

IGD PROPERTY SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE NON QUOTATA S.P.A.

*Società con Unico Socio appartenente al Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento
Immobiliare Quotata S.p.a.*

Sede legale in Ravenna (RA), Via Villa Glori n. 4,

Sede operativa in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n.13,

codice fiscale, Partita IVA 02452760396 e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna 203099

capitale sociale deliberato 50.000.000,00

capitale sociale sottoscritto e versato Euro 50.000.000,00

**Bilancio di esercizio IGD PROPERTY SIINQ
S.p.A. al 31 dicembre 2013**



1.	RELAZIONE SULLA GESTIONE	3
1.1	IGD PROPERTY SIINQ SPA	3
1.2	Eventi rilevanti dell'esercizio.....	3
1.3	Il Quadro normativo/regolamentare SIINQ	4
1.4	Valutazioni dei periti indipendenti	5
1.5	Andamento dell'esercizio 2013.....	16
1.6	Eventi successivi	19
1.7	Principali rischi e incertezze cui IGD PROPERTY SIINQ SPA è esposta	19
1.8	Operazioni infragruppo e con parti correlate	19
1.9	Azioni Proprie	19
1.10	Attività di ricerca e sviluppo.....	19
1.11	Operazioni significative.....	19
1.12	Proposta di approvazione del bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2013	20
2.	IGD PROPERTY SIINQ S.p.A. Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2013	21
2.1	Conto economico	22
2.2	Conto economico complessivo.....	23
2.3	Situazione-patrimoniale-finanziaria	24
2.4	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto	25
2.5	Rendiconto finanziario.....	26
2.6	Note di commento ai prospetti contabili.....	27
2.7	DIREZIONE E COORDINAMENTO	55
2.8	Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob.....	55

1. RELAZIONE SULLA GESTIONE

1.1 IGD PROPERTY SIINQ SPA

IGD PROPERTY SIINQ S.p.A. è stata costituita in data 13 dicembre 2012 da parte dell'unico socio IGD SIQ S.p.A. (Società di Investimento Immobiliari Quotata), con atto costitutivo a rogito del Notaio Daniela Cenni, Rep. 24434 – Racc. n. 16230. La Società è stata registrata presso il Registro delle Imprese di Ravenna in data 17 dicembre 2012. La sede legale della Società è fissata in Via Villa Glori n. 4, Ravenna, mentre la sede operativa è sita in Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, Bologna.

La Società ha per oggetto la gestione, la locazione, l'affitto e l'amministrazione di immobili.

1.2 Eventi rilevanti dell'esercizio

In data 15 novembre l'Assemblea Ordinaria ha accettato le dimissioni dell'amministratore unico Grazia Margherita Piolanti; ha inoltre determinato in n. 3 (tre) il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione, con durata in carica per 3 esercizi fino alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio coincidente con l'esercizio che si chiude il 31/12/2015 e ha nominato quali componenti del Consiglio di Amministrazione i Sigg.ri Gilberto Coffari, Claudio Albertini e Grazia Margherita Piolanti.

In data 3 dicembre 2013, con effetto dalla iscrizione nel Registro delle Imprese in data 5 dicembre, l'Assemblea Straordinaria della Società ha deliberato un aumento a pagamento del capitale sociale, da liberarsi mediante conferimento in parte in natura e in parte in denaro riservato all'unico socio IGD SIQ S.p.A., 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.

Di tale complessivo importo Euro 49.850.000,00 sono stati imputati a capitale sociale mentre Euro 151.922.074,00 sono stati imputati a riserva sovrapprezzo azioni.

L'Assemblea Ordinaria del 3 dicembre 2013, su proposta motivata del Collegio sindacale, ha conferito l'incarico della revisione dei conti relativamente ai bilanci degli esercizi che chiuderanno dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021, alla società PricewaterhouseCoopers S.p.A. con sede legale ed amministrativa in Milano, Via Monte Rosa n. 91, codice fiscale 12979880155, determinando il corrispettivo spettante alla società di revisione in Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) oltre ad IVA per il primo esercizio ed in Euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) oltre ad IVA per ciascuno degli esercizi successivi.

Il Collegio Sindacale, costituito da tre sindaci effettivi e, precisamente, dai Signori Landi Isabella, Garuti Massimo e Costantini Adalberto e due supplenti (Signori Zoffoli Stefano e Casadio Giulia), resterà in carica sino alla data dell'assemblea che verrà convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio che si chiuderà al 31 dicembre 2014.

1.3 Il Quadro normativo/regolamentare SIINQ

Il Regime Speciale delle SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate) e delle SIINQ (Società di Investimento Immobiliare Non 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 SIINQ sono:

Requisiti Soggettivi

- costituzione in forma di società per azioni, ma non quotata sui mercati regolamentati
- 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
- i diritti di voto nell'assemblea ordinaria e di partecipazione agli utili siano posseduti per almeno il 95 per cento dalla SIIQ controllante o da altre SIIQ.

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 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/SIINQ 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 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.

L'adesione al regime speciale delle SIINQ comporta, oltre al rispetto dei requisiti oggettivi, soggettivi e statutari previsti per le SIIQ, anche l'obbligo di redigere il bilancio in base ai principi contabili internazionali.

Le modalità tecniche di esercizio della relativa opzione sono contenute nel provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate del 28 novembre 2007, dove viene specificato che l'opzione per il regime speciale deve essere esercitata, mediante la presentazione di un apposito modello, entro il termine del periodo d'imposta

anteriore a quello dal quale il contribuente intende avvalersene. (comma 120 dell'art. 1 della legge SIIQ, art. 2 del decreto e art. 2 del provvedimento).

In data 27 dicembre 2012, IGD PROPERTY SIINQ SPA, in possesso dei requisiti soggettivi, partecipativi e statutari, ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale a decorrere dal periodo d'imposta che ha avuto inizio il 1° gennaio 2013.

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 55% 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 in misura superiore al 55% 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 di beni immobili"*

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.

1.4 Valutazioni dei periti indipendenti

Il portafoglio immobiliare della Società alla data del 31 dicembre 2013 risulta essere composto dalle seguenti unità immobiliari, di proprietà della società stessa:

- Ufficio Miralfiore, Via Galleria dei Fonditori n. 11
- Supermercato sito in Via Aquileia n. 12, Ravenna
- Centro commerciale Esp, sito in Ravenna Via Marco Bussato n. 74
- Centro commerciale CentroBorgo, sito in Bologna Via Marco E,imilio Lepido n. 184
- Centro commerciale Casilino, sito in Via Casilina n. 1011, Roma;
- Galleria commerciale Katanè, sito in Via S. Quasimodo n. 1, Catania
- Ipermercato presso Centro commerciale Lame, Bologna.

Si allegano di seguito le perizie dei due valutatori indipendenti CBRE Valuation S.p.A. e REAG Advisory Group S.p.A..



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

Certificato di perizia relativo alla valutazione, alla data del 31.12.2013, degli immobili di proprietà di IGD Property SIINO Spa

PREMESSA

In conformità alle Vostre disposizioni, abbiamo determinato il Valore di mercato dei seguenti asset di proprietà:

RIF.	ASSET	TIPOLOGIA	INDIRIZZO	CITTA'	PROV.
3	ESP	Colleto e ipermercato	Via Moro Buzzato, 74	Ravenna	RA
4	BORGO	Colleto e ipermercato	Via M.E. Lepido, 184	Bologna	BO
5	Iper LANE	Ipermercato	Via Moro Polo, 3	Bologna	BO
10	Negozio ADULEA	Negozio	Via Aquilaja, 110-112	Ravenna	RA

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.

Scopo del lavoro è definire il valore di mercato dei beni per fine di bilancio.

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 al contratto di locazione attivo alla data della stima;
- superfici di vendita e superfici lordi esistenti;
- imposta comunale sugli immobili, assicurazione e spese condominiali.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In conformità a quanto riportato nella 8ª ed ultima edizione del "RICS Valuation – Professional Standard" ("The Red Book") della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo

Sede Legale e Amministrativa: Via del Leone 5/7, 20121, Milano T +39 02 6666 701 F +39 02 6666 70 60
 Sedi Secondarie: Via L. Bissolati 20, 00187, Roma T +39 06 4623 6601 F +39 06 4623 6631
 Palazzo Paravia P.zza Statuto 18, 10122 Torino T +39 011 2272 901 F +39 011 2272 906
 Iscritt. reg. imprese presso c.c.i.a.a. n.04319600163 cod. fisc./partita i.v.a. 04319600163 cap. soc. € 600.000 i.v.
 c.c.i.a.a. Milano 1004000
 Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società CBRE Srl

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 per il bene immobiliare in oggetto, costituito da una porzione di proprietà ad uso negozio è stato applicato il metodo seguente:

- metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di sette 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 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 effettuato verifiche, con tale finalità, presso gli Enti competenti/amministrazioni Comunali e pertanto, in fase di valorizzazione del bene immobiliare, abbiamo considerato lo stesso come perfettamente regolare.
- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato, nel caso, nelle seguenti pagine.
- Tutti i dati economici relativi allo stato di avanzamento lavori degli interventi edilizi in corso e ai conseguenti incrementi dei canoni di locazione in essere ci sono stati comunicati direttamente dalla proprietà.
- Le indicazioni delle indagini da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della sua situazione alla data della presente valutazione. Ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti e adottati come riferimento.

CBRE

- Il computo delle superfici e tutti i dati relativi alle consistenze sono quelli comunicatici dalla proprietà e da noi non verificati né tramite misurazione grafica degli elaborati grafici forniti, né tantomeno tramite misurazione in sito del bene immobiliare in oggetto.
- 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 SIIHQ 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 IGD PROPERTY SIIHQ SpA indicati in premessa al 31 Dicembre 2013 sia esprimibile come segue:

Totale immobili di proprietà:

Valore di mercato Euro 211.598.000,00
(Duecento Undici milioni Cinquecento Novantotto Mila 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 determinato 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)

CBRE

REAG Real Estate Advisory Group SpA
a socio unico
Divisione Generale
Centro Direzionale Colfiorini
Palazzo Cassiopea 3
20884 Agrate Brianza MB - Italy
Tel. +39 039 8423.1
Fax +39 039 808427
Italy@reag-aa.com

Sede Legale
Via Monte Rosa, 91
20149 Milano - Italy
Capitale Sociale € 1.000.000,00 I.v.
R.E.A. Milano 1047068
C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 05681880152



R E A G
E S T A T E
A D V I S O R Y
G R O U P

Agrate Brianza, 19 febbraio 2014

Pos. n° 8754

Spettabile

IGD Property SIINQ S.p.A.

