

PUNTA DI FERRO 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,

n. Iscrizione al Registro Imprese di Ravenna e Partita IVA 03159270408

REA di Ravenna RA - 211101

capitale sociale sottoscritto e versato Euro 87.202.912,00

**Bilancio di esercizio Punta di Ferro SIINQ S.p.A.
al 31 dicembre 2015**

5

1.	RELAZIONE SULLA GESTIONE.....	3
1.1	Punta di Ferro SIINQ S.p.A.	3
1.2	Eventi rilevanti dell'esercizio.....	3
1.3	Il Quadro normativo/regolamentare SIINQ	5
1.4	Valutazioni del perito indipendente.....	7
1.5	Andamento dell'esercizio 2015.....	14
1.6	Eventi successivi	15
1.7	Principali rischi e incertezze cui Punta di Ferro SIINQ S.p.A. è esposta	15
1.8	Operazioni infragruppo e con parti correlate	16
1.9	Azioni Proprie	16
1.10	Attività di ricerca e sviluppo	16
1.11	Operazioni significative.....	16
1.12	Proposta all'Assemblea dei Soci	16

1. RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,

l'Amministratore Unico sottopone alla vostra approvazione il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2015, corredato della presente relazione.

Nelle Note di commento ai prospetti contabili Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31 dicembre 2015; nella presente relazione, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 C.C. e coerentemente con l'entità e la complessità degli affari della società, Vi forniamo le notizie attinenti l'analisi fedele, equilibrata ed esauriente sulla situazione della Vostra Società e le informazioni sull'andamento della gestione, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la società è sottoposta.

1.1 Punta di Ferro SIINQ S.p.A.

In data 16 dicembre 2015 è stata perfezionato l'acquisto, da parte di IGD SIQ S.p.A., dell'intero capitale sociale della società Punta di Ferro S.r.l., detenuto da UnipolSai Assicurazioni S.p.A., società del Gruppo Unipol.

Con Assemblea del 21 dicembre 2015, la Società ha modificato la sede legale in Via Villa Giori n. 4, Ravenna e la sede operativa, sita in Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, Bologna e, conseguentemente, è stata registrata presso il Registro delle Imprese di Ravenna in data 23 dicembre 2015.

La Società, proprietaria della galleria Puntadiferro, composta da 97 unità (di cui 7 medie superfici, 9 punti di ristoro e 81 negozi, per una GLA complessiva di 21.223 mq, oltre a 2.854 posti auto) ha per oggetto la gestione, la locazione, l'affitto e l'amministrazione di immobili.

Organi sociali

Nome e Cognome	Carica Ricoperta
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	
Daniele Cabuli	Amministratore Unico
COLLEGIO SINDACALE	
Landi Isabella	Pres. Collegio Sindacale
Garuti Massimo	Sindaco Effettivo
Costantini Adalberto	Sindaco Effettivo
Zoffoli Stefano	Sindaco Supplente
Casadio Giulia	Sindaco Supplente

Società di revisione

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

1.2 Eventi rilevanti dell'esercizio

In data 16 aprile 2015 l'Assemblea della società ha approvato il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 corredato dalla Relazione degli Amministratori sulla gestione e ha deliberato la distribuzione di un dividendo pari ad Euro 2.000.000.

In data 16 dicembre, a seguito della modifica nella compagine societaria, hanno presentato le proprie dimissioni i componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale e l'Assemblea della società ha nominato Daniele

Cabuli quale amministratore unico, in carica sino all'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2017, oltre a conferire l'incarico della revisione dei conti relativamente ai bilanci degli esercizi che chiuderanno dal 31 dicembre 2015 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.

In data 21 dicembre 2015 l'Assemblea della società ha deliberato:

- ✓ di trasformare la società da società a responsabilità limitata a Società di Investimento Immobiliare Non Quotata per azioni, con la denominazione di "PUNTA DI FERRO SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE NON QUOTATA S.P.A.", abbreviabile in "PUNTA DI FERRO SIINQ S.P.A.";
- ✓ di aumentare gratuitamente il capitale sociale fino ad Euro 87.202.912,00 (ottantasettemilioni duecentoduemilanovecentododici virgola zero zero) e così per Euro 0,84 (zero virgola ottantaquattro) all'uopo utilizzando la posta "riserva straordinaria" risultante dal bilancio chiuso al 31 dicembre 2014, e di darvi esecuzione mediante aumento della quota di partecipazione dell'unico socio;
- ✓ di dare atto che il capitale della società risultante dalla trasformazione sarà pari ad Euro 87.202.912,00 (ottantasettemilioni duecentoduemilanovecentododici virgola zero zero) rappresentato da numero 87.202.912 (ottantasettemilioni duecentoduemilanovecentododici) azioni del valore nominale di Euro 1,00 (uno virgola zero zero) ciascuna, tutte da assegnare all'unico socio IGD SIQ S.P.A.;
- ✓ di dare mandato all'Amministratore Unico affinché eserciti l'opzione per l'applicazione del regime fiscale agevolato previsto per le società di investimento immobiliare non quotate, sottoscrivendo la necessaria documentazione;
- ✓ di trasferire la sede da Bologna a Ravenna (RA), attualmente in Via Villa Glori n. 4;
- ✓ di confermare l'incarico della revisione legale alla società PricewaterhouseCoopers S.p.A. per la durata riferita agli esercizi dal 2015 al 2021, già deliberato nell'assemblea tenutasi il 16 dicembre 2015;
- ✓ di nominare un nuovo Collegio Sindacale composto da tre sindaci effettivi e due supplenti e che resterà in carica per un triennio, e precisamente sino alla data dell'assemblea che verrà convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio che si chiuderà al 31 dicembre 2017, nelle persone dei signori: Isabella Landi in qualità di Presidente del Collegio Sindacale, Massimo Garuti e Adalberto Costantini in qualità Sindaci Effettivi e Stefano Zoffoli e Giulia Casadio in qualità di Sindaci Supplenti.

In data 23 dicembre 2015, Punta di Ferro SIINQ S.p.A., in possesso dei requisiti soggettivi, partecipativi e statutari, ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale a decorrere dal periodo d'imposta che avrà inizio il 1° gennaio 2016. L'adesione al regime speciale delle SIINQ comporta, oltre al rispetto dei requisiti oggettivi, soggettivi e statutari previsti per le SIQ, anche l'obbligo di redigere il bilancio in base ai principi contabili internazionali.

Fino al 31 dicembre 2014 Punta di Ferro SIINQ S.p.A. ha predisposto il bilancio secondo i principi contabili italiani.

Il bilancio di esercizio per l'esercizio 2015, in conformità alla normativa vigente sulle SIINQ, è stato redatto secondo gli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea. Nell'Allegato – Documento di transizione ai principi contabili internazionali, sono stati riportati i prospetti di riconciliazione IFRS 1 per illustrare gli effetti della transizione ai principi contabili IFRS, con riferimento all'esercizio 2014, sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sull'andamento economico e sui flussi finanziari presentati. I prospetti contabili e le riconciliazioni sono stati redatti solo ai fini della predisposizione del primo bilancio completo secondo gli IAS/IFRS omologati dalla Commissione Europea. I prospetti contabili 2014 presentati costituiranno i valori pubblicati a fini comparativi nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015.

1.3 Il Quadro normativo/regolamentare SIINQ

Il Regime Speciale delle SIQ (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 relativo 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 SIQ. Ulteriori chiarimenti al riguardo sono stati forniti con la risoluzione dell'Agenzia delle entrate 27 dicembre 2010, n. 136, che sono state, a loro volta, commentate dalla **Circolare** dell'Agenzia delle Entrate n. 32/E del 17 settembre 2015.

Da ultimo, l'art. 20 del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, entrato in vigore lo scorso 13 settembre e convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, ha introdotto alcune sostanziali modifiche al Regime Speciale. Tra le diverse modifiche apportate, di particolare rilevanza risultano quelle che riguardano i requisiti di accesso al regime speciale, l'obbligo di distribuzione dell'utile derivante dalla gestione esente e l'ampliamento del perimetro contabile e fiscale della gestione esente.

In particolare, con riferimento ai requisiti di accesso, il decreto ha: (i) reso meno stringenti i **Requisiti Partecipativi**, aumentando dal 51% al 60% la percentuale massima di diritti di voto e di partecipazione agli utili che un singolo socio è legittimato a detenere (c.d. "**Requisito del controllo**") e riducendo dal 35% al 25% la percentuale di azioni che deve essere obbligatoriamente detenuta da soci che non possiedano al momento dell'opzione più del 2% dei diritti di voto e di partecipazione agli utili (c.d. "**Requisito del flottante**"), e (ii) ampliato gli elementi economici e patrimoniali da prendere in considerazione ai fini della determinazione dei parametri (c.d. "**Asset Test**" e c.d. "**Profit Test**") previsti quali **Requisiti Oggettivi**.

Con riferimento, invece, all'obbligo di distribuzione è stata prevista la riduzione dall'85% al 70% della percentuale dell'utile derivante dalla gestione esente che deve annualmente essere distribuita in sede di approvazione del bilancio.

In relazione, infine, al concetto di gestione esente, il decreto ha ricondotto nell'ambito della stessa anche le plusvalenze o le minusvalenze relative a immobili destinati alla locazione e a partecipazioni in SIQ o SIINQ e i proventi e le plusvalenze o minusvalenze relativi a quote di partecipazione a fondi comuni di investimento immobiliare c.d. "Qualificati". Per tali plusvalenze, ove realizzate, è inoltre previsto un obbligo di distribuzione nella misura del 50% da assolvere nei due esercizi successivi a quello di realizzo (anziché nella misura ordinaria del 70% in sede approvazione del bilancio).

Tenuto conto anche delle modifiche previste nel citato decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, 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 SIQ controllante o da altre SIQ.

Requisiti Statutari

Lo statuto sociale deve necessariamente prevedere:

9

- 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 mancata osservanza per 3 esercizi consecutivi di una delle condizioni di prevalenza determina la definitiva cassazione dal regime speciale e l'applicazione delle regole ordinarie già a partire dal secondo dei tre esercizi considerati.

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 annualmente una percentuale minima degli utili derivanti dalla gestione esente (percentuale che il decreto n. 133/2014 riduce dall'85% al 70%)

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 23 dicembre 2015, Punta di Ferro SIINQ S.p.A., in possesso dei requisiti soggettivi, partecipativi e statutari, ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale a decorrere dal periodo d'imposta che avrà inizio il 1° gennaio 2016.

L'ingresso nel Regime Speciale comporta l'assoggettamento ad un'imposta sostitutiva dell'Ires e dell'Irap nella misura del 20% (cd. "Imposta d'ingresso") della plusvalenza complessiva, al netto delle eventuali minusvalenze, derivante dalla differenza tra il valore normale degli immobili destinati alla locazione, dei diritti reali sugli stessi e dei terreni ed il relativo valore fiscale risultante alla data di chiusura dell'ultimo bilancio in regime ordinario. In conformità a quanto consentito dal comma 128 dell'art. 1 della Legge Istitutiva, Punta di Ferro ha optato per il versamento dell'imposta di ingresso, pari a 7.171.449 Euro, in cinque rate annuali.

Il termine di versamento delle singole rate coincide con quello previsto per il versamento a saldo dell'Ires relativa al periodo di imposta precedente. Sulle rate successive alla prima sono dovuti interessi nella misura del tasso di sconto aumentato di un punto percentuale.

Alla luce della situazione patrimoniale e reddituale della società al 31 dicembre 2015 sono stati raggiunti sia il requisito patrimoniale sia quello reddituale. Infatti, relativamente all'asset test, il valore degli immobili posseduti e destinati alla locazione è superiore all'80% del valore complessivo dell'attivo patrimoniale e, relativamente al profit test, l'ammontare dei ricavi e dividendi derivanti dall'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale è superiore all'80% dei componenti positivi del conto economico.

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI 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 del perito indipendente

Il portafoglio immobiliare della Società alla data del 31 dicembre 2015 risulta essere composto dalla seguente unità immobiliare, di proprietà della società stessa:

- Galleria commerciale Puntadiferro, sito in Piazzale della Cooperazione n. 4, Forlì.

Si allega di seguito la perizia del valutatore indipendente REAG Advisory Group S.p.A..

5

REAG Real Estate Advisory Group S.p.A. a capitali chiusi
Via Salaria, 200 - 00198 Roma
P.O. Box 1000 - 00100 Roma
Tel. +39 06 85411111
Fax +39 06 85411112
www.reag.it



DOUGHERTY
Real Estate Advisory Group

Agrate Brianza, 16 febbraio 2016

Pos. n° 20212

Spettabile
Punta di Ferro SINO S.p.A.
Via Wiza Gioi, 4
48121 Ravenna

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zoia

Oggetto: Determinazione del Valore di Mercato al 31 dicembre 2015 del
portafoglio immobiliare costituito da n. 1 immobile (Galleria
Commerciale) ubicata in FORLÌ - Piazzale della Liberazione 4,
indicatoci quale proprietà di Punta di Ferro SINO S.p.A.

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A. (di seguito REAG) ha effettuato una perizia estimativa del portafoglio immobiliare in oggetto, indicatoci quale proprietà di Punta di Ferro SINO S.p.A. (di seguito Cliente), al fine di determinare alla data del 31 dicembre 2015 il Valore di Mercato.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- + cessione dell'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 formata 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, ed. italiana, Gennaio 2014).

5

"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, ed. italiana, Gennaio 2014).

Criteri valutativi

Nell'effettuare la valutazione REAS 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 tra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- Metodo Reddittuale: prende in considerazione due diversi approcci metodologici:
 1. Capitalizzazione Diretta: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
 2. Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato:
 - a) sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
 - b) sulla determinazione del Valore di Mercato della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
 - c) sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).

REAG inoltre:

- Ha effettuato, nel mese di dicembre 2016, il sopralluogo presso la Proprietà, per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati (quali consistenza edizia, qualità costruttive, stato di conservazione e manutenzione ecc.) necessari allo sviluppo della valutazione;
- Ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche della Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- Ha assunto i dati relativi alla consistenza dell'immobile, desunti dalla documentazione fornita dal Cliente;
- Ha considerato la bozza di contratto di locazione "taxo", i singoli imponi dei canoni come da "rent-roll" e le relative clausole contrattuali (canone, spese assicurazione, spese di manutenzione, etc) fornite dal Cliente;
- Ha determinato il Valore di Mercato della Proprietà nel presupposto del 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 alla Proprietà stesse il massimo valore;
- Ha considerato la situazione locativa in essere alla data della stima così come comunicata dal Cliente.

