

Bilancio

al 31 dicembre 2008

+

-

x

%

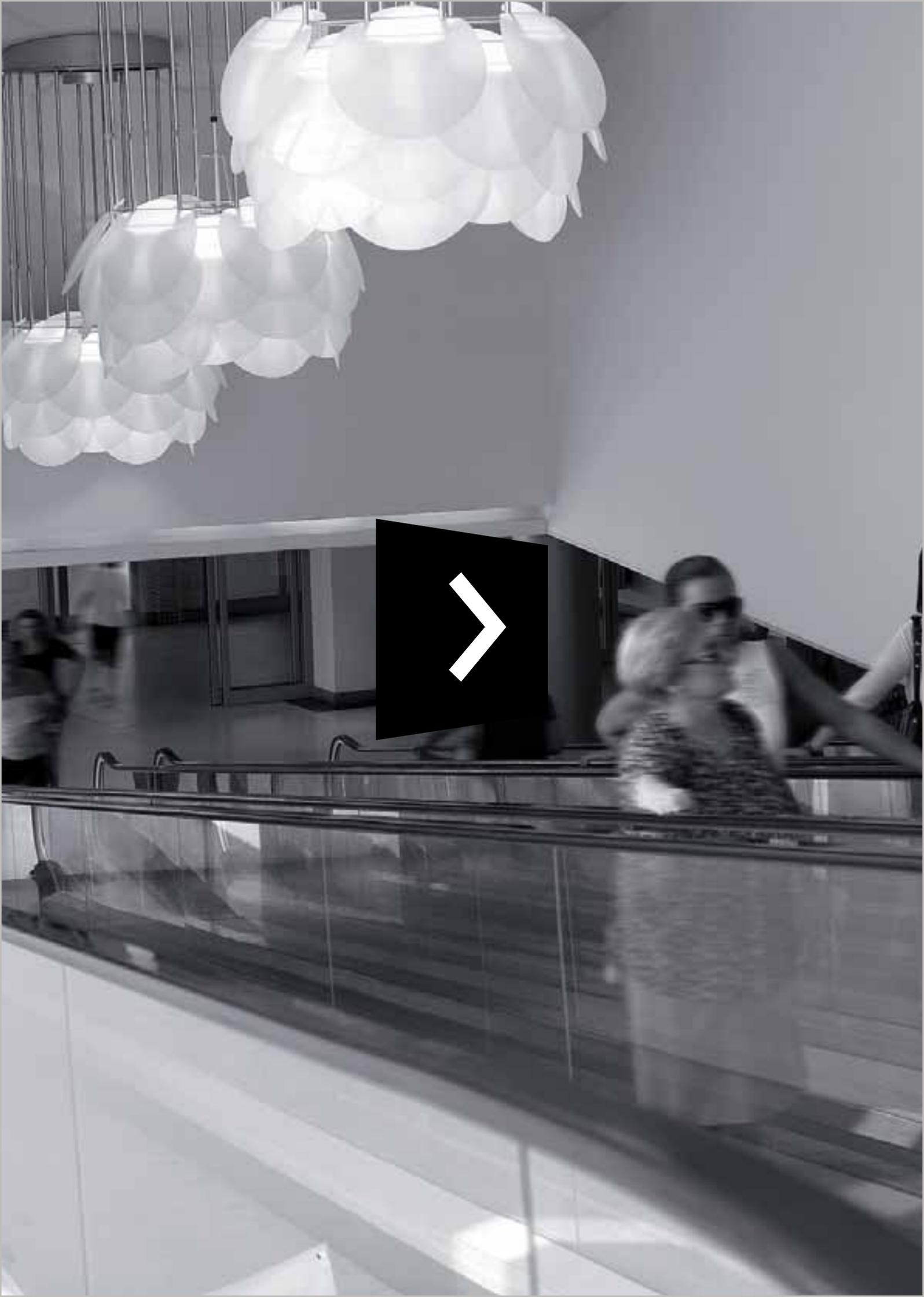
:

=

igd

SIC

immobiliare
grande distribuzione
società di investimento
immobiliare quotata spa



1

Il Gruppo IGD p. 3

- 1.1 Lettera agli Azionisti p. 4**
- 1.2 Dati di sintesi p. 7**
- 1.3 Organi societari e di controllo p. 9**
- 1.4 Il Gruppo IGD oggi p. 10**
- 1.5 Organigramma societario p. 12**
- 1.6 Settori di attività p. 13**
- 1.7 Il titolo IGD (incluso azionariato) p. 15**
- 1.8 Valutazioni CBRE p. 18**
- 1.9 Convocazione Assemblea Annuale dei Soci p. 24**

2

Gruppo IGD SIQ S.p.A. Bilancio consolidato al 31.12.2008 p. 29

- 2.1 Relazione sulla Gestione p. 30**
 - 2.1.1 Eventi societari p. 31
 - 2.1.2 Investimenti p. 32
 - 2.1.3 Il contesto di riferimento p. 34
 - 2.1.3.1 *Lo scenario del mercato immobiliare* p. 34
 - 2.1.3.2 *Il Portafoglio Immobiliare* p. 36
 - 2.1.3.3 *Il Quadro normativo/regolamentare SIQ* p. 41
 - 2.1.4 Organizzazione e Risorse umane p. 43
 - 2.1.5 Andamento dell'esercizio 2008 p. 45
 - 2.1.5.1 *Analisi economica* p. 45
 - 2.1.5.2 *Analisi patrimoniale e finanziaria* p. 51
 - 2.1.5.3 *Segment information* p. 53
 - 2.1.6 Eventi successivi alla chiusura p. 54
 - 2.1.7 Evoluzione prevedibile della gestione p. 54
 - 2.1.8 Principali rischi e incertezze cui IGD SIQ SPA e il Gruppo sono esposti p. 55
 - 2.1.9 Operazioni infragruppo e con parti correlate p. 57
 - 2.1.10 Azioni proprie p. 58
 - 2.1.11 Attività di ricerca e sviluppo p. 58
 - 2.1.12 Operazioni significative p. 58
 - 2.1.13 Prospetto di raccordo fra Bilancio d'esercizio della capogruppo e Bilancio Consolidato al 31.12.2008 p. 58