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. 2 immobili a destinazione commerciale e da n. 1 unità immobiliare a destinazione commerciale, ubicato sul territorio italiano, indicatoci quale proprietà di IGD Property SIINQ S.p.A.

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

REAG inoltre:

- Ha effettuato, nel mese di dicembre 2013, i sopralluoghi presso i CC di Roma e di 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 Unità Immobiliare) al 31 dicembre 2013 possa essere ragionevolmente indicato come segue:

	CITTA'	PROV.	IMMOBILE	TIPOLOGIA
7	ROMA	RM	C.C. CASINO	GALLERIA + IPER
10	PESARO	PU	Iper MIRALFIORE	NEGOZIO
22	CRAWINA DI CATANIA	CT	CC KATANE'	GALLERIA

Euro 124.300.000,00

(Euro Centoventiquattromilionitrecentomila/00)

Supervisione e controllo:

Savino Natalicchio
Engagement Manager

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

Oswaldo Rigamonti
Senior Director

1.5 Andamento dell'esercizio 2013

Analisi economica

L'operazione di conferimento, avvenuto in data 3 dicembre 2013, con effetto giuridico e civilistico, a partire dal 5 dicembre 2013, dei compendi aziendali e immobiliare costituiti da:

- a. Ipermercato "Lame";
- b. Centro Commerciale "Borgo";
- c. Centro commerciale "ESP";
- d. Centro commerciale "Casilino"
- e. Galleria commerciale "Katane"

oltre al finanziamento di 135 milioni, ha determinato l'incremento dei ricavi e dei costi registrati nell'esercizio 2013, che chiude con una perdita di 218.199 Euro come evidenziato di seguito:

	31/12/2012	31/12/2013
Ricavi da immobili di proprietà	1.130	1.691.913
Ricavi da immobili di proprietà di terzi		
Ricavi da servizi	0	4.200
Ricavi da trading		
Ricavi gestionali	1.130	1.696.113
Costi Diretti	0	(187.377)
Margine lordo divisionale	1.130	1.508.736
Spese Generali	(7.279)	(131.468)
EBITDA	(6.149)	1.377.268
<i>Ebitda Margin</i>	<i>n.a.</i>	<i>81,20%</i>
Ammortamenti	0	(1.620)
Variazione Fair Value	0	(1.274.754)
EBIT	(6.149)	100.894
Proventi finanziari	1	59
Oneri finanziari	(23)	(664.973)
Gestione finanziaria	(22)	(664.914)
UTILE ANTE IMPOSTE	(6.171)	(564.020)
Imposte sul reddito del periodo	1.341	345.821
UTILE NETTO	(4.830)	(218.199)

Il risultato è stato significativamente influenzato dalle variazioni negative di fair value, rilevate in applicazione allo IAS 40, per adeguare il valore degli immobili al valore equo espresso dalle perizie redatte dai periti indipendenti. Depurando il conto economico da tale impatto, pari a 922.795 Euro al netto degli effetti fiscali, il risultato sarebbe stato positivo per 704.596 Euro.

I **costi diretti** sono costituiti prevalentemente dall'IMU, pari a 144.048 Euro e dai costi di gestione dei centri commerciali, pari a 22.015 Euro.

Le **spese generali** sono relative ai compensi per la società di revisione, ai service amministrativo e tecnico-commerciale erogati dalla società controllante IGD e ai compensi per le perizie redatte dai periti indipendenti.

L'**ebitda** al 31 dicembre 2013 è pari a 1.377.268 Euro e l'**ebitda margin** è pari all'81,20% dei ricavi gestionali.

Il saldo della **gestione finanziaria** è determinato dagli oneri relativi al finanziamento ipotecario concesso da BNP Paribas, succursale Italia, la cui onerosità è pari ad uno spread di 425 punti base oltre a Euribor 3 mesi.

I costi accessori all'operazione del suddetto finanziamento sono stati pari a circa 4,08 milioni di Euro.

Complessivamente, gli oneri finanziari sono stati pari a circa 521 migliaia 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% e il cui differenziale negativo, al 31 dicembre 2013, è stato pari a 86.100 Euro.

Le **imposte** correnti, al 31 dicembre, sono pari a 5.803 Euro, mentre le imposte differite attive e passive sono in gran parte relative alle variazioni di fair value già commentate.

Analisi patrimoniale e finanziaria

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

	31/12/2013	31/12/2012	Δ
Attivo immobilizzato	340.150.962	396.341	339.754.621
CCN	-639.228	-11.695	(627.533)
Altre passività a lungo	(6.490.453)	0	(6.490.453)
TOTALE IMPIEGHI	333.021.281	384.646	332.636.635
Patrimonio netto	202.211.233	390.170	201.821.063
Derivati	-282.436	0	(282.436)
PFN	131.092.484	-5.524	131.098.008
TOTALE FONTI	333.021.281	384.646	332.636.635

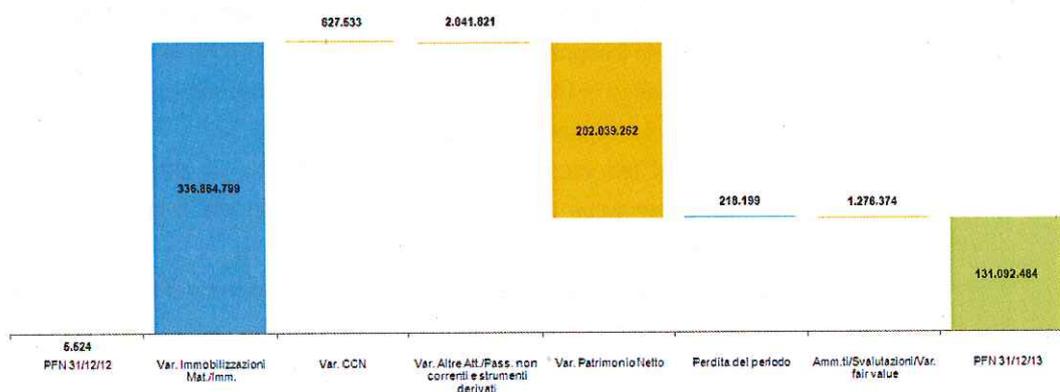
Le variazioni rispetto all'esercizio precedente sono state determinate dal conferimento già commentato.

In particolare, le principali variazioni dell'esercizio 2013, rispetto al 31 dicembre 2012, sono:

- ✓ **Attivo immobilizzato.** E' passato da 396.341 Euro al 31 dicembre 2012 a 340.150.962 Euro al 31 dicembre 2013; la variazione di +339.754.621 Euro è imputabile principalmente agli incrementi e decrementi che seguono:
 - ✓ **Investimenti immobiliari** (+335.503.000 Euro). La variazione netta si riferisce prevalentemente:
 - all'incremento per effetto del citato conferimento per un importo pari a 336.600 migliaia di Euro;
 - agli incrementi, pari a +34.476 Euro, riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria che hanno riguardato il negozio Aquileia, la galleria Casilino e l'ipermercato Lame;
 - alla riclassifica, pari a +143.278 Euro, relativa ai lavori eseguiti ed ultimati sulle torri evaporative del centro commerciale Esp;
 - 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 1.274.754 Euro.
 - ✓ **Immobilizzazioni in corso** (+10.000 Euro). La variazione è dovuta a lavori di manutenzione straordinaria sugli impianti di condizionamento
 - ✓ **Attività per imposte anticipate** (+4.161.196 Euro). La variazione è dovuta principalmente:
 - ai crediti per imposte anticipate derivanti dal conferimento per 4.030.451;
 - all'iscrizione della fiscalità differita sugli adeguamenti del valore equo degli investimenti immobiliari per un importo pari a 131.079 euro;
 Per un maggior dettaglio si rimanda alla nota 12.
 - ✓ **Crediti vari e altre attività non correnti** (+5.000 Euro). La variazione è dovuta a crediti trasferiti a seguito del conferimento.
- ✓ **CCN** (-627.533 Euro). La variazione è principalmente dovuta:
 - per +220.166 Euro all'incremento dei crediti commerciali verso terzi e verso parti correlate, al netto del fondo svalutazione crediti, dei quali 164.314 Euro derivanti dal conferimento;
 - per +58.384 Euro alle altre attività correnti; tale variazione è prevalentemente da imputare al credito IVA maturato al 31 dicembre 2013;



- per -286.455 Euro all'incremento netto dei debiti verso fornitori terzi e verso parti correlate attinenti prevalentemente allo stanziamento per fatture da ricevere;
 - per -52.237 Euro all'incremento delle passività per imposte correnti relative prevalentemente alle ritenute d'acconto operate su professionisti per debiti pagati nel mese di dicembre;
 - per -567.391 Euro alle altre passività correnti verso terzi e verso parti correlate, relative prevalentemente ai depositi cauzionali degli operatori derivanti dal conferimento.
- ✓ **Altre passività non correnti:** (-6.490.453 Euro). La variazione è dovuta principalmente:
- al fondo imposte differite derivanti dal conferimento 2.479.234 Euro;
 - al reversal della fiscalità differita passiva, imputabile prevalentemente all'adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari per un importo pari a 220.880 Euro;
 - all'iscrizione della fiscalità differita in relazione allo strumento derivato di copertura; per un maggior dettaglio si rimanda alla nota 13;
 - alle passività non correnti, verso terzi e verso correlate, derivanti dal conferimento.
- ✓ **Patrimonio netto:** al 31 dicembre 2013, si è attestato a 202.211.233 Euro e la variazione di +201.821.063 Euro è dovuta principalmente:
- dell'aumento del capitale sociale per 49.850.000 Euro e della riserva sovrapprezzo azioni per 151.922.074 Euro a seguito della già citata operazione di conferimento;
 - del decremento relativo al contratto derivato in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow Hedge, pari a 267.188 Euro;
 - alla perdita dell'esercizio pari a 218.199 Euro.
- ✓ **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati:** la valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 31 dicembre 2013 è risultata positiva per 282.436 Euro.
- ✓ **Posizione finanziaria netta:** al 31 dicembre 2013 è pari a 131.092.484 Euro. La variazione rispetto all'esercizio precedente è analiticamente dettagliata nella tabella che segue:



1.6 Eventi successivi

Nello mese di gennaio 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, è pari a 5,162%. La data di efficacia della conversione è il 31 gennaio 2014.

