetto dell'aumento della vacancy media che ha comportato maggiori oneri per locali sfitti a carico della società.

Il decremento più rilevante si è verificato nelle manutenzioni ordinarie, che passano da 592.304 Euro a 414.492 Euro, a seguito dei maggiori interventi che si erano resi necessari nel corso dell'esercizio precedente.

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 2013 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
<b>Consiglio di Amministrazione</b>				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	91.500
Sergio Costalli	Vice Presidente	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	66.500
Claudio Albertini	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
	Amministratore Delegato	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	250.000 oltre variabile max 30%
Roberto Zamboni	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Leonardo Caporioni	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Fernando Pellegrini	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Massimo Franzoni	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Fabio Carpanelli	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Andrea Parenti	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Giorgio Boldreghini	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Elisabetta Gualandri	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Tamara Magalotti	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Livia Salvini	Consigliere	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
<b>COLLEGIO SINDACALE</b>				
Romano Conti	Pres.Collegio Sindacale	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	24.750
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500
Pasquina Corsi	Sindaco Effettivo	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	16.500

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
<b>COMITATO CONTROLLO E RISCHI</b>				
Elisabetta Gualandri	Consigliere (Presidente)	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	12.000
Massimo Franzoni	Consigliere	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	8.000
Livia Salvini	Consigliere	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	8.000
<b>ORGANISMO DI VIGLIANZA</b>				
Fabio Carpanelli	Consigliere (Presidente)	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	12.000
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	8.000
Livia Salvini	Consigliere	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	8.000
<b>COMITATO NOMINE E REMUNERAZIONE</b>				
Andrea Parenti	Consigliere (Presidente)	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	2.250
Fabio Carpanelli	Consigliere	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	2.250
Tamara Magalotti	Consigliere	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	2.250
<b>COMITATO PRESIDENZA</b>				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	0
Sergio Costalli	Vice Presidente	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	0
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	0
Roberto Zamboni	Consigliere	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	0
<b>COMITATO PARTI CORRELATE</b>				
Riccardo Sabadini	Consigliere (Presidente)	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	2.250
Andrea Parenti	Consigliere	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	2.250
Giorgio Boldreghini	Consigliere	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	2.250
<b>LEAD INDEPENDENT DIRECTOR</b>				
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/13-31/12/13	qualifica Consigliere	750

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Relazione sulla Remunerazione della Società predisposta ai sensi di legge.

#### Nota 4) Costo del Personale

Di seguito si fornisce il dettaglio del costo del personale:

Costi del personale	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Salari e stipendi	3.257.726	3.139.368	118.358
Oneri sociali	964.769	927.069	37.700
Trattamento di fine rapporto	217.315	291.616	(74.301)
Altri costi	106.089	94.878	11.211
<b>TOTALE</b>	<b>4.545.899</b>	<b>4.452.931</b>	<b>92.968</b>

Il costo del personale risulta in incremento rispetto a quanto rilevato nell'analogo periodo dell'esercizio precedente per effetto principalmente dell'inserimento di due nuove risorse e di incrementi retributivi contrattuali e di merito. La voce Trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari a 51.323 Euro.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

La ripartizione del personale per categorie	31/12/2013	31/12/2012
Dirigenti	5	5
Quadri	13	13
Impiegati	47	47
<b>TOTALE</b>	<b>65</b>	<b>65</b>

#### Nota 5) Altri costi operativi

Altri costi operativi	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
IMU	6.221.195	5.960.143	261.052
Altre imposte e tasse	46.562	38.352	8.210
Registrazione contratti	293.520	275.200	18.320
Minusvalenze	0	15.000	(15.000)
Sopravvenienze (attive)/passive ordinarie	57.701	4.172	53.529
Quote associative	126.250	82.969	43.281
Perdite su crediti	64.703	37.815	26.888
Indennizzi	36.000	9.600	26.400
Carburanti, pedaggi	119.226	115.269	3.957
Abbonamenti riviste, cancelleria, stampati	92.504	84.283	8.221
Altri costi operativi	119.327	123.335	(4.008)
<b>TOTALE</b>	<b>7.176.988</b>	<b>6.746.138</b>	<b>430.850</b>

La variazione degli altri costi operativi è da imputare prevalentemente alla Imposta Municipale sugli immobili di proprietà (IMU), il cui incremento è riconducibile all'aumento dei coefficienti di calcolo sulla categoria catastale D8 (grandi superfici commerciali).

## Nota 6) Ammortamenti e accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value

Ammortamenti e Accantonamenti, Svalutazioni e variazioni di fair value	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(19.645)	(7.857)	(11.788)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(618.226)	(608.203)	(10.023)
Svalutazione crediti	(1.376.346)	(1.187.168)	(189.178)
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(125.000)	(333.500)	208.500
<b>Totale ammortamenti e accantonamenti</b>	<b>(2.139.217)</b>	<b>(2.136.728)</b>	<b>(2.489)</b>
<b>(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso</b>	<b>3.328.421</b>	<b>(1.210.894)</b>	<b>4.539.315</b>
<b>Variazioni di fair value</b>	<b>(20.726.014)</b>	<b>(22.306.162)</b>	<b>1.580.148</b>
<b>Totale Amm.ti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(19.536.810)</b>	<b>(25.653.784)</b>	<b>6.116.974</b>

Gli ammortamenti, in linea con l'esercizio precedente, sono commentati nelle note 12 e seguenti.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti per l'esercizio 2013 è pari a 1.376.346 Euro in aumento 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 19 per la movimentazione del fondo svalutazione crediti.

Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili oneri a fronte di due contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali Le Maioliche (Faenza) e La Torre (Palermo).

Le svalutazioni nette per adeguare il valore degli investimenti immobiliari al valore equo al 31 dicembre 2013 sono pari a 20.726.014 Euro (commentate in nota 13).

La voce "(svalutazione)/ripristini di immobilizzazioni in corso" contiene:

- un ripristino delle svalutazioni effettuate in esercizi precedenti, operato sulle iniziative di sviluppo dirette relative all'ampliamento Esp, ampliamento Porto Grande e Chioggia Retail Park, iscritte tra le immobilizzazioni in corso, al fine di adeguare il costo al valore equo, pari a 1.039.681 Euro;
- un variazione positiva di Fair value, pari a 2.288.740 Euro, relativa al progetto "Ampliamento Centro d'Abruzzo" iscritto nelle immobilizzazioni in corso, a seguito del fatto che la relativa costruzione ha raggiunto un avanzamento significativo.

## Nota 7) Risultato gestione partecipazioni

Risultato Gestione partecipazioni	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Dividendi	5.000	6.000	(1.000)
<b>Totale Risultato Gestione partecipazioni</b>	<b>5.000</b>	<b>6.000</b>	<b>(1.000)</b>

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 2013. Nel corso del presente esercizio non si è reso necessario svalutare il valore di tale partecipazione.

## Nota 8) Proventi e Oneri finanziari

Proventi finanziari	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Interessi attivi bancari	35.433	48.841	(13.408)
Interessi attivi diversi	36.594	17.271	19.323
Interessi attivi su rimborso iva	0	381	(381)
<b>Totale vs terzi</b>	<b>72.027</b>	<b>66.493</b>	<b>5.534</b>
Interessi attivi verso correlate	524.911	518.715	6.196
<b>Totale vs correlate</b>	<b>524.911</b>	<b>518.715</b>	<b>6.196</b>
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>596.938</b>	<b>585.208</b>	<b>11.730</b>

Gli interessi attivi verso società correlate si riferiscono ai crediti finanziari commentati in nota 23.

Gli interessi attivi bancari 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 alla società.

Per gli interessi attivi verso società correlate si rimanda alla nota 38.

Oneri finanziari	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Interessi passivi vs imprese controllate	198	325	(127)
Interessi passivi dep.cauzionali	297.057	304.669	(7.612)
Interessi passivi verso Coop Adriatica	693.284	1.107.783	(414.499)
<b>Totale vs correlate</b>	<b>990.539</b>	<b>1.412.777</b>	<b>(422.238)</b>
Interessi passivi bancari	2.802.360	3.167.120	(364.760)
Interessi e oneri diversi	365.092	406.509	(41.417)
Interessi mutui	10.922.971	13.054.317	(2.131.346)
Oneri finanziari su leasing	100.690	133.603	(32.913)
Interessi e oneri bond	13.325.625	13.203.154	122.471
Differenziali IRS	10.463.338	8.941.646	1.521.692
<b>Totale vs terzi</b>	<b>37.980.076</b>	<b>38.906.349</b>	<b>(926.273)</b>
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>38.970.615</b>	<b>40.319.126</b>	<b>(1.348.511)</b>

Le variazioni rispetto all'esercizio precedente sono ascrivibili principalmente:

- al decremento degli oneri finanziari verso Coop Adriatica per effetto del minor utilizzo del fido concesso;
- al decremento dell'Euribor che ha avuto una forte flessione passando da 0,57 (media mese) dell'esercizio 2012 a 0,22 (media mese) dell'esercizio 2013, parzialmente compensato da un leggero aumento degli spread sui finanziamenti a breve termine e sui mutui rinegoziati;

Come già evidenziato nel paragrafo 2.4 "Eventi rilevanti dell'esercizio" la Società, nell'ambito dell'Offerta Pubblica di Scambio, in data 7 maggio ha emesso obbligazioni per un ammontare nominale complessivo pari a 122.900.000 Euro con scadenza 7 maggio 2017 e interessi pari al 4,335%. Inoltre ha collocato Nuove Obbligazioni residue a investitori terzi per un ammontare nominale complessivo pari a Euro 22.000.000, anch'esse con scadenza 7 maggio 2017 e interessi pari al 4,335%. I costi accessori alle obbligazioni emesse sono stati pari a circa 1,5 milioni di Euro e saranno spesati lungo la durata degli stessi con il criterio del costo ammortizzato. Ai sensi dello IAS 39 par. 40 e AG 62, si è proceduto alla verifica dei termini contrattuali delle nuove obbligazioni, accertando che gli stessi non sono sostanzialmente difformi da quelli del prestito obbligazionario convertibile e l'operazione, limitatamente a 122,9 milioni di Euro, è stata contabilizzata come una ristrutturazione del debito. Pertanto, la differenza tra il valore contabile del prestito obbligazionario convertibile alla data dello scambio ed il valore di rimborso a scadenza, pari a 1.891 migliaia di Euro, è stata inclusa, unitamente ai nuovi costi accessori, nel calcolo del costo ammortizzato.

In data 28 dicembre 2013 è stato rimborsato il prestito obbligazionario convertibile residuo, valore nominale 107,1 milioni di Euro, che nell'esercizio ha determinato oneri finanziari complessivi pari a 8.713.841 Euro.

Per quanto concerne il Bond scambiato, con valore nominale 122,9 milioni, tasso complessivo pari al 5,07% e scadenza 7 maggio 2017, gli oneri complessivi rilevati a conto economico sono stati pari a circa 3.954.779 Euro mentre per gli ulteriori nominali pari a 22 milioni, tasso complessivo pari al 4,62%, scadenza 7 maggio 2017 gli interessi sono stati pari a circa 657.005 Euro.

#### Nota 9) Imposte sul reddito

Imposte sul reddito	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Imposte Correnti	585.803	(94.771)	680.574
<i>dettaglio:</i>			
<i>Ires</i>	315.499	284.138	31.361
<i>Irap</i>	95.734	89.664	6.070
<i>Provento da consolidato fiscale</i>	(208.899)	(468.573)	259.674
<i>Imposta sostitutiva sulle plusvalenze</i>	383.469	0	383.469
Imposte Differite passive	(3.179.958)	(3.002.210)	(177.748)
Imposte Anticipate	(2.710.005)	(3.901.169)	1.191.164
Sopravvenienze attive/passive	(13.521)	(59.609)	46.088
<b>TOTALE</b>	<b>(5.317.681)</b>	<b>(7.057.759)</b>	<b>1.740.078</b>

A differenza di quanto verificatosi nel corso del precedente esercizio, la gestione esente (SIIQ) ha lievemente diminuito la propria incidenza rispetto alla gestione imponibile, come evidenzia il parametro reddituale che è passato dal 96,73% del 2012 al 96,65%. Ciò ha determinato un incremento non particolarmente marcato nella tassazione corrente ai fini ires ed irap. Un incremento sostanziale alla stessa è invece stato apportato dalla imposta sostitutiva sia dell'ires sia dell'irap alla quale la società ha assoggettato la plusvalenza determinatasi a seguito del trasferimento di proprietà dell'ipercoop Centro Lame da IGD SIIQ a favore della controllata Igd Property Siinq. Il versamento del complessivo debito di imposta, pari a 383.469 Euro, verrà rateizzato in cinque anni.

Le imposte differite passive e le imposte anticipate si riferiscono principalmente alla applicazione dello IAS 40. 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)	31/12/2013 totale	31/12/2013 gestione esente	31/12/2013 gestione imponibile
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	87.772.889	85.387.897	2.384.992
<b>Totale costi operativi</b>	21.376.170	21.063.118	313.052
	0	0	0
(Ammortamenti e accantonamenti)	(2.139.217)	(2.062.075)	(77.142)
(Svalutazioni delle immobilizzazioni in corso)/ripristini	3.328.421	0	3.328.421
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(20.726.014)	0	(20.726.014)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>46.859.909</b>	<b>62.262.704</b>	<b>(15.402.795)</b>
<b>Risultato Gestione partecipazioni</b>	<b>5.000</b>	<b>0</b>	<b>5.000</b>
Risultato Gestione partecipazioni	5.000	0	5.000
Proventi finanziari	596.938	35.423	561.515
Oneri finanziari	(38.970.615)	(38.231.268)	(739.347)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(38.373.677)</b>	<b>(38.195.845)</b>	<b>(177.832)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>8.491.232</b>	<b>24.066.860</b>	<b>(15.575.628)</b>
Imposte sul reddito del periodo	5.317.681	0	5.317.681
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>13.808.913</b>	<b>24.066.860</b>	<b>(10.257.947)</b>

### Verifica del requisito economico

Verifica del requisito economico	31/12/2013
Valori dei ricavi derivanti da attività di locazione e assimilate (ricavi esenti) (A)	86.269.118
Totale componenti positivi (B)	89.255.738
<b>Parametro reddituale (A/B)</b>	<b>96,65%</b>

### Verifica del requisito patrimoniale

Verifica del requisito patrimoniale	31/12/2013
Immobili destinati alla locazione	1.070.095.000
Usufrutti	1.908.427
Immobili in corso di costruzione	78.057.953
Partecipazioni in SIINQ	202.167.074
<b>Totale immobili destinati alla locazione, immobilizzazioni in corso e partecipazioni in SIINQ</b>	<b>A 1.352.228.454</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>B 1.608.344.508</b>
<b>Elementi esclusi dal rapporto:</b>	<b>C (68.605.603)</b>
Disponibilità liquide	(4.122.522)
Finanziamenti soc.gruppo	(24.716.051)
Crediti commerciali	(10.235.582)
Sede IGD SIIQ	(9.105.002)
Attività per strumenti derivati	(99.072)
Attività per imposte anticipate	(19.242.737)
Crediti Tributarî	(1.084.637)
<b>Totale attivo rettificato B-C=D</b>	<b>D 1.539.738.905</b>
<b>PARAMETRO PATRIMONIALE A/D</b>	<b>87,82%</b>

Di seguito si fornisce la riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte della Società, utilizzando l'aliquota in vigore, rispetto all'aliquota effettiva per i periodi chiusi al 31 dicembre 2013 e 31 dicembre 2012

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2013	31/12/2012
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>8.491.232</b>	<b>3.468.570</b>
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 27,5%)</i>	2.335.089	953.857
Utile risultante da Conto Economico	8.491.232	3.468.570
<b>Variazioni in aumento:</b>		
IMU	6.221.195	5.960.143
Fair value negativo	20.726.014	22.306.162
Altre variazioni in aumento	6.390.033	9.502.161
<b>Variazioni in diminuzione:</b>		
Variazione reddito esente	(32.229.319)	(37.720.884)
Ammortamenti	(204.231)	(75.270)
Altre variazioni varie	(7.468.322)	(2.411.488)
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>1.926.603</b>	<b>1.029.393</b>
<b>Utilizzo beneficio Ace</b>	<b>785.927</b>	
<b>Imponibile fiscale al netto delle perdite</b>	<b>1.140.675</b>	<b>1.029.393</b>
<i>Minori imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto</i>	<i>(1.812)</i>	<i>(1.055)</i>
<b>Imposte correnti sull'esercizio</b>	<b>315.499</b>	<b>284.138</b>
<b>Provento da consolidato fiscale</b>	<b>208.899</b>	<b>468.573</b>
<b>Imposta sostitutiva sulle plusvalenze</b>	<b>383.469</b>	<b>0</b>
<b>Imposte correnti totali sull'esercizio</b>	<b>490.069</b>	<b>(184.435)</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>72.160.918</b>	<b>74.302.150</b>
<i>IRAP teorica (3,9%)</i>	<i>2.814.276</i>	<i>2.897.784</i>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>72.160.918</b>	<b>74.302.150</b>
<b>Variazioni:</b>		
Variazioni in aumento	7.175.741	6.756.908
Variazioni in diminuzione	(1.091.705)	(662.325)
Variazione reddito Esente	(74.570.837)	(76.880.108)
Altre deduzioni	(1.269.603)	(1.269.409)
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>2.404.514</b>	<b>2.247.216</b>
<b>Minori imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto</b>	<b>(511)</b>	<b>(660)</b>
<b>IRAP corrente per l'esercizio</b>	<b>95.734</b>	<b>89.664</b>

#### Nota 10) Attività immateriali a vita definita

Attività immateriali a vita definita 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	saldo al 31/12/2012
Attività immateriali a vita definita	34.400	0	0	(7.857)	0	26.543
Attività immateriali a vita indefinita in corso	0	35.102	0	0	0	35.102
<b>Totale attività immateriali a vita indefinita</b>	<b>34.400</b>	<b>35.102</b>	<b>0</b>	<b>(7.857)</b>	<b>0</b>	<b>61.645</b>
Attività immateriali a vita definita 2013	saldo al 01/01/2013	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	saldo al 31/12/2013
Attività immateriali a vita definita	26.543	12.950	0	(19.645)	32.894	52.742
Attività immateriali a vita indefinita in corso	35.102	1.860	0	0	(32.894)	4.068
<b>Totale attività immateriali a vita indefinita</b>	<b>61.645</b>	<b>14.810</b>	<b>0</b>	<b>(19.645)</b>	<b>0</b>	<b>56.810</b>

Le attività immateriali a vita definita sono rappresentate dagli oneri sostenuti per la progettazione e la registrazione di marchi aziendali utilizzati dalla Società, il periodo di ammortamento è definito in 10 anni.