- 2.1.14 Proposta di ripartizione dell'utile p. 59
- 2.2 Relazione annuale sulla Corporate Governance p. 60**
- 2.3 Prospetti Contabili p. 73**
 - 2.3.1 Stato patrimoniale consolidato p. 73
 - 2.3.2 Conto economico consolidato p. 74
 - 2.3.3 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto p. 75
 - 2.3.4 Rendiconto finanziario p. 76
- 2.4 Note di commento ai prospetti contabili p. 77**
- 2.5 Direzione e coordinamento p. 133**
- 2.6 Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob p. 134**
- 2.7 Attestazione del Bilancio Consolidato p. 135**
- 2.8 Relazione della Società di revisione p. 136**

3

Bilancio d'esercizio al 31.12.2008 p. 141

- 3.1 Prospetti Contabili p. 142**
 - 3.1.1 Stato patrimoniale p. 142
 - 3.1.2 Conto economico p. 143
 - 3.1.3 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto p. 144
 - 3.1.4 Rendiconto finanziario p. 145
- 3.2 Note di commento ai prospetti contabili p. 146**
- 3.3 Direzione e coordinamento p. 196**
- 3.4 Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob p. 197**
- 3.5 Attestazione del Bilancio d'esercizio p. 198**
- 3.6 Relazione della Società di revisione p. 199**
- 3.7 Relazione del Collegio Sindacale p. 201**

Glossario p. 210

1



Il Gruppo IGD



1.1 | Lettera agli Azionisti

Signori Soci,

il 2008 è stato un anno record in termini di risultati per la Vostra Società: abbiamo infatti aumentato ricavi del 31,64% e consolidato un valore di mercato dei nostri immobili e terreni stimato dal perito indipendente CB Richard Ellis di 1.344,23 milioni di euro (valore che raggiunge 1.423,20 milioni di euro con l'inclusione del 50% del gruppo RGD).

In un contesto che ha visto crescenti tensioni nei mercati finanziari e nel settore immobiliare, mentre l'incertezza condizionava pesantemente l'economia reale, molte società del settore hanno manifestato segni di rilevanti squilibri patrimoniali e finanziari, che le hanno costrette a rivedere i piani di investimento e a cedere quote significative del proprio portafoglio. Non è stato il caso di IGD, che ha continuato a guardare avanti, seguendo in modo lineare un percorso di sviluppo che proprio nel 2008 ha condotto a importanti risultati.



1

2

1.

Il Presidente
Gilberto Coffari

2.

L'Amministratore Delegato
Filippo-Maria Carbonari

In primo luogo abbiamo continuato ad attuare il piano strategico per il periodo 2008-2012, che prevede investimenti per 800 milioni.

Nel mercato italiano abbiamo realizzato l'acquisizione di quattro gallerie commerciali, di cui tre già aperte e una di prossima apertura.

Contemporaneamente siamo diventati un Gruppo con una presenza internazionale, in seguito all'ingresso in portafoglio di Winmarkt, la più rilevante catena di distribuzione presente in 13 diverse città della Romania. L'operazione, chiusa a fine aprile 2008 e perfezionata il successivo settembre per complessivi 192 milioni di euro, ci ha permesso di diversificare una porzione rilevante del portafoglio - prima esclusivamente concentrato sul mercato nazionale - in un Paese che presenta una delle dinamiche più interessanti tra le economie UE e in una tipologia di immobili in grado di generare immediatamente reddito. La nostra gestione aggiungerà nel

tempo valore ai 15 centri rumeni, grazie a circa 16 milioni di euro di investimenti pianificati. Gli interventi, originariamente concepiti per arginare l'emergere di potenziali concorrenti, nel nuovo contesto che prospetta un'economia rumena comunque in crescita, ma a tassi più contenuti, diventano interventi che rafforzano la capacità di tenuta dei nostri centri, che – oltre a essere già avviati – sono situati in posizioni centrali e irripetibili.

In secondo luogo abbiamo attuato la trasformazione di IGD in Società di Investimento Immobiliare Quotata (SIIQ). Oggi IGD è l'unica SIIQ esistente in Italia e, a meno di cambiamenti regolamentari, lo sarà anche per l'intero 2009. Se da un lato la trasformazione ci ha consentito di beneficiare del relativo regime fiscale, dall'altro ha richiesto un notevole impegno in termini di analisi e di contributo alla definizione della nuova normativa e un conseguente ripensamento del ruolo di alcune controllate del Gruppo nella nuova struttura organizzativa e societaria. Possiamo riconoscere che il nostro sforzo è stato premiato: il bilancio 2008 conferma infatti che sono stati soddisfatti tutti i requisiti in termini di rapporti reddituali e patrimoniali previsti dalla legislazione sulle SIIQ.

Nel periodo più acuto della crisi, quando tra luglio e settembre gli elevati tassi d'interesse rendevano impossibile gestire in modo profittevole il proprio business per molti attori presenti sul mercato, in IGD abbiamo invece stabilito di confermare tutti gli obiettivi di un piano costruito nel maggio 2007, su assunzioni di scenario profondamente diverse. Nell'arco dei prossimi quattro anni ci attendiamo di potere realizzare una crescita dei ricavi a rete omogenea di un 1-1,5% superiore al tasso di inflazione, di potere raggiungere al 2012 una marginalità operativa lorda del 75%, mantenendo a fine piano il rapporto di indebitamento tra mezzi di terzi e mezzi propri entro 1,5. Abbiamo deciso di continuare da un lato ad agire con convinzione sulle leve strategiche impostate originariamente: gestione efficiente del patrimonio immobiliare esistente e attenzione a generare una profittevole crescita organica; d'altro lato, con l'emergere del nuovo contesto critico, abbiamo inserito nuovi elementi strategici, incentrati sulla gestione dinamica del portafoglio di progetti futuri.

Se ci guardiamo indietro vediamo, dalla nostra quotazione a oggi, che abbiamo realizzato una rapida crescita del valore del portafoglio immobiliare, che supera i 1.423,20 milioni di euro. Questo è stato frutto della capacità di valorizzazione degli immobili attraverso la nostra gestione, di favorevoli dinamiche delle quotazioni di mercato, ma anche di un intenso processo di acquisizioni.

Oggi per IGD si apre una nuova fase. Raggiunta una discreta 'massa critica', l'attenzione si concentra nella capacità di ottimizzare la gestione del portafoglio attuale e nel sapere riconsiderare l'opportunità degli investimenti alla luce dei rendimenti attesi nel mutato contesto operativo, rispetto ai livelli di costo del capitale: nell'ottica di una gestione 'dinamica' del portafoglio, nel novembre scorso abbiamo risolto il contratto preliminare per l'acquisizione del parco commerciale di Spilamberto, vicino a Modena, che non rispondeva più alle caratteristiche che prospettava in origine e profilava di conseguenza una minore attrattività dal punto di vista commerciale. Analoga scelta abbiamo operato all'inizio del gennaio 2009 sul contratto preliminare che avevamo per acquisire il centro commerciale di Trapani, i cui lavori presentavano una tempistica incerta.