9



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, certificandone, 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:

- sopralluogo sulla Proprietà;
- raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati e dei documenti relativi alla 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

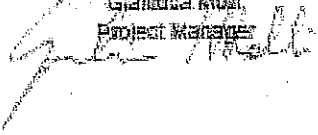
è nostra opinione che il Valore di Mercato della Proprietà in oggetto (Galleria Commerciale) al 31 dicembre 2015 possa essere ragionevolmente indicato come segue:

Galleria Commerciale Punta di Ferro

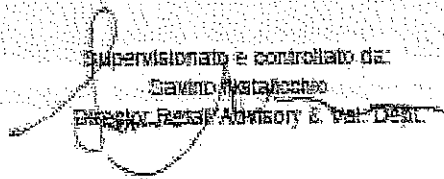
Euro 125.000.000,00

(Euro Centovenocinquemilioni/00)

Redatto da:
Gianluca Moll
Project Manager



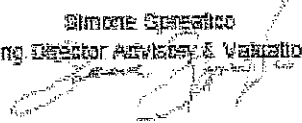
Supervisionato e controllato da:
Davide Metafesto
Project Finance Advisory & Val. Dept.



REAC - Real Estate Advisory Group S.p.A.

Direttore Spagnolo

Managing Director Advisory & Valuation Dept.



9

1.5 Andamento dell'esercizio 2015

Analisi economica

L'utile realizzato dalla società al 31 dicembre 2015 risulta pari ad Euro 9.489.700, in crescita rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente. Di seguito si presenta il conto economico gestionale per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 e 2014:

Conto economico gestionale	31/12/2015	31/12/2014	Δ	%
Ricavi da attività immobiliare e locativa	7.545.821	7.502.365	43.456	0,58%
Altri ricavi	11.814	45.233	(33.419)	(73,88%)
RICAVI COMPLESSIVI	7.557.635	7.547.598	10.037	0,13%
Costi	(2.018.098)	(917.120)	(1.100.978)	120,05%
EBITDA	5.539.537	6.630.478	(1.090.941)	(16,45%)
Altri accantonamenti	(200.000)	0	(200.000)	
Adeguamento fair value	2.500.000	900.000	1.600.000	177,78%
Ammortamenti	(1.210)	(1.211)	1	(0,07%)
PROFITTO OPERATIVO (EBIT)	2.298.790	898.789	1.400.001	155,77%
Gestione finanziaria	17.823	106.549	(88.726)	(83,27%)
RISULTATO ANTE IMPOSTE	7.856.150	7.635.816	220.334	2,89%
Imposte	1.633.550	(1.560.192)	3.193.742	(204,70%)
UTILE DEL PERIODO	9.489.700	6.075.624	3.414.076	56,19%

Al 31 dicembre 2015 sono stati realizzati ricavi complessivi per Euro 7.557.635, sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente. I ricavi da attività locativa sono stati pari ad Euro 7.545.821, con un incremento del +0,58%, mantenendo un livello di redditività in linea con quanto raggiunto alla fine del precedente esercizio. Gli altri ricavi e proventi, pari a Euro 11.814, sono in decremento per la presenza, nell'esercizio precedente di componenti straordinarie legate ad esercizi precedenti.

I costi risultano pari ad Euro 2.018.098, in notevole incremento per effetto dei costi sostenuti nell'esercizio per il restyling della "Food Court" sita all'interno della galleria, pari ad Euro 479.567; dei costi sostenuti dalla società in relazione ai contratti di servizi per la gestione locativa e le commercializzazioni, pari ad Euro 317.419; delle spese a carico della proprietà pari a complessivi Euro 263.386; della svalutazione dei crediti, pari ad Euro 257.750, a seguito di valutazione analitica dei crediti di dubbia esigibilità. A questi si aggiungono i costi per sanzioni Ires e Irap, determinate a seguito di verifica della mancata ripresa, negli anni precedenti, del valore fiscale del terreno inclusa nella quota civilistica di ammortamento del fabbricato.

L'EBITDA risulta positivo per Euro 5.539.537, in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.090.941, principalmente per effetto dei costi commentati precedentemente.

Gli accantonamenti si riferiscono ad uno stanziamento effettuato nell'esercizio in relazione ad opere di urbanizzazione ancora da ultimare. Il risultato è stato anche influenzato dalle variazioni positive di fair value, rilevate in applicazione all'art. 40, per adeguare il valore degli immobili al valore equo espresso dalle perizie redatte dai periti indipendenti per un importo pari ad Euro 2.500.000. Gli ammortamenti, pari ad Euro 1.210, sono in linea rispetto all'esercizio precedente.

Il Risultato operativo (EBIT) risulta pari ad Euro 7.838.327, in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 309.060 per effetto delle variazioni sopra citate.

Il saldo positivo della gestione finanziaria, pari a Euro 17.823, risulta in peggioramento rispetto all'esercizio precedente per Euro 88.726 per effetto prevalentemente dei minori interessi attivi da fine deposit e dei maggiori oneri per ritardato pagamento connessi alla rideterminazione dei redditi degli esercizi precedenti.

Il carico fiscale, corrente e differito, risulta pari a positivi Euro 1.633.550 rispetto ai negativi Euro 1.560.192 dell'esercizio precedente. Lo scostamento è riconducibile al riversamento a conto economico delle imposte differite passive in conseguenza dello stanziamento dell'imposta sostitutiva di ingresso nel regime SIIINQ, compensato dalle maggiori

imposte correnti (Ires ed Irap) generate dalla diversa determinazione della base imponibile nel presente esercizio conseguente all'adozione dei principi contabili internazionali e delle maggiori imposte relative alla rideterminazione dei redditi degli esercizi precedenti. Si rimanda alla nota 8 delle note di commento ai prospetti contabili.

Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria alla data del 31 dicembre 2015, è così sintetizzata:

	31 dic. 15	31/12/2014	A	%
- Investimenti immobiliari	125.000.000	122.500.000	2.500.000	2,04%
- Crediti vari e altre attività non correnti	24.500	24.500	0	0,00%
- Partecipazioni	6.234	6.234	0	0,00%
CCN	(2.264.151)	(126.080)	(2.138.071)	1695,81%
Fondi	(200.000)	(773)	(199.227)	25773,22%
Debiti e altre passività non correnti	(5.737.159)	0	(5.737.159)	
Imposte differite passive/(attive) nette	61.860	(10.425.159)	10.487.019	(100,59%)
Totale impieghi	116.891.284	111.979.932	4.912.562	4,39%
<hr/>				
Totale patrimonio netto	130.242.354	122.752.654	7.489.700	6,10%
FFN	(13.351.070)	(10.772.722)	(2.578.348)	23,93%
Totale fonti	116.891.284	111.979.932	4.911.352	4,39%

Le principali variazioni dell'esercizio 2015, rispetto al 31 dicembre 2014, hanno riguardato:

- ✓ gli investimenti immobiliari, che risultano in incremento di Euro 2,5 milioni per effetto dell'adeguamento al fair value;
- ✓ il Capitale Circolante netto, che risulta in decremento per effetto principalmente della quota, da saldare nell'esercizio successivo, dell'imposta sostitutiva per l'ingresso nel regime SIINQ;
- ✓ i Fondi, che risultano in incremento a seguito dell'accantonamento effettuato nell'esercizio in relazione a opere di urbanizzazioni da ultimare;
- ✓ i Debiti e altre passività non correnti, che risultano in incremento per effetto del debito per imposta sostitutiva per l'ingresso nel regime SIINQ (4/5 di Euro 7.171.449);
- ✓ le Imposte differite passive e attive nette, che risultano in decremento per effetto del riversamento a conto economico delle imposte differite passive sugli investimenti immobiliari a seguito dell'ingresso nel regime SIINQ.
- ✓ Il Patrimonio netto, che si è movimentato per effetto principalmente dell'utile dell'esercizio e del dividendo 2014 distribuito.

1.6 Eventi successivi

Non si segnalano fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

1.7 Principali rischi e incertezze cui Punta di Ferro SIINQ S.p.A. 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 2015 con parti correlate, si veda l'apposito paragrafo della nota integrativa.

1.9 Azioni Proprie

La Società alla data del 31 dicembre 2015 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 2015, 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 all'Assemblea dei Soci

In considerazione di quanto esposto, sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio d'esercizio di Punta di Ferro SIINQ S.p.A. al 31 dicembre 2015, che chiude con un utile di Euro 9.489.700.

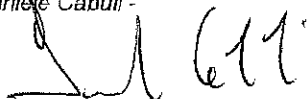
L'Amministratore Unico, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, propone:

- di destinare Euro 825.712,80 a Riserva Fair value, sottoposta al regime di indisponibilità previsto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005;
- di destinare Euro 433.200 a riserva legale;
- di destinare Euro 156.838,29 a copertura integrale della riserva di prima adozione ias/ifrs.
- di destinare Euro 8.073.948,91 ad Utili portati nuovo.

Bologna, 23 febbraio 2016

L'Amministratore Unico

- Daniele Cabuli -



PUNTA DI FERRO 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,

n. iscrizione al Registro Imprese di Ravenna e Partita IVA 03159270408

REA di Ravenna RA - 211101

capitale sociale sottoscritto e versato Euro 87.202.912,00

**Bilancio di esercizio Punta di Ferro SIINQ S.p.A.
al 31 dicembre 2015**

Note relative ai capitoli precedenti:

CAPITOLO 1 RELAZIONE SULLA GESTIONE

4

2.	Punta di Ferro SIINO S.p.A. Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2015.....	3
2.1	Conto economico.....	4
2.2	Conto economico complessivo.....	5
2.3	Situazione-patrimoniale-finanziaria.....	6
2.4	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto.....	7
2.5	Rendiconto finanziario.....	8
2.6	Note di commento ai prospetti contabili.....	9
2.7	DIREZIONE E COORDINAMENTO.....	32
2.8	Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob.....	32
3	Allegato – Documento di transizione ai principi contabili internazionali.....	33

2. Punta di Ferro SIINQ S.p.A. Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2015

5

2.1 Conto economico

Conto economico (importi in Euro)	Nota	31/12/2015 (A)	31/12/2014 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi:	1	7.545.821	7.502.365	43.456
- ricavi vs. terzi		7.545.821	7.502.365	43.456
Altri proventi:	2	11.814	45.233	(33.419)
- altri proventi verso terzi		11.814	45.233	(33.419)
Totale ricavi e proventi operativi		7.557.635	7.547.598	10.037
Costi per servizi	3	1.267.242	521.884	745.358
- costi per servizi		1.003.637	521.884	481.753
- costi per servizi vs. parti correlate		263.605	0	263.605
Altri costi operativi	4	493.106	395.236	97.870
Totale costi operativi		1.760.348	917.120	843.228
(Ammortamenti e accantonamenti)	5	(458.980)	(1.211)	(457.749)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	5	2.500.000	900.000	1.600.000
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value		2.041.040	898.789	1.142.251
RISULTATO OPERATIVO		7.838.327	7.529.267	309.060
Proventi finanziari	6	45.517	109.005	(63.488)
- verso terzi		45.517	109.005	(63.488)
Oneri finanziari	7	27.694	2.456	25.238
- verso terzi		27.694	2.456	25.238
Saldo della gestione finanziaria		17.823	106.549	(88.726)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		7.856.150	7.635.816	220.334
imposte sul reddito del periodo	8	(1.633.550)	1.560.192	(3.193.742)
UTILE DEL PERIODO		9.489.700	6.075.624	3.414.076

2.2 Conto economico complessivo

Conto economico complessivo (importi in Euro)	31/12/2015	31/12/2014
Utile del periodo	9.489.700	6.075.624
Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:		
Altri effetti sulle componenti del conto economico	0	0
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali:	0	0
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:		
Altri effetti sulle componenti del conto economico	0	0
Altre componenti del conto economico complessivo al netto degli effetti fiscali	0	0
Totale utile complessivo del periodo	9.489.700	6.075.624

5

2.3 Situazione-patrimoniale-finanziaria

Situazione patrimoniale - finanziaria (Importi in Euro)	Nota	31/12/2015 (A)	31/12/2014 (B)	Variazioni (A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività materiali				
- Investimenti immobiliari	9	125.000.000	122.500.000	2.500.000
- Attrezzatura e altri beni	10	-	1.210	(1.210)
		125.000.000	122.501.210	2.498.790
Altre attività non correnti				
- Attività per imposte anticipate	11	61.860	72.002	(10.142)
- Crediti vari e altre attività non correnti	12	24.500	24.500	0
Partecipazioni	13	6.234	6.234	0
		92.594	102.736	(10.142)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		125.092.594	122.603.946	2.488.648
ATTIVITA' CORRENTI:				
Crediti commerciali e altri crediti	14	538.001	500.931	37.070
Altre attività correnti	15	305.337	1.668.708	(1.363.371)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	16	9.023.319	6.031.268	2.992.051
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	17	4.327.751	4.741.454	(413.703)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		14.194.408	12.942.361	1.252.047
TOTALE ATTIVITA' (A + B)		139.287.002	135.546.307	3.740.695
Capitale Sociale		87.202.912	87.202.911	1
Altre Riserve		32.399.742	29.474.119	2.925.623
Utili		10.639.700	6.075.624	4.564.076
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	19	130.242.354	122.752.664	7.489.700
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per imposte differite	11	-	10.497.161	(10.497.161)
Fondi per rischi ed oneri futuri	20	200.000	773	199.227
Debiti vari e altre passività non correnti	21	5.737.159	-	5.737.159
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)		5.937.159	10.497.934	(4.560.775)
PASSIVITA' CORRENTI:				
Debiti commerciali e altri debiti	22	465.280	192.905	272.375
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	23	25.135	-	25.135
Passività per imposte	24	2.010.119	23.221	1.986.898
Altre passività correnti	25	606.955	2.079.593	(1.472.638)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)		3.107.489	2.295.719	811.770
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)		9.044.648	12.793.653	(3.749.005)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)		139.287.002	135.546.307	3.740.695