Nel corso dell'esercizio non sono state registrate perdite o ripristini di valore delle attività immateriali né a conto economico né a patrimonio. La riclassifica dell'esercizio è prevalentemente relativa al costo sostenuto nell'esercizio precedente per l'acquisizione di licenze per un software gestionale il cui progetto è giunto ad ultimazione nell'esercizio corrente.

### Nota 11) Avviamento

Avviamento 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	saldo al 31/12/2012
<b>Avviamento</b>	64.828	0	0	0	64.828

Avviamento 2013	saldo al 01/01/2013	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	saldo al 31/12/2013
<b>Avviamento</b>	64.828	0	0	0	64.828

L'avviamento è stato attribuito alle singole unità generatrici di flussi di cassa (Cash Generating Units o CGU). Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 31 dicembre 2013.

Avviamento	31/12/2013	31/12/2012
Città delle Stelle	64.828	64.828
<b>Totale</b>	<b>64.828</b>	<b>64.828</b>

L'avviamento relativo alla CGU Città delle Stelle consiste nell'attività di gestione dei rami di azienda di immobile non in proprietà del Gruppo. L'ammontare attribuito alla 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 industriale 2014-2016, approvato dal C.d.A. in data 19 dicembre 2013. Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 5,78%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 4,60% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio presente in arco piano per l'ottenimento di capitale oneroso. Nella proiezione è stato considerato un tasso di crescita perpetua (g) pari a 1%. Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio.

### Nota 12) Fabbricato

Fabbricato 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	saldo al 31/12/2012
Costo storico	10.114.243	0	0	0	0	10.114.243
Fondo ammortamento	(522.229)	0	0	(243.506)	0	(765.735)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>9.592.014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(243.506)</b>	<b>0</b>	<b>9.348.508</b>

Fabbricato 2013	saldo al 01/01/2013	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	saldo al 31/12/2013
Costo storico	10.114.243	0	0	0	0	10.114.243
Fondo ammortamento	(765.735)	0	0	(243.506)	0	(1.009.241)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>9.348.508</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(243.506)</b>	<b>0</b>	<b>9.105.002</b>

La voce accoglie i costi sostenuti a seguito della acquisizione del fabbricato che 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 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Trasferimenti da immobilizzazioni i in corso		saldo al 31/12/2012
<b>Investimenti immobiliari</b>	1.446.945.000	3.083.658	(1.305.459)	6.304.837	(28.610.999)	237.963		1.426.655.000

Investimenti immobiliari 2013	saldo al 01/01/2013	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Trasferimenti da immobilizzazioni i in corso	Conferimento in Igd Property siinq	saldo al 31/12/2013
<b>Investimenti immobiliari</b>	1.426.655.000	4.559.476	(3.843.254)	9.316.075	(30.042.089)	49.792	(336.600.000)	1.070.095.000

Gli incrementi sono riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria che hanno riguardato prevalentemente i centri commerciali di Mondovì, La Torre, Centro d'Abruzzo, Casilino, Tiburtino, Esp.

Il decremento si riferisce prevalentemente all'adeguamento del corrispettivo potenziale relativo ad una galleria commerciale. La voce riclassifiche accoglie prevalentemente i lavori ultimati presso alcuni centri commerciali iscritti nelle immobilizzazioni in corso nell'esercizio precedente. L'adeguamento al fair value al 31 dicembre 2013 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.

Con riferimento alla Porzione Immobiliare della Galleria Commerciale di Livorno "Fonti del Corallo", oggetto di cessione nel mese di febbraio 2014, non si è provveduto a riclassificarla fra " le attività non correnti possedute per la vendita " in quanto al 31 dicembre 2013, tenuto conto delle condizioni sospensive ancora pendenti, tra cui l'esito della full due diligence svolta nel corso del 2014, la vendita non è stata ritenuta altamente probabile. Pertanto, è stato ritenuto che non siano soddisfatte le condizioni previste dall'IFRS 5 per classificare l'attività come posseduta per la vendita.

### Gerarchia del *fair value*

Una delle novità introdotte dall'IFRS 13 è costituita dalla gerarchia del *fair value* anche per le attività e passività non finanziarie. La gerarchia del *fair value* classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per determinare il *fair value*. La gerarchia del *fair value* attribuisce la massima priorità ai prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (dati di Livello 1) e la priorità minima agli input non osservabili (dati di Livello 3). In particolare:

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività. Gli input di Livello 2 comprendono:
  - (a) prezzi quotati per attività o passività simili in mercati attivi;
  - (b) prezzi quotati per attività o passività identiche o simili in mercati non attivi;
  - (c) dati diversi dai prezzi quotati osservabili per l'attività o passività, per esempio:
    - (i) tassi di interesse e curve dei rendimenti osservabili a intervalli comunemente quotati;
    - (ii) volatilità implicite; e
    - (iii) *spread* creditizi;
  - (d) *input corroborati dal mercato*.
- gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o per la passività.

Il portafoglio immobiliare della Società IGD è stato valutato secondo modelli di determinazione del *fair value* di Livello 3, in quanto gli input direttamente/indirettamente non osservabili sul mercato, utilizzati nei modelli di valutazione, sono preponderanti rispetto agli input osservabili sul mercato.

Fair value measurements 31 Dicembre 2013		
Prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (Level 1)	Input significativi osservabili sul mercato (Level 2)	Input significativi non osservabili sul mercato (Level 3)
<b>Investimenti immobiliari Italia:</b>		
Gallerie Commerciali e retail park		643.525.000
City Center Project		27.800.000
Ipermercati e supermercati		392.590.000
Porzioni di proprietà residuale		6.180.000
<b>Totale investimenti immobiliari Italia</b>		<b>1.070.095.000</b>
<b>Iniziative dirette</b>		
Progetti in avanzate fase di costruzione (1)		14.400.000
<b>Totale iniziative di sviluppo</b>		<b>14.400.000</b>
<b>Totale Investimenti immobiliari IGD valutati al Fair Value</b>		<b>1.084.495.000</b>

In particolare, 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 reddituale (DCF).
- Per i progetti in corso (ampliamenti e nuove realizzazioni) è stato applicato il metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione, e delle altre spese a carico della proprietà.

I suddetti metodi sono applicati singolarmente a ciascun immobile, in funzione delle specificità dello stesso.

Le valutazioni sono effettuate nel presupposto del massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) degli immobili valutati, ciò 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.

Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:

- del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
- della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
- della vita economica residua dell'immobile.

#### Nota 14) Impianti e macchinari, attrezzatura, migliorie su beni di terzi

Le variazioni delle voci "Impianti e macchinari", "Attrezzatura" e "Migliorie su beni di terzi" sono dovute principalmente all'ammortamento dell'esercizio e ad acquisti di attrezzature e impianti. Si precisa che le "Migliorie su beni di terzi" sono costituite da opere murarie su immobili non di proprietà e sono ammortizzate sulla base della durata dei contratti di locazione passiva.

La variazione, al netto dei relativi ammortamenti, è dovuta principalmente ai lavori di adeguamento dell'impianto di refrigerazione presso il centro commerciale di Ascoli.

Si presenta di seguito la movimentazione relativa all'esercizio corrente e dell'esercizio precedente degli impianti e macchinari:

Impianti e macchinari 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	saldo al 31/12/2012
Costo storico	180.772	245.250	(3.120)	0	422.902
Fondo ammortamento	(120.837)	78	0	(35.832)	(156.591)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>59.935</b>	<b>245.328</b>	<b>(3.120)</b>	<b>(35.832)</b>	<b>266.311</b>

Impianti e macchinari 2013	saldo al 01/01/2013	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	saldo al 31/12/2013
Costo storico	422.902	268.196	0	0	691.098
Fondo ammortamento	(156.591)	0	0	(64.961)	(221.552)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>266.311</b>	<b>268.196</b>	<b>0</b>	<b>(64.961)</b>	<b>469.546</b>

Si presenta di seguito la movimentazione al 31 dicembre 2013 e dell'esercizio precedente delle attrezzature:

Attrezzatura e altri beni 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	saldo al 31/12/2012
Costo storico	2.496.322	46.475	0	0	2.542.797
Fondo ammortamento	(888.559)	0	0	(325.088)	(1.213.647)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>1.607.763</b>	<b>46.475</b>	<b>0</b>	<b>(325.088)</b>	<b>1.329.150</b>

Attrezzatura e altri beni 2013	saldo al 01/01/2013	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Altro (Conferimento igd property siinq)	saldo al 31/12/2013
Costo storico	2.542.797	6.153	0	0	(365.524)	2.183.426
Fondo ammortamento	(1.213.647)	0	0	(305.982)	290.768	(1.228.861)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>1.329.150</b>	<b>6.153</b>	<b>0</b>	<b>(305.982)</b>	<b>(74.756)</b>	<b>954.565</b>

Si presenta di seguito la movimentazione al 31 dicembre 2013 e dell'esercizio precedente delle migliorie su beni di terzi:

Migliorie su beni di terzi 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	saldo al 31/12/2012
<b>Valore netto contabile</b>	<b>7.554</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(3.777)</b>	<b>3.777</b>

Migliorie su beni di terzi 2013	saldo al 01/01/2013	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	saldo al 31/12/2013
<b>Valore netto contabile</b>	<b>3.777</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(3.777)</b>	<b>0</b>

## Nota 15) Immobilizzazioni in corso

Immobilizzazioni in corso 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		Svalutazioni da impairment test	saldo al 31/12/2012
<b>Immobilizzazioni in corso</b>	50.185.824	9.953.328	0	(299.612)		(1.210.894)	58.628.646

Immobilizzazioni in corso 2013	saldo al 01/01/2013	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Conferimento in Igd Property siinq	Rivalutazioni da impairment test	saldo al 31/12/2013
<b>Immobilizzazioni in corso</b>	58.628.646	16.293.956	0	(49.792)	(143.278)	3.328.421	78.057.953

Gli incrementi della voce Immobilizzazioni in corso sono dovuti principalmente:

- all'avanzamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione e all'appalto relativo alla realizzazione dei fabbricati del futuro Parco Commerciale di Chioggia, pari a 1.002.046 Euro;
- alla prosecuzione dei lavori relativi all'ampliamento del centro commerciale Abruzzo, pari a 5.591.041 Euro, il cui stato di avanzamento è attualmente oltre il 70%;
- all'acquisto di un terreno e relativi costi accessori, riferibile al progetto di ampliamento Esp, per circa 461.848 Euro

I progetti in corso (Chioggia, Portogrande ed Esp), contabilizzati con il criterio del costo rettificato, 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, sono stati oggetto di ripristino delle svalutazioni effettuate negli esercizi precedenti per un importo pari a 1.039.681 Euro, mentre il progetto relativo all'ampliamento di Centro d'Abruzzo, a seguito del raggiungimento di una percentuale di avanzamento significativa della relativa costruzione, è stato contabilizzato con il metodo del fair value. Al 31 dicembre 2013 l'adeguamento al fair value è stato pari a 2.288.740 Euro.

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	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Attività per imposte anticipate	19.242.737	25.025.450	(5.782.713)
Passività per imposte differite	(11.143.641)	(16.801.875)	5.658.234

Di seguito si forniscono i dettagli delle imposte anticipate:

Attività per imposte anticipate	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Effetto sullo storno delle Immob Immateriali	0	125	(125)
Effetto su aumento capitale sociale	6.196	4.219	1.977
Fondi tassati	79.422	79.422	0
Effetto su accantonamento salario variabile	4.292	4.057	235
Effetto IAS 40	10.893.341	12.454.212	(1.560.871)
Svalutazioni progetti in corso e terreni	216.332	503.388	(287.056)
Effetto maggior valore fiscale terreni	752.594	752.594	0
Effetto IAS 19	789	789	0
Effetto operazioni IRS	5.990.573	10.533.697	(4.543.124)
Effetto perdita consolidato fiscale	1.299.197	692.947	606.250
<b>TOTALE ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE</b>	<b>19.242.737</b>	<b>25.025.450</b>	<b>(5.782.712)</b>

A seguito dell'ingresso nel regime speciale SIIQ, le imposte anticipate, relative a componenti negativi di reddito sorti in periodi precedenti all'entrata nel regime SIIQ, sono state calcolate come previsto dal comma 132 della legge del 27 dicembre 2006, n 296 e circolare 8/E del 31 gennaio 2008 e si riferiscono a:

- ammortamenti eseguiti ai soli fini fiscali e relativi all'applicazione dello IAS38 e 32 su costi di impianto e ampliamento che sono stati iscritti negli esercizi precedenti in una specifica riserva di patrimonio netto (costi aumento del capitale sociale) oppure rilevati interamente a costo nel conto economico in quanto non più capitalizzabili.

Per le differenze sorte successivamente all'ingresso nel regime SIIQ, le differite attive sono state calcolate in riferimento alla quota relativa alla sola gestione imponibile e si riferiscono a:

- fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti e quello relativo al salario variabile
- l'effetto delle svalutazioni per adeguamento IAS 40 di alcuni investimenti immobiliari e progetti
- l'imposta anticipata stanziata per effetto del pagamento della imposta sostitutiva sulla differenza tra il valore al fair value dei terreni e il valore iscritto in bilancio al costo.

La variazione dell'esercizio è riferita:

- al reversal della fiscalità anticipata relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs) per un importo pari ad euro 4.543.124 dovuto al favorevole andamento dei tassi di interesse che ha determinato un miglioramento del valore mtm dei contratti Irs;
- al reversal della fiscalità differita relativa ai ripristini delle svalutazioni effettuate negli esercizi precedenti sulle immobilizzazioni in corso per un importo pari ad euro 287.056;
- al reversal della fiscalità differita sugli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari per un importo pari ad euro 1.560.871;

Si segnala, infine, 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 evidenziate sia nel presente sia nel precedente esercizio.

Imposte Anticipate	SALDO AL 31/12/2012		Incrementi		Decrementi		Incrementi		Reversal		SALDO AL 31/12/2013	
	Differenza temporanea	Imposte Anticipate										
IAS 19 effetto fiscale 2008	22.411	789									22.411	789
adeg. Fair value	45.107.646	12.454.212	9.848.582	904.061		2.719.192	248.611			54.052.167	14.923.792	
Conferimento igd property sinq				14.597.806		0	4.030.451			(14.597.806)	(4.030.451)	
TOTALE EFFETTO IAS 40	45.107.646	12.454.212	9.848.582	15.501.867		2.719.192	4.280.062			39.454.361	10.893.341	
terreni al fair value per sinq	2.725.801	752.594					0			2.725.801	752.594	
Svalutazioni Terreni e progetti in corso	1.823.214	503.388		1.039.681		0	287.056			783.533	216.332	
IAS 38 2011	1.591	14		1.591		0	14			(0)	0	
IAS 38 2008 e 2009 e adeg. 2011	2.206	19		2.206			19			(0)	0	
svalutazione crediti	999.586	79.422				0	0			999.586	79.422	
salario variabile 2012	14.752	4.057		14.752		0	4.057			0	0	
salario variabile 2013	0	(0)	15.609			4.292	0			15.609	4.292	
imposte anticipate fusione Faenza	(4.233)	240	4.233				240			0	0	
imposte anticipate fusione Faenza adeguamenti	(751)	(149)	751			149				(0)	(0)	
imposte anticipate perdita consolidato fiscale	2.433.609	692.947	2.003.820			606.250	0			4.437.429	1.299.197	
Effetto operazioni Irs*	38.304.352	10.533.697	0	16.520.446		0	4.543.123			21.783.906	5.990.573	
imposte anticipate costi aumento cap itale sociale 2012	469.180	4.219		117.295		0	1.055			351.885	3.164	
imposte anticipate costi aumento cap itale sociale 2013	0	0	411.358	82.271		3.790	758			329.087	3.032	
<b>TOTALE</b>	<b>91.899.363</b>	<b>25.025.450</b>	<b>12.284.353</b>	<b>33.280.109</b>		<b>3.333.673</b>	<b>9.116.383</b>			<b>70.903.606</b>	<b>19.242.738</b>	

\* effetto imputato direttamente a patrimonio netto

Di seguito si riporta il dettaglio delle imposte differite passive:

Passività per imposte differite	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Plusvalenze rateizzate	1.422	2.844	(1.422)
Effetto imposte sul fair value degli immobili	10.498.314	16.759.797	(6.261.483)
Effetto imposte su rivalutazioni immobilizzazioni in corso	631.921	0	631.921
Effetto imposte su bond convertibile	11.984	39.234	(27.250)
<b>TOTALE PASSIVITA' PER IMPOSTE DIFFERITE</b>	<b>11.143.641</b>	<b>16.801.875</b>	<b>(5.658.234)</b>

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 las 40 di alcuni investimenti immobiliari e allo stanziamento delle imposte differite passive in relazione all'adeguamento al fair value del progetto Ampliamento Centro d'Abruzzo per un importo pari a Euro 631.921.