Nell'affrontare questa nuova fase di crescita, possiamo infine contare su una struttura patrimoniale solida, come testimonia il rapporto tra indebitamento finanziario netto e valore di mercato del portafoglio – il cosiddetto Loan-to-Value – che è pari

al 51%. Il nostro indebitamento è per il 73% a tasso fisso; disponiamo inoltre di coperture finanziarie operative affidamenti che ci consentono di fronteggiare tutti gli impegni, in termini di uscite di cassa, a oggi previsti. Il 2009 vedrà infatti l'apertura dei centri di Guidonia, alle porte di Roma, di Catania e di Asti, oltre all'avanzamento nella costruzione degli altri progetti in portafoglio.

I cambiamenti che hanno avuto luogo sul mercato finanziario e nel settore immobiliare negli ultimi mesi hanno disorientato molti soggetti che impostavano il proprio essere impresa sulle opportunità che si potevano creare nel breve termine. Le turbolenze di questi mesi di fatto hanno determinato la scomparsa dal nostro specifico comparto di molti operatori che basavano le loro strategie prevalentemente su ampie disponibilità finanziarie. Questo ha decisamente migliorato il quadro della concorrenza con la quale ci dovremo confrontare nel prossimo futuro.

Nonostante la sua nuova proiezione internazionale e lo status di unica SIIQ italiana, IGD non pensa di vivere di rendita sugli ambiziosi risultati già raggiunti.

Per questo Vi confermiamo che continueremo a sentirci semplicemente un "gestore di centri commerciali", che svolge il suo ruolo in un'ottica di medio periodo e conquista ogni giorno i suoi risultati grazie alle risorse che ha messo in campo: una Società attenta soprattutto all'evoluzione dei flussi di cassa che la gestione deve essere in grado di generare, grazie a un'impostazione sostenibile dei ricavi da affitti e al mantenimento di livelli di costi contenuti, come è tipico della nostra cultura aziendale.

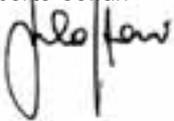
In questa logica la valorizzazione del portafoglio immobiliare è una potenziale ricaduta positiva di una corretta e lungimirante gestione del patrimonio, non l'obiettivo centrale dell'impianto strategico di IGD.

Siamo stati premiati anche per il nostro approccio peculiare, che valuta la redditività del singolo progetto in forma a sé stante. Un approccio che intendiamo continuare a seguire: evitando che i nuovi investimenti erodano la redditività di quelli precedenti, garantiamo infatti sostenibilità all'intero portafoglio e permettiamo al valore che abbiamo costruito di cumularsi nel tempo.

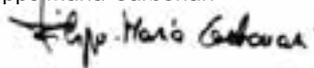
In IGD abbiamo potuto seguire queste linee strategiche e gestionali perché possiamo contare su una struttura proprietaria cooperativa: forte, stabile e orientata da una visione di lungo termine; anche questo elemento ci contraddistingue in modo sostanziale.

Possiamo perciò concludere che siamo l'unico operatore 'industriale' del settore immobiliare della grande distribuzione, in un mercato ad alta intensità di capitale e di finanziarizzazione spinta all'estremo: per questo ci siamo ritrovati posizionati meglio di altri nell'affrontare il grave momento di crisi, ci sentiamo meglio strutturati oggi nel 'cavalcarla' e speriamo, alla fine del 2009, di potervi dire che siamo stati i migliori anche nel superarla