1.7 Principali rischi e incertezze cui IGD PROPERTY SIINQ SPA è esposta

Rischio di credito

La Società tratta prioritariamente con clienti noti ed affidabili. E' politica della Società che i clienti che richiedono condizioni di pagamento dilazionate siano soggetti a procedure di verifica della loro classe di merito e affidabilità. Il saldo dei crediti viene monitorato nel corso dell'esercizio con l'intento di ridurre al minimo le posizioni in sofferenza. Attualmente non sono presenti concentrazioni significative del rischio di credito.

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità rappresenta il rischio che le risorse finanziarie disponibili possano essere insufficienti a coprire le obbligazioni in scadenza o comunque l'incapacità di reperire, a condizioni economiche favorevoli, le risorse finanziarie necessarie per l'operatività della Società. I due principali fattori che influenzano la liquidità sono da una parte le risorse generate o assorbite dall'attività operativa e di investimento, dall'altra le caratteristiche di scadenza e di rinnovo del debito o di liquidità degli impieghi finanziari.

1.8 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 il dettaglio dei rapporti intercorsi nel corso dell'anno 2013 con parti correlate, si veda l'apposito paragrafo della nota integrativa.

1.9 Azioni Proprie

La Società alla data del 31 dicembre 2013 non possiede azioni proprie.

1.10 Attività di ricerca e sviluppo

A norma dell'articolo 2428, comma 1, Cod.Civ. la Società non svolge attività di ricerca e sviluppo.

1.11 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.

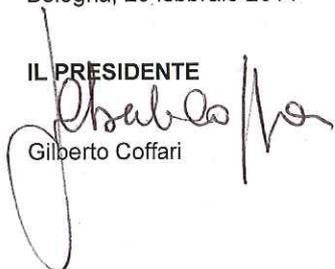


1.12 Proposta di approvazione del bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2013

In considerazione di quanto esposto, sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio d'esercizio di IGD PROPERTY SIINQ S.p.A. al 31 dicembre 2013, che chiude con una perdita di Euro 218.199 che si propone di portare a nuovo.

Bologna, 20 febbraio 2014

IL PRESIDENTE


Gilberto Coffari

2. IGD PROPERTY SIINQ S.p.A. Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2013

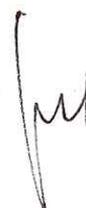


2.1 Conto economico

Conto economico (importi in Euro)	Nota	31/12/2013 (A)	31/12/2012 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi:	1	1.691.913	1.130	1.690.783
- ricavi vs. terzi		895.388	467	894.921
- ricavi vs. parti correlate		796.525	663	795.862
Altri proventi:	2	4.200	0	4.200
- altri proventi		4.200	0	4.200
- altri proventi da correlate		0	0	0
Totale ricavi e proventi operativi		1.696.113	1.130	1.694.983
Costi per servizi	3	165.751	6.640	159.111
- costi per servizi		80.817	6.435	74.382
- costi per servizi vs. parti correlate		84.934	205	84.729
Altri costi operativi	4	153.564	662	152.902
Totale costi operativi		319.315	7.302	312.013
(Ammortamenti e accantonamenti)	5	(1.620)	0	(1.620)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	5	(1.274.754)	0	(1.274.754)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value		(1.276.374)	0	(1.276.374)
RISULTATO OPERATIVO		100.424	(6.172)	106.596
Proventi finanziari	6	59	1	58
- verso terzi		59	1	58
Oneri finanziari	7	664.503	0	664.503
- verso terzi		656.787	0	656.787
- verso parti correlate		7.716	0	7.716
Saldo della gestione finanziaria		(664.444)	1	(664.445)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		(564.020)	(6.171)	(557.849)
Imposte sul reddito del periodo	8	(345.821)	(1.341)	(344.480)
UTILE DEL PERIODO		(218.199)	(4.830)	(213.369)

2.2 Conto economico complessivo

Conto economico complessivo (Importi in Euro)	31/12/2013	31/12/2012
Utile del periodo	(218.199)	(4.830)
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali:		
effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	368.535	0
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(101.347)	0
Altre componenti del conto economico complessivo al netto degli effetti fiscali	267.188	0
Totale utile complessivo del periodo	48.989	(4.830)



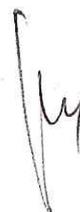
2.3 Situazione-patrimoniale-finanziaria

Situazione patrimoniale - finanziaria (Importi in Euro)	Nota	31/12/2013 (A)	31/12/2012 (B)	Variazioni (A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
- Attività immateriali a vita definita	9	2.059	-	2.059
		2.059	-	2.059
Attività materiali				
- Investimenti immobiliari	10	335.898.000	395.000	335.503.000
- Attrezzatura e altri beni	11	73.366	-	73.366
- Immobilizzazioni in corso	12	10.000	-	10.000
		335.981.366	395.000	335.586.366
Altre attività non correnti				
- Attività per imposte anticipate	13	4.162.537	1.341	4.161.196
- Crediti vari e altre attività non correnti	14	5.000	-	5.000
Attività per strumenti derivati	31	282.436	-	282.436
		4.449.973	1.341	4.448.632
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		340.433.398	396.341	340.037.057
ATTIVITA' CORRENTI:				
Crediti commerciali e altri crediti	15	212.384	-	212.384
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	16	7.782	-	7.782
Altre attività correnti	17	59.050	666	58.384
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	18	358.611	5.524	353.087
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		637.827	6.190	631.637
TOTALE ATTIVITA' (A + B)		341.071.225	402.531	340.668.694
Capitale Sociale		50.000.000	150.000	49.850.000
Riserva sovrapprezzo azioni		152.167.074	245.000	151.922.074
Altre Riserve		267.188	-	267.188
Utili		(223.029)	(4.830)	(218.199)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	19	202.211.233	390.170	201.821.063
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività finanziarie non correnti	20	130.975.039	-	130.975.039
Passività per imposte differite	13	2.359.702	-	2.359.702
Debiti vari e altre passività non correnti	21	5.000	-	5.000
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	22	4.125.751	-	4.125.751
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)		137.465.492	-	137.465.492
PASSIVITA' CORRENTI:				
Passività finanziarie correnti	23	466.151	-	466.151
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	23	9.905	-	9.905
Debiti commerciali e altri debiti	25	71.876	7.340	64.536
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	26	222.124	205	221.919
Passività per imposte correnti	27	52.237	-	52.237
Altre passività correnti	28	567.812	4.816	562.996
Altre passività correnti vs correlate	29	4.395	-	4.395
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)		1.394.500	12.361	1.382.139
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)		138.859.992	12.361	138.847.631
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)		341.071.225	402.531	340.668.694

2.4 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva di Cash Flow Hedge	Utili/(Perdite)	Patrimonio netto
Saldo al 17/12/2012	150.000	245.000			395.000
Utile del periodo				(4.830)	(4.830)
Totale utili (perdite) complessivo				(4.830)	(4.830)
Saldo al 31 dicembre 2012	150.000	245.000		(4.830)	390.170

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva di Cash Flow Hedge	Utili/(Perdite)	Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2012	150.000	245.000	0	(4.830)	390.170
Conferimento da igd siiq spa	49.850.000	151.922.074			
Utile del periodo				(218.199)	(218.199)
Valutazione derivati cash flow hedge			267.188		0
Altri utili (perdite) complessivi					0
Totale utili (perdite) complessivo			267.188	(218.199)	(218.199)
Saldo al 31 dicembre 2013	50.000.000	152.167.074	267.188	(223.029)	202.211.233



2.5 Rendiconto finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO	31/12/2013	31/12/2012
<i>(In unità di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle imposte	(564.020)	(6.171)
 Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Poste non monetarie	607.563	0
(Ammortamenti e accantonamenti)	1.620	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	1.274.754	0
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	1.319.917	(6.171)
Imposte sul reddito correnti	(5.803)	0
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	1.314.114	(6.171)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	119.833	11.490
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	218.532	205
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	1.652.479	5.524
(Investimenti) In immobilizzazioni	(46.765)	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	(46.765)	0
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	9.905	0
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	(4.080.273)	0
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	(4.070.368)	0
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	(2.464.654)	5.524
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	5.524	0
DISPONIBILITA' LIQUIDE DERIVANTI DAL CONFERIMENTO	2.817.741	
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	358.611	5.524

2.6 Note di commento ai prospetti contabili

Criteria di redazione del Bilancio di esercizio di IGD PROPERTY SIINQ S.p.A.

Premessa

IGD PROPERTY Società di investimento immobiliare non quotata S.p.A. (IGD PROPERTY SIINQ S.p.A.) è una società con personalità giuridica organizzata secondo l'ordinamento giuridico della Repubblica Italiana.

IGD PROPERTY SIINQ S.p.A. svolge un'attività che ha per oggetto la gestione, la locazione, l'affitto e l'amministrazione di immobili.

IGD PROPERTY SIINQ S.p.A. è controllata al 100% da IGD SIQ S.p.A. (Società di Investimento Immobiliare Quotata), società che svolge prevalentemente un'attività di gestione immobiliare e locativa.

La IGD PROPERTY SIINQ S.p.A. appartiene al Gruppo IGD, gruppo che svolge prevalentemente un'attività di gestione immobiliare e locativa che ha come obiettivo la valorizzazione del portafoglio immobiliare da realizzarsi da un lato attraverso l'acquisizione, la realizzazione e la locazione di immobili a destinazione commerciale (Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati e Gallerie), e dall'altro mediante l'ottimizzazione del rendimento degli immobili in portafoglio, grazie al continuo miglioramento dell'attrattività dei centri ovvero mediante l'eventuale cessione delle Gallerie.