Imposte differite passive	SALDO AL 31/12/2012				SALDO AL 31/12/2013			
	Incrementi		DECREMENTI		Incrementi		Reversal	
	Differenza temporanea	DIFFERITE	Differenza temporanea	DIFFERITE	Differenza temporanea	DIFFERITE	Differenza temporanea	DIFFERITE
plusvalenze cessioni	10.344	2.844	0	5.172	0	1.422	5.171	1.422
oneri finanziari ias su bond x adeg. Quota imponibile*	1.495.013	411.130	0	(3.490)	0	(960)	1.498.503	412.089
onere finanziario su bond eff.a conto economico	(1.352.348)	(371.896)		102.579		28.209	(1.454.927)	(400.105)
TOTALE EFFETTO BOND	142.665	39.234		99.089		27.249	43.576	11.984
Imp differite rivalutaz immobilizzazioni in corso			2.288.740		631.921		2.288.740	631.921
adeg. Fair value 2013 e adeg. Irap anni precedenti	58.970.364	16.759.797	5.112.014	18.810.856	1.411.426	5.193.674	45.271.522	12.977.548
Conferimento igd property siinq				8.979.486		2.479.234	(8.979.486)	(2.479.234)
TOTALE EFFETTO IAS 40	58.970.364	16.759.797	5.112.014	27.790.342	1.411.426	7.672.908	36.292.036	10.498.314
<b>TOTALE</b>	<b>59.123.372</b>	<b>16.801.875</b>	<b>7.400.754</b>	<b>27.894.603</b>	<b>2.043.347</b>	<b>7.701.580</b>	<b>38.629.523</b>	<b>11.143.641</b>

\*effetto su prestito obbligazionario imputato direttamente a patrimonio netto.

### Nota 17) Crediti vari e altre attività non correnti

Altre attività non correnti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Crediti tributari	4.489	4.489	0
Usufrutto	1.908.427	3.766.855	(1.858.428)
Verso altri	3	3	0
Depositi cauzionali	22.123	35.045	(12.922)
<b>Totale</b>	<b>1.935.042</b>	<b>3.806.392</b>	<b>(1.871.350)</b>

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 2013.

### Nota 18.1) Partecipazioni

Le partecipazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

Partecipazioni	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
<b>Partecipazioni in società controllate</b>				
IGD Management srl	170.183.477			170.183.477
Millennium Gallery srl	14.463.025			14.463.025
Consorzio Forte di Brondolo	55.319		(55.319)	0
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	52.000			52.000
Winmagazin S.A. *	185.618			185.618
Consorzio I Bricchi	4.335			4.335
IGD Property SIINQ	395.000	201.772.074		202.167.074
<b>Partecipazioni in società collegate</b>				
Rgd Ferrara 2013 srl	0	50.000		50.000
Virtus college srl	0	4.779		4.779
<b>Partecipazioni in altre imprese</b>				
Inres	310			310
Consorzio Centro commerciale Portogrande	275			275
Consorzio business park	15.165			15.165
Fondazione Virtus Pallacanestro Bologna	100.000			100.000
Consorzio Centro commerciale Città delle Ste	0	210		210
C.B.E.G. SCARL	0	350		350
Emilbanca	0	5.164		5.164
<b>Totale</b>	<b>185.454.524</b>	<b>201.832.577</b>	<b>(55.319)</b>	<b>387.231.782</b>

In data 3 dicembre 2013, con effetto dalla iscrizione nel Registro delle Imprese in data 5 dicembre, IGD SIINQ S.p.A. ha sottoscritto un aumento di capitale a pagamento in IGD Property Siinq S.p.A., mediante conferimento in parte in natura e in parte in denaro, e precisamente mediante:

- a) un conferimento dei compensi aziendali e immobiliare costituiti da:
- a. Ipermercato "Lame";
  - b. Centro Commerciale "Borgo";
  - c. Centro commerciale "ESP";
  - d. Centro commerciale "Casilino"
  - e. Galleria commerciale "Katane"

per un valore, al momento del conferimento, pari a 198.772.074 di Euro, comprensivi di un finanziamento ipotecario (garantito dai suddetti immobili) per un importo pari a 135.000 migliaia di Euro, con durata quinquennale e uno spread di 425 punti base per anno sull'Euribor a tre mesi.

- b) un conferimento in denaro, per un importo pari a 3.000 migliaia di Euro,

per un importo complessivo del conferimento pari ad Euro 201.772.074.

In aggiunta, nell'ambito degli accordi di garanzia, in data 17 dicembre 2013 è stata sottoscritta la scrittura per la costituzione di pegno su azioni a favore di BNP Paribas sul totale delle azioni della società controllata IGD Property SIINQ Spa.

Nel corso dell'esercizio sono inoltre state acquistate le quote della società Virtus College srl, per un importo pari al 45% del Capitale Sociale ed è stata costituita, il 30 settembre 2013, la società RGD Ferrara 2013 s.r.l., per la gestione del ramo d'azienda del Centro commerciale Darsena City di Ferrara, detenuta in joint venture al 50% con Beni Stabili SPA Siiq,

Il decremento, pari a 55.319 Euro, è relativo al valore di carico della partecipazione nel Consorzio Forte di Brondolo, liquidato nel corso dell'esercizio.

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 industriale 2014-2016, approvato dal C.d.A. in data 19 dicembre 2013. Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 5,78%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 4,60% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio presente in arco piano per l'ottenimento di capitale oneroso. Nella proiezione è stato considerato un tasso di crescita perpetua (g) pari a 1%. Non si segnalano esigenze di rettifiche di valori.

#### **Nota 18.2 ) Attività finanziarie non correnti**

Attività finanziarie non correnti	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Attività finanziarie non correnti	378.000	0	378.000

La voce contiene le quote non correnti dei finanziamenti infruttiferi concessi a Virtus College srl, per un importo pari a 378.000 Euro.

## Nota 19) Crediti commerciali e altri crediti

Crediti commerciali e altri crediti	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti vs terzi	20.740.421	18.905.383	1.835.038
Fondo svalutazione crediti	(11.298.268)	(9.342.065)	(1.956.203)
<b>Totale</b>	<b>9.442.153</b>	<b>9.563.318</b>	<b>(121.165)</b>

I crediti commerciali netti risultano in linea rispetto al 31 dicembre 2012. Tali crediti sono al netto del fondo svalutazione crediti che riflette le stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie. L'incremento dei crediti al lordo del relativo fondo svalutazione si deve prevalentemente al credito maturato sino al 29 luglio 2013, nei confronti della società Magazzini Darsena S.p.A, dichiarata fallita in pari data, che, in considerazione del contenzioso in essere, è stato svalutato per l'intero ammontare maturato. Inoltre nell'esercizio si è assistito ad un incremento dei crediti in procedura concorsuale di numerosi clienti già in gran parte in contenzioso.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti con il dettaglio degli accantonamenti e degli utilizzi:

Movimentazione del fondo svalutazione crediti	31/12/2012	Utilizzi	Svalutazione interessi di mora	Accantonamenti	Conferimento a IGD Property SIINQ	31/12/2013
Fondo Svalutazione crediti	9.342.065	(482.483)	(13.586)	2.532.272	(80.000)	11.298.268
<b>Totale Fondo Svalutazione crediti</b>	<b>9.342.065</b>	<b>(482.483)</b>	<b>(13.586)</b>	<b>2.532.272</b>	<b>(80.000)</b>	<b>11.298.268</b>

La svalutazione dei crediti viene effettuata analizzando analiticamente le singole posizioni degli operatori.

## Nota 20) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Crediti vs controllante	10.731	17.822	(7.091)
<b>Totale crediti vs controllante</b>	<b>10.731</b>	<b>17.822</b>	<b>(7.091)</b>
Igd management srl	114.579	8.760	105.819
Porta Medicea srl	78.640	110.688	(32.048)
Igd Property siinq	216.222	205	216.017
Millennium gallery srl	48.079	0	48.079
Consorzio Forte di Brondolo	0	1.963	(1.963)
Consorzio Cone'	267	159	108
Rgd Ferrara 2013 srl	147.778	0	147.778
Ipercoop Sicilia	0	24.198	(24.198)
Vignale Comunicazioni srl	138.129	55.180	82.950
Unicoop Tirreno scarl	3.828	14.431	(10.603)
Librerie Coop spa	34.492	13.595	20.897
Robintur spa	587	932	(345)
Viaggia con noi Srl	97	3.634	(3.537)
<b>Altre parti correlate</b>	<b>782.698</b>	<b>233.744</b>	<b>548.954</b>
<b>Totale parti correlate</b>	<b>793.429</b>	<b>251.566</b>	<b>541.863</b>

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38.

## Nota 21) Altre attività correnti

Altre attività correnti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
<i>Crediti tributari</i>			
Erario c/iva	698.087	264.287	433.800
Erario c/ires	368.252	520.286	(152.034)
Erario c/irap	18.298	18.298	0
<i>Verso altri</i>			
Ratei e risconti	309.157	271.096	38.061
Costi sospesi	38.000	41.000	(3.000)
Altri	89.062	186.146	(97.084)
<b>Totale altre attività correnti</b>	<b>1.520.856</b>	<b>1.301.113</b>	<b>219.743</b>

Le altre attività correnti sono in incremento rispetto all'esercizio precedente principalmente per effetto del credito Iva maturato al 31 dicembre 2013.

Il decremento della voce "altri" è da attribuirsi principalmente al riconoscimento a conto economico dei canoni di locazione del parcheggio del centro commerciale Abruzzo per l'esercizio 2013 per un importo pari a 116.500 Euro, pagato anticipatamente alla fine del precedente esercizio a favore del Comune di San Giovanni Teatino.

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	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
<b>Crediti da consolidato fiscale</b>	<b>59.160</b>	<b>339.955</b>	<b>(280.795)</b>
Dettaglio:			
Igd Management srl	0	339.955	(339.955)
Millennium Gallery srl	7.440	0	7.440
Porta Medicea srl	47.325	0	47.325
Igd Property siinq spa	4.395	0	4.395

La voce accoglie i crediti maturati dalla Società nei confronti della società Millennium Gallery srl, Porta Medicea srl e Igd Property siinq spa a seguito del trasferimento dei redditi imponibili 2013 e dei crediti Ires delle società controllate al consolidato fiscale. Il netto decremento è da ricollegarsi alla società Igd management srl, anche essa aderente al consolidato fiscale, la quale a differenza, da quanto accaduto nel precedente esercizio, ha trasferito un reddito imponibile negativo. Ciò ha determinato il venir meno del credito sorto nel precedente esercizio e l'insorgere di un debito commentato in nota 36.

## Nota 23) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Attività finanziarie correnti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Altre attività finanziarie	-	21.425	(21.425)
<b>Totale vs terzi</b>	<b>-</b>	<b>21.425</b>	<b>(21.425)</b>
Verso controllante			
	0	21.762	(21.762)
Verso collegate			
	151.056	0	151.056
Verso altre parti correlate			
	24.564.995	16.417.748	8.147.247
<b>Totale vs parti correlate</b>	<b>24.716.051</b>	<b>16.439.510</b>	<b>8.276.541</b>

Il credito verso società collegate si riferisce al finanziamento oneroso, con scadenza entro il 31 dicembre 2014, concesso alla società RGD Ferrara 2013 srl per un importo pari a circa 150.000 Euro, oltre a interessi per

1.056 Euro calcolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 350 punti base, capitalizzati annualmente e liquidati a scadenza.

Il credito verso altre parti correlate è relativo a crediti finanziari verso controllate, regolati a tassi di mercato attraverso un conto corrente improprio nei confronti di Millennium Gallery srl e Igd Management srl.

#### Nota 24) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali	4.082.021	3.234.288	847.733
Cassa	40.501	44.634	(4.133)
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>4.122.522</b>	<b>3.278.922</b>	<b>843.600</b>

La liquidità presente al 31 dicembre 2013 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente.

#### Nota 25) Patrimonio Netto

Patrimonio netto	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Capitale sociale	336.028.239	322.545.915	13.482.324
Valore nominale azioni proprie	(10.976.592)	(10.976.592)	0
Riserva sovrapprezzo azioni	147.730.288	147.730.288	0
<b>Totale Altre riserve</b>	<b>257.268.899</b>	<b>254.505.055</b>	<b>2.763.844</b>
Riserva legale	11.458.793	10.439.794	1.018.999
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	(15.793.332)	(27.770.654)	11.977.322
Riserva emissione prestito obbligazionario	29.806.440	29.807.399	(959)
Riserva costi aumento capitale sociale	(987.598)	(580.541)	(407.057)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	29.190	0	29.190
Riserva Fair Value	230.272.574	240.126.225	(9.853.651)
<b>Totale utili</b>	<b>24.005.330</b>	<b>23.695.055</b>	<b>310.275</b>
Utile (Perdite) a nuovo	10.196.417	13.168.726	(2.972.309)
Utile (Perdita) del periodo	13.808.913	10.526.329	3.282.584
<b>Patrimonio netto</b>	<b>754.056.164</b>	<b>737.499.721</b>	<b>16.556.443</b>

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 della Società, pari a 13.482.324 Euro, deliberato dall'Assemblea straordinaria degli Azionisti tenutasi in data 18 aprile 2013;
- del decremento relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow Hedge, pari a 11.977.322 Euro;
- dell'incremento della riserva legale, pari a 1.018.999 Euro, in applicazione di quanto deliberato nell'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2013;
- del decremento relativo all'iscrizione dei costi accessori all'aumento di capitale sociale, al netto degli effetti fiscali, pari a 407.057 Euro;
- dell'iscrizione degli utili da attualizzazione relativi all'applicazione dello ias 19 sul TFR per circa complessivi 29.190 Euro;
- della distribuzione dell'utile relativo all'esercizio 2012 pari a 22.333.408 Euro;
- dell'utile del periodo pari ad euro 13.808.913.

A norma dell'art. 2427, comma 7 bis del codice civile, 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	
				per copertura perdite	per altre ragioni
€/000					
<b>Capitale</b>	336.028.239				
<b>Azioni proprie acquistate</b>	-10.976.592				
<b>Riserve di capitale:</b>					
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	1.778.809	---			
<b>Riserve di utili:</b>					
Riserva legale	11.458.793	B	11.458.793		
Riserva fair value	230.272.574	B	230.272.574		
Utili/Perdite a Nuovo	10.196.417	A, B, C	10.196.417		
<b>Totale</b>	<b>740.247.251</b>		<b>413.416.795</b>	<b>0</b>	
Quota non distribuibile			403.220.378		
<b>Residua quota distribuibile</b>			<b>10.196.417</b>	<b>0</b>	

Legenda:

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

## Nota 26) Passività finanziarie non correnti

La voce comprende la quota non corrente dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario, dei prestiti obbligazionari, delle passività verso altri finanziatori e delle passività verso parti correlate, di cui si fornisce il dettaglio:

Passività finanziarie non correnti	Durata	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
<b>Debiti verso Banche per Mutui</b>				
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	06/09/2006 - 06/10/2016	13.208.167	15.046.153	(1.837.986)
09 Interbanca IGD	25/09/2006 - 05/10/2021	94.545.873	106.139.765	(11.593.892)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	9.358.196	10.189.234	(831.038)
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2015	60.119.874	0	60.119.874
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	9.343.451	9.844.474	(501.023)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	24.120.956	25.276.559	(1.155.603)
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/05/2014	0	25.756.415	(25.756.415)
11 MedioCreval Catania IGD	23/12/2009 - 31/03/2024	13.025.578	14.435.743	(1.410.165)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	40.698.963	43.506.495	(2.807.532)
14 MPS Palermo Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	28.977.051	30.743.472	(1.766.421)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	21.381.688	22.852.805	(1.471.117)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	38.703.402	41.323.699	(2.620.297)
16 CentroBanca Cone (Iper)	30/06/2011 - 30/06/2016	13.148.743	13.928.228	(779.485)
19 Mps ipotecario	30/12/2010 - 30/11/2014	0	16.529.900	(16.529.900)
18 Cassa risp Firenze ipotecario	20/12/2011 - 19/12/2016	39.935.751	39.914.119	21.632
20 Intesa ipotecario	16/03/2012 - 16/03/2017	1.011.046	26.646.497	(25.635.451)
21 Mediocredito Italiano Via Rizzoli (Bo)	06/11/2012 - 30/09/2017	10.628.464	14.182.731	(3.554.267)
22 Emilbanca	08/08/2013 - 06/02/2015	5.988.862	0	5.988.862
<b>Totale mutui</b>		<b>424.196.065</b>	<b>456.316.289</b>	<b>(32.120.224)</b>
Bond 122,9 ML	07/05/2013- 07/05/2017	120.199.457	0	120.199.457
Bond 22 ML	07/05/2013 - 07/05/2017	21.804.140	0	21.804.140
<b>Totale debiti per prestiti obbligazionari</b>		<b>142.003.597</b>	<b>0</b>	<b>142.003.597</b>
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>		<b>5.159.851</b>	<b>11.400.075</b>	<b>(6.240.224)</b>
Corrispettivo potenziale galleria		0	5.956.322	(5.956.322)
Sardaleasing per sede bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	5.159.851	5.443.753	(283.902)
<b>Passività finanziarie non correnti</b>		<b>571.359.513</b>	<b>467.716.364</b>	<b>103.643.149</b>
<b>Debiti verso controllante</b>				
Coop finanziamento Le Maioliche	31/12/2019	15.000.200	15.000.200	0
<b>Passività finanziarie non correnti vs. parti correlate</b>		<b>15.000.200</b>	<b>15.000.200</b>	<b>0</b>

I debiti verso banche per mutui sono garantiti da ipoteche iscritte sugli immobili posti a garanzia dei finanziamenti stessi e la variazione è dovuta:

- ✓ alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza nell'esercizio successivo.

Con specifico riferimento al mutuo Carisbo Guidonia si segnala che:

- ✓ a fine marzo 2013 è stato prorogato il contratto di finanziamento della Cassa di Risparmio di Bologna per ulteriori 2 anni, al tasso Euribor 3 mesi oltre ad uno spread del 3,2%. In aggiunta è stata corrisposta una commissione pari 20 basis point calcolati sul debito residuo;

La variazione della voce corrispettivo potenziale galleri è dovuta alla sua riclassificazione tra le passività finanziarie correnti, essendo contrattualmente previsto il pagamento di tale corrispettivo entro il termine del prossimo esercizio.