Il Presidente
Gilberto Coffari

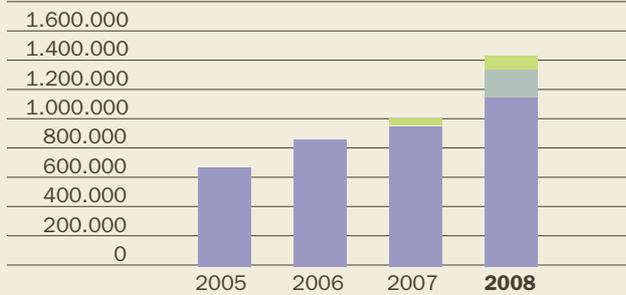


L'Amministratore Delegato
Filippo Maria Carbonari



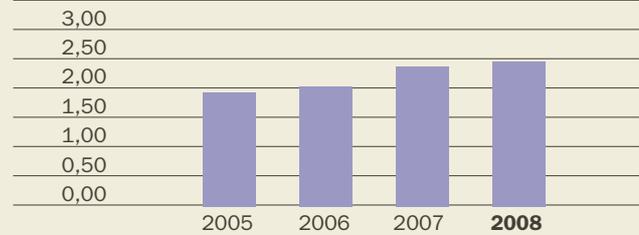
1.2 | Dati di sintesi

Valore di mercato del portafoglio



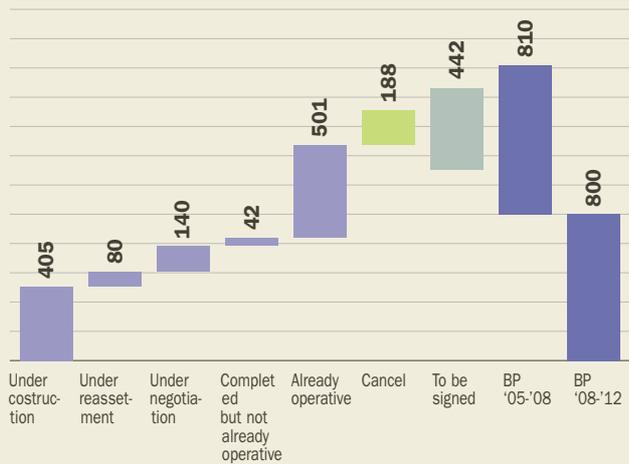
Valore: migliaia di €

NAV per azione



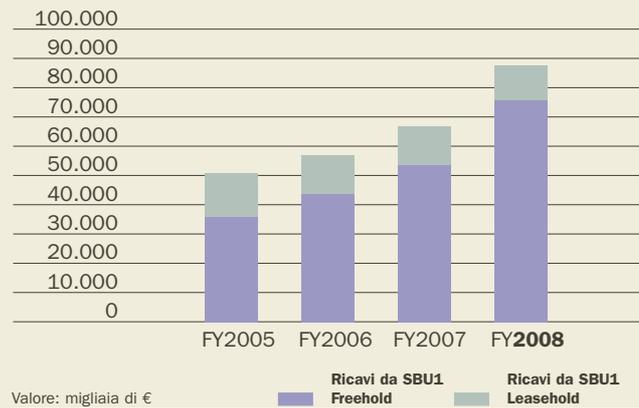
Valore: unità di €

Pipeline investimenti



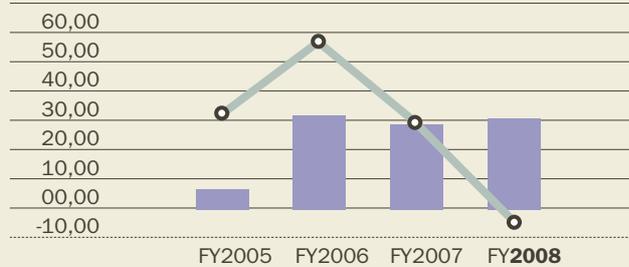
Valore: milioni di €

Ricavi netti da locazione



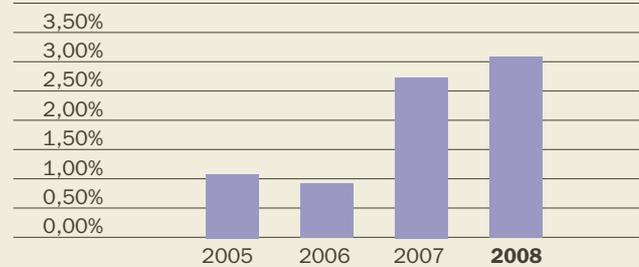
Valore: migliaia di €

FFO (Funds from operation)



Valore: milioni di €

Dividend yield



1.2 | Il Gruppo IGD Dati di sintesi

Conto economico consolidato	FY2007	FY2008
Ricavi da SBU1 freehold	54.041	77.008
Ricavi da SBU1 leasehold	13.223	11.190
Ricavi da SBU2	5.711	3.958
Ricavi corporate	84	82
Totale dei ricavi netti*	73.060	92.238
Affitti passivi	-11.743	-12.313
Costi diretti	-7.722	-11.513
Spese generali	-5.678	-9.488
Ebitda	47.916	58.925
Ammortamenti	-299	-19.764
Variazione fair value	30.663	-2.589
Ebit	78.279	36.572
Gestione partecipazioni	0	92
Gestione finanziaria	-14.572	-25.936
Utile ante imposte	63.708	10.728
Imposte	-11.392	32.609
Utile netto	52.316	43.337

* la voce ricavi netti include i ricavi al netto delle rifatturazioni

	FY2007	FY2008
Indebitamento finanziario netto (mn€)	341,62	733,90
Patrimonio netto (mn€)	741,17	742,88
Loan to value (%)	33,90%	51,57%
Livello di hedging (%)	90,19%	73,10%
Costo medio del debito (%)	4,29%	4,82%

2008	Ipermercati	Gallerie
Tasso di occupazione medio annuo	100%	96,46%
Rendimento a rete omogenea	6,4%	6,1%

1.3 | Organi Societari e di Controllo

Consiglio di Amministrazione*	Non esecutivo	Esecutivo	Indipendente	Comitato Controllo Interno	Comitato Nomine	Comitato Remunerazione	Organismo di Vigilanza	Lead Independent Director
Gilberto Coffari Presidente	●							
Sergio Costalli Vice-Presidente	●							
Filippo-Maria Carbonari Amministratore		●						
Roberto Zamboni Consigliere	●							
Fernando Pellegrini Consigliere	●							
Claudio Albertini Consigliere	●				●			
Leonardo Caporioni Consigliere	●			●				
Massimo Franzoni Consigliere			●	●				
Aristide Canosani Consigliere			●	●				
Riccardo Sabadini Consigliere			●			●		●
Fabio Carpanelli Consigliere			●				●	
Mauro Bini Consigliere			●		●			
Francesco Gentili Consigliere			●			●	●	
Sergio Santi Consigliere			●			●	●	
Stefano Pozzoli Consigliere			●		●			

Collegio Sindacale	Effettivo	Supplente	Società di Revisione
Romano Conti Presidente	●		Reconta Ernst & Young S.p.A.
Roberto Chiusoli Sindaco	●		
Franco Gargani Sindaco	●		
Isabella Landi Sindaco		●	
Andrea Parenti Sindaco		●	

*
Il Consiglio è in carica fino all'Assemblea Annuale degli Azionisti del 23-24 aprile 2009.
In rosso sono evidenziati i consiglieri indipendenti e i diversi ruoli nell'ambito del Consiglio.

Sin dalla sua costituzione IGD ha adottato un modello di governo societario che, oltre a rispecchiare i principi del "Codice di Autodisciplina delle società quotate" e le raccomandazioni di Consob in materia, è in linea con la best practice internazionale. Già per l'esercizio 2007 e nuovamente per quello 2008, IGD ha dato incarico alla società di consulenza Egon Zehnder International di assisterla nel processo di autovalutazione sulla dimensione, sulla composizione e sul funzionamento del Consiglio di Amministrazione e dei suoi Comitati, in linea con le previsioni del Codice di

Autodisciplina. Si tratta di un esercizio compiuto in modo strutturato, svolto tramite interviste individuali di persona, effettuate da due consulenti, anche con l'aiuto di un questionario dettagliato. L'analisi dei risultati è stata presentata in un Rapporto di Sintesi, presentato e discusso in Consiglio. Tale metodologia di redazione della Board Review, che risponde ai più evoluti standard internazionali, fa di IGD una assoluta best practice tra le società quotate nel segmento STAR di Borsa Italiana. Dal processo di autovalutazione è emerso che il Consiglio di IGD si pone a livelli di eccellenza sul mercato italia-

no in relazione a:

1. dimensione adeguata ed efficace, con maggioranza di Consiglieri Indipendenti;
2. equilibrio della composizione e presenza di un insieme ben articolato di competenze funzionali e di esperienze manageriali.
3. funzionamento efficiente, in particolare grazie al clima positivo, elevata motivazione dei Consiglieri, spirito di squadra e capacità di coordinamento, guida e facilitazione del Consiglio da parte del Presidente e complementarietà con l'Amministratore Delegato.

1.4 | Il Gruppo IGD oggi

IGD è oggi l'unica SIIQ Società di Investimento Immobiliare Quotata presente in Italia.

Quotata nel febbraio 2005 con un patrimonio immobiliare valutato a settembre 2004 pari a 585 milioni di euro, rappresenta oggi una realtà il cui portafoglio immobiliare è valutato 1.344,23 milioni di euro (valore che raggiunge 1.423,20 milioni di euro se si includono i centri commerciali del gruppo RGD).