Criteria di redazione

Il bilancio di esercizio per l'esercizio 2013, in conformità alla normativa vigente sulle SIINQ, è stato redatto in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) incluse quelle precedentemente emesse dallo Standing Interpretation Committee (SIC).

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 gli oneri che per espressa disposizione degli IFRS sono rilevati direttamente a patrimonio netto.

Il prospetto delle variazioni del patrimonio netto presenta i proventi (oneri) complessivi dell'esercizio, le operazioni con gli azionisti e le altre variazioni del patrimonio netto.

Lo schema di rendiconto finanziario è predisposto secondo il "metodo indiretto", rettificando 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 Euro, salvo laddove diversamente specificato.

Principi contabili rilevanti

I principi contabili adottati nella redazione del bilancio di esercizio sono coerenti con quelli adottati per la redazione del bilancio annuale della società 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 della società 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. Il principio non è applicabile alla società, non avendo dipendenti.

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 della società 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 della società 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.

Regolamento CE di omologazione	Titolo	In vigore dagli esercizi con inizio
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
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.

- **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.

- **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 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 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).

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, IGD PROPERTY SIINQ 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 e negozi.

Le modalità operative di valutazione periodica degli immobili sono regolate da un'apposita procedura interna, approvata dalla Controllante ed adottata da IGD Property, 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.

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.

• **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:

<i>Categoria</i>	<i>Aliquota</i>
Attrezzatura varie e minuta	15%
Arredi e mobili ufficio	15%

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.

- **Altre attività non correnti**

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate.

- **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.

- **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.

- **Ricavi**

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dal Gruppo e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile. I ricavi sono valutati al valore equo del corrispettivo ricevuto, escludendo sconti, abbuoni e altre imposte sulla vendita. I seguenti criteri specifici di riconoscimento dei ricavi devono essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico.

- Ricavi di locazione

I ricavi di locazione derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà del Gruppo sono contabilizzati sulla base del principio della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere.

- Prestazione di servizi

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione e solo quando il risultato della prestazione può essere attendibilmente stimato.

- **Interessi**

I proventi e gli oneri sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo.

- **Imposte sul reddito**

- **Imposte correnti**

Le imposte correnti 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.

- **Strumenti finanziari derivati**

La Società detiene strumenti finanziari derivati allo scopo di fronteggiare la propria esposizione al rischio di variazione dei tassi d'interesse relativamente a specifiche passività di bilancio.

Coerentemente con quanto stabilito dallo IAS 39, gli strumenti finanziari derivati di copertura possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando:

- a) all'inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa;
- b) si prevede che la copertura sarà altamente efficace;
- c) l'efficacia può essere attendibilmente misurata;
- d) la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value. Quando gli strumenti derivati hanno le caratteristiche per essere contabilizzati secondo l'hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:
Fair value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività attribuibile ad un particolare rischio, l'utile o la perdita derivante dalle successive variazioni del fair value dello strumento di copertura è rilevato a conto economico. L'utile o la perdita derivante dall'adeguamento al fair value della posta coperta, per la parte attribuibile al rischio coperto, modifica il valore contabile di tale posta e viene rilevato a conto economico.

Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come strumento di copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile, la porzione efficace degli utili o delle perdite derivante

dall'adeguamento al fair value dello strumento derivato è rilevata in una specifica riserva di patrimonio netto (Riserva per adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura). L'utile o la perdita accumulato è stornato dalla riserva di patrimonio netto e contabilizzato a conto economico negli stessi esercizi in cui gli effetti dell'operazione oggetto di copertura vengono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita associato a quella parte della copertura inefficace è iscritto direttamente a conto economico. Se uno strumento di copertura viene chiuso, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite accumulati rimangono iscritti nella riserva di patrimonio netto e verranno riclassificati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizzerà ovvero si registrerà una perdita di valore. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati contabilizzati nella riserva di patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti direttamente a conto economico.

Ingresso nel regime SIINQ – principi contabili

In data 27 dicembre 2012, IGD PROPERTY SIINQ SPA, in possesso dei requisiti soggettivi e statutari, ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale a decorrere dal periodo d'imposta che ha avuto inizio il 1° gennaio 2013. Le modalità tecniche di esercizio della relativa opzione sono contenute nel provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate del 28 novembre 2007, dove viene specificato che l'opzione per il regime speciale deve essere esercitata, mediante la presentazione di un apposito modello, entro il termine del periodo d'imposta anteriore a quello dal quale il contribuente intende avvalersene. (comma 120 dell'art. 1 della legge SIIQ, art. 2 del decreto e art. 2 del provvedimento).

Il Regime Speciale delle SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate) e delle SIINQ (Società di Investimento Immobiliare Non 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. L'art. 1, comma 125, della citata legge, stabilisce che il regime civilistico e fiscale previsto per le SIIQ può essere esteso anche a società per azioni non quotate, svolgenti anch'esse attività di locazione immobiliare in via prevalente e in cui una SIIQ, anche congiuntamente ad altre SIIQ, possiede almeno il 95 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e il 95 per cento dei diritti di partecipazione agli utili. L'adesione al regime speciale delle SIINQ comporta, oltre al rispetto dei requisiti oggettivi, soggettivi e statutari previsti per le SIIQ, anche l'obbligo di redigere il bilancio in base ai principi contabili internazionali.

Al 31/12/2013, al pari di quanto verificatosi al termine dell'esercizio 2012, avendo superato i parametri patrimoniale e reddituale, IGD PROPERTY SIINQ SPA è risultata in possesso dei requisiti oggettivi previsti dalla legge istitutiva del Regime Speciale (si veda nota 8 del Bilancio di esercizio).

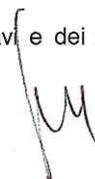
Come noto, la disciplina SIIQ e SIINQ, nel richiedere il rispetto della prevalenza dell'attività di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione esente) sia in termini reddituali che patrimoniali, non richiede che tale attività sia svolta in via esclusiva.

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 PROPERTY SIINQ SPA ha adottato a partire dall'esercizio 2013 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 confluiscono i ricavi e i costi tipici dell'attività di locazione immobiliare.

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 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 PROPERTY SIINQ 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.

CONTO ECONOMICO	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
	ATTIVITA' IMMOBILIARE		ATTIVITA' DI SERVIZI		INDIVISO		TOTALE	
RICAVI	1.891.913	1.130	4.200	0			1.696.113	1.130
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE COSTI DIRETTI	(187.374)	0					0	0
MARGINE LORDO DIVISIONALE	1.504.539	1.130	4.200	0	0	0	1.508.739	1.130
SPESE GENERALI					(131.941)	(7.302)	(131.941)	(7.302)
EBITDA	1.504.539	1.130	4.200	0	(131.941)	(7.302)	1.376.798	(6.172)
AMMORTAMENTI/SVALUTAZIONI/ALTRI ACCANTONAMENTI	(1.276.145)	0			(229)	0	(1.276.374)	0
EBIT	228.394	1.130	4.200	0	(132.170)	(7.302)	100.424	(6.172)
MARGINE GEST. FINANZIARIA					(664.444)	1	(664.444)	1
MARGINE GEST. PARTECIPAZIONI							0	0
IMPOSTE					345.821	1.341	345.821	1.341
UTILE NETTO							(218.199)	(4.831)
(UTILE)/PERDITA DEL PERIODO DI TERZI								
UTILE NETTO DEL GRUPPO							(218.199)	(4.831)

€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
	ATTIVITA' IMMOBILIARE		ATTIVITA' DI SERVIZI		INDIVISO		TOTALE	
ATTIVITA' MATERIALI	335.971.345	395.000	0	0	21	0	335.971.366	395.000
ATTIVITA' IMMATERIALI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	0	0	0	0	4.169.596	1.341	4.169.596	1.341
INVESTIMENTI IN CORSO	10.000	0	0	0	0	0	10.000	0
CCN	(635.579)	(11.624)	(3.598)	(71)	(51)	0	(639.228)	(11.696)
ALTRE PASSIVITA' A LUNGO	(6.483.093)	0	0	0	(2.360)	0	(6.480.453)	0
TOTALE IMPIEGHI	328.857.873	383.376	(3.598)	(71)	4.187.208	1.341	333.021.281	384.645
PFN	126.927.297	(6.832)	(2.019)	(83)	4.167.206	1.341	131.092.484	(5.524)
(ATTIVITA') E PASSIVITA' NETTE PER STRUMENTI DERIVATI	(262.436)	0	0	0	0	0	(262.436)	0
PATRIMONIO	202.212.812	390.207	(1.979)	(37)	0	0	202.211.233	390.170
TOTALE FONTI	328.857.873	383.376	(3.598)	(71)	4.187.208	1.341	333.021.281	384.645

Note al Bilancio di esercizio

Nota 1) Ricavi

Ricavi	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Ipermercati di proprietà	745.674	0	745.674
Locazioni	745.674	0	745.674
Verso parti correlate	745.674	0	745.674
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	745.674	0	745.674
Gallerie di proprietà, uffici e city center	893.347	1.130	892.217
Locazioni	96.474	1.130	95.344
Verso parti correlate	23.600	663	22.937
Verso terzi	72.874	467	72.407
Affitti d'azienda	796.873	0	796.873
Verso parti correlate	14.800	0	14.800
Verso terzi	782.073	0	782.073
Ricavi locazioni temporanee in centri di proprietà	52.892	0	52.892
Verso parti correlate	12.451	0	12.451
Verso terzi	40.441	0	40.441
TOTALE GALLERIE	946.239	1.130	945.109
TOTALE GENERALE	1.691.913	1.130	1.690.783
di cui correlate	796.525	663	795.862
di cui terzi	895.388	467	894.921

I ricavi per l'esercizio 2013 sono relativi:

- ✓ alle locazioni dei due negozi di proprietà siti a Ravenna e Pesaro conferiti dalla società controllante IGD SIIQ in data 13 dicembre 2012;
- ✓ alle locazioni, agli affitti di azienda e agli affitti spazi relativi ai centri commerciali Esp (Ravenna), Centroborgo (Bologna), centro Casilino (Rm), centro Lame (Bo) e galleria Katane' (Ct) che sono stati oggetto del conferimento da parte della società controllante in data 3 dicembre 2013, con effetto giuridico in data 5 dicembre 2013.