Per quanto riguarda i prestiti obbligazionari, si segnala che in data 7 maggio 2013 è stata posta in essere una offerta pubblica di scambio. Ai detentori del prestito obbligazionario convertibile acceso nel 2007 è stato proposto lo scambio tra le quote del prestito in loro possesso e le quote di un nuovo prestito obbligazionario non convertibile. All'offerta non ha aderito la totalità degli "obbligazionisti" determinando la prosecuzione, fino alla naturale scadenza del 28 dicembre 2013, dell'originario prestito obbligazionario convertibile nei confronti degli obbligazionisti che non hanno aderito all'offerta e la sostituzione, nei confronti dei "vecchi" obbligazionisti aderenti, delle quote del prestito in loro possesso con le quote di un nuovo prestito obbligazionario, di nominali 122,9 milioni di Euro, emesso dalla capogruppo avente durata 7 maggio 2013 - 7 maggio 2017 e pagamento, con cadenza annuale, di una cedola calcolata al tasso del 4,335%.

A completamento dell'operazione la Società ha altresì collocato ulteriori nominali 22 milioni di Euro del prestito obbligazionario, durata 7 maggio 2013 - 7 maggio 2017 e cedola annuale al tasso del 4,335%.

Il tasso medio dei mutui ipotecari, regolati a tasso variabile, al 31 dicembre 2013 è pari al 2,32%.

Il tasso applicato al finanziamento concesso da Coop Adriatica e relativo al centro Le Maioliche, al 31 dicembre 2013 è pari a 3,31%.

## Covenants

Riferimento prodotto	Immobile	Proprietario del prodotto	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 ICD	MALATESTA - Rimini	ICD SIQ SpA	Contratto di Finanziamento	BNL - Banca Nazionale del Lavoro	06/09/2006	06/10/2016	Ammortamento quota capitale annuale costante di 1,95m€f; balloon finale di 10m€f	Situazione finanziaria ICD SIQ 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	1,05		
05 BreBanca ICD	MONDOVICINO (Gallena)	ICD SIQ SpA	Contratto di Mutuo Fondiario	Banca Regionale Europea	23/11/2006	10/01/2023	Ammortamento quota capitale crescente				
12 Coopad Faenza ICD	LE MAIOLICHE - Faenza	ICD SIQ SpA	Mutuo	Coop Adriatica	01/07/2008	31/12/2019	Nessuna quota capitale in ammortamento; unico balloon finale di 15m€f				
06 Unipol Langosavio ICD	LUNGO SAVIO - Cesena	ICD SIQ SpA	Contratto di Mutuo Fondiario	Unipol Merchant	31/12/2008	31/12/2023	Ammortamento quota capitale crescente con balloon finale di 3,6m€f				
07 Carige Nolefin Asti	I BRICCHI - Isola D'asti (Gall)	ICD SIQ SpA	Contratto di Mutuo Ipotecario	Banca Carige	31/12/2008	31/03/2024	Ammortamento quota capitale crescente con balloon finale di 9,5m€f				
08 Carisbo Guidonia ICD	TIBURTINO - Guidonia (Gall + Iper)	ICD SIQ SpA	Contratto di Mutuo Fondiario	Cassa di Risparmio di Bologna	27/03/2009	27/03/2015	Ammortamento quota capitale annuale costante di 4,1m€f; balloon finale di 24m€f	Situazione finanziaria Gruppo ICD: il rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza	1,46		
09 Interbanca ICD	Iper LUGO - Ravenna, Iper MAESTRALE - Senigallia, Iper MIRALFIORE - Pesaro, CENTRO D'ABRUZZO - Pescara (Iper), LE PORTE DI NAPOLI - Atingola (Gall + Iper), PORTOGRANDE (Iper+Gall), palazzina uffici PORTOGRANDE, Iper LEONARDO	ICD SIQ SpA	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	1,46		
10 Mediocredito Faenza ICD	LE MAIOLICHE - Faenza	ICD SIQ SpA	Contratto di Finanziamento	Mediocredito banca SPA	05/10/2009	30/06/2029	Ammortamento quota capitale annuale costante di 2,8m€f	Bilancio ICD SIQ SpA: il rapporto Debiti finanziari netti (esterni) su Patrimonio Netto + finanziamenti Intercompany non superiore a 2,70	0,99		
11 MedioCredito Catania ICD	KATANÈ - Catania (Iper)	ICD SIQ SpA	Contratto di Finanziamento	Credito Valtellinese	23/12/2009	31/03/2024	Ammortamento quota capitale annuale costante di 1,4m€f	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	37,93%	
14 MPS Palermo	Palermo (Gall)	ICD SIQ SpA	Contratto di Mutuo	Monte dei Paschi di Siena	21/12/2010	30/11/2025	Ammortamento quota capitale crescente con balloon finale di 6,6m€f	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%	1,46	52,17%	
15 CentroBanca Cone Gall	Cone (Gall)	ICD SIQ SpA	Contratto di Finanziamento	CentroBanca	22/12/2010	31/12/2025	Ammortamento quota capitale annuale costante di 2,94m€f; balloon finale di 10,56m€f	Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 2	1,46		
19 CC Ipotecario - Tiraggi	DARSENA (Gall + Iper)	ICD SIQ SpA	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	Monte dei Paschi di Siena	30/12/2010	30/11/2014	Rimborso bullet complessivo finale di 16,7m€f	Bilancio ICD SIQ SpA: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non dovrà essere superiore a 5	1,05		
13 CR Veneto Mondovi	MONDOVICINO (Retail Park)	ICD SIQ SpA	Contratto di Mutuo	Cassa di Risparmio del Veneto	08/10/2009	01/05/2014	Ammortamento quota capitale annuale costante di 1,65m€f; balloon finale di 8,55m€f	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6	1,46		
16 CentroBanca Cone Iper	Cone (Iper)	ICD SIQ SpA	Contratto di Finanziamento	CentroBanca	30/06/2011	30/06/2016	Ammortamento quota capitale annuale costante di 0,98m€f; balloon finale di 12,42m€f	Bilancio Consolidato: i) rapporto PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) su PN non superiore a 2 ii) Valore Loan to Value Immobile finanziato non superiore a 66,40%	1,46	58,82%	
17 Carige Palermo ICD	Palermo (Iper)	ICD SIQ SpA	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 conailo	ICD SIQ SpA	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	Cassa di Risparmio di Firenze	20/12/2011	19/12/2016	Riduzione progressiva fido disponibile di 20m€f annuali dall'esercizio 2015 fino a scadenza.	Situazione finanziaria Gruppo ICD: 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 superiori ad 1,5; iii) rapporto Pin/Inki Value inferiore o uguale a 0,65.	1,46	1,78	59,12%
20 CC Ipotecario - Tiraggi	II° grado Crema, II° grado Le fonti del conailo	ICD SIQ SpA	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	Intesa Sanpaolo	16/03/2012	16/03/2017	Riduzione progressiva fido disponibile di 1,6m€f annuali; estinzione totale finale di 22,8m€f	Situazione finanziaria Gruppo ICD: 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 superiori ad 1,5; iii) rapporto Pin/Inki Value inferiore o uguale a 0,65.	1,46	1,78	59,12%
21 Rizzoli ICD	Immobile Via Rizzoli, Bologna	ICD SIQ SpA	Contratto di Finanziamento SPA	Mediocredito banca SPA	06/11/2012	30/09/2017	Ammortamento quota capitale annuale costante di 3,6m€f	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.	1,46	59,12%	
22 BCC ICD		ICD SIQ SpA	Mutuo Chirografario	Pool ICCREA Banca Impresa - Enabanca	08/08/2013	06/02/2015	Bullet				

### Nota 27) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

TFR	Saldo al 01/01/12	Trasferimento	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	Saldo al 31/12/2012
<b>TFR</b>	<b>513.718</b>		<b>(29.646)</b>	<b>246.478</b>	<b>25.961</b>	<b>756.511</b>

TFR	Saldo al 01/01/2013	(Utili)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	Saldo al 31/12/2012
<b>TFR</b>	<b>756.511</b>	<b>(29.190)</b>	<b>(31.000)</b>	<b>165.992</b>	<b>23.972</b>	<b>886.285</b>

Nella tabella seguente si evidenzia il ricalcolo del TFR secondo il Principio Contabile Internazionale n.19:

Ricalcolo del TFR secondo il Principio Contabile Internazionale n. 19	2013	2012
<b>SALDO TFR ALL'1/01</b>	<b>756.511</b>	<b>513.718</b>
Costo corrente del servizio	149.747	119.955
Oneri finanziari	23.972	25.961
Utili/perdite attuariali	(29.190)	108.845
(prestazioni pagate)	(14.755)	(11.968)
<b>SALDO TFR AL 31/12</b>	<b>886.285</b>	<b>756.511</b>

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

Per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Projected Unit Credit Cost articolata secondo le seguenti fasi:

- sono stati proiettati, sulla base di una serie di ipotesi finanziarie (incremento del costo della vita, incremento retributivo ecc.), le possibili future prestazioni che potrebbero essere erogate a favore di ciascun dipendente iscritto al programma nel caso di pensionamento, decesso, invalidità, dimissioni ecc. La stima delle future prestazioni includerà gli eventuali incrementi corrispondenti all'ulteriore anzianità di servizio maturata nonché alla presumibile crescita del livello retributivo percepito alla data di valutazione;
- è stato calcolato alla data della valutazione, sulla base del tasso annuo di interesse adottato e della probabilità che ciascuna prestazione ha di essere effettivamente erogata, il valore attuale medio delle future prestazioni;
- è stata definita la passività per la Società individuando la quota del valore attuale medio delle future prestazioni che si riferisce al servizio già maturato dal dipendente in azienda alla data della valutazione;
- è stato individuato, sulla base della passività determinata al punto precedente e della riserva accantonata in bilancio ai fini civilistici italiani, la riserva riconosciuta valida ai fini IAS.

<i>IPOTESI DEMOGRAFICHE</i>	<i>PERSONALE DIPENDENTE</i>
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:

<i>IPOTESI FINANZIARIE</i>	<i>DIPENDENTE anno 2013</i>
Incremento del costo della vita	2,00%
Tasso di attualizzazione	3,39%
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	31/12/2012	Utilizzi	Accantonamenti	31/12/2013
F.do imposte e tasse	481.267	(12.703)	125.000	593.564
F.do salario variabile	451.131	(451.131)	465.954	465.954
F.do rischi ed oneri diversi	346.102	0	0	346.102
Fondo oneri slittamento apertura centro commerciale Guidonia	84.049	0	0	84.049
<b>TOTALE</b>	<b>1.362.549</b>	<b>(463.834)</b>	<b>590.954</b>	<b>1.489.669</b>

### Fondo imposte e tasse

Tale fondo accoglie le passività ritenute probabili a fronte di accertamenti fiscali ancora pendenti presso la commissione tributaria e ad un contenzioso IMU/ICI. Gli incrementi sono relativi all'ulteriore accantonamento per fronteggiare i possibile esiti del contenzioso IMU/ICI in essere.

### Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2014 sulla base della stima del risultato conseguito dalla Società nell'esercizio 2013, L'utilizzo è a fronte dell'erogazione avvenuta nell'esercizio 2013.

### 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 per fronteggiare i rischi e gli oneri derivanti dal differimento della data di apertura del centro commerciale di Guidonia.

## Nota 29) Debiti vari e altre passività non correnti

Debiti vari e altre passività non correnti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Altre passività	5.713	10.713	(5.000)
<b>Totale</b>	<b>5.713</b>	<b>10.713</b>	<b>(5.000)</b>

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

Debiti vari e altre passività non correnti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
<i>Verso controllante</i>	<b>6.148.990</b>	<b>9.322.241</b>	<b>(3.173.251)</b>
Depositi cauzionali v/Coop Adriatica	6.148.990	9.322.241	(3.173.251)
<i>Verso parti correlate</i>	<b>2.637.406</b>	<b>3.520.037</b>	<b>(882.631)</b>
Depositi cauzionali Ipercoop Tirreno spa	1.151.771	1.128.409	23.362
Depositi cauzionali Unicoop Tirreno	1.470.635	2.366.628	(895.993)
Depositi cauzionali Vignale Comunicazione	15.000	25.000	(10.000)
<b>Totale</b>	<b>8.786.396</b>	<b>12.842.278</b>	<b>(4.055.882)</b>

I depositi cauzionali sono formati dalle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi di legge. Il decremento che si evidenzia per la voce in oggetto è da ricollegarsi alla operazione di conferimento immobiliare a favore della controllata Igd Property siinq. A seguito di tale operazione sono passati in gestione alla controllata contratti di locazione degli ipermercati e delle gallerie dei centri commerciali Esp, Centroborgo, Casilino, Centro Lame e Katanè e si è conseguentemente proceduto al trasferimento a favore della stessa dei depositi cauzionali versati a garanzia dei contratti trasferiti.

### Nota 30) Passività finanziarie correnti

Passività finanziarie correnti	Durata	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
<b>Debiti verso Banche</b>				
Mps c/c 195923		5.209.159	39.530.456	(34.321.297)
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money	27/12/2012 - 28/01/2013	0	3.500.000	(3.500.000)
Unicredit - Hot Money	23/12/2013- 21/02/2014	10.006.223	10.051.316	(45.093)
Banca Pop. Emilia Romagna		0	0	0
Banca Regionale Europea		6.287.140	6.625.132	(337.992)
Carisbo - Hot Money	23/12/2013 - 23/01/2014	10.006.576	10.013.972	(7.396)
Cassa di risparmio del Veneto	23/12/2013 - -24/01/2014	20.013.151	0	20.013.151
Bnl - Bologna	20/12/2013 - 27/01/2014	5.000.000	26.000.000	(21.000.000)
Cassa risp. Firenze hot money	23/12/2013 - 23/01/2014	15.009.863	13.041.671	1.968.192
Cassa risp. Firenze hot money	29/11/2012 - 10/01/2013	0	2.005.260	(2.005.260)
Cassa di risparmio di ferrara hot money	23/12/2013 - 23/01/2014	5.003.069	0	5.003.069
Banca popolare di Verona hot money	23/12/2013 - 24/02/2014	12.000.000	0	12.000.000
Cassa di risparmio di cesena c/c		5.005.940	0	5.005.940
Finanziamento usd 27,30 ML	23/12/2013 - 24/02/2014	19.852.014	0	19.852.014
Finanziamento usd 13,7 ML	27/12/2013 - 26/02/2014	9.927.770	0	9.927.770
outright su finanziamento usd 27,30ML	23/12/2013 - 24/02/2014	189.465	0	189.465
outright su finanziamento usd 13,7ML	27/12/2013 - 26/02/2014	89.618	0	89.618
<b>Totale</b>		<b>123.599.988</b>	<b>110.767.807</b>	<b>12.832.181</b>
<b>Debiti verso Banche per Mutui</b>				
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	06/09/2006 - 06/10/2016	1.868.629	1.871.057	(2.429)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	891.755	857.927	33.828
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	503.018	473.453	29.565
09 Interbanca IGD	25/09/2006-05/10/2021	11.912.356	11.508.115	404.241
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2015	4.148.648	68.498.257	(64.349.610)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	1.165.203	1.092.444	72.759
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/05/2014	25.915.165	1.810.150	24.105.015
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	2.820.513	0
14 MPS Palermo Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	1.831.358	1.784.954	46.404
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.471.117	1.439.279	31.838
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.640.000	2.640.000	0
16 CentroBanca Cone (Iper)	30/06/2011 - 30/06/2016	800.000	800.000	0
20 Intesa ipotecario	16/03/2012 - 16/03/2017	0	1.600.000	(1.600.000)
21 Mediocredito Italiano Via Rizzoli (Bo)	06/11/2012 - 30/09/2017	3.747.200	3.709.849	37.351
19 Mps ipotecario	30/12/2010 - 30/11/2014	16.613.772	0	16.613.772
22 Emilbanca	08/08/2013 - 06/02/2015	32.655	0	32.655
<b>Totale debiti verso banche per mutui</b>		<b>77.789.958</b>	<b>102.334.569</b>	<b>(24.544.610)</b>
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	283.902	274.848	9.054
Corrispettivo potenziale galleria	31/12/2014	2.154.192	0	2.154.192
Convertible Bond	28/6/2007-28/12/2013	0	224.685.126	(224.685.126)
Bond 122,9 ML	07/05/2013- 07/05/2017	3.473.962	0	3.473.962
Bond 22 ML	07/05/2013 - 07/05/2017	621.865	0	621.865
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>		<b>6.533.921</b>	<b>224.959.974</b>	<b>(218.426.054)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI VS TERZI</b>		<b>207.923.867</b>	<b>438.062.350</b>	<b>(230.138.483)</b>
<b>Debiti verso controllante</b>				
COOP c/c improprio		114.265	207.819	(93.554)
Coop finanziamento le Maioliche	31/12/2019	250.374	0	250.374
<b>Totale vs controllante</b>		<b>364.639</b>	<b>207.819</b>	<b>156.820</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI VERSO PARTI CORRELATE</b>		<b>364.639</b>	<b>207.819</b>	<b>156.820</b>

Le principali variazioni delle **passività finanziarie correnti verso terzi** sono riconducibili:

- ✓ all'accensione e rimborsi di finanziamenti hot money;

- ✓ all'accensione di due nuovi finanziamenti a breve termine denominati in dollari statunitensi a fronte dei quali sono state sottoscritte operazioni di acquisto a termine di valuta a copertura del rischio di cambio legato all'operazione;
- ✓ al pagamento delle quote capitale in scadenza nell'esercizio sui mutui in essere;
- ✓ alla riclassifica tra quota a lungo e quota a breve dei mutui "Carisbo Guidonia" a seguito della rinegoziazione delle condizioni contrattuali già commentate in Nota 26;
- ✓ alle quote di rateo maturate sulle cedole interessi del prestito obbligazionario acceso in data 7 maggio 2013;
- ✓ all'estinzione del prestito obbligazionario convertibile in data 28 dicembre 2013.

Le passività finanziarie verso terzi contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa e le quote correnti dei mutui in essere, comprensive del rateo interessi maturato.

**Le passività finanziarie correnti verso parti correlate** comprendono, al 31 dicembre 2013, debiti verso Coop Adriatica di Euro 114.265 che si riferiscono al debito per interessi passivi maturati sul conto corrente improprio in essere relativamente al secondo semestre 2013 ed il debito, sempre verso Coop Adriatica, di Euro 250.374 che si riferisce agli interessi maturati nel corso del secondo semestre 2013 relativamente al finanziamento Le Maioliche.