Il nostro portafoglio

Oggi il nostro portafoglio annovera:

In Italia

14 ipermercati

12 gallerie

3 centri commerciali nella JV RGD

5 iniziative di sviluppo

(4 terreni e 1 fabbricato)

1 immobile per trading

6 altro

In Romania

15 centri commerciali

1 edificio a uso uffici

Le nostre attività

IGD è da sempre focalizzata sui centri commerciali di medio-grandi dimensioni, composti dall'ipermercato e dalla galleria commerciale

Gestione immobiliare e locativa

La valorizzazione del portafoglio immobiliare - obiettivo della gestione - avviene attraverso:

1. l'acquisizione e la locazione degli immobili
2. l'ottimizzazione del rendimento degli immobili in portafoglio, grazie al continuo miglioramento dell'attrattività del centro
3. l'eventuale cessione delle Gallerie.

Servizi

Attività di **Agency Management** e di **Pilotage**, per promuovere centri in costruzione e in ampliamento;
Attività di **Facility Management**, legate al marketing e all'organizzazione dei servizi di funzionamento del centro, quali ad esempio la sicurezza, la pulizia e la manutenzione ordinaria.

Siamo impegnati a portare avanti un programma di investimenti, partito nel 2008 e con orizzonte al 2012, di 800 milioni di euro.



Mission

La Mission di IGD è quella di creare valore per tutti i suoi stakeholder: azionisti, dipendenti, clienti e fornitori. Il percorso attraverso il quale riteniamo possibile la creazione di valore è quello di una crescita sostenibile.

Vision

Siamo impegnati a realizzare e a gestire centri commerciali in grado di essere attraenti per i clienti, che rappresentino quindi un valido contesto operativo per gli operatori in affitto. Per questa ragione le nostre azioni sono volte a generare traffico, a migliorare il potenziale di vendite per i negozi, attraverso l'offerta al consumatore di un'esperienza che coniuga piacere e convenienza. Dal nostro dialogo con le autorità locali nascono nuove realizzazioni, in grado di cambiare fisionomia ad aree prima trascurate.

Strategia

IGD ha seguito finora una **strategia di intenso sviluppo**, realizzato attraverso l'acquisizione e costruzione di centri commerciali sia nell'ambito dell'Accordo Quadro stipulato con i soci di riferimento - CoopAdriatica e Unicoop Tirreno – sia attraverso iniziative sviluppate con altri soggetti.

Oggi IGD attraversa un secondo stadio di sviluppo, improntato a una **gestione 'dinamica' del portafoglio di investimenti**.

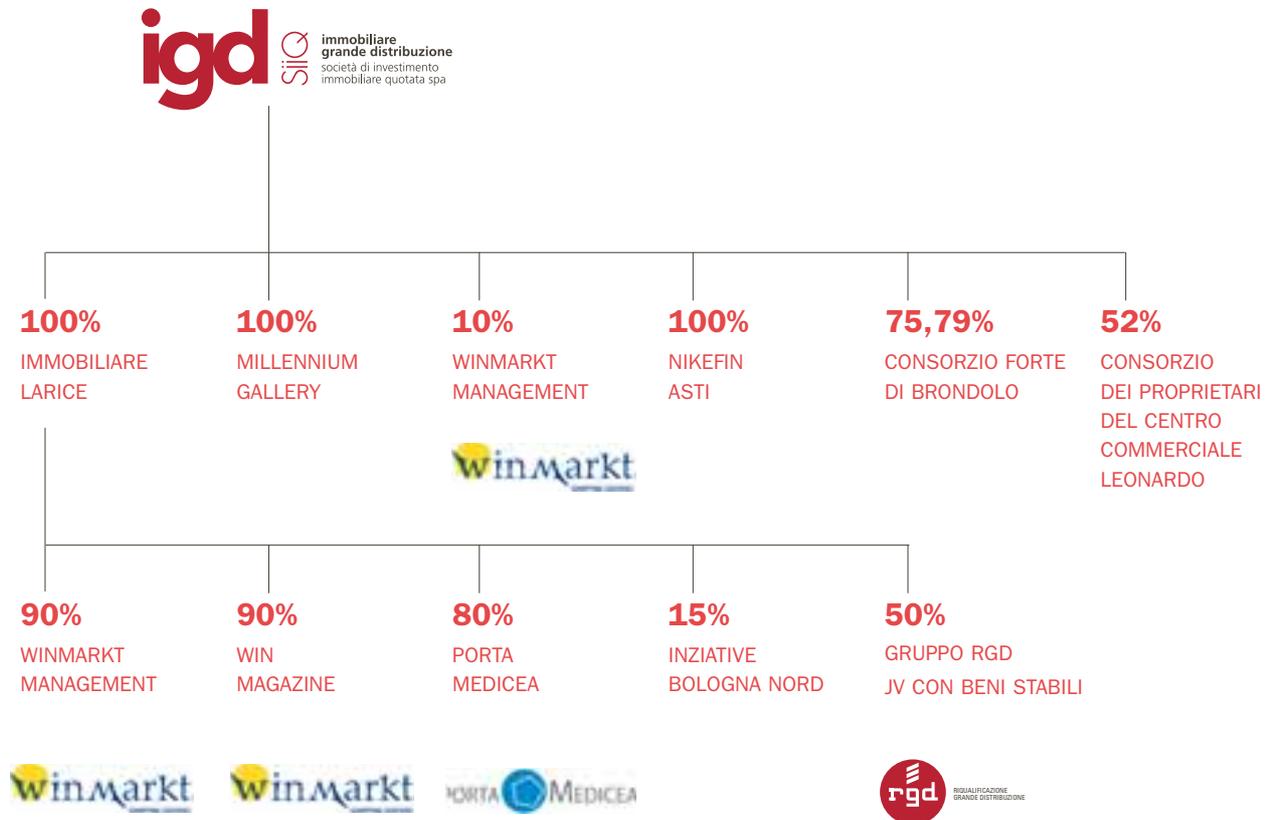
Alla luce del maggiore costo del capitale e del fenomeno di razionamento del credito bancario, anche i progetti già identificati o relativamente ai quali era stato chiuso un contratto preliminare, vengono riconsiderati, per verificare che il rendimento atteso rimanga interessante relativamente alle nuove condizioni di finanziamento e per provarne la sostenibilità; in caso contrario il progetto viene rinegoziato o abbandonato.