2.4 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva prima adozione IAS/IFRS	Riserva per versamenti in conto capitale	Riserva straordinaria	Riserva Fair Value	Altre riserve	Utile/(Perdite)	Patrimonio netto
Saldo al 31/12/2013	87.202.911	140.810	(313.676)	6.852.661	391	22.647.030	29.327.216	2.930.903	119.461.030
Utile del periodo								6.075.624	6.075.624
Altri utili (perdite) complessivi								0	0
Totale utili (perdite) complessivo								6.075.624	6.075.624
Altri effetti									
Ripartizione dell'utile 2013									
- dividendi distribuiti								0	(2.784.000)
- destinazione a riserva legale		148.565						146.565	(146.565)
- destinazione ad altre riserve					336		336	(336)	0
Saldo al 31 dicembre 2014	87.202.911	287.375	(313.676)	6.852.661	729	22.647.030	29.474.119	6.075.624	122.752.654

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva prima adozione IAS/IFRS	Riserva per versamenti in conto capitale	Riserva straordinaria	Riserva Fair Value	Altre riserve	Utile/(Perdite)	Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2014	87.202.911	287.375	(313.676)	6.852.661	729	22.647.030	29.474.119	6.075.624	122.752.654
Utile del periodo								9.489.700	9.489.700
Altri utili (perdite) complessivi								0	0
Totale utili (perdite) complessivo								9.489.700	9.489.700
Altri effetti								0	0
Ripartizione dell'utile 2014									
- dividendi distribuiti								(2.000.000)	(2.000.000)
- aumento capitale sociale	1				(1)		(1)	0	0
- destinazione a riserva legale		165.806					165.806	(165.806)	0
- destinazione ad altre riserve			166.836		361	2.602.617	2.759.816	(2.759.816)	0
Saldo al 31 dicembre 2015	87.202.912	453.181	(156.838)	6.852.661	1.089	25.249.647	32.399.742	10.639.700	130.242.354

5

2.5 Rendiconto finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO	31/12/2015	31/12/2014
<i>(In unità di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle imposte	7.856.150	7.635.816
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
(Ammortamenti e accantonamenti)	458.960	1.210
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(2.500.000)	(900.000)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	5.815.110	6.737.026
Imposte sul reddito correnti	(1.682.022)	(282.784)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	4.133.088	6.454.242
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	420.888	(13.885)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	25.135	0
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	(773)	(628.931)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	4.578.348	5.811.426
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	0	0
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso terzi	(2.992.051)	(2.008.561)
Distribuzione di dividendi	(2.000.000)	(2.784.000)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	(4.992.051)	(4.792.561)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	(413.703)	1.018.865
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	4.741.454	3.722.589
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	4.327.751	4.741.454

2.6 Note di commento ai prospetti contabili

1. Informazioni generali

Punta di Ferro Società di investimento immobiliare non quotata S.p.A. (Punta di Ferro SIINQ S.p.A.) è una società con personalità giuridica organizzata secondo l'ordinamento giuridico della Repubblica Italiana. Punta di Ferro SIINQ S.p.A. svolge un'attività che ha per oggetto la gestione, la locazione, l'affitto e l'amministrazione di immobili. Punta di Ferro SIINQ S.p.A. è controllata al 100% da IGD SIHQ S.p.A. (Società di Investimento Immobiliare Quotata), società che svolge prevalentemente un'attività di gestione immobiliare e locativa. La società 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.

2. Sintesi dei principi contabili

2.1. Criteri di redazione

Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio di esercizio per l'esercizio 2015 è stato redatto in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) incluse quelle precedentemente emesse dallo Standard Interpretation Committee (SIC).

Schemi adottati

Le voci dello stato patrimoniale sono classificate in correnti, non correnti; quelle del conto economico sono classificate per natura.

Il prospetto dell'utile complessivo indica il risultato economico integrato dei proventi e oneri che per espressa disposizione degli IFRS sono rilevati direttamente a patrimonio netto.

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

Lo schema di rendiconto finanziario è predisposto secondo il "metodo indiretto", rettificando l'utile dell'esercizio delle componenti di natura non monetaria.

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

Cambiamenti di principi contabili

a) Nuovi principi contabili adottati

9

I principi contabili adottati nella redazione del bilancio di esercizio sono coerenti con quelli adottati per la redazione del bilancio annuale per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, ad eccezione dell'adozione di nuovi principi ed interpretazioni applicabili a partire dal 1° gennaio 2015 di seguito elencati.

Regolamento UE di omologazione	Titolo
Regolamento (UE) 1361/2014	<p>Regolamento (UE) 1361/2014 della Commissione del 18 dicembre 2014, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 365 del 19 dicembre 2014, adotta il Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2011-2013. L'obiettivo dei miglioramenti annuali è quello di trattare argomenti necessari relativi a incoerenze riscontrate negli IFRS oppure a chiarimenti di carattere terminologico, che non rivestono un carattere di urgenza, ma che sono stati discussi dallo IASB nel corso del ciclo progettuale iniziato nel 2011. Le modifiche agli IFRS 3 e 13 sono chiarimenti o correzioni ai principi in questione. Le modifiche allo IAS 40 comportano cambiamenti alle disposizioni vigenti o forniscono ulteriori indicazioni in merito alla loro applicazione.</p> <p>Si ritiene che l'adozione del nuovo principio non abbia comportato rilevanti effetti sul bilancio separato della Società.</p>

b) 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 2016 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 UE di omologazione	Titolo	In vigore dagli esercizi con inizio
Regolamento (UE) 2015/2441	<p>Regolamento (UE) 2015/2441 della Commissione del 18 dicembre 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 336 del 23 dicembre, adotta Modifiche allo IAS 27 Bilancio separato: Metodo del patrimonio netto nel bilancio separato.</p> <p>Le modifiche intendono permettere alle entità di applicare il metodo del patrimonio netto, descritto nello IAS 28 Partecipazioni in società collegate e joint venture, per contabilizzare nei rispettivi bilanci separati le partecipazioni in controllate, in joint venture e in società collegate.</p>	Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2016 o successivamente.
Regolamento (UE) 2015/2406	<p>Regolamento (UE) 2015/2406 della Commissione del 18 dicembre 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 333 del 19 dicembre, adotta Modifiche allo IAS 1 Presentazione del bilancio: iniziativa di informativa.</p> <p>Le modifiche mirano a migliorare l'efficacia dell'informativa e a spronare le società a determinare con giudizio professionale le informazioni da riportare nel bilancio nell'ambito dell'applicazione dello IAS 1.</p>	Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2016 o successivamente.
Regolamento (UE) 2015/2343	<p>Regolamento (UE) 2015/2343 della Commissione del 15 dicembre 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 330 del 16 dicembre, adotta il Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2012-2014, nel contesto dell'ordinaria attività di razionalizzazione e di chiarimento dei principi contabili internazionali.</p>	Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2016 o successivamente.
Regolamento (UE) 2015/2231	<p>Regolamento (UE) 2015/2231 della Commissione del 2 dicembre 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 317 del 3 dicembre, adotta Modifiche allo IAS 16 Immobili, impianti e macchinari e allo IAS 38 Attività immateriali: Chiarimento sui metodi di ammortamento</p>	Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro

	accettabili.	primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2016 o successivamente.
Regolamento (UE) 2015/2173	Regolamento (UE) 2015/2173 della Commissione del 24 novembre 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 307 del 25 novembre, adotta <i>Modifiche all'IFRS 11 Contabilizzazione delle acquisizioni di interessenze in attività a controllo congiunto.</i> Le modifiche forniscono guidance sulla contabilizzazione delle acquisizioni di interessenze in attività a controllo congiunto che costituiscono una attività aziendale.	Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2016 o successivamente.
Regolamento (UE) 2015/29	Regolamento (UE) 2015/29 della Commissione del 17 dicembre 2014, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 5 del 9 gennaio, adotta <i>Modifiche allo IAS 19 – Piani a benefici definiti: contributi dei dipendenti.</i> Le modifiche mirano a semplificare e a chiarire la contabilizzazione dei contributi di dipendenti o terzi collegati ai piani a benefici definiti.	Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° febbraio 2015 o successivamente.
Regolamento (UE) 2015/28	Regolamento (UE) 2015/28 della Commissione del 17 dicembre 2014, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 5 del 9 gennaio, adotta il <i>Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2010-2012.</i> L'obiettivo dei miglioramenti annuali è quello di trattare argomenti necessari relativi a incoerenze riscontrate negli IFRS oppure a chiarimenti di carattere terminologico, che non rivestono un carattere di urgenza, ma che sono stati discussi dallo IASB nel corso del ciclo progettuale iniziato nel 2011. Le modifiche all'IFRS 8 e agli IAS 16, 24 e 38 sono chiarimenti o correzioni ai principi in questione. Le modifiche agli IFRS 2 e 3 comportano cambiamenti alle disposizioni vigenti o forniscono ulteriori indicazioni in merito alla loro applicazione.	Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° febbraio 2015 o successivamente.

Nel corso dell'esercizio lo IASB ha apportato modifiche ad alcuni principi IAS/IFRS precedentemente emanati e ha pubblicato nuovi principi contabili internazionali.

In particolare, il 19 maggio 2015 lo IASB ha pubblicato l'ED - Effective date of IFRS 15 – Revenue from contracts with customers, che propone di differire di 1 anno l'entrata in vigore del principio.

Il nuovo principio sostituisce IAS 11 e 18, IFRIC 13, 15 e 18, SIC 31 a partire dal 1° gennaio 2018, introduce nuove regole per la Revenue Recognition (con potenziali impatti sulla quota di ricavi da iscrivere a Bilancio, sui processi di revenue recognition e procedure connesse, offerte commerciali, processi di internal control, tax, ecc.), nonché nuovi e più dettagliati obblighi di Disclosure. L'applicazione del principio richiederà, inoltre, nel caso di approccio retrospettivo completo, l'esposizione di almeno un periodo di confronto ed in ogni caso un'attività preliminare di analisi di dettaglio della struttura dei propri contratti di vendita.

Nessuno di questi aggiornamenti è stato utilizzato ai fini della predisposizione del bilancio poiché non è intervenuta l'omologazione della Commissione Europea.

2.2. 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.

5

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

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

Il *fair value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che migliorerebbero o valorizzerebbero l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.

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

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione.

Le **immobilizzazioni in corso** di costruzione, costituite da caparre e acconti, sono valutate al costo. Per i terreni e le opere accessorie sui quali saranno sviluppati investimenti immobiliari, una volta ottenuto il permesso di costruire e/o sottoscritto le convenzioni urbanistiche, ultimato l'iter per ottenere le autorizzazioni amministrative ed all'avvio della costruzione, il *fair value* si considera determinabile attendibilmente e, di conseguenza, il metodo di contabilizzazione è il *fair value*. Sino a tale evento la valutazione viene fatta al costo, il quale viene, a ciascuna data di bilancio, comparato con il valore recuperabile, al fine di determinare la presenza di eventuali perdite di valore. Terminata la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare, quest'ultimo è riclassificato alla voce "investimenti immobiliari".

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

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

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

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

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

mercato o altri fattori non suggeriscano che un utilizzo diverso da parte degli operatori di mercato massimizzerebbe il valore dell'attività.

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

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

In particolare, il criterio di valutazione adottati, come da certificato di perizia, è stato il seguente:

- Per la Galleria Commerciale 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.

2.3. Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione.

Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.

2.4. Altre attività non correnti

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate e altre attività. I crediti e le altre attività finanziarie, diverse dagli strumenti finanziari derivati, da mantenersi sino alla scadenza sono iscritti al costo rappresentato dal fair value del corrispettivo iniziale dato in cambio, incrementato dei costi di transazione. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse interno effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato).

2.5. 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.

5

2.6. 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.

2.7. Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

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

2.8. 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.

2.9. Ricavi

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

- Ricavi di locazione

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

- Prestazione di servizi

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

2.10. 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.

2.11. Imposte sul reddito

a) 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.

b) 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.

2.12. Cancellazione di attività e passività finanziarie

a) Attività finanziarie

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parti di un gruppo di attività finanziarie simili) viene cancellata da bilancio quando:

- i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;
- la Società conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;
- la Società ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.

Nei casi in cui la Società abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene rilevata nel bilancio della Società nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo che la Società potrebbe essere tenuta a corrispondere.

b) Passività finanziarie

Una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio quando l'obbligo sottostante la passività è estinto, o annullato o adempiuto.

Nei casi in cui una passività finanziaria esistente è sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente vengono sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattata come una cancellazione contabile della passività originale e la rilevazione di una nuova passività, con iscrizione a conto economico di eventuali differenze tra i valori contabili.

2.13. Regime SIINQ

In data 23 dicembre 2015, Punta di Ferro SIINQ S.p.A., in possesso dei requisiti soggettivi, partecipativi e statutari, ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale a decorrere dal periodo d'imposta che avrà inizio il 1° gennaio 2016. 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 SIQ, art. 2 del decreto e art. 2 del provvedimento).

Il Regime Speciale delle SIQ (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 SIQ può essere esteso anche a società per azioni non quotate, svolgenti anch'esse attività di locazione immobiliare in via prevalente e in cui una SIQ, anche congiuntamente ad altre SIQ, 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 SIQ, anche l'obbligo di redigere il bilancio in base ai principi contabili internazionali.

Al 31/12/2015 avendo superato i parametri patrimoniale e reddituale, Punta di Ferro SIINQ S.p.A. 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 SIQ 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.

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, Punta di Ferro SIINQ S.p.A. adotterà a partire dall'esercizio 2016 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 confluiranno i ricavi e i costi tipici dell'attività di locazione immobiliare, nonché i ricavi e i costi tipici delle attività assimilate.

Lo stesso principio sarà assunto per l'imputazione alla gestione imponibile dei ricavi e dei costi relativi all'esercizio di attività diverse da quelle comprese nella gestione esente.

Le nuove disposizioni introdotte dalla *Legge "11 novembre 2014 n. 164: Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133"* prevedono che le **plusvalenze** e le **minusvalenze** (sia realizzate che derivanti da valutazione al fair value) relative a **immobili destinati alla locazione** rientrino 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 possibile individuare criteri che ne consentano la ripartizione in funzione di parametri oggettivi, saranno attribuiti alle diverse gestioni sulla base del rapporto tra l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi della gestione esente e l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi 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 sarà effettuata sulla base di apposite perizie che consentiranno 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) saranno 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 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 Punta di Ferro SIINQ S.p.A. nel suo complesso, la relativa correlazione con i canoni contrattuali di affitto risulta immediata ed oggettiva.