### Nota 31) Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2013 e al 31 dicembre 2012. 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 monetari.

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>		
	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(4.122.522)	(3.278.922)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(24.716.051)	(16.439.510)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	0	(21.425)
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(28.838.573)</b>	<b>(19.739.857)</b>
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	364.639	207.819
Passività finanziarie correnti	125.754.180	110.767.807
Quota corrente mutui	77.789.958	102.334.569
Passività per leasing finanziari quota corrente	283.902	274.848
Prestito obbligazionario quota corrente	4.095.827	224.685.126
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>208.288.506</b>	<b>438.270.169</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>179.449.933</b>	<b>418.530.312</b>
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	0	5.956.322
Passività per leasing finanziari quota non corrente	5.159.851	5.443.753
Passività finanziarie non correnti	424.196.065	456.316.289
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000.200	15.000.200
Prestito obbligazionario	142.003.597	0
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>585.981.713</b>	<b>482.716.564</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO TOTALE</b>	<b>765.431.646</b>	<b>901.246.876</b>

### Nota 32) Debiti commerciali e altri debiti

Debiti commerciali e altri debiti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Verso fornitori	<b>7.151.318</b>	<b>3.408.166</b>	<b>3.743.152</b>

L'incremento dei debiti commerciali è dovuto ai lavori e appalti eseguiti nell'ultimo trimestre relativi agli investimenti di Centro d'Abruzzo, Chioggia e Mondovì.

### Nota 33) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Verso controllante	2.260.678	4.143.171	(1.882.493)
<i>Verso altre parti correlate:</i>	216.335	226.804	(10.469)
<i>Consorzio Lame</i>	8.075	37.947	(29.872)
<i>Consorzio La Torre - PA</i>	89.210	40.159	49.051
<i>Consorzio Katanè</i>	82.104	81.427	677
<i>Igd management srl</i>	7.785	12.387	(4.602)
<i>Igd property siinq spa</i>	1.037	0	1.037
<i>Consorzio Forte di Brondolo</i>	0	31.271	(31.271)
<i>Consorzio Proprietari Leonardo</i>	24.560	8.677	15.883
<i>Consorzio Proprietari gran rondo'</i>	3.564	14.936	(11.372)
<b>Totale parti correlate</b>	<b>2.477.013</b>	<b>4.369.975</b>	<b>(1.892.962)</b>

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38.

### Nota 34) Passività per imposte correnti

Passività per imposte correnti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Irpef /addizionali regionali e comunali	380.528	333.209	47.319
Debito per Irap	4.825	1.288	3.537
Debito per imposta sostitutiva sulle plusvalenze	383.469	0	383.469
<b>Totale passività per imposte correnti</b>	<b>768.822</b>	<b>334.497</b>	<b>434.325</b>

La variazione delle passività per imposte correnti è dovuta allo stanziamento dell'imposta sostitutiva relativa alla plusvalenza, determinata in occasione del conferimento, sull'ipermercato Centro Lame già commentata in nota 10). La voce contiene inoltre i debiti per trattenute Irpef a dipendenti e il debito per Irap.

### Nota 35) Altre passività correnti

Altre passività correnti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Previdenziali e assicurativi	196.641	180.252	16.389
Assicurativi	9.000	11.000	(2.000)
Verso personale dipendente	338.246	297.706	40.540
Depositi a garanzia	1.768.385	2.253.564	(485.179)
Debiti vs azionisti per dividendi	677	648	29
acconti esigibili. entro esercizio	0	1.350	(1.350)
Altre passività	170.311	179.188	(8.877)
<b>Totale altre passività</b>	<b>2.483.260</b>	<b>2.923.708</b>	<b>(440.448)</b>

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dagli operatori. Nel corso del presente esercizio l'ammontare degli stessi ha subito un decremento di 485.179 Euro ascrivibile all'operazione di conferimento verso la controllata Igd Property siinq spa che ha comportato il passaggio a favore di quest'ultima della gestione dei contratti di locazione ed affitto in essere con riferimento ai centri commerciali Esp, Centroborgo, Casilino, Katanè. Sono pertanto stati trasferiti a favore della controllata i depositi cauzionali versati a garanzia dei contratti oggetto di trasferimento.

### Nota 36) Altre passività correnti vs parti correlate

Altre passività correnti vs parti correlate	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Debiti per consolidato fiscale	286.287	235.936	50.351
Altri debiti	14.484	14.484	0
<b>Totale altre passività vs parti correlate</b>	<b>300.771</b>	<b>250.420</b>	<b>50.351</b>

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 31/12/2013 il debito di importo pari ad euro 286.287 risulta essere così composto:

- quanto ad euro 29.490 debito verso Igd Management srl per redditi imponibili e crediti ires trasferiti al consolidato fiscale relativo all'anno 2008 maturato a seguito della presentazione di dichiarazione integrativa a favore.
- quanto ad euro 183.841 debito verso Igd Management srl per trasferimento al consolidato fiscale 2013 di reddito imponibile e crediti ires
- 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

Nel corso dell'esercizio la Società, come da assemblea di approvazione del bilancio del 31 dicembre 2012 tenutasi il 18 aprile 2013 ha provveduto alla distribuzione di un dividendo di 0,07 Euro per ognuna delle 319.048.691 azioni in circolazione, per un valore totale di Euro 22.333.408.

### Nota 38) 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	10.731	0	2.260.678	6.148.990	15.364.832	1.869.300	24.131	0
Robintur spa	587	0	0	0	0	0	0	0
Librerie.Coop spa	34.492	0	0	0	0	0	0	0
Unicoop Tirreno scarl	3.828	0	14.484	1.470.635	0	0	0	0
IGD Property SIIQ spa	220.617	9.905	1.037	0	0	0	0	0
Vignale Comunicazione srl	138.129	0	0	15.000	0	0	0	0
Ipercoop Tirreno spa	0	0	0	1.151.771	0	0	0	0
IGD Management srl	114.579	15.155.176	294.072	0	7	0	0	0
Millennium Gallery srl	55.519	9.399.914	0	0	0	0	0	0
Porta Medicea srl	125.965	0	0	0	0	0	0	0
Rgd Ferrara 2013 Srl	147.778	151.056	0	0	0	0	0	0
Viaggia con noi	97	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Proprietari Leonardo	0	0	24.560	0	0	0	32.113	0
Consorzio Lame	0	0	8.075	0	0	0	11.823	0
Consorzio Katanè	0	0	82.104	0	0	0	0	0
Consorzio Conegliano	267	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Palermo	0	0	89.210	0	0	0	0	0
Consorzio Crema	0	0	3.564	0	0	0	3.291	0
Virtus College	0	378.000	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>852.589</b>	<b>25.094.051</b>	<b>2.777.784</b>	<b>8.786.396</b>	<b>15.364.839</b>	<b>1.869.300</b>	<b>71.358</b>	<b>0</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>11.815.598</b>	<b>25.094.051</b>	<b>12.412.362</b>	<b>8.792.109</b>	<b>794.648.219</b>	<b>408.886.633</b>		
<b>Totale incremento/ decremento del periodo</b>							<b>21.142.591</b>	<b>41.123</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>7,22%</b>	<b>100,00%</b>	<b>22,38%</b>	<b>99,94%</b>	<b>1,93%</b>	<b>0,46%</b>	<b>0,34%</b>	<b>0,00%</b>

Informativa sulle parti correlate	Acconti a fornitori per immobilizzazioni in corso	Ricavi - altri proventi	Proventi finanziari	Costi	Oneri finanziari
Coop Adriatica scarl	0	22.494.148	0	2.103.483	920.472
Robintur spa	0	128.729	0	0	0
Librerie.Coop spa	0	518.111	0	0	0
Unicoop Tirreno scarl	0	5.228.278	0	100.242	46.507
IGD Property SIINQ spa	0	84.934	105	0	0
Vignale Comunicazione srl	0	483.892	0	0	0
Ipercoop Tirreno spa	0	2.165.927	0	0	23.362
Ipercoop Sicilia	0	4.841.328	0	0	0
IGD Management srl	0	120.536	221.683	2.745	198
Millennium Gallery srl	0	3.310.991	302.067	0	0
Porta Medicea srl	24.308.000	259.500	0	0	0
Rgd Ferrara 2013 Srl	0	147.778	1.056	0	0
Viaggia con noi	0	15.018	0	0	0
Consorzio Bricchi	0	0	0	540.878	0
Consorzio Lame	0	0	0	3.919	0
Consorzio Katanè	0	0	0	158.188	0
Consorzio Conegliano	0	0	0	167.367	0
Consorzio Palermo	0	0	0	224.413	0
<b>Totale</b>	<b>24.308.000</b>	<b>39.799.170</b>	<b>524.911</b>	<b>3.301.235</b>	<b>990.539</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>78.057.953</b>	<b>87.772.889</b>	<b>596.938</b>	<b>21.376.170</b>	<b>38.970.615</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>31,14%</b>	<b>45,34%</b>	<b>87,93%</b>	<b>15,44%</b>	<b>2,54%</b>

La Società intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Adriatica, con altre società del gruppo Coop Adriatica (Robintur S.p.A., Librerie Coop spa, 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 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 del semestre sono stati stipulati sei Contratti di affitto spazi tra IGD SIIQ S.p.A. e Vignale Comunicazione relativi alle gallerie commerciali dei centri Le Porte di Napoli, Casilino, Katanè, Fonti del Corallo, Tiburtino e La Torre, tutti con decorrenza 1 gennaio 2013 e scadenza 31 dicembre 2014.

Per i crediti finanziari verso Virtus College s.r.l. si rimanda alla Nota relativa alle attività finanziarie non correnti. 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 si riferiscono prevalentemente 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 al Gruppo, per una percentuale del 75,32% 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. Si rimanda alla successiva nota 40 per le informazioni quantitative sui derivati.

#### 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. Viene inoltre effettuato un monitoraggio costante della situazione creditizia attraverso Scadenziario clienti, sviluppata formalmente ogni trimestre ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti.

#### 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:

3. il mantenimento del rapporto tra la posizione finanziaria netta e il patrimonio netto non superiore all'1,5x. Al 31 dicembre 2013 tale rapporto è pari all'1,38x, analogamente a quanto rilevato al 31 dicembre 2012;
4. 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 2013 tale rapporto è pari al 57,36%.

#### **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	31/12/2013	31/12/2012	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	99.072	149.898	(50.826)	2
Passività per strumenti derivati	(24.147.237)	(40.442.792)	16.295.555	2
<b>IRS effetto netto</b>	<b>(24.048.165)</b>	<b>(40.292.894)</b>	<b>16.244.729</b>	

Di seguito si forniscono i dettagli di tali contratti:

Dettaglio Contratti	IRS 04 - ex MPS 3.84%	IRS 07 - Banca Aletti 3.420%	IRS 09 - BNP Paribas 3.439%	IRS 10 - ex MPS 3.439%	IRS 08 - ex MPS 3.420%	IRS 06 - Carisbo 3.3495%	IRS 12 - Carisbo 3.177%
Importo Nominale	15.076.923	17.874.628	17.874.628	17.874.628	17.874.628	10.189.234	17.874.628
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	IRS 11 - ex MPS 3.175%	IRS 16 - Aletti 3.285%	IRS 17 - Aletti 2.30%	IRS 14 - Carisbo 3.272%	IRS 13 - Carisbo 3.412%	IRS 15 - ex MPS 3.25%	IRS 18 - MPS 2.30%
Importo Nominale	17.874.628	7.615.379	16.149.250	10.153.839	9.866.421	7.615.379	16.149.250
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	IRS 19 - Carisbo 2.30%	IRS 20 - Carisbo 2.285%	IRS 21 - MPS 2.80%	IRS 22 - Carisbo 3.25%	IRS 24 - Carisbo 2.429%	IRS 23 - Carisbo 2.429%	IRS 25 - Aletti 2.427%	IRS 26 - CRF 40 Mln 4.427%
Importo Nominale	16.149.250	16.149.250	14.642.857	25.875.000	20.790.000	8.316.000	12.473.999	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

La Società alla data del 31 dicembre 2013 ha in essere i seguenti impegni rilevanti:

- accordo preliminare per l'acquisto da parte correlata (Porta Medicea) della porzione commerciale relativa alla realizzazione del Progetto Porta a Mare di Livorno, per un importo originario di circa 77 milioni di Euro, per il quale sono stati già versati acconti pari a circa 24,3 milioni di Euro.
- contratto di appalto per opere civili e strutturali per la realizzazione di un parco commerciale a Chioggia, che prevede un lper, 7 medie superfici e 8 punti vendita di cui 2 destinati alla ristorazione, per un importo residuo di circa 14,2 milioni di Euro.

#### **Nota 43) Contenzioso**

##### **Darsena**

A seguito dell'accordo di scioglimento della *Joint venture* con Beni Stabili S.p.A. SIIQ avvenuto in data 15 dicembre 2010, con conseguente cessione del 50% delle quote da parte di Immobiliare Larice (ora IGD Management s.r.l.) della partecipazione in RGD s.r.l. (ora Beni Stabili S.p.A. SIIQ) e dell'acquisto in comproprietà del Centro Commerciale Darsena City, IGD SIIQ S.p.A., nell'ambito della strategia processuale concordata con Beni Stabili, ha intrapreso le seguenti iniziative:

- IGD SIIQ S.p.A. nel novembre 2011 ha depositato un ricorso ex art. 447bis c.p.c. davanti al Tribunale di Ferrara per ottenere la condanna di Magazzini Darsena S.p.A. al pagamento dei canoni insoluti maturati dal 1° gennaio 2011. Dopo una serie di rinvii, sia d'ufficio che per effetto della D.L. 74/2012..., la causa è stata interrotta all'udienza del 27 novembre 2013 in conseguenza della dichiarazione di fallimento di Magazzini Darsena S.p.A..
- Nel luglio 2013 IGD ha depositato un ricorso ex art. 447 bis c.p.c. anche nei confronti della società Darsena F.M. s.r.l. in surroga, per i canoni di locazione dovuti nei confronti di Magazzini Darsena S.p.A. . In conseguenza della dichiarazione di fallimento di Darsena F.M. s.r.l. la causa è stata interrotta all'udienza del 22 gennaio 2014.

#### **FALLIMENTO DI MAGAZZINI DARSENA S.P.A E FALLIMENTO DI DARSENA F.M. S.R.L.**

Con sentenze del 26-29 luglio 2013 il Tribunale di Ferrara ha dichiarato fallite entrambe le società.

A seguito della succitata dichiarazione fallimento le società IGD SIIQ S.p.A. e Beni Stabili S.p.A. SIIQ sono poi riuscite a raggiungere un accordo, a parziale transazione, con il curatore fallimentare sottoscritto in data 29 ottobre 2013.

In virtù del sopra citato accordo transattivo le società hanno ottenuto la restituzione dell'immobile dalla Curatela del Fallimento Magazzini Darsena S.p.A. e tramite una *Joint Venture* compartecipata al 50% da IGD SIIQ S.p.A. e Beni Stabili S.p.A. SIIQ hanno acquisito l'azienda (con le relative autorizzazioni commerciali) dalla curatela del fallimento Darsena FM S.p.A. per un prezzo di 255 migliaia di Euro oltre imposte, hanno risolto il contratto preliminare per l'acquisto dell'immobile adiacente denominato immobile B ed i relativi contratti collegati, hanno ottenuto l'accettazione in via definitiva da parte di Magazzini Darsena della riduzione di prezzo di 2.500 migliaia di Euro per la compravendita dell'immobile c.d. "A" (somma che ricordiamo Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha già incassato attraverso l'escussione della fideiussione sopra citata).

Nell'ambito della citata transazione le società non hanno, peraltro, rinunciato a tutti i crediti maturati sino alla dichiarazione di fallimento e derivanti in virtù dei giudizi intrapresi nei confronti delle società fallite che quindi sono stati quasi interamente ammessi al passivo.

Infine si evidenzia che nel corso del 2012 IGD SIIQ S.p.A. è stata convenuta in giudizio da Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM s.r.l. e Partxo S.p.A., in merito all'espletamento del mandato di gestione del Centro Commerciale Darsena City. IGD SIIQ S.p.A. si è costituita depositando atto di comparsa e relative memorie istruttorie. Tenuto conto delle valutazioni espresse dai legali ai quali è affidata la tutela dei diritti di IGD SIIQ

S.p.A. nel descritto contenzioso, poiché ritengono che le pretese attoree non siano supportate da sufficienti elementi di fatto e di diritto, la Società non ha provveduto ad appostare passività al riguardo. In data 17 luglio 2013 è stata depositata la sentenza presso il Tribunale di Ferrara che ha rigettato le domande attoree e condannato Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM s.r.l. e Partxco S.p.A. a rifondere in favore di IGD SIIQ S.p.A. le spese di lite quantificate in Euro 20.000,00.

In relazione alla sentenza sopra riportata, in data 8 ottobre 2013 è stato notificato ad IGD SIIQ S.p.A. atto di citazione in appello innanzi alla Corte d'Appello di Bologna, da parte di Partxco S.p.A., obbligata a manlevare IGD SIIQ S.p.A., con fissazione dell'udienza al 27 febbraio 2014, poi rinviata d'ufficio al 4 marzo 2014.

#### **VIBO VALENTIA**

Dal maggio 2013 è pendente una controversia dinanzi al Tribunale di Milano promossa da G.A.M. S.p.A. nei confronti di IGD SIIQ S.p.A., relativamente all'Accordo Quadro sottoscritto tra le medesime parti nel maggio 2007 e che aveva ad oggetto l'acquisto, da parte di IGD, del 50% delle quote di una NewCo, proprietaria di un Centro Commerciale in Vibo Valentia, da costruirsi ad onere della parte promittente venditrice GAM, il tutto entro un certo termine e condizionatamente al buon esito dell'attività di due diligence.

Fin dal giugno 2012, IGD SIIQ S.p.A., essendo scaduti i relativi termini ed avendo avuto esito negativo la due diligence, aveva comunicato a G.A.M. S.p.A. il venir meno dell'Accordo Quadro per più concorrenti ragioni.