Nota 2) Altri ricavi e proventi

Altri proventi	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	4.200	0	4.200
TOTALE	4.200	0	4.200

La voce contiene i ricavi per pilotage relativi all'adattamento dei locali commerciali alle esigenze/richieste specifiche espresse dagli operatori, in particolare nella galleria Casilino e nella galleria Katanè.

Nota 3) Costi per servizi

Costi per servizi	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Costi per servizi	80.817	6.435	74.382
Spese gestione centri	22.015	0	22.015
Assicurazioni	9.562	0	9.562
Onorari e compensi	1.733	6.097	(4.364)
Compensi ad organi sociali	7.709	143	7.566
Compensi società di revisione	10.000	172	9.828
Consulenze	29.328	0	29.328
Commissioni e servizi bancari	470	23	447
Costi per servizi vs. parti correlate	84.934	205	84.729
Service	80.564	0	80.564
Compensi ad organi sociali	4.370	205	4.165
TOTALE	165.751	6.640	159.111

I "costi per servizi" si riferiscono ai costi derivanti dalla gestione ordinaria, quali i costi sostenuti per polizze assicurative ed i costi relativi al funzionamento dei centri commerciali nei quali sono ubicati gli immobili di proprietà. Si tratta di costi sostenuti dalla società controllante e poi riaddebitati a IGD Property SIINQ S.p.A., limitatamente al periodo 05/12/2013- 31/12/2013.

La voce "consulenze" contiene prevalentemente i costi sostenuti in relazione alle perizie di stima redatte dai periti indipendenti mentre i costi dei services, amministrativo e tecnico-patrimoniale, fanno riferimento ai servizi erogati dalla controllante.

Per quanto riguarda la voce "Compensi ad Organi Sociali", si ricorda che con verbale di Assemblea dei Soci del 15 novembre 2013 la Società ha accettato le dimissioni dell'Amministratore Unico, designato in sede di costituzione, e deliberato la nomina di un Consiglio di Amministrazione composto da tre membri.

La voce in oggetto accoglie il compenso spettante all'amministratore Unico per il periodo 01/01/2013-15/11/2013 ed i compensi spettanti al Collegio Sindacale.

Per quanto riguarda i compensi alla società di revisione si rimanda al paragrafo 1.2 Eventi rilevanti dell'esercizio.

Di seguito si forniscono i dettagli della retribuzione del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale in carica per le attività prestate alla Società.

Nome e Cognome	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti per la carica nella società che redige il bilancio
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE				
Gilberto Coffari	Presidente	15/11/2013-31/12/13	Appr.bil. 2015	0
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	15/11/2013-31/12/13	Appr.bil. 2015	0
Piolanti Grazia Margherita	Consigliere	15/11/2013-31/12/13	Appr.bil. 2015	0
Piolanti Grazia Margherita	Amministratore Unico	01/01/2013 al 15/11/2013	Cessato	4.370
COLLEGIO SINDACALE				
Landi Isabella	Pres.Collegio Sindacale	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	3.299
Garuti Massimo	Sindaco Effettivo	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	2.199
Costantini Adalberto	Sindaco Effettivo	01/01/13-31/12/13	Appr.bil. 2014	2.199

Nota 4) Altri costi operativi

Altri costi operativi	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
IMU	144.048	0	144.048
Altre imposte e tasse	476	0	476
Registrazione contratti	6.436	0	6.436
Altri costi operativi	2.604	662	1.942
TOTALE	153.564	662	152.902

Gli "altri costi operativi" sono relativi ai costi per IMU per l'intero anno 2013 per gli immobili conferiti nell'anno 2012, e per il solo mese di dicembre 2013, per gli immobili conferiti nel presente esercizio; la voce include inoltre l'imposta di registro, relativa ai contratti di locazione/affitto gestiti dalla società e le altre spese connesse all'ordinario funzionamento della Società, quali spese postali e spese per cancelleria.

Nota 5) Ammortamenti e variazioni di Fair value

Ammortamenti e variazioni di fair value	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(229)	0	(229)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(1.391)	0	(1.391)
Totale ammortamenti e accantonamenti	(1.620)	0	(1.620)
Variazioni di fair value	(1.274.754)	0	(1.274.754)
Totale Amm.ti, svalutazioni e variazioni di fair value	(1.276.374)	0	(1.276.374)

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali si riferisce al logo della Società ed è ammortizzato in 10 anni.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali si riferiscono alle attrezzature oggetto del conferimento da parte delle società controllante.

Le variazioni di fair value si riferiscono alle svalutazioni nette registrate al fine di adeguare il valore degli investimenti immobiliari oggetto di conferimento al loro valore equo al 31 dicembre 2013.

Per maggiori informazioni e dettagli riguardanti le immobilizzazioni si rimanda alle tabelle relative alla movimentazione delle stesse.

Nota 6) Proventi finanziari

Proventi finanziari	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Interessi attivi bancari	59	1	58
Totale proventi finanziari	59	1	58

I proventi finanziari sono costituiti dall'ammontare degli interessi attivi maturati nel corso dell'esercizio sui conti correnti intestati alla Società.

Nota 7) Oneri finanziari

Oneri finanziari	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Interessi passivi vs imprese controllate	105	0	105
Interessi passivi dep.cauzionali	7.611	0	7.611
Totale vs correlate	7.716	0	7.716
Interessi e oneri diversi	49.280	0	49.280
Interessi mutui	466.095	0	466.095
Oneri ammortizzati su mutui	55.312	0	55.312
Differenziali IRS	86.100	0	86.100
Totale vs terzi	656.787	0	656.787
Totale oneri finanziari	664.503	0	664.503

Gli oneri finanziari sono principalmente relativi al finanziamento ipotecario concesso da BNP Paribas, succursale Italia, la cui onerosità è pari ad uno spread di 425 punti base oltre a Euribor 3 mesi.

Complessivamente, gli oneri finanziari relativi al finanziamento sono stati pari a circa 521.407 Euro, oltre ad una commissione per il periodo intercorrente tra la concessione e l'erogazione dello stesso per circa 39.375 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% e il cui differenziale negativo, al 31 dicembre 2013, è stato pari a 86.100 Euro.

Gli "interessi passivi verso imprese correlate" sono sostanzialmente costituiti da interessi passivi maturati con riferimento a depositi cauzionali, oggetto di conferimento, rilasciati a garanzia di contratti di locazione. In particolare quanto ad Euro 5.868 con riferimento ai depositi cauzionali versati da Coop Adriatica a garanzia dei contratti di locazione riguardanti gli ipermercati di Esp, Borgo e Lame e quanto ad Euro 1.743 con riferimento al deposito cauzionale versato da Unicoop Tirreno a garanzia del contratto di locazione dell'ipermercato Casilino.

Nota 8) Imposte sul reddito

Imposte sul reddito	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Imposte Correnti	5.803	0	5.803
<i>dettaglio:</i>			
<i>Ires</i>	7.233	0	7.233
<i>Irap</i>	1.396	0	1.396
<i>Provento da consolidato fiscale</i>	(2.826)	0	(2.826)
Imposte Differite passive	(220.880)	0	(220.880)
Imposte Anticipate	(130.744)	(1.341)	(129.403)
TOTALE	(345.821)	(1.341)	(344.480)

Le imposte anticipate e differite sono legate alle variazioni di fair value relative agli investimenti immobiliari.

Il tax rate, depurato dagli effetti del fair value, è pari a circa lo 0,9%, in relazione al risultato della gestione imponibile della Società.

Di seguito si forniscono le tabelle con evidenza dei risultati derivanti dalla verifica al 31 dicembre 2013 dei requisiti economico e patrimoniale validi ai fini SIINQ:

Conto economico gestione esente e gestione imponibile

Conto economico gestione esente e gestione im (importi in Euro)	31/12/2013 totale	31/12/2013 gestione esente	31/12/2013 gestione imponibile
Totale ricavi e proventi operativi	1.696.113	1.656.192	39.921
Totale costi operativi	319.315	313.650	5.665
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.620)	(1.587)	(33)
(Svalutazioni delle immobilizzazioni in corso)/ripi	0	0	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(1.274.754)	0	(1.274.754)
RISULTATO OPERATIVO	100.424	1.340.955	(1.240.531)
Proventi finanziari	59	0	59
Oneri finanziari	664.503	664.500	3
Saldo della gestione finanziaria	(664.444)	(664.500)	56
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(564.020)	676.455	(1.240.475)
Imposte sul reddito del periodo	345.821	0	345.821
UTILE DEL PERIODO	(218.199)	676.455	(894.654)

Verifica del requisito economico

Verifica del requisito economico	31/12/2013
Valori dei ricavi derivanti da attività di locazione e assimilate (ricavi esenti) (A)	1.656.192
Totale componenti positivi (B)	1.696.171
Parametro reddituale (A/B)	97,64%

Verifica del requisito patrimoniale

Verifica del requisito patrimoniale		31/12/2013
Immobili destinati alla locazione		335.898.000
Immobili in corso di costruzione		10.000
Totale immobili destinati alla locazione	A	335.908.000
TOTALE ATTIVO	B	341.071.225
Elementi esclusi dal rapporto:	C	(5.053.703)
Disponibilità liquide		(358.611)
Crediti commerciali		(220.166)
Attività per strumenti derivati		(282.436)
Attività per imposte anticipate		(4.162.537)
Crediti Tributarî		(29.953)
Totale attivo rettificato B-C=D	D	336.017.522
PARAMETRO PATRIMONIALE A/D		99,97%

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. Tale riconciliazione viene esposta con riferimento al solo esercizio 2013 in quanto il precedente esercizio non ha prodotto redditi da assoggettare a tassazione:

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2013	31/12/2012
Risultato prima delle imposte	(564.020)	0
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 27,5%)</i>	0	0
Utile risultante da Conto Economico	(564.020)	0
Variazioni in aumento:		
IMU/ICI	144.048	0
Fair value negativo	1.274.754	0
Altre variazioni in aumento	113	0
Variazioni in diminuzione:		
Variazione reddito esente	(777.401)	0
Ammortamenti	(1.219)	0
Altre variazioni varie	(43.214)	0
Imponibile fiscale	33.061	0
variazione ace	6.759	0
Imponibile fiscale al netto variazione ace	26.302	0
<i>Minori imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto</i>		
<i>Imposte correnti sull'esercizio</i>	7.233	0
<i>Provento da consolidato fiscale</i>	2.826	0
<i>Imposte correnti totali sull'esercizio</i>	4.407	0
Differenza tra valore e costi della produzione	1.375.179	0
<i>IRAP teorica (3,9%)</i>	53.632	0
Differenza tra valore e costi della produzione	1.375.179	0
<i>Variazioni:</i>		
Variazioni in aumento	148.531	0
Variazioni in diminuzione	0	0
Variazione reddito Esente	(1.487.903)	0
Altre deduzioni		0
Imponibile IRAP	35.807	0
Minori imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto		0
IRAP corrente per l'esercizio	1.396	0

Nota 9) Attività immateriali a vita definita

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		2.288	0	(229)	0	2.059
Totale attività immateriali a vita indefinita	0	2.288	0	(229)	0	2.059

La voce accoglie i costi sostenuti nel presente esercizio per la progettazione, realizzazione e registrazione del logo societario e la relativa quota di ammortamento annuale. Il periodo di ammortamento è di 10 anni.

Nota 10) 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 in corso	saldo al 31/12/2012
Investimenti immobiliari	0	395.000	0	0	0	0	395.000

Investimenti immobiliari 2013	saldo al 31/12/2012	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Trasferimenti da immobilizzazioni in corso	Conferimento da igd silq spa	saldo al 31/12/2013
Investimenti immobiliari	395.000	34.476	0	200.000	(1.474.754)	143.278	336.600.000	335.898.000

Gli investimenti immobiliari hanno registrato un incremento per effetto del conferimento di Euro 336.600.000 in relazione agli immobili e di Euro 143.278 per lavori di manutenzione straordinaria sulle Torri evaporative della galleria Esp ultimati nell'esercizio, oltre a Euro 34.476 per manutenzioni straordinarie riconducibili a interventi che hanno riguardato il negozio Aquileia, la galleria Casilino e l'ipermercato Lame.

Al 31 dicembre 2013 gli investimenti immobiliari hanno subito una riduzione netta di 1.274.754 Euro per effetto dell'adeguamento al fair value.

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 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 sono preponderanti rispetto agli input osservabili sul mercato.

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

- Per le Gallerie Commerciali, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di "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, 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).

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 11) Attrezzature e altri beni

Attrezzature e altri beni 2013	saldo al 01/01/2013	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Conferimento da igd siiq spa	saldo al 31/12/2013
Costo storico	0	0	0	0	0	285.524	285.524
Fondo ammortamento	0	0	0	(1.391)	0	(210.767)	(212.158)
Valore netto contabile	0	0	0	(1.391)	0	74.757	73.366

La voce accoglie le attrezzature che sono state oggetto di conferimento da parte della controllante. La quota di ammortamento dei beni conferiti si riferisce al periodo 05/12/2013- 31/12/2013.

Nota 12) Immobilizzazioni in corso

Immobilizzazioni in corso 2012	saldo al 01/01/2012	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Conferimento da igd siiq spa	saldo al 31/12/2012
Immobilizzazioni in corso	0	0	0		0	0

Immobilizzazioni in corso 2013	saldo al 01/01/2013	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Conferimento da igd siiq spa	saldo al 31/12/2013
Immobilizzazioni in corso	0	10.000	0	(143.278)	143.278	10.000

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi ad interventi sulle torri evaporative, oggetto del conferimento, ultimati e riclassificati nella voce investimenti immobiliari, e sull'impianto addolcitore presso il centro commerciale Esp (Ra), tutt'ora in corso.

Nota 13) Attività per imposte anticipate e Passività per imposte differite

Attività per imposte anticipate e Passività per imposte differite	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Attività per imposte anticipate	4.162.537	1.341	4.161.196
Passività per imposte differite	(2.359.702)	0	(2.359.702)

Le attività per imposte anticipate rappresentano:

- ✓ l'effetto sulle differenze temporanee originatesi a seguito del sostenimento delle spese per la costituzione della società, imputate per intero nel conto economico dell'esercizio precedente, ma fiscalmente deducibili nell'arco di cinque anni;
- ✓ l'effetto delle svalutazioni subite dalle unità immobiliari di proprietà a seguito del loro adeguamento al fair value a fine anno.

Di seguito si fornisce il dettaglio, e la relativa movimentazione, delle Attività per imposte anticipate:

Attività per imposte anticipate	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Effetto sullo storno delle Immateriali	1.006	1.341	(335)
Adeguamento fair value	4.161.532	0	4.161.532
PER IMPOSTE	4.162.537	1.341	4.161.196

	SALDO AL 31/12/2012		SALDO AL 31/12/2013					
	Differenza temporanea	Imposte Anticipate	Incrementi	Decrementi	Incrementi	Reversal		
storno ex immobilizzazioni immateriali	4.877	1.341		1.219	0	335	3.658	1.006
adeguamento fair value da conferimento	0	0	14.597.806	0	4.030.451	0	14.597.806	4.030.451
adeguamento fair value	0	0	674.754	200.000	186.299	55.220	474.754	131.079
Totale adeguamento fair value	0	0	15.272.560	200.000	4.216.751	55.220	15.072.560	4.161.532
TOTALE	4.877	1.341	15.272.560	201.219	4.216.751	55.555	15.076.218	4.162.537

Le passività per imposte differite rappresentano:

- ✓ l'effetto delle rivalutazioni subite dalle unità immobiliari di proprietà a seguito del loro adeguamento al fair value a fine anno.
- ✓ l'effetto relativo allo strumento finanziario di copertura (IRS).

Di seguito si fornisce il dettaglio, e la relativa movimentazione, delle passività per imposte differite:

Passività per imposte differite	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
EFFETTO			
OPERAZIONI IRS	101.348	0	101.348
Adeguamento fair value	2.258.354	0	2.258.354
TOTALE PASSIVITA' PER IMPOSTE DIFFERITE	2.359.702	0	2.359.702

Imposte differite passive	SALDO AL 31/12/2012		SALDO AL 31/12/2013					
	Differenza ter.	DIFFERITE	Incrementi	INCREMENTI	Incrementi	Reversal	Differenza temporai	DIFFERITE
			Differenza temporanea		DIFFERITE			
EFFETTO								
OPERAZIONI IRS	0	0	368.537		101.348		368.537	101.348
adeguamento fair value da conferimento	0	0	8.979.486		2.479.234		8.979.486	2.479.234
adeguamento fair value	0	0		800.000		220.880	(800.000)	(220.880)
Totale adeguamento fair value	0	0	8.979.486	800.000	2.479.234	220.880	8.179.486	2.258.354
TOTALE	-	-	9.348.023	800.000	2.580.582	220.880	8.548.023	2.359.702

Nota 14) Altre attività non correnti

Altre attività non correnti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Depositi cauzionali	5.000	0	5.000
Totale	5.000	0	5.000

Le altre attività non correnti accolgono un deposito cauzionale oggetto del conferimento.

Nota 15) Crediti commerciali e altri crediti

Crediti commerciali e altri crediti	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti vs terzi	292.384	0	292.384
Fondo svalutazione crediti	(80.000)	0	(80.000)
Totale	212.384	0	212.384

L'incremento fatto registrare dai crediti commerciali rispetto all'esercizio precedente è da ricollegarsi prevalentemente all'operazione di conferimento. In particolare i crediti oggetto del conferimento, al netto del relativo fondo svalutazione, sono stati pari a Euro 164.314.

Si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

Movimentazione del fondo svalutazione crediti	31/12/2012	Utilizzi	Svalutazione interessi di mora	Accantonamenti	Conferimento da igd siiq spa	31/12/2013
Fondo Svalutazione crediti	0	0	0	0	(80.000)	(80.000)
Totale Fondo Svalutazione crediti	0	0	0	0	(80.000)	(80.000)

Con riferimento al fondo svalutazione crediti si evidenzia che nel corso del presente esercizio non sono state operate svalutazioni dei crediti con relativo accantonamento al fondo, il cui ammontare al termine dell'esercizio deriva dall'importo conferito dalla controllante e riguarda un cliente operante all'interno del Centro commerciale Esp.

Nota 16) 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	1.037	0	1.037
Totale crediti vs controllante	1.037	0	1.037
Vignale Comunicazioni srl	6.581		6.581
Robintur spa	164		164
Altre parti correlate	6.745	0	6.745
Totale parti correlate	7.782	0	7.782

Si rimanda alla nota 30 per maggiori dettagli.

Nota 17) Altre attività correnti

Altre attività correnti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
<i>Crediti tributari</i>			
Erario c/iva	29.953	666	29.287
Ratei e risconti	29.097	0	29.097
Totale altre attività correnti	59.050	666	58.384

Le altre attività correnti risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per effetto del credito Iva maturato al 31 dicembre 2013 e dei costi di competenza dell'esercizio successivo, iscritti nei risconti attivi, dei quali Euro 29.060 derivanti dall'operazione di conferimento.

Nota 18) 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	358.174	5.524	352.650
Cassa	437	0	437
Totale disponibilità liquide	358.611	5.524	353.087

La liquidità presente al 31/12/2013 è pressochè costituita dalle disponibilità presso banche. Nell'ambito degli accordi di garanzia relativi al finanziamento ottenuto da BNP Paribas, succursale Italia, si segnalano conti correnti vincolati per un importo pari ad Euro 34.524,10.