3. Uso di stime

La redazione del bilancio di esercizio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della Direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico. Si precisa che le assunzioni effettuate circa l'andamento futuro sono caratterizzate da una significativa incertezza. Pertanto non si può escludere il concretizzarsi nel futuro di risultati diversi da quanto stimato che quindi potrebbero richiedere rettifiche anche significative ad oggi ovviamente non prevedibili né stimabili.

Di seguito sono riepilogati i processi critici di valutazione e le assunzioni chiave utilizzate dalla Società nel processo di applicazione degli IFRS e che possono avere effetti significativi sui valori rilevati nel bilancio per le quali esiste il rischio che possano emergere differenze di valore significative rispetto al valore contabile delle attività e passività nel futuro.

Investimenti immobiliari e rimanenze

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 approfondita conoscenza delle caratteristiche degli immobili valutati. A tal fine, la Punta di Ferro SIINQ S.p.A ha dato incarico a REAG S.p.A., che offre 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 alla galleria commerciale.

Le modalità operative di valutazione periodica degli immobili sono regolate da un'apposita procedura interna, approvata dalla Controllante, che disciplina le attività dell'intero processo di valutazione al fair value dei beni immobili e in particolare: i criteri di selezione e di nomina degli esperti indipendenti, le modalità per il rinnovo degli incarichi, la gestione dei flussi informativi e degli scambi documentali fra le funzioni aziendali e gli esperti indipendenti, il monitoraggio e la responsabilità dell'intero processo. I contratti sottoscritti con i periti definiscono i criteri e i metodi valutativi, le modalità e i tempi delle ispezioni fisiche e di ogni altra attività di verifica effettuata sui beni oggetto di valutazione oltre all'espressa motivazione del/i metodo/i utilizzato/i per la valutazione del singolo asset.

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

Le "assumptions" utilizzate dagli esperti indipendenti nelle perizie, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione e i tassi di capitalizzazione, sono definiti dagli stessi sulla base del loro giudizio professionale. Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:

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

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

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

Il monitoraggio degli indicatori definiti nell'ambito dell'Enterprise Risk Management supporta le valutazioni circa la prevedibile evoluzione del rischio in oggetto.

Ricavi variabili

I ricavi variabili al 31 dicembre sono determinati sulla base del fatturato annuo comunicato dagli operatori, ove disponibile e, in mancanza, vengono presi come riferimenti i fatturati comunicati mensilmente.

Fondo svalutazione crediti

Il fondo svalutazione crediti riflette la stima del management sulle perdite attese connesse al portafoglio crediti. La Direzione monitora attentamente la qualità del portafoglio crediti e le condizioni correnti e previsionali dell'economia e dei mercati di riferimento. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico nell'esercizio di competenza.

Note al Bilancio di esercizio

Nota 1) Ricavi

Ricavi	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Ricavi per locazioni e affitti d'azienda	7.313.565	7.271.404	42.161
Ricavi locazioni temporanee	232.256	230.961	1.295
TOTALE GALLERIE	7.545.821	7.502.365	43.456

I ricavi per locazioni e affitti d'azienda risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 42.161. Le locazioni sono pari ad Euro 269.214 mentre gli affitti d'azienda ammontano ad Euro 7.044.351. I ricavi per locazioni temporanee sono sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente e sono pari ad Euro 232.256.

Nota 2) Altri ricavi e proventi

Altri proventi	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Altri ricavi diversi	11.814	45.233	(33.419)
Totale altri proventi vs terzi	11.814	45.233	(33.419)

Gli altri ricavi risultano in decremento per Euro 33.419 e la variazione è prevalentemente determinata da sopravvenienze attive, pari ad Euro 34.914, rilevate al 31 dicembre 2014 per incassi derivanti dal fotovoltaico e di competenza di esercizi precedenti.

Nota 3) Costi per servizi

Costi per servizi	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Costi per servizi	1.003.638	521.884	481.754
Service in addebito	33.144	53.976	(20.832)
Mediaz. Spese promozionali	0	35.550	(35.550)
Consulenze	8.400	9.041	(641)
Prestazioni professionali	317.419	259.401	58.018
Spese commerciali e promozionali	51.500	68.000	(16.500)
Assicurazioni	22.867	22.238	629
Onorari e compensi	43.725	6.291	37.434
Compensi ad organi sociali	21.221	21.003	218
Polizza consiglieri e sindaci	3.962	4.458	(496)
Compensi società di revisione	21.832	0	21.832
Manutenzioni e riparazioni	479.567	31.882	447.685
Spese postali	0	3.013	(3.013)
Oneri per espropri immobiliari	0	7.031	(7.031)
Costi per servizi vs. parti correlate	263.605	0	263.605
Spese gestione centro commerciale	263.386	0	263.386
Compensi ad organi sociali	219	0	219
TOTALE	1.267.243	521.884	745.359

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 del centro commerciale nel quale è ubicato l'immobile di proprietà.

La voce "prestazioni professionali", pari ad Euro 317.419, contiene prevalentemente i costi sostenuti dalla società in relazione ai contratti di servizi per la gestione locativa e le commercializzazioni, stipulati con CBRE s.r.l.

La voce "manutenzioni e riparazioni", pari ad Euro 479.567, si riferisce ai costi sostenuti nell'esercizio per il restyling della "Food Court" sita all'interno della galleria.

La voce "spese gestione centro commerciale", pari a complessivi Euro 263.386, è costituita dalle spese a carico della proprietà per l'esercizio 2015 per un importo pari ad Euro 127.584 e di competenza di esercizi precedenti per Euro 135.802 (per l'esercizio 2014 pari ad Euro 13.962 e per l'esercizio 2013 pari ad Euro 121.840).

La voce "consulenze" contiene i costi sostenuti in relazione alla perizia di stima redatta dal perito indipendente, per un importo pari ad Euro 8.400.

La voce "Compensi ad Organi Sociali" accoglie il compenso spettante al precedente Consiglio di Amministrazione, pari ad Euro 10.548 e al Collegio sindacale, pari ad Euro 10.455, in carica sino al 16 dicembre 2015, oltre ai compensi per l'Amministratore unico e il nuovo Collegio Sindacale nominati dalla controllante IGD SIIQ S.p.A..

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
Amministratore Unico				
Daniele Cabuli	Amministratore Unico	16/12/2015-31/12/15	Appr.bil. 2017	219
COLLEGIO SINDACALE				
Landi Isabella	Pres.Collegio Sindacale	21/12/2015-31/12/15	Appr.bil. 2017	94
Garufi Massimo	Sindaco Effettivo	21/12/2015-31/12/15	Appr.bil. 2017	62
Costantini Adalberto	Sindaco Effettivo	21/12/2015-31/12/15	Appr.bil. 2017	62

Nota 4) Altri costi operativi

Altri costi operativi	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
IMU	332.871	333.478	(607)
Altre imposte e tasse	4.915	0	4.915
Registrazione contratti	13.309	4.688	8.621
Sopravvenienze (attive)/passive ordinarie	489	0	489
Perdite su crediti	49.798	0	49.798
Sanzioni e penalità	9	0	9
Sanzioni Ires	79.045	0	79.045
Sanzioni Irap	8.428	0	8.428
Altri costi operativi	4.242	57.070	(52.828)
TOTALE	493.106	395.236	97.870

Gli "altri costi operativi" sono relativi prevalentemente ai costi per IMU; 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, oltre ai costi per sanzioni Ires e Irap, determinate a seguito di verifica della mancata ripresa, negli anni precedenti, del valore fiscale del terreno inclusa nella quota civilistica di ammortamento del fabbricato. La società nell'esercizio ha pertanto presentato apposite dichiarazioni integrative e versato contestualmente gli ammontari dovuti per legge. Per maggiori informazioni si rimanda alla nota 8.

Nota 5) Ammortamenti, svalutazioni e variazioni di Fair value

Ammortamenti e Accantonamenti, Svalutazioni e variazioni di fair value	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(1.210)	(1.211)	1
Svalutazione crediti	(257.750)	0	(257.750)
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(200.000)	0	(200.000)
Totale ammortamenti e accantonamenti	(458.960)	(1.211)	(457.749)
Variazioni di fair value	2.500.000	900.000	1.600.000
Totale Amm.fi, accantonamenti e variazioni di fair value	2.041.040	898.789	1.142.251

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali si riferiscono alle macchine di ufficio.

La svalutazione dei crediti, pari ad Euro 257.750 è stata determinata a seguito di valutazione analitica dei crediti di dubbia esigibilità.

La voce "accantonamento" si riferisce a stanziamenti effettuati nel fondo rischi e oneri futuri in relazione ad opere di urbanizzazione ancora da ultimare.

Le variazioni del fair value riflettono la rivalutazione registrata nel corso dell'esercizio al fine di adeguare il valore dell'investimento immobiliare della società al valore equo al 31 dicembre 2015.

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

Nota 6) Proventi finanziari

Proventi finanziari	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Interessi attivi bancari	1.654	2.006	(352)
Interessi attivi time deposit	43.863	87.027	(43.164)
Interessi attivi su rimborso ICI	0	19.972	(19.972)
Totale vs terzi	45.517	109.005	(63.488)
Totale proventi finanziari	45.517	109.005	(63.488)

I proventi finanziari sono costituiti dall'ammontare degli interessi attivi maturati nel corso dell'esercizio sui conti correnti intestati alla Società, oltre agli interessi attivi su Time deposit. Si rimanda alla nota 16 per maggiori informazioni.

Nota 7) Oneri finanziari

Oneri finanziari	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Interessi e oneri diversi	1.821	2.456	(635)
Interessi per ritardato pagamento	25.873	0	25.873
Totale vs terzi	27.694	2.456	25.238
Totale oneri finanziari	27.694	2.456	25.238

Gli oneri finanziari sono principalmente relativi agli interessi per ritardato pagamento connessi alla rideterminazione dei redditi degli esercizi precedenti. Per maggiori informazioni si rimanda alla nota 8.

Nota 8) Imposte sul reddito

Imposte sul reddito	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Imposte Correnti	937.302	282.784	654.518
<i>dettaglio:</i>			
<i>Ires</i>	701.256	126.387	574.869
<i>Irap</i>	236.047	156.397	79.650
Imposte Differite passive	(10.497.161)	1.032.663	(11.529.824)
Imposte Anticipate	10.142	244.745	(234.603)
Imposta di ingresso siinq	7.171.449	0	7.171.449
Sopravvenienze attive/passive	744.718	0	744.718
TOTALE	(1.633.550)	1.560.192	(3.193.742)

Il carico fiscale, corrente e differito, risulta pari a positivi Euro 1.633.550 rispetto ai negativi Euro 1.560.192 dell'esercizio precedente.

Lo scostamento relativo alle voci Ires ed Irap è da ricondurre prevalentemente alla mancata deducibilità, per l'esercizio 2015, degli ammortamenti del Fabbricato, in considerazione del fatto che la società ha redatto il bilancio secondo principi contabili internazionali e, con particolare riferimento agli investimenti immobiliari, la valutazione è al fair value con rilevazione delle variazioni di tale valore a conto economico.

In considerazione dell'esercizio dell'opzione per accedere al regime speciale SIINQ, a decorrere dal periodo di imposta che avrà inizio il 1° gennaio 2016, la società ha determinato l'imposta sostitutiva Ires ed Irap nella misura del 20% della plusvalenza complessiva derivante dalla differenza tra il valore normale degli immobili (valore equo) ed il relativo valore fiscale risultante alla data di chiusura dell'ultimo bilancio in regime ordinario (31.12.2015). L'importo è pari ad Euro 7.171.449.

Nel corso dell'esercizio, la società ha accantonato Euro 785.000 a fondo imposte differite passive, in relazione alla variazione positiva di Fair value del 2015, pari ad Euro 2.500.000 e ha riversato a conto economico il saldo del Fondo imposte differite passive, pari ad Euro 11.282.161 in conseguenza dello stanziamento dell'imposta sostitutiva di ingresso nel regime SIINQ, con un impatto netto negativo a conto economico per un importo netto pari a Euro 10.497.1161.

Le imposte anticipate risultano pari ad Euro 10.142. Per maggiori informazioni sulle imposte anticipate e differite passive si rimanda alla nota 11.

La voce "sopravvenienze passive", pari ad Euro 744.718, si riferisce alla rideterminazione dei redditi degli esercizi precedenti, in particolare agli esercizi 2011, 2012, 2013 e 2014, determinati a seguito di verifica circa le inesattezze di calcolo correlate alla mancata ripresa del valore fiscale del terreno insita nella quota civilistica di ammortamento del fabbricato. La società nell'esercizio ha pertanto presentato apposite dichiarazioni integrative e versato contestualmente gli ammontari dovuti per legge.

Del pari, per il solo periodo d'imposta 2011, la società ha ravveduto anche la quota parte di ammortamento dedotta in eccesso rispetto ai limiti di legge.