Oggetto del contenzioso è oggi la richiesta di accertamento di G.A.M. S.p.A. dell'asserita intervenuta risoluzione dell'Accordo Quadro per supposto inadempimento di IGD rispetto all'acquisto della quota di partecipazione della NewCo, con conseguente domanda di condanna al risarcimento dei danni patiti da G.A.M. S.p.A..

Dalla disamina della fattispecie in questione, così come effettuata dai consulenti legali incaricati da IGD SIIQ S.p.A., si è ritenuta la ragionevole bontà della posizione di IGD nella vicenda, stante l'intervenuta scadenza dei termini contrattuali e comunque l'esito non favorevole della due diligence, ciò che attribuiva a IGD SIIQ S.p.A. una specifica facoltà di recesso dall'Accordo Quadro. Tenuto conto delle valutazioni espresse a tal riguardo dai legali ai quali IGD SIIQ S.p.A. ha affidato le proprie difese, ritenendo questi ultimi che allo stato le pretese avanzate da parte attrice non siano supportate da particolari elementi di fatto e di diritto, la Società non ha provveduto ad appostare nel passivo alcun fondo al riguardo.

Il Giudice Designato per la trattazione della causa ha fissato la prima udienza di comparizione delle parti per il giorno 10 dicembre 2013 e, nel corso della predetta udienza, il Giudice ha assegnato i termini per il deposito delle memorie ex art. 183, comma 6, c.p.c.. La prossima udienza sarà fissata dal Giudice all'esito dell'esame delle istanze istruttorie formulate dalle parti nelle predette memorie.

#### **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 31/12/2013, 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 dalla Società 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 31/12/2013 e al 31/12/2012:

	Valore contabile										Fair value
	Ambità passività finanziarie designate al fair value	Ambità 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-13										
<b>ATTIVITA'</b>											
<b>Crediti vari e altre attività</b>											
- partecipazioni			387.231.782					387.231.782		387.231.782	387.231.782
- verso altri			3					3		3	3
- depositi cauzionali			22.123					22.123		22.123	22.123
- Usufiuto			1.908.427					1.908.427		1.908.427	1.908.427
<b>Attività finanziarie</b>											
<b>Crediti commerciali e altri crediti</b>											
- verso clienti			9.442.153					9.442.153	9.442.153		9.442.153
<b>Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate</b>											
- verso controllante			10.731					10.731	10.731		10.731
- verso parti correlate			782.698					782.698	782.698		782.698
<b>Altre attività</b>											
- ratei e sconti			309.157					309.157	309.157		309.157
- Altri			127.062					127.062			127.062
<b>Attività finanziarie per IRS</b>											
<b>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</b>											
- verso parti correlate			25.094.051					25.094.051	24.716.051	378.000	25.094.051
<b>Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti</b>											
- disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali			4.082.021					4.082.021	4.082.021		4.082.021
- cassa			40.501					40.501			40.501
<b>Totale attività finanziarie</b>			<b>429.050.709</b>					<b>429.149.781</b>	<b>39.510.374</b>	<b>389.639.407</b>	<b>429.149.781</b>
<b>PASSIVITA'</b>											
<b>Passività finanziarie</b>											
- passività finanziarie per IRS							24.147.237	24.147.237		24.147.237	24.147.237
- debiti verso banche						123.599.988		123.599.988	123.599.988		123.599.988
- debiti verso altri finanziatori						2.154.192		2.154.192	2.154.192		2.154.192
- leasing						5.443.753		5.443.753	283.902	5.159.851	4.731.869
- bond						146.099.424		146.099.424	4.095.827	142.003.597	147.790.937
- debiti verso banche per mutui						501.986.023		501.986.023	77.789.958	424.196.065	500.391.570
<b>Passività finanziarie vs parti correlate</b>											
- debiti verso controllante						15.364.839		15.364.839	364.639	15.000.200	15.364.839
<b>Debiti vari e altre passività</b>											
- altre passività						5.713		5.713		5.713	5.713
<b>Debiti vari e altre passività vs parti correlate</b>											
- verso controllante						6.148.990		6.148.990		6.148.990	6.148.990
- verso parti correlate						2.637.406		2.637.406		2.637.406	2.637.406
<b>Debiti commerciali e altri debiti</b>						7.151.318		7.151.318	7.151.318		7.151.318
<b>Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate</b>											
- verso controllante						2.260.678		2.260.678	2.260.678		2.260.678
- verso parti correlate						216.335		216.335	216.335		216.335
<b>Altre passività</b>											
- assicurativi						9.000		9.000	9.000		9.000
- depositi a garanzia						1.768.385		1.768.385	1.768.385		1.768.385
- altre passività						170.988		170.988	170.988		170.988
<b>Altre passività vs parti correlate</b>						14.484		14.484	14.484		14.484
<b>Totale passività finanziarie</b>						<b>815.031.516</b>	<b>24.147.237</b>	<b>839.178.753</b>	<b>219.879.694</b>	<b>619.299.059</b>	<b>838.563.929</b>

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											
<b>ATTIVITA'</b>											
<b>Crediti vari e altre attività</b>											
- 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
<b>Attività finanziarie</b>											
<b>Crediti commerciali e altri crediti</b>											
- verso clienti			9.563.318					9.563.318	9.563.318		9.563.318
- verso altri			-					-		-	-
- altri crediti			-					-		-	-
- anticipi a fornitori			-					-		-	-
<b>Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate</b>											
- verso controllante			17.822					17.822	17.822		17.822
- verso parti controllate			-					-		-	-
- verso parti correlate			233.744					233.744	233.744		233.744
<b>Altre attività</b>											
- anticipi mensili			-					-		-	-
- crediti v assicurazioni			-					-		-	-
- ratei e riscconti			271.096					271.096	271.096		271.096
- Altri			227.146					227.146	227.146		227.146
<b>Attività finanziarie per IRS</b>											
<b>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</b>											
- 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
<b>Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti</b>											
- 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
<b>Totale attività finanziarie</b>			<b>219.309.410</b>				<b>149.898</b>	<b>219.459.308</b>	<b>30.052.983</b>	<b>189.406.325</b>	<b>219.459.308</b>
<b>PASSIVITA'</b>											
<b>Passività finanziarie</b>											
- 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					538.650.838			538.650.838	102.334.569	436.316.269	530.679.101
<b>Passività finanziarie vs parti correlate</b>											
- debiti verso controllante					15.208.019			15.208.019	207.819	15.000.200	15.208.019
- debiti verso controllate					-			-		-	-
<b>Debiti vari e altre passività</b>											
- ratei e riscconti					-			-		-	-
- caparra					10.713			10.713		10.713	10.713
- altre passività					-			-		-	-
<b>Debiti vari e altre passività vs parti correlate</b>											
- 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
<b>Debiti commerciali e altri debiti</b>											
- debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate					3.408.166			3.408.166	3.408.166		3.408.166
- 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
<b>Altre passività</b>											
- ratei e riscconti					-			-		-	-
- 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
<b>Totale passività finanziarie</b>						<b>944.078.099</b>	<b>40.442.792</b>	<b>984.520.891</b>	<b>448.508.543</b>	<b>536.012.347</b>	<b>954.556.263</b>

Per ogni strumento finanziario è stato indicato sia il valore contabile sia il *fair value* relativo. I due valori coincidono per la maggior parte degli strumenti, avendo scadenza a breve termine. Differiscono, invece, per gli strumenti a lungo termine, quali i debiti verso banche per mutui, i *leasing* e il *convertible bond*.

Per calcolare il *fair value* delle passività contabilizzate al costo ammortizzato la Società ha attualizzato i flussi di cassa futuri utilizzando la curva dei tassi di interesse al 31 dicembre servendosi dell'*information provider* "Bloomberg". Il calcolo è stato effettuato tenendo conto del merito creditizio (*credit spread*) che sarebbe attualmente concesso alla Società dalle controparti bancarie.

Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore equo determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *fair value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *fair value* definita dall'IFRS 7: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni. Il *fair value* delle passività finanziarie è stato calcolato utilizzando il *credit spread* che sarebbe applicato dalle controparti bancarie alla Società alle date di valutazione. Al 31 dicembre 2013 è stato applicato un *credit spread* pari a 3,75% (3,50% quello applicato nel 2012).

## Collateral

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

Collateral rilasciati	Valore contabile	
	31-dic-13	31-dic-12
<b>Depositi cauzionali</b>		
- Crediti vari a altre attività	22.123	35.045

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

---

### IMPAIRMENT

---

	Svalutazione crediti commerciali	
	31-dic-13	31-dic-12
<b>Saldo all'inizio dell'esercizio</b>	9.342.065	6.677.755
<b>Trasferimenti</b>		
<b>Accantonamenti</b>		
- da svalutazioni individuali	2.518.686	3.064.674
<b>Utilizzi dell'esercizio</b>	-482.483	-400.364
<b>Ripristini di valore</b>		
<b>Altri movimenti</b>	-80.000	
<b>Totale</b>	11.298.268	9.342.065

## 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 2013 sono pari a +11.977.322 Euro, mentre per il 2012 sono stati pari a -12.206.241 Euro.

**UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI**

Conto economico	Valore contabile						
	Attività/passività finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
<b>UTILI ( PERDITE ) NETTI</b>	<b>31-dic-13</b>						
Attività/Passività finanziarie							-10.463.338
Crediti commerciali e altri crediti			- 2.518.686				
<b>Totale</b>	-	-	<b>- 2.518.686</b>	-	-	-	<b>-10.463.338</b>
<b>UTILI ( PERDITE ) NETTI</b>	<b>31-dic-12</b>						
Attività/Passività finanziarie							-8.941.646
Crediti commerciali e altri crediti			-3.064.674				
<b>Totale</b>	-	-	<b>-3.064.674</b>	-	-	-	<b>-8.941.646</b>

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

<b>INTERESSI ATTIVI</b>	<b>31-dic-13</b>	<b>31-dic-12</b>
<b>Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value</b>		
- Depositi	72.027	66.112
- Crediti verso parti correlate	524.911	518.715
<b>INTERESSI PASSIVI</b>	<b>31-dic-13</b>	<b>31-dic-12</b>
<b>Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value</b>		
- Depositi cauzionali	297.057	304.669
- Debiti vari e altre passività	365.092	406.509
- Debiti verso controllante	693.284	1.107.783
- Passività finanziarie		
- Convertible Bond	13.325.625	13.203.154
- Leasing	100.690	133.603
- Mutui	10.922.971	13.054.317
- Finanziamenti a breve	2.802.360	3.167.120

## Rischio di credito

Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie della Società, 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*.

### RISCHIO DI CREDITO

Massima esposizione al rischio di credito	31-dic-13	31-dic-12
<b>Crediti e finanziamenti</b>		
Crediti vari e altre attività	22.126	35.048
Crediti commerciali e altri crediti	9.442.153	9.563.318
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	793.429	251.566
Altre attività	436.219	498.242
Disponibilità liquide equivalenti	4.082.021	3.234.288
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	25.094.051	16.439.510
<b>Derivati di copertura</b>	99.072	149.898
<b>Totale</b>	<b>39.969.071</b>	<b>30.171.870</b>

## Rischio di liquidità

L'analisi delle scadenze qui riportata è stata svolta utilizzando flussi di cassa non scontati e gli importi sono stati inseriti tenendo conto della prima data nella quale può essere richiesto il pagamento.

Le assunzioni alla base della *maturity analysis* sono:

- per i flussi futuri dei debiti a medio/lungo termine a tasso variabile è stata 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 2013	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
<b>PASSIVITA'</b>								
<b>STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI</b>								
Mutui	4.054.673	7.547.253	13.039.076	41.395.564	75.276.278	205.011.668	301.494.618	647.819.130
Leasing	31.742	64.006	96.281	193.981	401.885	1.355.415	4.888.087	7.031.398
Bond	0	0	6.281.415	0	6.281.415	157.462.830	0	170.025.660
Linee a B/T	123.599.988	0	0	0	0	0	0	123.599.988
Debiti vs parti correlate	114.265	0	0	0	0	0	0	114.265
<b>Totale</b>	<b>127.800.668</b>	<b>7.611.260</b>	<b>19.416.772</b>	<b>41.589.545</b>	<b>81.959.578</b>	<b>363.829.912</b>	<b>306.382.704</b>	<b>948.590.441</b>
<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>								
Derivati su rischio di tasso	1.141.263	1.041.924	2.516.254	4.491.745	7.523.509	9.927.593	-852.853	25.789.435
<b>Totale</b>	<b>1.141.263</b>	<b>1.041.924</b>	<b>2.516.254</b>	<b>4.491.745</b>	<b>7.523.509</b>	<b>9.927.593</b>	<b>-852.853</b>	<b>25.789.435</b>
<b>ESPOSIZIONE AL 31 DICEMBRE 2013</b>	<b>128.941.931</b>	<b>8.653.183</b>	<b>21.933.026</b>	<b>46.081.290</b>	<b>89.483.087</b>	<b>373.757.506</b>	<b>305.529.852</b>	<b>974.379.875</b>

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
<b>PASSIVITA'</b>								
<b>STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI</b>								
Mutui	3.993.434	7.450.331	12.922.902	24.528.004	66.082.228	229.421.658	340.995.353	685.393.908
Leasing	31.281	62.614	93.866	188.824	385.811	1.263.721	5.258.515	7.284.633
Convertible Bond	0	0	4.025.000	234.025.000	0	0	0	238.050.000
Linee a B/T	110.859.869	0	0	0	0	0	0	110.859.869
<b>Totale</b>	<b>114.884.585</b>	<b>7.512.945</b>	<b>17.041.768</b>	<b>258.741.828</b>	<b>66.468.039</b>	<b>230.685.378</b>	<b>346.253.868</b>	<b>1.041.588.410</b>
<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>								
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
<b>Totale</b>	<b>1.264.170</b>	<b>1.119.000</b>	<b>2.764.961</b>	<b>5.110.850</b>	<b>9.212.454</b>	<b>16.781.230</b>	<b>4.045.920</b>	<b>40.298.585</b>
<b>ESPOSIZIONE AL 31 DICEMBRE 2012</b>	<b>116.148.754</b>	<b>8.631.945</b>	<b>19.806.729</b>	<b>263.852.678</b>	<b>75.680.492</b>	<b>247.466.608</b>	<b>350.299.788</b>	<b>1.081.886.995</b>

## Rischio di tasso

L'obiettivo fondamentale dell'attività di gestione del rischio di tasso è l'immunizzazione del margine finanziario della Società 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 della Società.

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-13	31-dic-12	31-dic-13	31-dic-12	31-dic-13	31-dic-12	31-dic-12	31-dic-12
Attività fruttifere di interessi	Euribor	36.582	30.211	-3.658	-3.021				
Hot money	Euribor	-1.235.611	-1.106.646	123.561	110.665				
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	-5.456.586	-5.821.390	545.658	582.139				
Strumenti derivati	Euribor								
- cash flow		3.544.598	3.797.925	-354.460	-379.793				
- fair value						14.856.582	20.910.532	-1.554.840	-2.193.574
<b>Totale</b>		<b>-3.111.017</b>	<b>-3.099.900</b>	<b>311.102</b>	<b>309.990</b>	<b>14.856.582</b>	<b>20.910.532</b>	<b>-1.554.840</b>	<b>-2.193.574</b>

Le assunzioni alla base della *sensitivity analysis* sono:

- l'analisi per i mutui a medio e lungo termine è stata svolta sull'esposizione alla data di chiusura;
- l'analisi per le linee a breve (hot money) e per i depositi è stata svolta sull'esposizione media dell'esercizio;
- è stato utilizzato uno *shift* parallelo iniziale della curva dei tassi di +100 / - 10 *basis point* (+100 / - 10 *basis point* al 31 dicembre 2012);
- 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 2012	ESERCIZIO 2011
<b>STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)</b>		
<b>ATTIVO</b>		
A) - CREDITI V/SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI		
B) - IMMOBILIZZAZIONI	1.335.832.734	1.563.162.430
C) - ATTIVO CIRCOLANTE	2.065.036.246	2.253.840.567
D) - RATEI E RISCONTI	9.782.748	12.377.363
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>3.410.651.728</b>	<b>3.829.380.359</b>
<b>PASSIVO</b>		
A) - PATRIMONIO NETTO	909.288.781	882.877.432
B) - FONDI PER RISCHI ED ONERI	17.917.289	19.921.115
C) - TRATTAM. DI FINE RAPPORTO DI LAV. SUB.	71.041.540	72.162.068
D) - DEBITI	2.407.864.814	2.849.920.990
E) - RATEI E RISCONTI	4.539.303	4.498.753
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>3.410.651.728</b>	<b>3.829.380.359</b>
<b>CONTI D'ORDINE</b>	<b>290.766.877</b>	<b>562.488.288</b>
<b>CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)</b>		
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE	2.123.466.963	2.116.251.844
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE	-2.119.789.713	-2.125.357.303
C) - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	79.590.738	67.090.675
D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIVITA' FINANZ.	-40.402.083	-33.815.180
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	159.787	5.494.669
Imposte sul reddito dell'esercizio	-16.435.022	-13.721.587
<b>UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO</b>	<b>26.590.670</b>	<b>15.943.118</b>

## 5.8 Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2013 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 2013
<b>Revisione contabile</b>	Pricewaterhousecoopers spa	IGD SIIQ S.p.A.	104.000
<b>Altri servizi</b>	Pricewaterhousecoopers spa	IGD SIIQ S.p.A.	5.000
<b>Totale</b>			<b>109.000</b>

Nel corso dell'esercizio 2013 si segnala che la precedente società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.A. ha ricevuto compensi in relazione:

- alle attività di Revisione relative al primo trimestre 2013 per Euro 3.909,
- all'emissione del parere di congruità relativo all'operazione di aumento del capitale sociale per Euro 54.200,
- all'emissione della relazione sui dati previsionali del Prospetto Informativo per Euro 60.000
- e alle operazioni di Exchange Offer di emissione di un prestito obbligazionario senior per Euro 200.000.