Parallelamente IGD sta ponendo maggiore **enfasi sull'efficienza gestionale**. Nell'ottica di assicurare un sano conto economico degli operatori presenti nei suoi centri, come presupposto per garantire visibilità di lungo termine ai propri ricavi, IGD ha da sempre proposto livelli di affitti sostenibili. Accanto a questo aspetto, che continua a essere caratterizzante, oggi il Gruppo cerca di estrarre maggiori efficienze nella gestione dei costi generali che gestisce su mandato degli operatori stessi.

IGD si pone anche l'obiettivo strategico di **ottimizzare la struttura finanziaria** del Gruppo utilizzando la leva finanziaria e la gestione del rischio di tasso di interesse.

La **valorizzazione del patrimonio immobiliare**, che rappresenta la sintesi degli effetti di una valida strategia gestionale, poggia quindi anche sul presupposto dell'equilibrio patrimoniale e della flessibilità finanziaria.

1.5 | Organigramma societario



L'organigramma al 31 dicembre 2008 presenta la nuova struttura di Gruppo, in conseguenza della trasformazione di IGD in Società di Investimenti Immobiliare Quotata.

La **Immobiliare Larice**, controllata da IGD al 100%, è diventata la subholding che raggruppa la maggior parte delle attività che non entrano nel perimetro SIQ.

Le partecipazioni che confluiscono in Immobiliare Larice sono quindi:

- _ il **90% di WinMagazine S.A.**;
- _ il **90% di Winmarkt Management s.r.l.**, la società alla quale fa capo la squadra di manager rumeni, che IGD ha acquisito insieme a WinMagazine;

_ l'**80% di Porta Medicea**, il progetto di riqualificazione e di sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno;

_ il **50% del Gruppo RGD** Riquilificazione Grande Distribuzione, la joint venture paritetica con Beni Stabili che presidia il business di acquisizione e di valorizzazione di centri commerciali già esistenti, che presentano un potenziale di rilancio.

1.6 | Settori di attività

Le attività operative di IGD sono organizzate in due distinte Direzioni:

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

1. Sviluppo e gestione del patrimonio immobiliare

Sviluppo del patrimonio

Lo Sviluppo in IGD segue una chiara disciplina in termini di valutazione dell'opportunità di un nuovo investimento.

In fase preliminare IGD analizza, eventualmente anche con la consulenza di società specializzate:

- le potenzialità socio-demografiche del bacino d'utenza dell'area nella quale sorge, o sarà realizzato, il centro commerciale;
- la presenza attuale e prospettica di concorrenti;
- la capacità di spesa dei potenziali clienti finali del centro commerciale.

Lo studio di fattibilità di ogni singolo progetto vede poi anche una valutazione basata sull'analisi della redditività prospettica dell'investimento - ottenuta ipotizzando un certo flusso di ricavi in rapporto al costo dell'immobile - posta a confronto con la struttura di finanziamento e con il relativo costo.

Questi criteri sono stati rigorosamente applicati nel caso delle operazioni concluse nel 2008: il centro commerciale di Asti, la galleria di Gorizia, il terreno di Conegliano, il centro Lungo Savio di Cesena e la galleria Gran Rondò a Crema.

Ogni investimento in IGD è valutato singolarmente; non può quindi mai essere utilizzato il flusso di cassa generato da un altro immobile per finanziare l'acquisizione di un nuovo centro.

Nell'esercizio 2008 l'aumentato costo del debito e il maggiore livello di rischio commerciale hanno elevato i rendimenti iniziali richiesti per giustificare i nuovi investimenti. Il rischio commerciale varia naturalmente anche in base alla collocazione geografica dell'immobile. Dato un certo costo del denaro, i rendimenti iniziali richiesti per avviare l'investimento sono quindi più elevati nelle aree a maggiore rischio commerciale.

Nel corso del 2008 IGD ha realizzato la più importante acquisizione della sua storia, con l'operazione che l'ha portata a rilevare l'intera catena di 15 centri commerciali

WinMagazine in Romania. Anche in questo caso, che riguarda realtà già operative, l'operazione è comunque stata conclusa dopo diversi mesi di accurata due diligence; il rendimento lordo iniziale del 10,5% è stato ritenuto adeguato a compensare il rischio intrinseco nell'investimento.

Gestione del patrimonio immobiliare

Gli immobili del patrimonio di IGD vantano un buon livello qualitativo grazie all'attività di manutenzione ordinaria di impianti, scale, ascensori e parcheggi, che richiede mediamente un investimento annuo di circa 100.000 euro per ogni centro.

Queste attività sono gestite direttamente dai Direttori dei Centri Commerciali che, essendo in loco, possono monitorare ogni singola attività. Alcuni di questi interventi, che pure IGD definisce 'ordinari', hanno l'effetto di reimpostare la fisionomia di alcune unità immobiliari per accogliere nuovi esercizi all'interno della galleria.

L'Asset Management, altra parte integrante delle attività della Gestione del Patrimonio, attiene invece la manutenzione straordinaria, ovvero interventi strutturali quali, ad esempio, coperture, impianti, sostituzioni di caldaie o di gruppi frigoriferi.

Sempre nell'ambito dell'Asset Management si collocano gli interventi migliorativi (estensioni, restyling) che garantiscono il costante aggiornamento della struttura in relazione alle mutate esigenze dei consumatori.

Nel corso del 2008 i principali interventi hanno riguardato i parcheggi di Afragola e di Pesaro, oltre alla progettazione relativa all'ampliamento del centro ESP di Ravenna. Attorno a diversi centri IGD ha migliorato la viabilità e operato il restyling di alcuni formati - come nel caso del Centro Nova che ha visto un completo rifacimento di soffitti, luci e pavimentazioni.

L'intero portafoglio di immobili è stato oggetto di adeguamenti alle nuove normative e a interventi volti a migliorarne la funzionalità.

2. Attività commerciale e di gestione della rete

Attività di commercializzazione

L'attività di commercializzazione è incentrata sulla preparazione di un piano di marketing del centro commerciale, tanto nel caso di nuovi progetti (pre-letting), quanto nel caso di restyling o della gestione del turnover fisiologico

all'interno di una galleria: si tratta cioè di individuare il corretto mix di categorie merceologiche (merchandising mix) e, al suo interno, di mettere a punto il migliore mix di marchi possibile (tenant mix).

I professionisti che costituiscono la squadra dei commerciali di IGD - tipicamente risorse che hanno costruito la

loro esperienza sin dall'inizio all'interno del Gruppo – hanno una visione completa tanto degli obiettivi del singolo progetto quanto del mercato nel suo insieme.