Di seguito si forniscono le tabelle con evidenza dei risultati derivanti dalla verifica al 31 dicembre 2015 dei requisiti economico e patrimoniale validi ai fini SIINQ:

Conto economico gestione esente e gestione imponibile

Conto economico gestione esente e gestione imponibile (importi in Euro)	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015
	totale	gestione esente	gestione imponibile
Totale ricavi e proventi operativi	7.567.635	7.369.712	187.923
Totale costi operativi	1.760.348	1.662.212	98.136
(Ammortamenti e accantonamenti)	(458.960)	(444.923)	(14.037)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	2.500.000	2.500.000	
RISULTATO OPERATIVO	7.836.327	7.762.577	75.750
Proventi finanziari	45.517		45.517
Oneri finanziari	27.694	1.765	25.929
Saldo della gestione finanziaria	17.823	(1.765)	19.588
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	7.856.150	7.760.812	95.336
Imposte sul reddito del periodo	(1.633.550)		(1.633.550)
UTILE DEL PERIODO	9.489.700	7.760.812	1.726.886

Verifica del requisito economico

Verifica del requisito economico	31/12/2015
Valori dei ricavi derivanti da attività di locazione e assimilate (ricavi esenti) (A)	7.369.712
Totale componenti positivi (B)	7.603.152
Parametro reddituale (A/B)	96,93%

Verifica del requisito patrimoniale

Verifica del requisito patrimoniale		31/12/2015
Immobili destinati alla locazione		125.000.000
Totale immobili destinati alla locazione	A	125.000.000
TOTALE ATTIVO	B	139.287.002
Elementi esclusi dal rapporto:	C	(5.232.950)
Disponibilità liquide		(4.327.751)
Crediti commerciali		(538.001)
Attività per imposte anticipate		(61.860)
Crediti Tributari		(305.337)
Totale attivo rettificato B-C=D	D	134.054.052
PARAMETRO PATRIMONIALE A/D		93,25%

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:

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2015	31/12/2014
Risultato prima delle imposte	7.856.150	7.635.816
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 27,5%)</i>	2.160.441	2.099.849
Utile risultante da Conto Economico	7.856.150	7.635.816
Variazioni in aumento:		
IMU/ICI	332.871	340.764
Altre variazioni in aumento	545.025	0
Variazioni in diminuzione:		
Ammortamenti	(228.627)	(2.963.907)
Fair value positivo	(2.500.000)	(900.000)
Altre variazioni varie	(66.574)	(893.444)
Imponibile fiscale	5.938.845	3.419.229
variazione ace	3.386.823	2.959.640
Imponibile fiscale al netto variazione ace	2.550.021	459.589
Imposte correnti sull'esercizio	701.256	126.387
Imposte correnti totali sull'esercizio	701.256	126.387
Differenza tra valore e costi della produzione		
<i>IRAP teorica (3,9%)</i>	226.047	143.098
Differenza tra valore e costi della produzione	5.796.077	3.669.175
Variazioni:		
Variazioni in aumento	485.027	341.000
Variazioni in diminuzione	(228.627)	
Imponibile IRAP	6.052.477	4.010.175
IRAP corrente per l'esercizio	236.047	156.397

Nota 9) 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	saldo al	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	saldo al
2014	01/01/2014				31/12/2014
Investimenti immobiliari	121.600.000	0	0	900.000	122.500.000

Investimenti immobiliari	saldo al	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	saldo al
2015	01/01/2015				31/12/2015
Investimenti immobiliari	122.500.000	0	0	2.500.000	125.000.000

Gli investimenti immobiliari hanno registrato un incremento per effetto dell'adeguamento al fair value, pari ad Euro 2.500.000.

Gerarchia del fair value

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

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;

- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività. Gli input di Livello 2 comprendono:
 - (a) prezzi quotati per attività o passività simili in mercati attivi;
 - (b) prezzi quotati per attività o passività identiche o simili in mercati non attivi;
 - (c) dati diversi dai prezzi quotati osservabili per l'attività o passività, per esempio:
 - (i) tassi di interesse e curve dei rendimenti osservabili a intervalli comunemente quotati;
 - (ii) volatilità implicite; e
 - (iii) *spread* creditizi;
 - (d) *input corroborati dal mercato*.
- gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o per la passività.

Il portafoglio immobiliare della società 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, il criterio di valutazione adottato, come da certificato di perizia, è stato il seguente:

- Per la Galleria 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.

La valutazione è effettuata nel presupposto del massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) dell'immobile valutato, 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 del singolo immobile 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 10) Attrezzature e altri beni

Attrezzature e altri beni 2014	saldo al 01/01/2014	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	saldo al 31/12/2014
Costo storico	6.051	0	0	0	6.051
Fondo ammortamento	(3.630)	0	0	(1.211)	(4.841)
Valore netto contabile	2.421	0	0	(1.211)	1.210

Attrezzature e altri beni 2015	saldo al 01/01/2015	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	saldo al 31/12/2015
Costo storico	6.051	0	0	0	6.051
Fondo ammortamento	(4.841)	0	0	(1.210)	(6.051)
Valore netto contabile	1.210	0	0	(1.210)	0

La voce accoglie le macchine di ufficio e, al 31 dicembre 2015, è concluso il processo di ammortamento.

Nota 11) Attività per imposte anticipate e Passività per imposte differite

Attività per imposte anticipate e Passività per imposte differite	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Attività per imposte anticipate	61.860	72.002	(10.142)
Passività per imposte differite	0	(10.497.161)	10.497.161
Attività per imposte anticipate nette	61.860	(10.425.159)	10.487.019

Le attività per imposte anticipate al 31 dicembre 2015 rappresentano l'effetto sulle differenze temporanee originatesi in relazione a fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti.

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

Attività per imposte anticipate	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Effetto sullo storno delle Immob. Immateriali	0	71.790	(71.790)
Fondi tassati	61.860	212	61.648
TOTALE ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE	61.860	72.002	(10.142)

La movimentazione del periodo è relativa all'effetto sulle differenze temporanee originatesi a seguito dello storno dei costi di impianto e ampliamento e dei costi di ricerca, sviluppo e pubblicità sostenuti in relazione all'apertura del centro commerciale Puntadiferro, il cui processo di ammortamento fiscale risulta terminato nell'esercizio, oltre all'effetto relativo allo stanziamento temporaneamente indeducibile a Fondo svalutazione crediti.

Imposte Anticipate	SALDO AL 31/12/2014				SALDO AL 31/12/2015				
	Differenza temporanea	Imposte Anticipate	Differenza temporanea	Incrementi	Decrementi	Incrementi	Reversal	Differenza temporanea	Imposte Anticipate
Effetto sullo storno delle Immob. Immateriali	228.627	71.790	228.627	0	71.790	0	0	0	0
Fondi tassati	773	213	257.749	773	61.860	212	257.749	61.860	61.860
TOTALE	229.400	72.002	257.749	229.400	61.860	72.002	257.749	61.860	61.860

Le passività per imposte differite al 31 dicembre 2015 sono pari a zero, in conseguenza del riversamento a conto economico delle differite relative agli investimenti immobiliari a seguito dello stanziamento dell'imposta sostitutiva di ingresso nel regime SIIINQ.

Nel corso dell'esercizio, la società ha accantonato Euro 785.000 a fondo imposte differite passive, in relazione alla variazione positiva di Fair value del 2015, pari ad Euro 2.500.000 e, ha riversato a conto economico il saldo del Fondo imposte differite passive, pari ad Euro 11.282.161, con un impatto netto negativo a conto economico per un importo netto pari a Euro 10.497.1161.

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

Passività per imposte differite	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Effetto las 40	0	10.497.161	(10.497.161)
TOTALE PASSIVITA' PER IMPOSTE DIFFERITE	0	10.497.161	(10.497.161)

Imposte differite passive	SALDO AL 31/12/2014				SALDO AL 31/12/2015				
	Differenza temporanea	DIFFERITE	Differenza temporanea	Incrementi	Decrementi	Incrementi	Reversal	Differenza temporanea	DIFFERITE
investimento immobiliare (Ires)	33.357.243	9.173.242	2.500.000	35.857.243	887.500	9.860.742	0	0	0
investimento immobiliare (Irap)	33.946.656	1.323.920	2.500.000	36.446.656	97.500	1.421.420	0	0	0
TOTALE	67.303.899	10.497.161	5.000.000	72.300.000	985.000	11.282.161	0	0	0

Nota 12) Altre attività non correnti

Altre attività non correnti	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Depositi cauzionali	24.500	24.500	0
Totale	24.500	24.500	0

I depositi cauzionali pari ad Euro 24.500 si riferiscono alle garanzie prestate al Comune di Forlì, previste dalla Convenzione con lo stesso e versate a copertura del puntuale adempimento inerente i tempi di realizzazione e collaudo delle opere infrastrutturali varie relative al comparto del Centro Commerciale.

Nota 13) Partecipazioni

La voce si riferisce alla quota di partecipazione all'interno del Consorzio Punta di Ferro costituito al fine di disciplinare i rapporti tra le due proprietà immobiliari (iper e galleria) nonché di gestire le spese e i servizi comuni a tutto il Centro Commerciale; si precisa che l'importo in questione non è stato versato in accordo con il Consorzio stesso e pertanto figura anche tra le altre passività correnti (nota 25).

Nota 14) Crediti commerciali e altri crediti

Crediti commerciali e altri crediti	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti vs terzi	795.750	500.931	294.819
Fondo svalutazione crediti	(257.749)	0	(257.749)
Totale	538.001	500.931	37.070

I crediti commerciali al lordo del fondo svalutazione crediti risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente. Il fondo svalutazione crediti riflette le stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie. Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

Movimentazione del fondo svalutazione crediti	31/12/2014	Utilizzi	Accantonamenti	31/12/2015
Fondo Svalutazione crediti	0	0	257.749	257.749

Nota 15) Altre attività correnti

Altre attività correnti	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
<i>Crediti tributari</i>			
Erario c/iva	305.337	0	305.337
<i>Verso altri</i>			
Ratei e risconti	0	5.844	(5.844)
Altri	0	1.662.864	(1.662.864)
Totale altre attività correnti	305.337	1.668.708	(1.363.371)

La voce in oggetto è costituita esclusivamente dal Credito Iva al 31 dicembre 2015.

Il decremento della voce "Altri" è da imputare prevalentemente ai costi sostenuti in anticipo dalla società in relazione alle spese di gestione, dell'esercizio precedente, del centro commerciale che hanno trovato compensazione con gli acconti versati dagli operatori e rilevati nel bilancio dell'esercizio precedente nella voce "altre passività correnti".

Nota 16) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Attività finanziarie correnti	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Altre attività finanziarie	9.023.319	6.031.268	2.992.051
Totale vs terzi	9.023.319	6.031.268	2.992.051

La voce "altre attività finanziarie" contiene due operazioni di time deposit, rispettivamente pari ad Euro 3 e 6 milioni, in scadenza entrambi in data 31 maggio 2016, regolati ad un tasso pari allo 0,6%.

Nota 17) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali	4.327.735	4.741.331	(413.596)
Cassa	17	123	(106)
Totale disponibilità liquide	4.327.751	4.741.454	(413.703)

La liquidità presente al 31/12/2015 è costituita dalle disponibilità presso banche in conti correnti.

Nota 18) Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito è presentata la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014, costituita esclusivamente da disponibilità liquide e attività finanziarie.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
	31/12/2015	31/12/2014
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(4.327.751)	(4.741.454)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(9.023.319)	(6.031.268)
LIQUIDITA'	(13.351.071)	(10.772.722)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	0	0
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	(13.351.071)	(10.772.722)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	0	0
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO TOTALE	(13.351.071)	(10.772.722)

Nota 19) Patrimonio Netto

Patrimonio netto	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Capitale sociale	87.202.912	87.202.911	1
Totale Altre riserve	32.399.742	29.474.119	2.925.623
Riserva legale	453.183	287.375	165.808
Riserva straordinaria	1.089	729	360
Riserva per versamenti in conto capitale	6.852.661	6.852.661	0
Riserva prima adozione IAS/IFRS	(156.838)	(313.676)	156.838
Riserva Fair Value	25.249.647	22.647.030	2.602.617
Totale utili	10.639.700	6.075.624	4.564.076
Utile (Perdite) a nuovo	1.150.000	0	1.150.000
Utile (Perdita) del periodo	9.489.700	6.075.624	3.414.075
Totale Patrimonio netto	130.242.354	122.752.654	7.489.700

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2015 si è movimentato per effetto:

- dell'aumento gratuito di capitale per Euro 0,84 utilizzando la riserva straordinaria risultante dal bilancio chiuso al 31 dicembre 2014, come deliberato dall'assemblea del 21 dicembre 2015;
- dell'accantonamento a riserva legale per Euro 165.808, dell'accantonamento a riserva straordinaria per Euro 361, dell'accantonamento in utili portati a nuovo per Euro 1.150.000 e della distribuzione di dividendi per Euro 2.000.000, in applicazione della delibera assembleare del 16 aprile 2015;
- dell'imputazione degli effetti 2014 derivanti dall'applicazione dal principio contabile ias 38 a seguito dello storno degli ammortamenti immateriali e del relativo effetto fiscale, per Euro 156.838;
- dell'imputazione degli effetti 2014 derivanti dall'applicazione dal principio contabile ias 40 a seguito dello storno degli ammortamenti sul fabbricato, pari ad Euro 2.735.280, della variazione positiva di fair value, pari ad Euro 900.000 e del relativo effetto fiscale, pari ad Euro 1.032.663, per un importo complessivo di Euro 2.602.617;
- dell'utile dell'esercizio, pari ad Euro 9.489.700.

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 distribuitività.

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
€/000				per copertura perdite per altre ragioni
Capitale	87.202.912			
Azioni proprie acquistate				
Riserve di capitale:				
Riserva straordinaria	1.089	A, B, C	1.089	
Riserva per versamenti in conto capitale	6.852.661	A	6.852.661	2.360.482
Riserve di utili:				
Riserva legale	453.183	B	453.183	
Riserva fair value	25.249.647	B	25.249.647	
Riserva prima adozione ias/frs	-156.838		-156.838	
Utili/Perdite a Nuovo	1.150.000	A, B, C	1.150.000	
Totale	120.752.664		33.649.742	2.360.482
Quota non distribuita			32.399.742	
Residua quota distribuita			1.150.000	2.360.482

Legenda:

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

Nota 20) Fondo per Rischi e oneri

Fondi per rischi ed oneri	31/12/2014	Utilizzi	Accantonamenti	31/12/2015
F.do rischi ed oneri diversi	773	(773)	200.000	200.000
TOTALE	773	(773)	200.000	200.000

Il Fondo rischi ed oneri diversi risulta in incremento a seguito dell'accantonamento effettuato nell'esercizio in relazione a opere di urbanizzazioni da ultimare.

Nota 21) Debiti vari e altre passività non correnti

Debiti vari e altre passività non correnti	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Debito per imposta sostitutiva	5.737.159	0	5.737.159
Totale	5.737.159	0	5.737.159

In considerazione dell'esercizio dell'opzione per accedere al regime speciale SIINQ, a decorrere dal periodo di imposta che avrà inizio il 1° gennaio 2016, la società ha determinato l'imposta sostitutiva Ires ed Irap nella misura del 20% della plusvalenza complessiva derivante dalla differenza tra il valore normale degli immobili (valore equo) ed il relativo valore fiscale risultante alla data di chiusura dell'ultimo bilancio in regime ordinario (31.12.2015). L'importo è pari ad Euro 7.171.449 e sarà versato in cinque rate annuali. La voce in oggetto accoglie pertanto i 4/5 di Euro 7.171.449, mentre la restante quota è iscritta nella voce Passività per imposte.