Nota 19) Patrimonio Netto

Patrimonio netto	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Capitale sociale	50.000.000	150.000	49.850.000
Riserva sovrapprezzo azioni	152.167.074	245.000	151.922.074
Totale Altre riserve	267.188	0	267.188
Riserva di Cash Flow Hedge	267.188	0	267.188
Totale utili del gruppo	(223.029)	(4.830)	(218.199)
Utile (Perdite) a nuovo	(4.830)	0	(4.830)
Utile (Perdita) del periodo	(218.199)	(4.830)	(213.369)
Totale Patrimonio netto	202.211.233	390.170	201.821.063

Con verbale di Assemblea straordinaria del 3 dicembre 2013, la Società ha deliberato di procedere ad un aumento a pagamento del capitale sociale, elevandone l'importo da euro 150.000 ad euro 50.000.000. Tale aumento è stato liberato dalla Controllante IGD SIIQ S.p.A. in parte in denaro, mediante il versamento di un importo pari ad euro 3.000.000, in parte in natura mediante il conferimento del compendio immobiliare sopra citato. A seguito dello stesso, sono state emesse n. 49.850.000 nuove azioni ordinarie, del valore di nominali euro uno cadauna, per un prezzo complessivo di euro 201.772.074. La società ha altresì deliberato di imputare la differenza tra il prezzo complessivo e l'importo dell'aumento di capitale, pari ad euro 151.922.074, a titolo di sovrapprezzo.

Il patrimonio netto si è inoltre movimentato:

- per effetto della variazione relativa al contratto derivato in essere, contabilizzato con il metodo del Cash Flow Hedge, per un importo pari ad euro 267.188
- per effetto della perdita conseguita nel presente esercizio.

A norma dell'art. 2427, comma 7 bis, si fornisce il dettaglio delle voci di Patrimonio netto con l'indicazione della loro origine, della possibilità di utilizzazione e distribuibilità.

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				per copertura perdite	per altre ragioni
€ /000					
Capitale	50.000.000				
Azioni proprie acquistate					
Riserve di capitale:					
Riserva da sovrapprezzo azioni	151.922.074	A, B	151.922.074		
Altre riserve	267.188	---			
Riserve di utili:					
Riserva legale	0	B	0		
Riserva fair value	0	B	0		
Utili/Perdite a Nuovo	-4.830	A, B, C	-4.830		
Totale	202.184.432		151.917.244	0	
Quota non distribuibile			151.922.074		
Residua quota distribuibile			-4.830	0	

Legenda:

- A: per aumento di capitale
- B: per copertura perdite
- C: per distribuzione ai soci



Nota 20) Passività finanziarie non correnti

Passività finanziarie non correnti	Durata	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Debiti verso Banche per Mutui				
Finanziamento bnp	03/12/2013 - 26/11/2018	130.975.039	0	130.975.039
Totale mutui		130.975.039	0	130.975.039

Il saldo al 31 dicembre 2013 si riferisce interamente al finanziamento erogato 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.

Il finanziamento ha comportato l'iscrizione di ipoteca a favore dell'istituto finanziario erogatore gravante sulle unità immobiliari oggetto di conferimento.

Covenants

I covenants relativi al suddetto finanziamento, da calcolarsi a partire dal bilancio di esercizio 2014, sono i seguenti:

- i) Rapporto Ltv Portafoglio inferiore al 45%;
- ii) Interest Cover Ratio Portafoglio superiore al 190%;
- iii) LTV singolo asset inferiore al 70%;
- iv) Interest Cover Ratio del singolo asset maggiore del 100%

Nota 21) Debiti vari e altre passività non correnti

Debiti vari e altre passività non correnti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Altre passività	5.000	0	5.000
Totale	5.000	0	5.000

La voce contiene un deposito cauzionale a garanzia di un contratto di locazione relativo al centro commerciale Borgo derivante dall'operazione di conferimento.

Nota 22) Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate

Debiti vari e altre passività non correnti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
<i>Verso controllante</i>	3.173.251	0	3.173.251
Depositi cauzionali v/Coop Adriatica	3.173.251	0	3.173.251
<i>Verso parti correlate</i>	952.500	0	952.500
Depositi cauzionali Ipercoop Tirreno spa	5.000	0	5.000
Depositi cauzionali Unicoop Tirreno	942.500	0	942.500
Depositi cauzionali Vignale Comunicazione	5.000	0	5.000
Totale	4.125.751	0	4.125.751

I depositi cauzionali, tutti derivanti dall'operazione di conferimento, sono formati da somme versate a garanzia dei contratti di locazione degli ipermercati e delle gallerie di proprietà e sono produttivi di interessi a tassi di legge.

Nota 23) Passività finanziarie correnti

Passività finanziarie correnti	Durata	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Debiti verso Banche				
Bnl - Bologna		56		56
Totale		56	0	56
Debiti verso Banche per Mutui				
Finanziamento bnp	03/12/2013 - 26/11/2018	466.095	0	466.095
Totale debiti verso banche per mutui		466.095	0	466.095
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI VS TERZI				
		466.151	0	466.151
Debiti verso controllante				
Igd siiq c/c improprio		9.905		9.905
Totale vs controllante		9.905	0	9.905

La variazione rispetto all'esercizio precedente è da ricondurre prevalentemente alla quota interessi maturata sul finanziamento ipotecario.

Nota 24) 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 del derivato funzionale all'attività di copertura, il quale, per sua natura, non rappresente un valore monetario.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
	31/12/2013	31/12/2012
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(358.611)	(5.524)
LIQUIDITA'	(358.611)	(5.524)
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	9.905	0
Passività finanziarie correnti	56	0
Quota corrente mutui	466.095	0
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	476.056	0
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	117.445	(5.524)
Passività finanziarie non correnti	130.975.039	0
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	130.975.039	0
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO TOTALE	131.092.484	(5.524)

Nota 25) Debiti commerciali e altri debiti

Debiti commerciali e altri debiti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Verso fornitori	71.876	7.340	64.536

L'incremento dei debiti verso fornitori è sostanzialmente dovuto allo stanziamento di fatture da ricevere relative a costi per manutenzioni straordinarie e a servizi resi e non fatturati connessi alle perizie sugli immobili e alla certificazione del bilancio.



Nota 26) 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	216.222	205	216.017
consorzio lame	4.159	0	4.159
Unicoop Tirreno	1.743	0	1.743
Totale parti correlate	222.124	205	221.919

L'incremento dei debiti verso parti correlate è relativo prevalentemente ai costi accessori al finanziamento oggetto del conferimento e riaddebitati dalla controllante.

Nota 27) Passività per imposte correnti

Passività per imposte correnti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Irpef /addizionali regionali e comunali	50.841	0	50.841
Debito per Irap	1.396	0	1.396
Totale passività per imposte correnti	52.237	0	52.237

La voce accoglie i debiti verso l'erario dovuti sia per l'Irap che per le ritenute di acconto operate su pagamenti effettuati nel corso del mese di dicembre.

Nota 28) Altre passività correnti

Altre passività correnti	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Ratei e risconti	99.829	0	99.829
Depositi a garanzia	457.983	4.500	453.483
Altri debiti	10.000	316	9.684
Totale altre passività	567.812	4.816	562.996

L'incremento della voce in oggetto si deve sostanzialmente all'importo dei depositi a garanzia, oggetto del conferimento. Si tratta di somme versate da parte degli operatori commerciali a garanzia dei contratti di locazione e/o di affitto stipulati.

Nota 29) Altre passività correnti verso correlate

Altre passività correnti verso correlate	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Debiti per consolidato fiscale	4.395	0	4.395
Totale altre passività	4.395	0	4.395

La voce accoglie il debito maturato dalla società nei confronti della controllante IGD Siiq S.p.A. a seguito del trasferimento del reddito imponibile 2013, al netto del credito Ires derivante dalle ritenute d'acconto su interessi attivi e del beneficio relativo all'eccedenza di ROL trasferito al consolidato fiscale.

Nota 30) Informativa sulle parti correlate

La IGD PROPERTY SIINQ S.p.A. è controllata al 100% da IGD SIIQ S.p.A.. 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
Coop Adriatica scarl	0	0	0	3.173.251	0
Robintur spa	164	0	0	0	0
Unicoop Tirreno scarl	0	0	1.743	942.500	0
IGD SIIQ spa	1.037	0	220.618	0	9.905
Vignale Comunicazione srl	6.581	0	0	10.000	0
Consorzio Lame	0	0	4.158	0	0
Totale	7.782	0	226.519	4.125.751	9.905
Totale bilancio	279.216	0	866.207	4.130.751	131.451.095
Incidenza %	2,79%	0,00%	26,15%	99,88%	0,01%

Informativa sulle parti correlate	Ricavi - altri proventi	Proventi finanziari	Costi	Oneri finanziari
Coop Adriatica scarl	585.209	0	0	5.868
Robintur spa	23.600	0	0	0
Librerie.Coop spa	14.800	0	0	0
Unicoop Tirreno scarl	160.465	0	0	1.743
IGD SIIQ spa	0	0	84.934	105
Vignale Comunicazione srl	12.451	0	0	0
Totale	796.525	0	84.934	7.716
Totale bilancio	1.696.113	59	319.315	664.503
Incidenza %	46,96%	0,00%	26,60%	1,16%

I rapporti con parti correlate intercorsi nell'esercizio con Coop Adriatica, con altre società del gruppo Coop Adriatica (Robintur S.p.A., Librerie Coop spa), con alcune società del Gruppo Unicoop Tirreno (Vignale Comunicazioni, Unicoop Tirreno), 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;
- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione.

Le operazioni poste in essere con Robintur S.p.A. sono relative alla locazione di unità immobiliari all'interno di centri commerciali.

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.

Le operazioni poste in essere con Unicoop Tirreno si riferiscono a:

- rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato;
- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione.

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, relativi alle gallerie commerciali dei centri Casilino e Katanè, tutti con scadenza 31 dicembre 2014.

Le operazioni poste in essere con la società controllante IGD sono relative a contratti di service amministrativo e tecnico-patrimoniale, oltre ad un apertura di credito sul conto di tesoreria.