## 5.9 Attestazione del bilancio d'esercizio

**ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO**  
**AI SENSI DELL'ART. 81-ter DEL REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON**  
**DELIBERA 11971 DEL 14 MAGGIO 1999**  
**E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI**

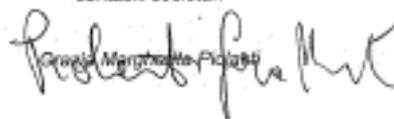
1. I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato, Grazia Margherita Pianti, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, terzo e quarto comma, del 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 2013.
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, 27 febbraio 2014

Amministratore Delegato

Claudio Albertini  


Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti  
 contabili societari

Grazia Margherita Pianti  


## 5.10 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.

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.

27 febbraio 2014

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Gilberto Goffari)



## 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 Giori 4	€ 75.071.221	-1.050.422	178.204.530	100%	IGD SIQ S.p.A.	75.071.221	€ 170.183.477
Millennium Gallery s.r.l	Ravenna Via Villa Giori 4	€ 100.000	36.202	301.210	100%	IGD SIQ S.p.A.	100.000	€ 14.463.025
Porta Medicea s.r.l.	Bologna Via Trattati Comunitari Europei 1957 2007 13	€ 60.000.000	-728.957	57.651.462	80%	IGD Management srl	48.000.000	€ 51.900.078
WinMagazin S.A.	Bucarest Romania	113.715,3 Lei	2.778.594	58.831.510	0,10%	IGD SIQ S.p.A. IGD Management srl	114	€ 185.618
Winmarkt management s.r.l.	Bucarest Romania	1.001.000 Lei	-3.013	462.114	100,00%	Win Magazin S.A.	1.001.000	783.481,1 Lei
IGD Property SIINQ S.p.A.	Ravenna Via Villa Giori 4	€ 50.000.000	-218.199	202.211.233	100%	IGD SIQ S.p.A.	50.000.000	€ 202.167.074
Consorzio I Bricchi	Isola d'Asti loc. Molini Via prato boschiero	€ 6.000	0	6.000	72,25%	IGD SIQ S.p.A.	4.335	€ 4.335
RGD Ferrara 2013 s.r.l.	Roma, via Piemonte 38	€ 100.000	104.599	204.599	50,00%	IGD SIQ S.p.A.	50.000	€ 50.000
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	Imola (Bologna) Via Amendola 129	€ 100.000	0	100.000	52%	IGD SIQ S.p.A.	52.000	€ 52.000
Virtus College S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	€ 10.000	non disponibile	non disponibile	45%	IGD SIQ S.p.A.	10.000	€ 4.779

\*dati desunti da bilanci di esercizio delle Società

## 5.11 Relazione della Società di Revisione



### RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 14 E 16 DEL DLGS 27 GENNAIO 2010, N° 39

Agli azionisti della  
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA

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 SIIQ SpA (di seguito la "Società") chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n. 38/2005, compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione contabile.

2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio, 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 dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione emessa da altro revisore in data 25 marzo 2013.

3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA al 31 dicembre 2013 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs 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 SIIQ SpA 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 d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA non si estende a tali dati.

#### PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 - Tel. 0277891 - Fax 027782040 - Cap. Soc. Euro 6.812.000,00 (i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12099580153, iscritta al n° 130044 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: Ancona 60020 Via Sordani 1001 - Tel. 071212111 - Bari 70126 Via Don Luigi Casella 17 - Tel. 080544011 - Bologna 40136 Via Angelo Pasoli 6 - Tel. 051686001 - Brescia 25103 Via Borgo Pietro Widler 23 - Tel. 0303992501 - Catania 95100 Corso Italia 202 - Tel. 095222211 - Firenze 50121 Viale Garibaldi 15 - Tel. 055248281 - Genova 16121 Piazza Dante 7 - Tel. 01029241 - Napoli 80121 Piazza dei Martiri 28 - Tel. 0815621 - Padova 35136 Via Venezia 4 - Tel. 049872481 - Palermo 90143 Via Manasse Gino 60 - Tel. 091349722 - Parma 43100 Viale Tanara 10/A - Tel. 052127911 - Roma 00054 Largo Federico 20 - Tel. 064720221 - Torino 10122 Corso Federico 10 - Tel. 011257771 - Trento 38122 Via Garibaldi 73 - Tel. 046127004 - Treviso 31100 Viale Faldonà 90 - Tel. 042266601 - Trieste 34100 Via Cesare Battisti 11 - Tel. 043280781 - Udine 33100 Via Foscolo 43 - Tel. 043222860 - Verona 37136 Via Freato 24/C - Tel. 045726201

[www.pwc.com/it](http://www.pwc.com/it)



- 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 Società. È 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), e m) e al comma 2, lettera b) dell'articolo 123-bis del DLgs 58/98, presentate nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio d'esercizio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 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) e m) e al comma 2, lettera b) dell'articolo 123-bis del DLgs 58/98 presentate nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA.

Bologna, 20 marzo 2014

PricewaterhouseCoopers SpA

Roberto Sollevanti  
(Revisore legale)

## 5.12 Relazione del Collegio Sindacale

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

Sede Legale Via Agro Pontino, 13 48100 RAVENNA

Sede Operativa Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13 BOLOGNA

Rea 88573 Registro Imprese 00397420399

Capitale sociale sottoscritto e versato €. 336.028.239,08

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,

il Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 ("TUF") e dell'art. 2429 Codice Civile, è chiamato a riferire all'Assemblea dei Soci sull'attività di vigilanza svolta nell'esercizio e sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati.

Il Collegio Sindacale è altresì chiamato a fare osservazioni e proposte in ordine al Bilancio, alla sua approvazione ed alle materie poste all'ordine del giorno dell'assemblea della società.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha svolto i propri compiti istituzionali nel rispetto del Codice Civile, dei Decreti Legislativi n. 58/1998 e n. 39/2010 ("Testo unico della revisione legale"), delle norme statutarie, nonché delle leggi speciali in materia, nel rispetto delle disposizioni emanate dalle Autorità che esercitano attività di vigilanza e di controllo (Commissione Nazionale per le Società e la Borsa -Consob), tenendo altresì in considerazione i principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Desideriamo informarVi che, sino alla data di redazione della presente Relazione, l'attività di controllo e vigilanza a noi assegnata dalla legge si è esplicata con le modalità operative sopra esposte ed in ossequio alle indicazioni emanate dalla Consob in materia di controlli societari.

Nel corso dell'esercizio, come oltre riferito, le informazioni per lo svolgimento delle funzioni



proprie del Collegio Sindacale sono state assunte attraverso audizioni delle strutture aziendali ed in virtù di quanto riferito nel corso delle riunioni del Consiglio di Amministrazione. Il Collegio, con i propri componenti, ha assistito alle riunioni dei Comitati societari: in particolare del Comitato Controllo e Rischi, del Comitato per le Nomine e per le Remunerazioni avvalendosi altresì di un proficuo scambio di informazione sia con la Società di Revisione Reconta Ernst & Young spa, sia con la PriceWaterhouseCoopers S.p.A., con il Dirigente Preposto e con l'Internal Auditing.

Il Collegio Sindacale rileva preliminarmente che il Bilancio d'esercizio e consolidato, chiuso al 31 dicembre 2013, è redatto in applicazione dei principi contabili internazionali *IAS – IFRS* (*International Accounting Standards e International Financial Reporting Standard*) emanati dall'*International Accounting Standards Board – IASB (International Accounting Standards Board)*, omologati dalla Commissione Europea ed attualmente in vigore. Ove necessario, si fa riferimento ai documenti interpretativi emanati dallo *IASB (International Accounting Standards Board)* stesso ovvero dall'*IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee)*, nonché dai documenti predisposti dall'*OIC (Organismo Italiano di Contabilità)*.

Quanto sopra premesso, di seguito si forniscono le informazioni, tra le altre, richiamate nella comunicazione Consob n.1025664 del 6 aprile 2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Ci atteniamo pertanto, come nell'esercizio precedente (2012), nella stesura della presente Relazione allo schema ed alla numerazione contenuta nella citata comunicazione Consob.

#### **I. INDICAZIONI SULLE OPERAZIONI DI MAGGIOR RILIEVO ECONOMICO, FINANZIARIO E PATRIMONIALE EFFETTUATE DALLA SOCIETA'**

Nel corso del 2013, il Collegio Sindacale ha acquisito informazioni in ordine alle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale svolte dalla Società e dalle Società controllate, partecipando, come riferito, alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, nonché svolgendo specifici incontri con l'Alta Direzione aventi - di norma - cadenza trimestrale.

Tali operazioni, per quanto a conoscenza di codesto Collegio Sindacale, non sono risultate manifestamente imprudenti o azzardate, né in potenziale conflitto di interessi, né in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio

aziendale.

Si rappresenta che la Relazione sulla gestione degli Amministratori sottoposta alla Vostra attenzione, fornisce ampia ed esauriente informativa in ordine alle citate operazioni. Si rimanda a tale documento, in merito all'individuazione delle operazioni, ivi adeguatamente rappresentate, nonché alle motivazioni che hanno portato il Consiglio di Amministrazione della Società a dare corso alle predette operazioni, deliberate in conformità alla Legge ed allo Statuto Sociale. Il Collegio Sindacale preso atto di quanto riferito nella Relazione sulla gestione non ha osservazioni da proporre.

Il Collegio Sindacale da atto inoltre che alla data di riferimento – 31 Dicembre 2013 – si sono conservate in capo alla Società IGD SIIQ SpA i requisiti: (i) soggettivi; (ii) statutari ed (iii) oggettivi previsti dal regime speciale delle società di investimento immobiliare quotate (SIIQ), introdotte dall'art. 1 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 – Legge Finanziaria 2008 – nonché dall'art. 3 del D.M. 7 Settembre 2007 n. 174.

Nel corso dell'esercizio appena terminato (2013) la Società ha deliberato, nell'assemblea del 18 Aprile 2013, la distribuzione di un dividendo di €. 0,07 per azione, per un importo complessivo di €. 22.333.408 non inferiore all'85% degli utili derivanti dall'attività di locazione, così come richiesto dalla predetta norma istitutiva delle società di investimento immobiliare quotate.

**II., III. INDICAZIONI SULL'EVENTUALE ESISTENZA DI OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI COMPRESSE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE E VALUTAZIONE DELL'ADEGUATEZZA DELLE INFORMATIVE RESE DAGLI AMMINISTRATORI IN ORDINE AD OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI, COMPRESSE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE**

La Relazione sulla gestione e le informazioni prodotte in Consiglio di Amministrazione, ovvero ricevute dall'Amministratore Delegato, e dal *management* aziendale della Società, nonché dai Collegi Sindacali delle altre Società controllate – e comunque quelle riscontrate nell'ambito dell'attività di vigilanza del Collegio Sindacale – non hanno evidenziato l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali perfezionate con parti terze, con Società del Gruppo o con parti correlate.

Quanto alle operazioni concluse con parti correlate e/o soggetti collegati, si informa che ai



sensi dell'art. 2391 *bis* del Codice Civile e dell'art. 4 del Regolamento Consob, conformemente alle disposizioni introdotte dalla Consob con delibera n.17221 del 12 marzo 2010 e successivamente modificato con delibera 17389 del 23 giugno 2010, la società si è dotata di apposita regolamentazione interna, di specifiche procedure e di sistemi atti alla gestione ed al monitoraggio di dette operazioni.

Il complessivo impianto, è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 11 novembre 2010 ed è stato revisionato dal Consiglio di Amministrazione in data 7 novembre 2013, tenuto conto dell'esperienza maturata nell'ultimo triennio di vigenza della disciplina richiamata ed in recepimento delle disposizioni normative.

Si dà atto che le informazioni relative alle operazioni concluse con parti correlate e/o soggetti collegati, ritenute adeguate, sono state rese al Collegio Sindacale dagli Amministratori nella Relazione sulla gestione; inoltre, queste sono pervenute tramite i flussi informativi trimestrali prescritti dalla disciplina sopra richiamata.

Più in generale il Collegio Sindacale nell'osservanza delle norme emanate in materia, dà atto che 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 le Parti Correlate. Il Collegio Sindacale, nella sua attività di controllo, ha verificato il rispetto delle procedure e delle disposizioni normative e sulla base di tali verifiche 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.

Il Collegio Sindacale, pur rimandando per maggiori approfondimenti alla Nota Integrativa allegata al Bilancio ed alla Relazione sul governo societario ritiene che le operazioni con parti correlate concluse nel corso dell'anno 2013, trovino giustificazione nell'interesse della società alla loro effettuazione e che non vi siano osservazioni in merito alla loro congruità.

Per quanto riguarda le segnalazioni prescritte, circa le operazioni poste in essere da soggetti

rilevanti e da persone strettamente legate ad essi, ai sensi dell'art. 114, comma 7, del D.Lgs 58 del 24 Febbraio 1998 e artt. 152 *sexies*, *septies* e *octies* del Regolamento Emittenti Consob (disposizioni in materia di "Internal Dealing"), il Collegio Sindacale ha accertato che la Società si è dotata di apposite norme e procedure interne per effettuare tali segnalazioni, tramite l'adozione del "Regolamento *Internal Dealing*".

#### **IV. OSSERVAZIONI E PROPOSTE SUI RILIEVI E RICHIAMI DI INFORMATIVA CONTENUTE NELLA RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE**

Si ricorda che alla società PriceWaterhouseCoopers S.p.A., è stato conferito l'incarico di revisione legale, per il periodo 2013-2021, dall'Assemblea dei Soci del 18 Aprile 2013, su proposta motivata del Collegio Sindacale e sulla base di una valutazione ed analisi tecnico-economica, ai sensi della normativa vigente. Anteriormente a tale data l'incarico era stato affidato alla Società Reconta Ernst & Young Spa che è cessata dall'incarico con la citata assemblea del 18 aprile 2013 per decorrenza del periodo consentito dalle attuali disposizioni di Legge.

Il Bilancio d'esercizio e consolidato è stato sottoposto alla revisione della predetta Società PricewaterhouseCoopers S.p.A., che ha rilasciato le proprie relazioni, ex artt. 14 e 16 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, in data 20 Marzo 2014 precedentemente depositato agli atti della società; in esse non sono presenti rilievi o richiami di informativa. In particolare, dette relazioni evidenziano che il Bilancio d'esercizio e consolidato sono redatti con chiarezza ed in conformità alle norme di legge ed ai principi di generale accettazione e che rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa per l'esercizio, né vengono segnalati rischi sull'affidabilità del sistema contabile.

Nella relazione della Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers Spa non vengono evidenziati rilievi e/o richiami circa la natura, la qualità e la correttezza delle informazioni ivi compresa la coerenza della Relazione sulla gestione.

#### **V. INDICAZIONI SULL'EVENTUALE DENUNCIE EX ART. 2408 DEL CODICE CIVILE ED INIZIATIVE INTRAPRESE**

Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio 2013, e sino alla data di redazione della presente Relazione, non ha ricevuto alcuna denuncia ex art. 2408 del Codice Civile e pertanto



nessuna iniziativa è stata presa dal Collegio Sindacale in merito.

#### **VI. INDICAZIONI DELL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ESPOSTI ED EVENTUALI INIZIATIVE INTRAPRESE**

Al Collegio Sindacale non sono pervenuti, nel corso dell'anno 2013 e sino alla data di redazione della presente Relazione, esposti presentati da Azionisti e/o da terzi; 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 dal Collegio Sindacale.

#### **VII. INDICAZIONI DI EVENTUALI ULTERIORI INCARICHI SUPPLEMENTARI ALLA SOCIETA' DI REVISIONE E DEI RELATIVI COSTI**

Vi segnaliamo che alla Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers Spa è stato affidato l'incarico di revisione legale, l'incarico continuativo di revisione del bilancio d'esercizio e del consolidato con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2013 unitamente al giudizio di coerenza della Relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1 lettera c, d, f, l, m ed al comma 2 lettera b dell'art. 123 bis del citato D.Lgs. 58/1998 presentato nella Relazione del Governo societario e gli assetti proprietari. Il Collegio Sindacale ha ottenuto dalla Società PriceWaterhouseCoopers spa la Relazione sull'indipendenza redatta ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 39/2012 non riscontrando situazioni che ne abbiano compromesso l'indipendenza o cause di incompatibilità ai sensi dell'art. 10 e 17 del citato D.Lgs. 39/2010 e delle relative disposizioni di attuazione. Gli importi sostenuti per tali attività sono stati pari ad €/ML 104 per la porzione dell'esercizio 2013 oltre ad €/ML 5 per la procedura di verifica del processo di valutazione al fair value degli investimenti immobiliari. Tale importo è comprensivo delle spese e dei contributi di vigilanza Consob. La precedente Società di Revisione Reconta Ernst & Young spa, per la carica ricoperta fino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2013, ha ricevuto i seguenti compensi: (i) in relazione all'attività di Revisione Legale relativamente al I° trimestre 2013 €/ML 4; (ii) per l'emissione del parere di congruità relativo all'operazione di aumento del capitale sociale €/ML 54; (iii) per l'emissione della Relazione sui dati previsionali del prospetto informativo €/ML 60; (iv) per le operazioni di Exchange Offer di emissione di un prestito obbligazionario €/ML 200.

L'attività di revisione legale relativa alle Società controllate rumene (Win Magazin S.A. e

Winmarkt Management S.A.) è stata affidata alla PriceWaterhouseCoopers Audit Srl alla quale è stato riconosciuto un compenso di €/ML 19.

Alla Società di Revisione Reconta Ernst & Young S.p.A. è stato inoltre demandato lo svolgimento dell'attività di revisore legale sino all'approvazione del bilancio per l'anno 2012 delle Società controllate: (i) IGD Management srl; (ii) Millennium Gallery Srl; (iii) Porta Medicea Srl, sino alla data delle rispettive assemblee. L'importo complessivo è stato di €/ML 4.

Successivamente alle predette date l'incarico è stato affidato alla PriceWaterhouseCoopers Spa alla quale è stato riconosciuto un compenso complessivo di €/ML 45.