Nota 22) Debiti commerciali e altri debiti

Debiti commerciali e altri debiti	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Verso fornitori	465.280	192.905	272.375

L'incremento dei debiti verso fornitori è sostanzialmente dovuto allo stanziamento di fatture da ricevere e a fatture ricevute e non scadute relative prevalentemente all'intervento di restyling della "Food Court".

Nota 23) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Verso controllante	219	0	219
<i>Consorzio Punta di Ferro</i>	24.916	0	24.916
Totale parti correlate	25.135	0	25.135

La voce in oggetto si riferisce all'emolumento dell'Amministrato Unico, riversato in capo alla controllante IGD SIQ S.p.A. mentre i debiti verso il Consorzio Punta di ferro si riferiscono al saldo delle spese di gestione del Centro Commerciale Puntadiferro per fatture da ricevere e per fatture ricevute e non scadute.

Nota 24) Passività per imposte

Passività per imposte	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Irpef /addizionali regionali e comunali	1.050	3.778	(2.728)
Debito per Irap	65.737	19.443	46.294
Debito per Ires	507.862	0	507.862
Debito per imposta di registro	1.181	0	1.181
Debito per imposta sostitutiva siq	1.434.290	0	1.434.290
Totale passività per imposte	2.010.119	23.221	1.986.898

La voce accoglie i debiti verso l'erario dovuti sia per Irap e Ires che per le ritenute di acconto operate su pagamenti effettuati nel corso del mese di dicembre, oltre alla quota pari ad un quinto del debito per imposta sostitutiva per l'ingresso nel regime SIINQ.

Nota 25) Altre passività correnti

Altre passività correnti	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Ratei e risconti	2.055	12.757	(10.702)
Depositi a garanzia	568.108	521.645	46.463
Caparre confirmatorie	24.705	61.915	(37.210)
Anticipi da clienti	5.854	0	5.854
Altre passività	6.234	1.483.276	(1.477.043)
Totale altre passività	606.956	2.079.593	(1.472.638)

Il decremento della voce in oggetto si deve sostanzialmente agli acconti versati dagli operatori in relazione alle spese di gestione del centro commerciale e compensati con i costi sostenuti in anticipo dalla società (si rimanda alla nota 15).

Nota 26) Informativa sulle parti correlate

La Punta di Ferro SIIQ 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:

I rapporti intercorsi nell'esercizio con Igd Siiq S.p.A si riferiscono esclusivamente all'emolumento, per il periodo 16-31 dicembre dell'Amministrato Unico, riversato in capo alla controllante IGD SIIQ S.p.A. per un importo pari ad Euro 219.

I rapporti intercorsi nell'esercizio con il Consorzio Punta di Ferro si riferiscono alle spese e ai servizi comuni a tutto il Centro Commerciale a carico della proprietà, pari a complessivi Euro 263.386. I debiti verso il Consorzio Punta di ferro si riferiscono al saldo delle spese di gestione del Centro Commerciale Puntadiferro per fatture da ricevere e per fatture ricevute e non scadute per Euro 24.916.

La quota di partecipazione all'interno del Consorzio Punta di Ferro non è stato versato in accordo con il Consorzio stesso e pertanto figura anche tra le altre passività correnti per Euro 6.234.

Nota 27) 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.

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 2014	ESERCIZIO 2013
ATTIVITA' IMMATERIALI	1.350.655	121.638
ATTIVITA' MATERIALI	1.200.300.286	1.158.682.066
ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	400.316.894	397.742.992
ATTIVITA' CORRENTI	103.256.617	40.654.171
ATTIVITA' NON CORRENTI DESTINATE ALLA VENDITA	28.600.000	0
TOTALE ATTIVO	1.733.824.452	1.597.200.867
PASSIVO:		
PATRIMONIO NETTO	947.003.126	754.056.164
FONDI PER RISCHI ED ONERI	1.511.162	1.489.669
TFR LAVORO SUBORDINATO	1.188.237	986.285
ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI	681.397.026	619.299.059
PASSIVITA' CORRENTI	102.724.901	221.469.690
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	1.733.824.452	1.597.200.867
CONTO ECONOMICO:		
RICAVI E PROVENTI OPERATIVI	70.253.664	87.772.889
COSTI OPERATIVI	(22.680.838)	(21.376.170)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORT., PLUS/MINUS E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	47.572.826	66.396.719
AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI	(1.624.808)	(2.139.217)
SVALUTAZIONI / RIVALUTAZIONI	275.744	3.328.421
VARIAZIONI DEL FAIR VALUE	(14.272.860)	(20.726.014)
RISULTATO OPERATIVO	31.950.902	46.859.909
RISULTATO GESTIONE	123.717	5.000
PARTECIPAZIONI/PLUSVALENZE (MINUSVALENZE) DA CESSIONE		
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(29.445.278)	(38.373.677)
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(1.052.048)	(5.317.681)
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	3.681.389	13.808.913

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 2015
Revisione contabile	PriceWaterhouseCoopers SpA	Punta di Ferro Sling S.p.A.	21.832
Totale			21.832

L'Amministratore Unico

Daniele Cabuli



3 Allegato – Documento di transizione ai principi contabili internazionali

PROSPETTI DI RICONCILIAZIONE AGLI INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS) AL 1° GENNAIO 2014 E AL 31 DICEMBRE 2014.

TRANSIZIONE AI PRINCIPI IAS/IFRS

Fino al 31 dicembre 2014 Punta di Ferro SIINQ S.p.A. ha predisposto il bilancio secondo i principi contabili italiani.

In data 23 dicembre 2015, Punta di Ferro SIINQ S.p.A., in possesso dei requisiti soggettivi, partecipativi e statuari, ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale a decorrere dal periodo d'imposta che avrà inizio il 1° gennaio 2016. Il bilancio di esercizio per l'esercizio 2015, in conformità alla normativa vigente sulle SIINQ, è stato redatto secondo gli 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).

Ciò premesso, vengono di seguito riportati i prospetti di riconciliazione IFRS 1 per illustrare gli effetti della transizione ai principi contabili IFRS. In particolare, dette informazioni riguardano l'impatto che la conversione ai Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) ha determinato, con riferimento alla data di transizione (01/01/2014) e nell'esercizio di confronto (31/12/2014), sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sull'andamento economico e sui flussi finanziari presentati. A tale scopo sono state predisposte le note riguardanti le regole di prima applicazione degli IAS/IFRS (IFRS 1) e degli altri principi IAS/IFRS selezionati, incluse le assunzioni degli amministratori sui principi e sulle interpretazioni IAS/IFRS che saranno in vigore e sulle politiche contabili che saranno adottate in sede di preparazione del primo bilancio completo redatto secondo gli IAS/IFRS al 31 dicembre 2015. Come più analiticamente illustrato nel seguito, gli stadi patrimoniali IAS/IFRS ed il conto economico IAS/IFRS sono stati ottenuti apportando ai dati consuntivi, redatti secondo le norme di legge italiane, le appropriate rettifiche e riclassifiche IAS/IFRS per riflettere le modifiche nei criteri di presentazione, rilevazione e valutazione richieste dagli IAS/IFRS. I prospetti contabili e le riconciliazioni sono stati redatti solo ai fini della predisposizione del primo bilancio completo secondo gli IAS/IFRS omologati dalla Commissione Europea. I prospetti contabili 2014 qui presentati costituiranno i valori pubblicati a fini comparativi nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015. Va ricordato che è possibile che nuove interpretazioni degli IFRS siano emesse prima della pubblicazione del bilancio di esercizio della Punta di Ferro SIINQ S.p.A. al 31 dicembre 2015, eventualmente con effetti retroattivi. Se ciò dovesse accadere, potrebbe produrre effetti sulla situazione patrimoniale e sul conto economico 2014 riesposti secondo gli IFRS che sono qui presentati.

La presente Appendice è stata redatta solo ai fini del progetto di transizione per la redazione del primo bilancio d'esercizio di Punta di Ferro SIINQ S.p.A. secondo gli IFRS.

Ai fini della presentazione degli effetti di transizione agli IAS/IFRS e per soddisfare le regole di informativa dei paragrafi 39 a) e b) e 40 dell'IFRS 1 sugli effetti derivanti dalla prima adozione degli IAS/IFRS, Punta di Ferro SIINQ S.p.A ha seguito l'esempio contenuto nel principio contabile internazionale IFRS 1 e, segnatamente, nel paragrafo IG 63.

Gli effetti della transizione agli IAS/IFRS derivano da cambiamenti di principi contabili e, conseguentemente, come richiesto dal principio IFRS 1 sono riflessi sul patrimonio netto iniziale alla data di transizione (1° gennaio 2014). Il passaggio agli IAS/IFRS ha comportato il mantenimento delle stime precedentemente formulate secondo i principi contabili italiani, salvo che l'adozione dei principi contabili IAS/IFRS non abbia richiesto la formulazione di stime secondo metodologie differenti.



REGOLE DI PRIMA APPLICAZIONE, OPZIONI CONTABILI ADOTTATE IN FASE DI PRIMA ADOZIONE DEGLI IAS/IFRS

La rielaborazione della Situazione Patrimoniale di apertura al 1° gennaio 2014 e dei prospetti contabili del Bilancio al 31 dicembre 2014 ha tra l'altro richiesto a Punta di Ferro SIINQ S.p.A., in via propedeutica, di operare le seguenti scelte fra le opzioni previste dagli IAS/IFRS:

- ✓ **modalità di presentazione degli schemi di bilancio:** per lo schema di Stato Patrimoniale è stato adottato il criterio "corrente/non corrente" mentre per lo schema di Conto Economico è stato adottato lo schema con i costi classificati per natura; ciò ha comportato la riclassifica dei bilanci storici predisposti secondo gli schemi previsti dall'art. 2424 e 2425 del Codice Civile;
- ✓ **esenzioni facoltative previste dall'IFRS 1 in sede di prima applicazione degli IAS/IFRS:**
 - ✓ **valutazione degli immobili, impianti e macchinari, degli investimenti immobiliari e delle attività immateriali al fair value o, in alternativa, al costo rivalutato come valore sostitutivo del costo:** gli investimenti immobiliari sono stati valutati a fair value, mentre le attività immateriali e le attrezzature sono stati rilevati al costo;
- ✓ **trattamenti contabili prescelti nell'ambito delle opzioni contabili previste dagli IAS/IFRS:**
- ✓ **valutazione delle attività materiali ed immateriali:** successivamente all'iscrizione iniziale al costo, lo IAS 16 e lo IAS 38 prevedono che tali attività possano essere valutate al costo (e ammortizzate) o al fair value. PUNTA Punta di Ferro SIINQ S.P.A. ha scelto di adottare il metodo del costo;
- ✓ **valutazione degli investimenti immobiliari:** secondo lo IAS 40, un immobile detenuto come investimento deve essere inizialmente iscritto al costo, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione. Successivamente all'acquisto, è consentito valutare tali immobili al fair value ovvero al costo. Punta di Ferro SIINQ S.P.A. ha scelto di adottare il criterio del fair value.

1. PRINCIPI CONTABILI IAS/IFRS ADOTTATI DA PUNTA DI FERRO SIINQ S.P.A.

Di seguito sono indicati i principi utilizzati nella redazione della situazione patrimoniale di apertura al 1° gennaio 2014 e dei prospetti contabili del bilancio al 31 dicembre 2014 e dei dati comparativi presentati:

1.1. 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 e/o sottoscritto le convenzioni urbanistiche, ultimato l'iter per ottenere le autorizzazioni amministrative ed all'avvio della costruzione, il fair value si considera determinabile attendibilmente e, di conseguenza, il metodo di contabilizzazione è il fair value. Sino a tale evento la valutazione viene fatta al costo, il quale viene, a ciascuna data di bilancio, comparato con il valore recuperabile, al fine di determinare la presenza di eventuali perdite di valore. Terminata la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare, quest'ultimo è riclassificato alla voce "investimenti immobiliari".

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

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

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

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

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

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

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

In particolare, il criterio di valutazione adottati, come da certificato di perizia, è stato il seguente:

- Per la Galleria Commerciale 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.

1.2. Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione.

Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.

1.3. Altre attività non correnti

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate e altre attività. I crediti e le altre attività finanziarie, diverse dagli strumenti finanziari derivati, da mantenersi sino alla scadenza sono iscritti al costo rappresentato dal fair value del corrispettivo iniziale dato in cambio, incrementato dei costi di transazione. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse interno effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato).

1.4. 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.

1.5. 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.

1.6. Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

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

1.7. 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.

1.8. Ricavi

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

- Ricavi di locazione

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

- Prestazione di servizi

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

1.9. 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.

1.10. Imposte sul reddito

a) 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.

b) 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.

1.11. Cancellazione di attività e passività finanziarie

a) Attività finanziarie

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parti di un gruppo di attività finanziarie simili) viene cancellata dal bilancio quando:

- i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;
- la Società conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;
- la Società ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.

Nei casi in cui la Società abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene rilevata nel bilancio della Società nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo che la Società potrebbe essere tenuta a corrispondere.

b) Passività finanziarie

Una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio quando l'obbligo sottostante la passività è estinto, o annullato o adempiuto.

Nei casi in cui una passività finanziaria esistente è sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente vengono sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattata come una cancellazione contabile della passività originale e la rilevazione di una nuova passività, con iscrizione a conto economico di eventuali differenze tra i valori contabili.

2. 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.