Nota 31) Strumenti derivati

La società ha stipulato un contratto di finanza derivata per l'utilizzo di prodotto strutturato denominato "interest rate swap"; tale contratto rientra nell'attività aziendale di gestione del rischio di tasso ed è stato sottoscritto con la finalità di ridurre il rischio di tasso di interesse esistente sul finanziamento in essere. In base a tale contratto le parti contraenti si impegnano a versare o a riscuotere, a date prestabilite, importi determinati in base al differenziale di diversi tassi di interesse.

Fair value - gerarchia	31/12/2013	31/12/2012	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	282.436	0	282.436	2
Passività per strumenti derivati	0	0	0	2
IRS effetto netto	282.436	0	282.436	

Nota 32) 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 33) 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, 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.

Rischio di liquidità

L'analisi delle scadenze qui riportata è stata svolta utilizzando flussi di cassa non scontati e gli importi sono stati inseriti tenendo conto della prima data nella quale può essere richiesto il pagamento.

Le assunzioni alla base della *maturity analysis* sono:

- per i flussi futuri dei debiti a medio/lungo termine a tasso variabile è stato utilizzata la curva dei tassi *forward* al 31 dicembre;
- per i flussi futuri del prestito obbligazionario convertibile a tasso fisso sono stati utilizzati i flussi contrattuali;
- per gli strumenti finanziari derivati si è stabilito di svolgere l'analisi anche per gli strumenti derivati che rappresentano delle attività al 31 dicembre, per i quali si espongono sia i flussi in uscita sia quelli in entrata, in quanto sono a copertura delle passività finanziarie. Alla data di chiusura di bilancio, tutti i derivati hanno *fair value* negativo;
- i valori comprendono sia i flussi relativi alla quota di interessi sia quelli relativi alla quota capitale.

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
PASSIVITA'								
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Mutui	1.103.378	0	1.742.175	3.542.423	7.065.488	156.757.830	0	170.211.293
Totale	1.103.378	0	1.742.175	3.542.423	7.065.488	156.757.830	0	170.211.293
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	160.050		250.632	491.473	735.134	-2.005.844		-368.555
Totale	160.050	0	250.632	491.473	735.134	-2.005.844	0	-368.555
ESPOSIZIONE AL 31 DICEMBRE 2013	1.263.428	0	1.992.807	4.033.895	7.800.621	154.751.986	0	169.842.737

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.

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-13	31-dic-13	31-dic-13
Attività fruttifere di interessi	Euribor	35.861	-3.586		
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	-1.350.000	135.000		
Strumenti derivati	Euribor				
- cash flow		1.350.000	-135.000		
- fair value				6.400.436	-349.482
Totale		35.861	-3.586	6.400.436	-349.482

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*;
- 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.

2.7 DIREZIONE E COORDINAMENTO

Si rende noto che la Società è controllata al 100% da IGD SIIQ S.p.A. 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 IGD SIIQ SpA:

ATTIVO:	ESERCIZIO 2012	ESERCIZIO 2011
ATTIVITA' IMMATERIALI	126.473	99.228
ATTIVITA' MATERIALI	1.496.231.392	1.508.398.090
ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	214.436.264	203.409.856
ATTIVITA' CORRENTI	31.195.809	36.034.702
TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)	1.741.989.938	1.747.941.876
PASSIVO:		
PATRIMONIO NETTO	737.499.721	750.310.657
FONDI PER RISCHI ED ONERI	1.362.549	1.138.545
TFR LAVORO SUBORDINATO	756.511	513.718
ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI	552.814.222	814.172.968
PASSIVITA' CORRENTI	449.556.935	181.805.988
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	1.741.989.938	1.747.941.876
CONTO ECONOMICO:		
RICAVI E PROVENTI OPERATIVI	89.960.466	87.678.895
COSTI OPERATIVI	(21.110.194)	(17.313.079)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORT., PLUS/MINUS E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	68.850.272	70.365.816
AMMORTAMENTI	(2.136.728)	(1.658.331)
SVALUTAZIONI / RIVALUTAZIONI	(1.210.894)	27.689
VARIAZIONI DEL FAIR VALUE	(22.306.162)	(6.155.893)
RISULTATO OPERATIVO	43.196.488	62.579.281
RISULTATO GESTIONE PARTECIPAZIONI	6.000	5.727
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(39.733.918)	(35.135.130)
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(7.057.759)	(2.517.648)
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	10.526.329	29.967.526

2.8 Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob

Importi in migliaia di euro	Soggetto che eroga il servizio	Destinatario	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2013
Revisione contabile	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	IGD PROPERTY SIIQ S.p.A.	10.000

IL PRESIDENTE

Gilberto Coffari



RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DEL DLGS 27 GENNAIO 2010, N° 39 e DELL'ARTICOLO 165 DEL DLGS 24 FEBBRAIO 1998, N. 58

Al Socio Unico della
IGD Property SIINQ 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 IGD Property SIINQ SpA (di seguito anche 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 compete agli amministratori della IGD Property SIINQ 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 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 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.
- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della IGD Property SIINQ SpA al 31 dicembre 2013 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea; 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 IGD Property SIINQ 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 IGD Property SIINQ SpA non si estende a tali dati.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.812.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: Ancona 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - Bari 70124 Via Don Luigi Guanella 17 Tel. 0805640211 - Bologna 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - Brescia 25123 Via Borgo Pietro Wuhler 23 Tel. 0303697501 - Catania 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - Firenze 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - Genova 16121 Piazza Dante 7 Tel. 01029041 - Napoli 80121 Piazza dei Martiri 58 Tel. 08136181 - Padova 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - Parma 43100 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - Roma 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - Torino 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - Trento 38122 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 - Treviso 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - Udine 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - Verona 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001



- 5 La responsabilità della redazione della Relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della IGD Property SIINQ SpA. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della Relazione sulla gestione 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 è coerente con il bilancio d'esercizio della IGD Property SIINQ SpA al 31 dicembre 2013.

Bologna, 20 marzo 2014

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink that reads 'Roberto Sollevanti'.

Roberto Sollevanti
(Revisore legale)

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE
2013**

ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DELLA

SOCIETÀ IGD PROPERTY SIINQ S.P.A. SOCIETÀ CON SOCIO UNICO

Sede legale Ravenna, Via Villa Glori n. 4

Capitale sociale 50.000.000,00

Reg. imprese 02452760396

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 ha svolto le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c. e quelle previste dall'art. 2409-bis c.c. fino al 03/12/2013, data a partire dalla quale la funzione è stata attribuita alla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. con sede legale ed amministrativa in Milano, Via Monte Rosa n. 91, codice fiscale 12979880155. Pertanto la presente relazione risulta emessa esclusivamente ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

Relazione ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili.

Attività di vigilanza

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Durante le riunioni svolte abbiamo ricevuto dagli Amministratori e da coloro che rivestono posizioni di responsabilità informazioni in merito all'andamento delle

operazioni sociali e ai fatti di maggior rilievo effettuati dalla società su cui non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito dall'Amministratore Unico e successivamente dagli amministratori delegati, sia durante le riunioni svolte che con periodicità trimestrale, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società.

In particolare, si evidenzia che in data 3 dicembre 2013, con effetto dalla iscrizione nel Registro delle Imprese in data 5 dicembre, l'Assemblea Straordinaria della Società ha deliberato un aumento a pagamento del capitale sociale, da liberarsi mediante conferimento in parte in natura e in parte in denaro riservato all'unico socio IGD SIIQ S.p.A., e precisamente mediante:

a) un conferimento dei compendi 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.

Di tale complessivo importo Euro 49.850.000,00 sono stati imputati a capitale sociale mentre Euro 151.922.074,00 sono stati imputati a riserva sovrapprezzo azioni. A seguito di detta operazione il capitale sociale è ora pari ad Euro 50.000.000,00.

Per quanto riguarda la revisione legale dei conti, svolta dal Collegio fino alla data del 3/12/2013, possiamo asserire che dalle verifiche non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione, né sono state avanzate segnalazioni in tal senso da parte delle società di revisione successivamente incaricata.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dagli incaricati delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dagli incaricati delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo vigilato sull'osservanza delle regole che disciplinano le operazioni con parti correlate e con il socio unico, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c.

Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, ha rilasciato due pareri ai sensi di legge.

In particolare il Collegio ha elaborato la proposta motivata da sottoporre all'Assemblea dei soci per la nomina della società di revisione cui affidare la funzione di revisione legale ai sensi dell'art. 2409 bis del CC. Inoltre il Collegio ha elaborato il parere ai sensi dell'art.10 c.1 lett b) del Decreto Ministeriale del 28 dicembre 2012, n. 261, prendendo atto che la nomina della società di revisione per lo svolgimento dell'attività di revisione legale, in luogo del collegio sindacale, si era resa necessaria in conseguenza del deliberato aumento di capitale sociale sottoposto all'approvazione dell'Assemblea dei Soci convocata in sessione straordinaria per il giorno 3 dicembre 2013.

Bilancio d'esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2013, che è stato messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art 2429 c.c., in merito al quale riferiamo quanto segue.

Il bilancio di esercizio per l'esercizio 2013, in conformità alla normativa vigente sulle SIINQ, è stato redatto in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati

dall'Unione Europea. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) incluse quelle precedentemente emesse dallo Standing Interpretation Committee (SIC).

Abbiamo tenuto rapporti con i responsabili della Società di Revisione PricewaterhouseCoopers SPA, incaricata della revisione legale ai sensi dell'art. 2409 bis del C.C., con delibera dell'Assemblea dei Soci del 03 dicembre 2013, al fine di scambiare reciproche informazioni riguardo all'approccio di revisione ed ai risultati della stessa.

Non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

La stessa relazione indica e illustra le principali operazioni svolte nel corso dell'esercizio, con particolare riguardo all'operazione di conferimento d'azienda ricevuto in data 03/12/2013 da parte della controllante IGD SIQ SPA.

Conclusioni

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti contenute nella relazione di revisione del bilancio, il Collegio propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31/12/2013, così come redatto dagli Amministratori, e non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata circa il riporto a nuovo della perdita di esercizio.

Bologna, 21 marzo 2014

Il Collegio Sindacale

Presidente Collegio sindacale

Isabella Landi



Sindaco effettivo

Adalberto Costantini



Sindaco effettivo

Massimo Garuti