**VIII. INDICAZIONI DI EVENTUALI ULTERIORI INCARICHI A SOGGETTI LEGATI ALLA SOCIETA' INCARICATA DELLA REVISIONE DA RAPPORTI CONTINUATIVI E DEI RELATIVI COSTI**

Il Collegio non è a conoscenza del conferimento, nel corso dell'esercizio 2013, di altri incarichi continuativi a soggetti legati alla società di revisione PriceWaterhouseCoopers Spa.

**IX. INDICAZIONI DELL'ESISTENZA DI PARERI RILASCIATI AI SENSI DI LEGGE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO 2013 DAL COLLEGIO SINDACALE**

Nel corso dell'esercizio 2013, il Collegio Sindacale ha provveduto a rilasciare il proprio parere - quando obbligatorio - in ossequio a previsioni di Legge, dello Statuto e della normativa Consob ; tra i pareri espressi e le principali osservazioni formulate, si segnalano:

- parere espresso in occasione della nomina, avvenuta in data 18 Aprile 2013, in sede di assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2012, del mandato alla società di Revisione PriceWaterhouseCoopers Spa;
- parere sulla remunerazione dei Consiglieri investiti di particolari cariche in conformità all'art. 2389 del Codice Civile;
- parere in sede di revisione in merito alla regolamentazione interna attuativa delle disposizioni emanate dalla CONSOB in tema di parti correlate e soggetti collegati;
- osservazioni sulla Relazione dell'attività della Revisione Interna redatta ai sensi della delibera Consob 17297 del 28 aprile 2010.

## **X. INDICAZIONI DELLA FREQUENZA E DEL NUMERO DELLE RIUNIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, DEL COLLEGIO SINDACALE**

Il Consiglio di Amministrazione, di norma, si riunisce nel rispetto dei termini di frequenza e con la cadenza prevista nel calendario finanziario, reso noto al Mercato in osservanza alle disposizioni previste dalle Istituzioni di Borsa. Esso inoltre si riunisce quando esigenze di opportunità e di necessità, su specifici argomenti che rivestono importanza per la gestione societaria, lo richiedano. Nel corso dell'esercizio 2013, si sono tenute n. 8 sedute.

L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione è in linea con la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. L'assemblea dei Soci del 19 Aprile 2012 si è adeguata volontariamente ed ha anticipato il contenuto della normativa introdotta dalla Legge 120/2011.

Il Collegio Sindacale si è riunito anch'esso con cadenza superiore a quella richiesta dalla Legge. Le riunioni tenute da tale organo sono state infatti n. 5. Esse hanno interessato solo le riunioni ex art. 2404 Codice Civile e quella finalizzata alla stesura della relazione ex art. 2429 Codice Civile. 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 e Rischi; (ii) del Comitato per le Nomine e per le Remunerazioni; (iii) dell'Organismo di Vigilanza. Il Collegio Sindacale 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.

Il Collegio Sindacale svolge inoltre la funzione di coordinamento e di indirizzo del Comitato per il controllo interno e la Revisione contabile, ai sensi dell'art.19 del D.Lgs. 39/2010.

## **XI - OSSERVAZIONI SUL RISPETTO DEI PRINCIPI DI CORRETTA AMMINISTRAZIONE**

La Società è, a parere del 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 Sindacale 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 di Controllo e Rischi, con il Comitato per le Nomine e per le Remunerazioni, nonché con i responsabili delle Società di Revisione, succedutesi nell'esercizio 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.

Si rammenta che ai lavori consiliari hanno partecipato stabilmente, di diritto o su invito, per l'illustrazione e l'analisi dei provvedimenti oggetto di delibera, il Direttore Generale alla gestione ed il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili. Hanno partecipato altri Dirigenti in funzione degli specifici argomenti posti all'ordine del giorno.

## **XII - 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 poste in essere per una azione di efficientamento della struttura organizzativa.

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.

Da parte di codesto Collegio Sindacale, non vi sono criticità da segnalare e/o rilievi significativi da formulare, relativamente alla struttura organizzativa della Società. Non sono state riscontrate particolari carenze, ovvero situazioni da riferire in questa sede in ordine all'effettivo funzionamento di organi, funzioni, sistemi e procedure

### **XIII. 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) 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 Sindacale, al 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 sia con l'Organismo di Vigilanza per il Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/01, sia con il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili ex art. 154 bis.

L'Internal Audit ha periodicamente riferito al Comitato di Controllo e Rischi, al Collegio Sindacale ed all'Organismo di Vigilanza 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 e l'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001 hanno reso le proprie rispettive relazioni su quanto sviluppato nel corso dell'esercizio.

In base a quanto constatato ed alle informazioni avute nei periodici incontri con il 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 all'Amministratore incaricato del sistema di controllo e di gestione dei rischi ed all'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.

Il Collegio Sindacale, sulla base degli atti e fatti valutati nel corso dell'attività di vigilanza, nonché a seguito di valutazione degli esiti dell'operato del Comitato Controllo e Rischi, al termine dell'esercizio 2013, non ha rilevato situazioni che possano far ritenere non adeguato il sistema di controllo interno nel suo complesso. Il sistema di controllo interno infatti non ha evidenziato, a parere del Collegio Sindacale, carenze significative, attesa la prosecuzione nella ricerca da parte delle funzioni competenti di una costante attività di revisione e di perfezionamento metodologico ed organizzativo, che ha permesso di ottenere un adeguato grado di attendibilità, sia in termini di efficacia, sia in termini di efficienza sul sistema dei controlli interni.

#### **XIV. 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 dalle Società di Revisione succedutesi nel tempo (Reconta Ernst & Young Spa e PriceWaterhouseCoopers Spa), nonché dall'Internal Auditing.

La struttura amministrativa-contabile appare adeguatamente strutturata ed idonea a fronteggiare le esigenze aziendali manifestatesi nel corso dell'esercizio 2013, sia in termini di risorse impiegate, sia in termini di professionalità utilizzate.

Le Società di Revisione suddette hanno, ciascuna per il proprio periodo temporale, controllato e validato le procedure amministrative e quelle contabili, senza evidenziare rilievi sulla loro



affidabilità. Esse hanno inoltre preso atto, ciascuna per il periodo di propria competenza, della correttezza delle rilevazioni, delle scritture contabili, dei fatti di gestione. La PriceWaterhouseCoopers Spa ha altresì validato 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. Essa ha inoltre validato la completezza e la coerenza della Relazione sulla gestione predisposta dall'organo amministrativo.

Pur non rientrando specificatamente nei compiti di questo Collegio il controllo legale ex art. 2409 bis Codice Civile, essendo questo demandato alla Società di Revisione, riteniamo, sulla base delle informazioni avute, e delle verifiche dirette previste dagli articoli 2403 e seguenti Codice Civile, 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. Il Collegio Sindacale non ha osservazioni da riferire sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

L'Amministratore Delegato ed il Dirigente preposto, con riferimento all'informativa contabile contenuta nel bilancio d'esercizio ed in quello consolidato al 31 dicembre 2013, hanno reso attestazione, priva di rilievi, alla redazione dei documenti contabili societari ed hanno altresì provveduto alla prescritta attestazione ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n.11971.

#### **XV. 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, costante ed adeguato flusso di informazioni, supportato altresì da idonei documenti ed elaborazioni contabili relative alla gestione delle partecipate.

Non si hanno osservazioni da formulare sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle

Società controllate al fine di acquisire i flussi informativi necessari per assicurare il tempestivo adempimento degli obblighi di comunicazione previsti dalla Legge.

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.

#### **XVI. OSSERVAZIONI IN ORDINE ALLE RIUNIONI TENUTESI CON I REVISORI**

Il Collegio Sindacale ha accertato, tramite verifiche dirette ed informazioni assunte dalle Società di Revisione succedutesi nel corso dell'anno 2013 (Reconta Ernst Young S.p.A. e PriceWaterhouseCoopers Spa), 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 Codice Civile, sia della revisione legale del bilancio civilistico e del bilancio consolidato, attivando in tali occasioni un proficuo scambio di informazioni, così come richiesto dall'art. 150 del D.Lgs. 58 del 24 Febbraio 1998.

Con i Revisori è stata esaminata in particolare l'applicazione dei principi contabili, la migliore appostazione e rappresentazione nei prospetti di Bilancio di elementi significativi sotto l'aspetto economico, finanziario e patrimoniale. Nel corso di tali periodici incontri non si sono evidenziati atti o fatti ritenuti censurabili e meritevoli di segnalazione ai sensi dell'art. 155, comma 2, del D.Lgs. 58 del 24 Febbraio 1998.

In tali incontri non sono emerse anomalie, criticità od omissioni rilevate dai Revisori e portate da questi a conoscenza del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale della società. Nel corso di tali incontri abbiamo, da parte nostra, informato i Revisori sull'attività del Collegio Sindacale e riferito sui fatti rilevanti e significativi della Società a nostra conoscenza.

#### **XVII. 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 nella ultima versione dello scorso dicembre 2011.

Il Consiglio di Amministrazione ha costituito al proprio interno, e sono operativi i seguenti Comitati:

- Comitato di Presidenza: è composto da n. 4 (quattro) Consiglieri e precisamente dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, dal Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione, dall'Amministratore Delegato, nonché da un Consigliere non esecutivo. Il Comitato nel corso dell'anno 2013 si è riunito n. 5 (cinque) volte.
- Comitato per le Nomine e per le Remunerazioni: tale Comitato è stato istituito nel corso del 2012; recependo quanto indicato nel Codice di Autodisciplina, ed accorpando 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 per le Remunerazioni il Presidente del Consiglio di Amministrazione, 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 nel corso dell'anno 2013 si è riunito n. 3 (tre) volte.
- il Comitato di Controllo e Rischi: è composto da n. 3 (tre) Amministratori non

esecutivi individuati nei Consiglieri indipendenti. Nel corso dell'anno 2013 il Comitato si è riunito con continuità ed in modo adeguato alle esigenze aziendali. Le riunioni sono state n.8 (otto). Ai lavori del Comitato di Controllo e Rischi partecipa il Presidente del Collegio Sindacale o altro Sindaco designato da quest'ultimo. Ad esso sono invitati il Presidente del Consiglio di Amministrazione ed il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione, oltre all'Amministratore Delegato.

- Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate: tale Comitato istituito in osservanza del disposto ex art. 2391 bis del Codice Civile e dell'art. 4 del Regolamento Parti Correlate Consob è composto da n. 3 (tre) Amministratori indipendenti. Nel corso dell'anno 2013 si è riunito n. 3 (tre) volte.

Sempre in tema di funzioni di controllo si segnala che la Società ha istituito, già nel corso dell'anno 2007, la figura del "Lead Independent Director", punto di riferimento e di coordinamento delle istanze e dei contributi degli Amministratori indipendenti. Esso è posto a garanzia della più ampia autonomia di giudizio di questi ultimi, rispetto all'operato dell'Alta Dirigenza.

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 istituire la funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile demandando al Presidente del Collegio Sindacale la funzione di coordinamento e di indirizzo per la corretta attività.

La Società ha inoltre istituito l'Organismo di Vigilanza. Tale organo si compone di n. 3 (tre) Amministratori indipendenti. Nel corso del 2013 l'Organismo si è riunito in funzione delle esigenze evidenziate. Le riunioni sono state n. 4 (quattro). A tali riunioni, su invito espresso, ha partecipato il Presidente del Collegio Sindacale o altro Sindaco da lui designato. Esso si è avvalso della collaborazione dell'Internal Auditing per il monitoraggio dei rischi ed al fine di mitigarne gli effetti.

Si ricorda infine 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 da parte dei responsabili della società Egon Zehnder di un "Rapporto di Sintesi" discusso nel Consiglio di Amministrazione tenutosi lo scorso 27 Febbraio 2014. 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 verificatane l'operatività nel corso dell'esercizio, esprime una valutazione positiva sul sistema di Corporate Governance della Società.

#### **XVIII. 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 delle Società di Revisione succedutesi nell'esercizio.

Non abbiamo rilevato omissioni, fatti censurabili, operazioni imprudenti o irregolarità da segnalareVi; pertanto dalla nostra attività di verifica e controllo non sono emersi fatti significativi 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.

#### **XIX. PROPOSTE ALL'ASSEMBLEA:**

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale, preso atto delle risultanze del Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, 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 31/12/2013; Relazione degli Amministratori sulla Gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del Bilancio consolidato al 31/12/2013, Distribuzione del dividendo agli azionisti;**

**II) Relazione sulla remunerazione ai sensi dell'art.123-ter, comma 6, del D.Lgs. 58/98; deliberazioni inerenti e conseguenti;**

**III) Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie.**

**ASSEMBLEA: Parte straordinaria**

**I° 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.**

\*\*\*\*\*

Osservazioni del Collegio Sindacale agli argomenti posto all'ordine del giorno:

**I° Argomento – Bilancio d'esercizio al 31/12/2013; Relazione degli Amministratori sulla Gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del Bilancio consolidato al 31/12/2013, Distribuzione del dividendo agli azionisti;**

- ◆ Esprimiamo parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31 Dicembre 2013 che si chiude con un utile civilistico di €. 13.808.913, così come propostoVi dal Consiglio di Amministrazione.
- ◆ Esprimiamo altresì parere favorevole alla proposta di deliberare un dividendo pari ad €.



0,065 per ciascuna azione in circolazione al momento dello stacco.

**II° Relazione sulla remunerazione ai sensi dell'art.123-ter, comma 6, del D.Lgs. 58/98; deliberazioni inerenti e conseguenti;**

- ♦ Riteniamo adeguate e complete le informazioni che il Consiglio di Amministrazione ha fornito sull'argomento nella propria relazione redatta ex art. 123 Ter comma 6 del D.Lgs. 58/98 contenente l'illustrazione della politica della società in materia di remunerazione degli organi di amministrazione del Direttore Generale alla gestione, dei Dirigenti con responsabilità strategica, nonché delle procedure adottate per tale politica.

**III° 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, sia alla data di presentazione della presente proposta risultano pari a n. 10.976.592 (3,15%). Il Collegio Sindacale ritiene sussistano le condizioni di legge (art. 2357 Codice Civile e art. 132 D.Lgs. 58/98) e di Statuto per procedere all'acquisizione di ulteriori azioni proprie, nonché alla disposizione delle stesse, qualora se ne ravvisi l'opportunità e la convenienza.

**ASSEMBLEA: Parte straordinaria**

**I° 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 un aumento di capitale sociale con le limitazioni previste dall'art. 2441 comma 4 Codice Civile. 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.

\* \* \* \* \*

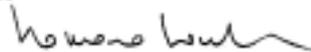
Signori Azionisti,

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 nostra nomina.

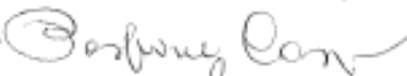
Bologna, 21 Marzo 2014

Il Collegio Sindacale

(Romano Conti)



(Pasquina Corsi)



(Roberto Chiusoli)



## 6. GLOSSARIO

### AGENCY MANAGEMENT

Attività svolta per l'individuazione del Tenant Mix e per la negoziazione dei contratti di locazione dei Negozi presenti all'interno delle Gallerie.

### CENTRO COMMERCIALE

Immobile composto da un Ipermercato e da una Galleria, con infrastrutture e spazi di servizio comuni, all'interno di una superficie coperta, riscaldata e condizionata.

### COSTI DIRETTI

Costi direttamente imputabili ai centri commerciali.

### DEVELOPMENT PIPELINE

Programma di investimenti di sviluppo.

### DIVIDEND YIELD

Il dividend yield, o rapporto dividendo-prezzo, corrisponde al rapporto tra l'ultimo dividendo annuo per azione corrisposto agli azionisti o annunciato e il prezzo in chiusura dell'anno di un'azione ordinaria.

### EBITDA

L'EBITDA, letteralmente Earnings before Interests, Taxes, Depreciation & Amortization, è la misura più significativa della performance operativa della Società. Indica infatti gli utili conseguiti prima degli interessi, delle imposte e degli ammortamenti e accantonamenti per rischi. Una valutazione che prescinde quindi dal modo nel quale la Società si è finanziata, dal risultato della gestione fiscale e dalla fase in cui si trova nel ciclo degli investimenti. L'EBITDA è una proxy del cashflow operativo che la Società è in grado di generare.

### EBIT (Risultato operativo)

L'EBIT, letteralmente Earnings before Interest and Taxes, è un saldo che, rispetto all'EBITDA, incorpora informazioni sull'andamento degli ammortamenti e sulla variazione del Fair Value degli immobili in portafoglio. Nel caso di IGD, che segue i principi IAS (International Accounting Standards), gli ammortamenti non sono una posta significativa, dal momento che ogni sei mesi, sulla base di una perizia indipendente, il valore degli immobili di proprietà viene aggiornato: nello stato patrimoniale gli immobili vengono iscritti al valore di mercato, mentre nel conto economico, tra l'EBITDA e l'EBIT, viene registrata la variazione del cosiddetto 'fair value'.

### EPRA

European Public Real Estate Association.

### EPS / EARNINGS PER SHARE

Utile netto diviso per il numero medio di azioni che compongono il capitale sociale nell'anno.

### ESTIMATED RENTAL VALUE / ERV

Il valore stimato degli affitti a prezzi di mercato degli spazi affittabili, secondo la perizia indipendente che costruisce la stima sulla scorta dei dati rilevati in strutture simili situate in aree geografiche comparabili.

### FACILITY MANAGEMENT

Fornitura di servizi specialistici legati ai Centri Commerciali, quali la vigilanza, le pulizie e la manutenzione ordinaria.

## FFO / FUNDS FROM OPERATIONS

L'FFO è calcolato 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.

## Financial occupancy

Calcolato come rapporto tra mq affittati valorizzati a canoni di mercato su mq totali affittabili valorizzati a canoni di mercato.

## Gross exit cap rate

Calcolato come rapporto tra ricavi lordi (canoni, temporanei e variabili) dell'ultimo anno del DCF su valore di uscita.

## Gross initial yield

Rendimento iniziale lordo dell'investimento calcolato come rapporto tra il totale dei ricavi relativi al primo anno considerato ai fini dell'applicazione del metodo reddituale dei flussi di cassa attualizzati (c.d. Discounted Cash Flow) e il fair value del relativo immobile

## 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.

### 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.