PRINCIPALI IMPATTI DERIVANTI DALL'APPLICAZIONE DEGLI IAS/IFRS SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE CONSOLIDATA DI APERTURA AL 1° GENNAIO 2014 E SUL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2014

Le differenze emergenti dall'applicazione degli IAS/IFRS rispetto ai principi contabili italiani, nonché le scelte effettuate da Punta di Ferro SIINQ S.P.A. nell'ambito delle opzioni contabili previste dagli IAS/IFRS sopra illustrate, comportano pertanto una rielaborazione dei dati contabili predisposti secondo la precedente normativa italiana in materia di bilanci con effetti, in taluni casi, significativi sul patrimonio netto e sull'indebitamento finanziario netto così riassumibili:

✓ Situazione patrimoniale di apertura al 1° gennaio 2014:

	Bilancio OIC	Effetti della conversione agli IAS/IFRS	Principi IAS/IFRS
Totale Patrimonio netto	97.127.676	22.333.354	119.461.030
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO TOTALE	7.745.296	0	7.745.296

✓ Bilancio al 31 dicembre 2014:

	Bilancio OIC	Effetti della conversione agli IAS/IFRS	Principi IAS/IFRS
Totale Patrimonio netto	97.659.845	25.092.809	122.752.654
Utile di esercizio	3.316.169	2.759.455	6.075.624
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO TOTALE	10.772.722	0	10.772.722

In particolare le principali rettifiche sul patrimonio netto al 1° gennaio 2014 ed al 31 dicembre 2014 e sull'utile netto dell'esercizio 2014 si possono così riassumere:

nota	Riconciliazione Patrimonio netto	Patrimonio netto al 01/01/2014	Patrimonio netto al 31/12/2014
		97.127.676	97.659.845
1	Storno dei costi di impianto e ampliamento	(640)	(320)
2	Storno dei costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	(456.814)	(228.307)
3	Valutazione dell'investimento immobiliare	32.111.529	35.746.809
4	Effetto fiscale sullo storno dei costi di impianto e ampliamento	201	100
2	Effetto fiscale sullo storno dei costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	143.377	71.688
3	Effetto fiscale sulla valutazione dell'investimento immobiliare	(9.464.499)	(10.497.161)
	Patrimonio netto IAS/IFRS	119.461.030	122.752.654

nota	Riconciliazione Conto economico	Utile di esercizio al 31/12/2014
		3.316.169
1	Storno dei costi di impianto e ampliamento	320
2	Storno dei costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	228.307
3	Valutazione dell'investimento immobiliare	3.636.280
4	Effetto fiscale sullo storno dei costi di impianto e ampliamento	(100)
2	Effetto fiscale sullo storno dei costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	(71.688)
3	Effetto fiscale sulla valutazione dell'investimento immobiliare	(1.032.663)
	Utile di esercizio IAS/IFRS	6.075.624

Si commentano qui di seguito le principali rettifiche IAS/IFRS apportate ai valori secondo i principi contabili italiani:

1. **storno dei costi d'impianto e ampliamento:** secondo gli IAS/IFRS i costi d'impianto e d'ampliamento, non presentando i requisiti per l'iscrizione nelle immobilizzazioni immateriali, sono addebitati al conto economico. Tali diversi trattamenti contabili determinano i seguenti impatti:
 - ✓ al 1 gennaio 2014: una diminuzione del patrimonio netto totale di Euro 640, al lordo di un effetto fiscale positivo di Euro 201 (per l'iscrizione di attività per imposte anticipate) determinata dalla riduzione delle attività non più capitalizzabili;
 - ✓ al 31 dicembre 2014: una diminuzione del patrimonio netto totale di Euro 320, al lordo di un effetto fiscale positivo di Euro 100 (per l'iscrizione di attività per imposte anticipate) determinata dalla riduzione delle attività non più capitalizzabili;
 - ✓ l'utile totale ante imposte dell'esercizio registra un aumento di Euro 320 per effetto dei minori ammortamenti, al lordo del relativo effetto fiscale negativo di Euro 100;

2. **storno costi di ricerca, sviluppo e pubblicità:** secondo gli IAS/IFRS i costi pubblicitari sostenuti in relazione all'apertura del centro commerciale, non presentando i requisiti per l'iscrizione nelle immobilizzazioni immateriali, sono addebitati al conto economico. Tali diversi trattamenti contabili determinano i seguenti impatti:
 - ✓ al 1 gennaio 2014: una diminuzione del patrimonio netto totale di Euro 456.614, al lordo di un effetto fiscale positivo di Euro 143.377 (per l'iscrizione di attività per imposte anticipate) determinata dalla riduzione delle attività non più capitalizzabili;
 - ✓ al 31 dicembre 2014: una diminuzione del patrimonio netto totale di Euro 228.307, al lordo di un effetto fiscale positivo di Euro 71.688 (per l'iscrizione di attività per imposte anticipate) determinata dalla riduzione delle attività non più capitalizzabili;
 - ✓ l'utile totale ante imposte dell'esercizio registra un aumento di Euro 228.307 per effetto dei minori ammortamenti, al lordo del relativo effetto fiscale negativo di Euro 71.688;

3. **valutazione investimenti immobiliari:** l'investimento immobiliare di proprietà è stato valutato utilizzando il metodo del valore equo (fair value). Il valore equo (fair value) è stato determinato sulla base delle perizie redatte da una Società esterna di valutazione, tramite le quali è stato determinato il valore di mercato alla data di transizione agli IAS/IFRS e al 31 dicembre 2014.

L'applicazione dello IAS 40 ha comportato i seguenti effetti:

- ✓ un aumento del patrimonio netto totale al 1 gennaio 2014 di Euro 32.111.529 totalmente attribuibile alla valutazione a fair value dell'investimento immobiliare, al lordo di un effetto fiscale negativo di Euro 9.464.499 (per l'iscrizione di passività per imposte differite);
- ✓ un aumento del patrimonio netto totale al 31 dicembre 2014 di Euro 35.746.809 attribuibile sia alla valutazione a fair value degli investimenti immobiliari che all'eliminazione degli ammortamenti contabilizzati secondo i principi italiani, al lordo di un effetto fiscale negativo di Euro 1.032.663 (per l'iscrizione di passività per imposte differite);
- ✓ un aumento dell'utile netto totale dell'esercizio 2014 di Euro 3.635.280 attribuibile in parte all'eliminazione degli ammortamenti contabilizzati secondo i principi italiani (Euro 2.735.280) ed in parte

all'adeguamento della valutazione a fair value degli investimenti immobiliari (Euro 900.000), al lordo del relativo effetto fiscale di Euro 1.032.663.

IL RENDICONTO FINANZIARIO

Il rendiconto finanziario previsto dallo IAS 7 tende ad evidenziare la capacità di PUNTA DI FERRO SINO S.P.A. a generare "cassa e altre disponibilità liquide equivalenti".

Secondo tale principio, 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 che sono soggetti a un irrilevante rischio di variazione del loro valore. Pertanto, un impiego finanziario è classificato solitamente come disponibilità liquida equivalente solo quando è a breve scadenza, ovvero a tre mesi o meno dalla data d'acquisto. Gli investimenti finanziari in azioni non rientrano nella categoria delle disponibilità liquide equivalenti.

Gli scoperti di conto corrente, solitamente, rientrano nell'attività di finanziamento, salvo il caso in cui essi siano rimborsabili a vista e formino parte integrante della gestione della liquidità o delle disponibilità liquide equivalenti di un'impresa, nel qual caso essi sono classificati a riduzione delle disponibilità liquide equivalenti.

Secondo lo IAS 7, il Rendiconto finanziario deve evidenziare separatamente i flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio, di investimento e di finanziamento:

- ✓ **flusso monetario da attività di esercizio:** i flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio sono connessi principalmente all'attività di produzione del reddito e vengono rappresentati da PUNTA DI FERRO SINO S.P.A. utilizzando il metodo indiretto; secondo tale metodo l'utile d'esercizio viene rettificato degli effetti delle poste che nell'esercizio non hanno comportato esborsi ovvero non hanno originato liquidità (operazioni di natura non monetaria) quali ad esempio ammortamenti, variazione dei crediti e debiti, ecc.;
- ✓ **flusso monetario da attività di investimento:** l'attività di investimento è indicata separatamente perché essa è, tra l'altro, indicativa di investimenti/disinvestimenti effettuati con l'obiettivo di ottenere in futuro ricavi e flussi di cassa positivi;
- ✓ **flusso monetario da attività finanziaria:** l'attività di finanziamento è costituita dai flussi che comportano la modificazione dell'entità e della composizione del patrimonio netto e dei finanziamenti ottenuti.

RENDICONTO FINANZIARIO	31/12/2014
<i>(In unità di Euro)</i>	
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:	
Risultato prima delle Imposte	7.635.816
 Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:	
(Ammortamenti e accantonamenti)	1.210
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(900.000)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	6.737.026
Imposte sul reddito correnti	(282.784)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	6.454.242
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	(13.885)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	(628.931)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	5.811.426
(Investimenti) in Immobilizzazioni	0
Disinvestimenti in immobilizzazioni	0
Disinvestimenti in Partecipazioni	0
(Investimenti) in Partecipazioni	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)	0
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso terzi	(2.008.561)
Distribuzione di dividendi	(2.784.000)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)	(4.792.561)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	1.018.865
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	3.722.589
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	4.741.454

STATI PATRIMONIALI IAS/IFRS AL 1° GENNAIO 2014 ED AL 31 DICEMBRE 2014 E DEL CONTO ECONOMICO IAS/IFRS PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2014

Ad integrazione dei prospetti di riconciliazione del patrimonio netto al 1° gennaio 2014 ed al 31 dicembre 2014, dell'utile dell'esercizio 2014, dell'indebitamento finanziario netto al 1° gennaio 2014 ed al 31 dicembre 2014 corredati dei commenti alle rettifiche apportate ai saldi predisposti secondo i principi contabili italiani, vengono allegati i prospetti degli stati patrimoniali al 1° gennaio 2014 ed al 31 dicembre 2014, del conto economico dell'esercizio 2014, del conto economico complessivo al 31 dicembre 2014 e delle variazioni del patrimonio netto al 31 dicembre 2014 che evidenziano, per ogni voce in singole colonne:

- ✓ i valori secondo i principi contabili italiani riclassificati secondo gli schemi IAS/IFRS;
- ✓ le rettifiche per l'adeguamento ai principi IAS/IFRS;
- ✓ i valori rettificati secondo gli IAS/IFRS.

Situazione patrimoniale-finanziaria al 1° gennaio 2014

Situazione patrimoniale - finanziaria (Importi in Euro)	Descrizione Bilancio OIC	Nota	01/01/2014 Bilancio OIC	01/01/2014 Effetti della conversione agli IAS/IFRS	01/01/2014 Principi IAS/IFRS	
ATTIVITA' NON CORRENTI:						
Attività immateriali						
- Attività immateriali a vita definita	B) Immobilizzazioni immateriali 1) costi di impianto e ampliamento	64f	a.t.	467.254	(467.254)	0
	B) Immobilizzazioni immateriali 2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	456.614		467.254	(467.254)	0
Attività materiali						
- Investimenti immobiliari	B) Immobilizzazioni materiali 1) Terreni e fabbricati	89.488.471	b	89.488.471	32.111.529	121.600.000
- Attrezzatura e altri beni	B) Immobilizzazioni materiali 4) Altri beni	2.420		2.420		2.420
				89.490.891	32.111.529	121.602.420
Altre attività non correnti						
- Attività per imposte anticipate	C) Alivo circolante II Crediti 4 (ter) imposte anticipate	173.169	c	173.169	143.576	316.747
- Crediti vari e altre attività non correnti	B) Immobilizzazioni finanziarie 2) Crediti di verso altri	24.500		24.500		24.500
Partecipazioni	B) Immobilizzazioni finanziarie 1) Partecipazioni di altre imprese	6.234		6.234		6.234
				203.903	143.576	347.481
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)				80.162.046	31.797.853	121.949.901
ATTIVITA' CORRENTI:						
Crediti commerciali e altri crediti	C) Alivo circolante II Crediti 1) verso clienti	560.620		560.620		560.620
Altre attività correnti	C) Alivo circolante II Crediti 4) verso controllanti	16.622		301.832		301.832
	C) Alivo circolante II Crediti 4 bis) crediti tributari	11.654				
	C) Alivo circolante II Crediti 6) verso altri	272.113				
	D) Ratei e risconti attivi	2.443				
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	IV) Disponibilità liquide	4.090.000		4.022.707		4.022.707
	D) Ratei e risconti attivi	22.707				
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	IV) Disponibilità liquide	3.721.132		3.722.589		3.722.589
	D) Ratei e risconti attivi	1.659				
	E) Ratei e risconti passivi	(102)				
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)				8.607.748	0	8.607.748
TOTALE ATTIVITA' (A + B)				88.769.796	31.797.853	130.557.849
Capitale Sociale	A) Patrimonio netto I) Capitale sociale	87.202.911		87.202.911		87.202.911
Altre Riserve	A) Patrimonio netto IV) Riserva legale	140.810		6.993.862	22.333.354	28.327.216
	A) Patrimonio netto VII) Altre riserve	6.853.052				
Utile	A) Patrimonio netto IX) Utile dell'esercizio	2.930.903		2.930.903		2.930.903
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)				97.127.676	22.333.354	119.461.030
PASSIVITA' NON CORRENTI:						
Passività per imposte differite			d		9.464.499	9.464.499
Fondi per rischi ed oneri futuri	B) Fondi per rischi e oneri 3) altri	629.704		629.704		629.704
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)				629.704	9.464.499	10.094.203
PASSIVITA' CORRENTI:						
Debiti commerciali e altri debiti	D) Debiti 7) Debiti verso fornitori	283.864		283.864		283.864
Passività per imposte	D) Debiti 12) Debiti tributari	6.576		6.576		6.576
Altre passività correnti	D) Debiti 14) Altri debiti	488.241		709.976		709.976
	D) Debiti 6) Accenti	33.175				
	D) Debiti 11) Debiti verso controllanti	157.349				
	D) Debiti 8) Debiti rappresentati da titoli di credito	43.104				
	E) Ratei e risconti passivi	6.107				
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)				1.002.416	0	1.002.416
TOTALE PASSIVITA' (D+E)				1.632.120	9.464.499	11.096.619
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)				88.769.796	31.797.853	130.557.849

Situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2014

Situazione patrimoniale - finanziaria (Importi in Euro)	Descrizione Bilancio OIC	Nota	31/12/2014 Bilancio OIC	31/12/2014 Effetti della conversione agli IAS/IFRS	31/12/2014 Principi IAS/IFRS
ATTIVITA' NON CORRENTI:					
Attività immateriali					
- Attività immateriali a vita definita	B) Immobilizzazioni immateriali 1) costi di impianto e ampliamento	329 a,b	228.627	(228.627)	0
	B) Immobilizzazioni immateriali 2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità				
			228.307		
				228.627	(228.627)
					0
Attività materiali					
- Investimenti immobiliari	B) Immobilizzazioni materiali 1) Terreni e fabbricati	85.763.191 b	85.763.191	35.746.808	122.509.999
- Attrezzatura e altri beni	B) Immobilizzazioni materiali 4) Altri beni	1.210	1.210		1.210
				85.754.401	35.746.808
					122.501.210
Altre attività non correnti					
- Attività per imposte anticipate	C) Attivo circolante II Crediti 4 ter) Imposte anticipate	213 c	213	71.789	72.002
- Crediti vari o altre attività non correnti	B) Immobilizzazioni finanziarie 2) Crediti d) verso altri	24.500	24.500		24.500
- Partecipazioni	B) Immobilizzazioni finanziarie 1) Partecipazioni d) altre imprese	6.234	6.234		6.234
				30.947	71.788
					102.736
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)			87.013.976	36.569.971	122.503.946
ATTIVITA' CORRENTI:					
Crediti commerciali e altri crediti	C) Attivo circolante II Crediti 1) verso clienti	600.931	600.931		600.931
Altre attività correnti	C) Attivo circolante II Crediti 4) verso controllanti	16.668	1.666.708		1.668.708
	C) Attivo circolante II Crediti 5) verso altri	1.645.196			
	D) Ratei e risonanti attivi	5.844			
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	C) Attivo circolante II Crediti 5) verso altri	6.000.000	6.031.260		6.031.260
	D) Ratei e risonanti attivi	31.268			
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	IV) Disponibilità liquide	4.741.454	4.741.454		4.741.454
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)					12.942.361
TOTALE ATTIVITA' (A + B)					135.546.307
Capitale Sociale	A) Patrimonio netto I) Capitale sociale	87.202.911	87.202.911		87.202.911
Altre Riserve	A) Patrimonio netto IV) Riserva legale	287.375	7.140.785	22.333.354	29.474.119
	A) Patrimonio netto VII) Altre riserve	6.653.390			
Utile	A) Patrimonio netto D) Utile dell'esercizio	3.316.169	3.316.169	2.799.465	6.075.624
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)				28.032.809	122.752.864
PASSIVITA' NON CORRENTI:					
Passività per imposte differite					
Fondi per rischi ed oneri futuri	B) Fondi per rischi e oneri 3) altri	d		10.497.161	10.497.161
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)				773	773
PASSIVITA' CORRENTI:					
Debiti commerciali e altri debiti	D) Debiti 7) Debiti verso fornitori	138.917	192.905		192.905
	D) Debiti 11) Debiti verso consulenti	53.988			
Passività per imposte	D) Debiti 12) Debiti tributari	23.221			23.221
Altre passività correnti	D) Debiti 14) Altri debiti	1.938.160	2.079.592		2.079.592
	D) Debiti 11) Debiti verso controllanti	128.076			
	E) Ratei e risonanti passivi	12.767			
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)			2.295.718	0	2.295.718
TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)			2.295.491	10.497.161	12.793.682
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)			93.955.336	36.569.971	135.546.307

Conto economico al 31 dicembre 2014

Conto economico (importi in Euro)	Descrizione Bilancio OIC	Importi Bilancio OIC	Nota		
			31/12/2014 Bilancio OIC	31/12/2014 Effetti della conversione agli IAS/IFRS	31/12/2014 Principi Ias /IFRS
Ricavi:			7.502.365	0	7.502.365
- ricavi vs. terzi	A) 1) Ricavi delle vendite e prestazioni	7.193.133	7.502.365		7.502.365
	A) 5) Altri ricavi e proventi - affitto spazi temporanei	230.931			
	A) 5) Altri ricavi e proventi - indennità di precaria occupazione	78.271			
Altri proventi:			45.233	0	45.233
- altri proventi	A) 5) Altri ricavi e proventi	10.319	45.233		45.233
	E) Proventi e oneri straordinari 20) Proventi altri	34.914			
Totale ricavi e proventi operativi			7.547.598	0	7.547.598
Costi per servizi	B) 7) Costi per servizi	2.628.175	521.884	0	521.884
	A) 5) Altri ricavi e proventi - utilizzo tonno oneri immobiliari	(624.791)			
	A) 5) Altri ricavi e proventi - raddobbo spese condominiali	(1.481.500)			
Altri costi operativi	B) 14) Oneri diversi di gestione	424.821	395.236		395.236
	E) Proventi e oneri straordinari 21) Oneri altri	38.730			
	A) 5) Altri ricavi e proventi - recupero imposte di registro	(68.281)			
	A) 5) Altri ricavi e proventi - raddobbo bolli	(34)			
Totale costi operativi			917.120	0	917.120
(Ammortamenti e accantonamenti)	B) 10) a) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	(228.627)	(2.965.118)	2.963.907	(1.211)
	B) 10) a) Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	(2.736.491)			
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)				900.000	900.000
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value			(2.965.118)	3.863.907	898.789
RISULTATO OPERATIVO			3.665.360	3.863.907	7.529.267
Proventi finanziari			109.005	0	109.005
- verso terzi	C) 16) d) Altri proventi finanziari		109.005		109.005
Oneri finanziari			2.456	0	2.456
- verso terzi	C) 17) Interessi e altri oneri finanziari		2.456		2.456
Saldo della gestione finanziaria			106.549	0	106.549
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE			3.771.809	3.863.907	7.636.816
imposte sul reddito del periodo	22) Imposte sul reddito a) Imposte correnti	282.784	(455.740)	1.104.452	1.560.192
	22) Imposte sul reddito b) Imposte differite/anticipate	172.856			
UTILE DEL PERIODO			3.316.169	2.759.455	6.075.624

Conto economico complessivo al 31 dicembre 2014

Conto economico complessivo (importi in Euro)	31/12/2014		31/12/2014	
	Bilancio OIC	Effetti della conversione agli IAS/IFRS	Principi Ias /IFRS	
Utile del periodo	3.316.169		2.759.455	6.075.624
Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:				
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali:	0		0	0
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:				
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali:	0		0	0
Totale utile complessivo del periodo	3.316.169		0	6.075.624

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto 31 dicembre 2014

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva prima adozione IAS/IFRS	Riserva Fair Value - versamenti in conto capitale	Riserva per versamenti straordinari	Riserva straordinaria	Altre riserve	Utile/(Perdite)	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2014	87.202.911	140.810	(313.876)	22.647.030	6.852.661	391	29.327.216	2.930.903	119.461.030
Utile del periodo								6.075.624	6.075.624
Altri utili (perdite) complessivi									0
Totale utili (perdite) complessivo								6.075.624	6.075.624
Altri effetti									
Ripartizione dell'utile 2014									
- dividendi distribuiti								(2.784.000)	(2.784.000)
- destinazione a riserva legale		146.565						146.565	0
- destinazione ad altre riserve						338	338	(338)	0
Saldo al 31 dicembre 2014	87.202.911	287.376	(313.876)	22.647.030	6.852.661	729	29.474.119	6.075.624	122.752.654

Commento alle principali rettifiche IAS/IFRS apportate alle voci degli stati patrimoniali al 1° gennaio 2014 ed al 31 dicembre 2014 e del conto economico dell'esercizio 2014

Per le principali rettifiche operate vengono qui di seguito fornite brevi note di commento e i riferimenti alle rettifiche incluse nei prospetti di riconciliazione dei valori di patrimonio netto e di utile netto illustrate in precedenza.

Per gli effetti delle variazioni relative alle attività e alle passività finanziarie incluse nell'indebitamento finanziario netto si rimanda al prospetto di riconciliazione precedentemente riportato.

Voci di stato patrimoniale - Attività

- attività immateriali a vita definita*; tali rettifiche (Euro -457.254 al 1 gennaio 2014 e Euro -228.627 al 31 dicembre 2014) riguardano l'eliminazione dei costi di impianto e di ampliamento che non presentano ai fini IAS/IFRS i requisiti per l'iscrizione fra le attività immateriali (v. rettifica n. 1) e lo storno costi di ricerca, sviluppo e pubblicità (v. rettifica n. 2);
- investimenti immobiliari*; tali rettifiche (Euro 32.111.529 al 1 gennaio 2014, Euro 35.746.809 al 31 dicembre 2014) riguardano la valutazione al valore equo (fair value) dell'investimento immobiliare di proprietà ed i conseguenti effetti attribuibili sia alla valutazione a fair value degli investimenti immobiliari che all'eliminazione degli ammortamenti contabilizzati secondo i principi italiani (v. rettifica n. 3);
- attività per imposte anticipate*; tali rettifiche (Euro 143.578 al 1 gennaio 2014, Euro 71.789 al 31 dicembre 2014) riflettono la contropartita patrimoniale attiva degli effetti fiscali sulle voci in riconciliazione (v. rettifica n. 1 e n. 2).

Voci di stato patrimoniale - Passività

- passività per imposte differite passive*; tali rettifiche (Euro 9.464.499 al 1 gennaio 2014, Euro 10.497.161 al 31 dicembre 2014) riflettono la contropartita patrimoniale passiva degli effetti fiscali sulle voci in riconciliazione (v. rettifica n. 3).

Rettifiche alle voci dei conti economici relativi all'esercizio 2014

- a. *ammortamenti*; tale rettifica (Euro 2.963.907 per l'esercizio 2014) riguarda:
- l'eliminazione dell'ammortamento dei costi di impianto e ampliamento pari a Euro 320 per l'esercizio 2014 (v. rettifica n. 1);
 - l'eliminazione dell'ammortamento dei costi di ricerca, sviluppo e pubblicità pari a Euro 228.307 (v. rettifica n. 2);
 - l'eliminazione degli ammortamenti sull'investimento immobiliare pari a Euro 2.735.280 per l'esercizio 2014 (v. rettifica n. 3);
- b. *variazione del fair value degli investimenti immobiliari*; tale rettifica (Euro 900.000 per l'esercizio 2014) riguarda le variazioni attribuibili alla valutazione a fair value dell'investimento immobiliare (v. rettifica n. 3);
- c. *imposte sul reddito del periodo*; tale rettifica (Euro -1.104.452 per l'esercizio 2014) riguarda la contabilizzazione degli effetti fiscali netti positivi e negativi sulle rettifiche sopra illustrate.

5



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

All'Azionista Unico della
Punta di Ferro SIINQ SpA

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della Punta di Ferro SIINQ SpA (di seguito anche la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2015, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data, nonché da una sintesi dei principi contabili significativi e dalle altre note di commento.

Responsabilità dell'Amministratore Unico per il bilancio d'esercizio

L'Amministratore Unico della Società è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'articolo 11, comma 3, del DLgs n° 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 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 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - Bologna 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - Brescia 25123 Via Borgo Pietro Wührer 23 Tel. 0303697501 - Catania 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - Firenze 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - Genova 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - Napoli 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - Padova 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - Parma 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - Pescara 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - 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

www.pwc.com/it



Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, l'allegato bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Punta di Ferro SIINQ SpA al 31 dicembre 2015 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Richiamo di informativa

Senza modificare il nostro giudizio, richiamiamo l'attenzione sul fatto che il bilancio d'esercizio della Punta di Ferro SIINQ SpA al 31 dicembre 2015 è stato preparato per la prima volta secondo gli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea. L'allegato al bilancio "Documento di transizione ai principi contabili internazionali" illustra gli effetti della transizione agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Altri Aspetti

Il bilancio d'esercizio della Punta di Ferro SIINQ SpA per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 13 marzo 2015, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete all'Amministratore Unico della Società, con il bilancio d'esercizio della Punta di Ferro SIINQ SpA al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Punta di Ferro SIINQ SpA al 31 dicembre 2015.

Bologna, 21 marzo 2016

PricewaterhouseCoopers SpA

Roberto Sollevanti
(Revisore legale)

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE
2015**

ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DELLA

PUNTA DI FERRO SHNQ S.P.A. SOCIETA' CON SOCIO UNICO

Sede legale Ravenna, Via Villa Glori n. 4

Capitale sociale 87.202.912,00

Reg. imprese 03159270408

Il Collegio Sindacale che presenta questa relazione è stato nominato in data 21 dicembre 2015, mentre la funzione di revisione legale ai sensi dell'art. 2409-bis del CC è stata attribuita, in data 16 dicembre 2015, alla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. con sede legale ed amministrativa in Milano, Via Monte Rosa n. 91, codice fiscale 12979880155. Pertanto entrambe le funzioni, di vigilanze e revisione legale, fino al mese di dicembre 2015, sono state svolte dal precedente Collegio Sindacale.

La presente relazione risulta emessa esclusivamente ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

Relazione ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

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

Il Collegio attraverso la lettura dei verbali del precedente organo di controllo ha preso atto che lo stesso nella funzione di vigilanza sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione non ha formulato rilievi.

Durante il periodo compreso tra la nostra nomina ed il 31/12/2015 la società non ha tenuto assemblee dei soci; in data 16/12/2015 ha nominato un Amministratore Unico. Dalla lettura dei verbali del precedente Collegio Sindacale non risulta che siano state rilevate 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.

Per quanto riguarda la revisione legale dei conti, il Collegio riferisce che non sono stati avanzati rilievi da parte né della società di revisione incaricata, né del precedente Collegio sindacale che era investito anche di tale funzione.

Per quanto riguarda l'adeguatezza ed il funzionamento dell'assetto organizzativo della società segnaliamo che a seguito della modifica dell'assetto societario questo ha subito sostanziali modificazioni a partire dal 16/12/2015 e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

In merito all'adeguatezza e al funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché all'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione sulla base della documentazione redatta dal precedente organo di controllo, non risultano osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo vigilato sull'osservanza delle regole che disciplinano le operazioni con parti correlate e con il socio unico a decorrere dalla nostra nomina, 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, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.

Bilancio d'esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2015, 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 2015, per la prima volta, in base 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). L'allegato al Bilancio "Documento di transizione ai principi contabili internazionali" illustra gli effetti della transizione.

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 16 dicembre 2015, 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 operazioni svolte nel corso dell'esercizio. La stessa illustra la situazione patrimoniale e finanziaria della società alla data di chiusura dell'esercizio.

Conclusioni

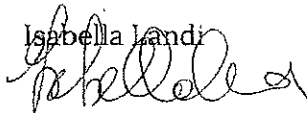
Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti contenute nella relazione di revisione del bilancio, il Collegio propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31/12/2015, così come redatto dall'Organo Amministrativo, e non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata circa la destinazione dell'utile di esercizio.

Bologna, 22 marzo 2016

Il Collegio Sindacale

Presidente Collegio sindacale

Isabella Landi



Sindaco effettivo

Adalberto Costantini



Sindaco effettivo

Massimo Garuti