Allo scopo di ottimizzare le relazioni con gli operatori, i profili più senior seguono i marchi nazionali e internazionali più rilevanti, in un rapporto continuativo che presenta molte delle caratteristiche di una vera e propria partnership e che abbraccia anche il processo dei rinnovi contrattuali.

La commercializzazione viene realizzata in modo coerente con i principi tipici del gruppo cooperativo cui appartiene IGD: con grande attenzione quindi a cogliere e a soddisfare tutte le esigenze degli operatori. IGD non è una società immobiliare pura, interessata a massimizzare le entrate nel breve termine per realizzare il massimo in termini di prezzo di vendita, ma interviene nel centro nella maggioranza dei casi dalla sua nascita e ne segue la gestione con un orizzonte temporale di lungo periodo. Gli obiettivi di IGD possono dunque effettivamente coincidere con gli interessi degli operatori: anche per IGD infatti il cliente è il consumatore.

Gestione dei contratti

L'aspetto di Gestione dei Contratti di locazione e affitto d'azienda sottoscritti con i singoli operatori commerciali, è il secondo ambito di attività della Direzione Commerciale e Gestione Rete. L'attività concerne sostanzialmente nella redazione dei relativi contratti, sulla base di book contrattuali già predisposti, contenenti tutte le clausole contrattuali e di garanzia richiesti dalla società e, successivamente, la gestione degli sviluppi nel tempo, con i necessari riflessi in termini di solleciti di pagamento oltre che la definizione dei servizi accessori (generali e assicurativi).

Gestione della Rete

Il terzo ramo organizzativo è infine rappresentato dalla Gestione della Rete dei centri commerciali, sia quelli di proprietà sia quelli in gestione. All'interno di ogni centro sono presenti figure professionali della squadra IGD che elaborano progetti relativamente alle promozioni o alle campagne pubblicitarie e che si occupano dei servizi generali e di una serie di attività che attengono la conduzione ordinaria e la funzionalità del centro, quali la vigilanza, le pulizie, le utenze di varia natura: il cosiddetto Facility Management, che IGD svolge per conto degli operatori.

Nel corso del 2008 le due direzioni - Sviluppo e Gestione Patrimonio, insieme al Commerciale e Gestione Rete – hanno lavorato unitamente per aiutare gli esercenti a risparmiare

spese gestionali, allo scopo di contenere i costi che complessivamente gravano sugli operatori, con il fine ultimo di evitare il manifestarsi di pressioni sui livelli di canone di locazione.

In particolare la seconda parte del 2008 ha visto un radicale cambiamento delle logiche di nuove aperture da parte dei grandi marchi, soprattutto di quelli internazionali che si andavano affacciando al mercato italiano. Se in precedenza la ratio era quella di garantirsi una presenza in tutti i centri di nuova apertura per difendere la propria quota di mercato, da metà 2008 molte insegne hanno ridotto i piani di investimento. Questo ha reso più complesse le politiche di commercializzazione.

Il mutato contesto di mercato ha ingenerato crescenti pressioni per ridurre i canoni di affitto. Il fenomeno è stato affrontato con un accurato processo di selezione delle singole richieste, valutando l'incidenza del costo d'affitto e dei costi gestionali rispetto alle performance commerciali degli operatori. Nel caso risulti evidente un deficit nelle capacità commerciali della specifica insegna, IGD ne agevola la sostituzione, preferendo investire – in termini di dilazioni o di sconti sui canoni – su operatori che possono meglio rispondere alle mutate esigenze della domanda. Solo laddove IGD ritiene che il canone non sia sostenibile per il singolo operatore nel breve periodo, e si tratti di un operatore che effettivamente si vuole mantenere presente nella galleria, possono essere studiati piani per 'traghettarlo' fuori dal difficile momento congiunturale.

Questo tipo di approccio ha consentito finora di evitare che si verificassero situazioni critiche tali da inficiare il percorso di sviluppo dei ricavi che IGD si è posta come obiettivo.

La Società ha pensato che il suo ruolo, nel nuovo scenario di crisi dei consumi, dovesse focalizzarsi - oltre che sul contenimento dei costi generali e sullo studio microeconomico degli incentivi da concedere - anche sull'innovazione. Per questa ragione, anche se non è stata cambiata in modo sostanziale la proporzione tra le varie categorie merceologiche presenti nelle nostre gallerie, IGD ha cercato di proporre marchi diversi, che interpretassero il segmento in maniera nuova e potessero perciò essere attraenti per il cliente finale. La presenza di nuovi marchi – soprattutto di quelli internazionali di successo – consente a IGD anche di superare uno dei limiti delle gallerie italiane, rappresentato dalla ripetitività dell'offerta commerciale.

Se l'ancora alimentare non gioca più il ruolo sul quale tradizionalmente si poteva contare, oggi IGD punta sul richiamo dell'elettronica e dello sport nell'ambito delle medie superfici e su marchi 'freschi' e innovativi nel campo dell'abbigliamento.

Anche la ristorazione nella gestione IGD viene interpretata con un ruolo diverso a seconda del posizionamento del centro e del traffico che può generare a mezzogiorno e all'ora di cena.

1.7 | Il titolo (incluso azionariato)

Il titolo azionario IGD SIIQ è quotato sul segmento STAR gestito da Borsa Italiana, nell'ambito del settore Immobiliare.

Lotto minimo per gli scambi è di 1,00 euro.

Il capitale sociale di IGD SIIQ SpA al 31 dicembre 2008 è composto da 309.249.261 azioni del valore nominale di 1,00 euro.

Codici dell'azione IGD:

RIC: *IGD.MI*
BLOOM: *IGD IM*
ISIN: *IT0003745889*

Indici nei quali il titolo IGD è incluso:

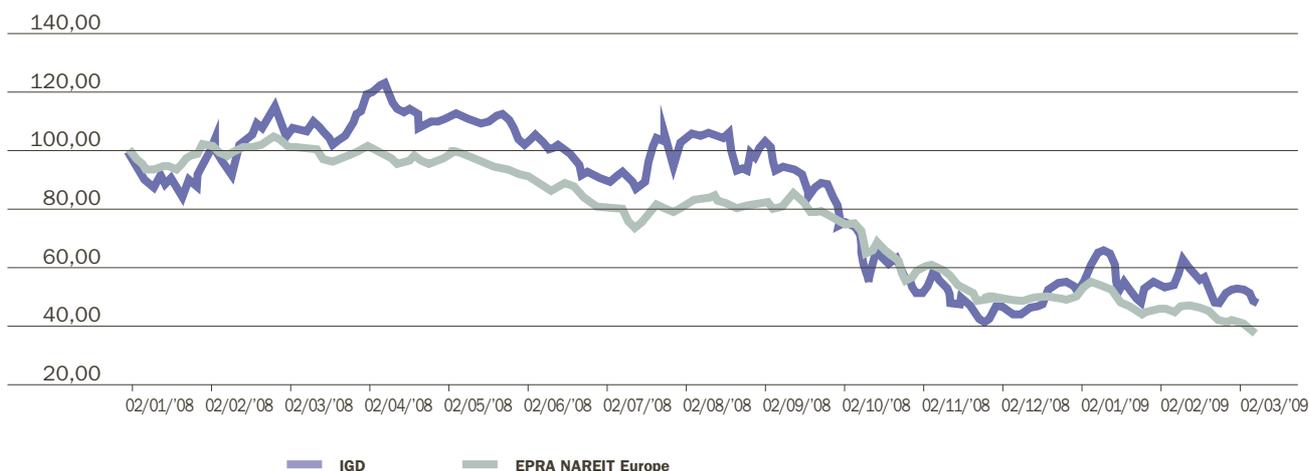
FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index - EPRA:
European Public Real Estate Association;
Euronext IEIF REIT Europe - IEIF:
Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière;
GPR REIT Index - GPR :
Global Property Research.

Andamento del prezzo

Nel corso del 2008 il titolo IGD ha riflesso nell'andamento del prezzo le valutazioni pesantemente negative che hanno investito in modo indifferenziato l'intero settore immobiliare. Il prezzo dell'azione IGD ha comunque mostrato una performance migliore di quella dell'indice europeo di settore – EPRA NAREIT Europe – nel periodo tra marzo e settembre

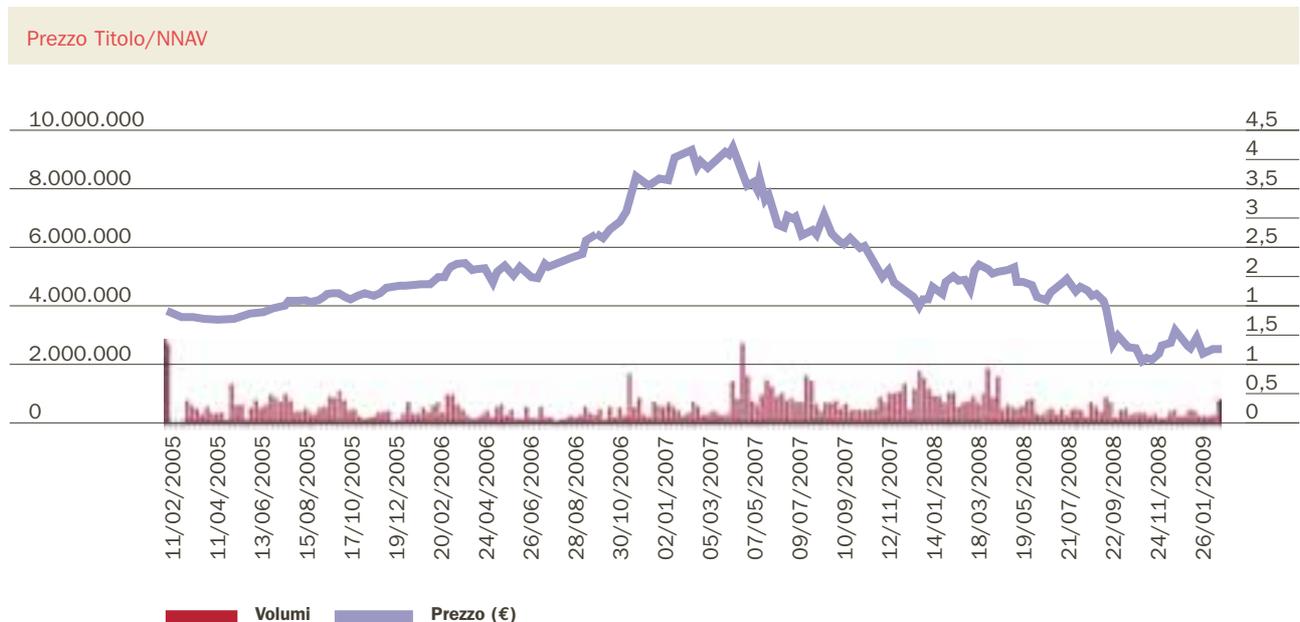
2008, quando il mercato ha dimostrato di apprezzare l'acquisizione rumena e la trasformazione della società in SIIQ. Recentemente il titolo IGD ha ripreso a sovraperformare l'indice; tra il 2 gennaio 2009 e il 6 marzo 2009 l'indice si è infatti contratto del 29,4%, a fronte di un ridimensionamento del prezzo dell'azione IGD del 13,3%.

IGD / EPRA NAREIT Europe



Il grafico seguente mostra invece il prezzo del titolo dall'IPO ad oggi: dopo una fase di costante ascesa, durata ininterrottamente sino a fine maggio 2007, il titolo ha ri-tracciato

completamente il precedente rialzo e toccato un minimo assoluto il 25 novembre 2008 a €0,80. Da quel minimo al 6 marzo il titolo ha recuperato il 22,5%.



II NAV

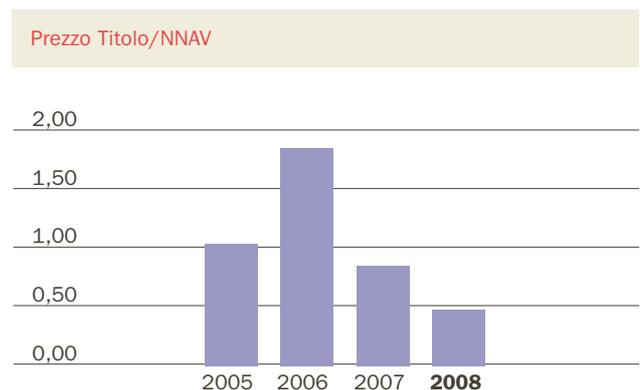
Di seguito si riporta il calcolo del NNAV per share.

NNAV per share		FY 2008	FY 2007
Market value Immobili di Proprietà	A	1.423,20	1.007,80
Investimenti Immobiliari e terreni	B	1.421,24	1.004,82
Plusvalenza potenziale	C=A-B	1,95	2,98
Patrimonio netto		742,88	741,17
Valore azioni proprie (incl. Commissioni)		22,25	0,00
Patrimonio netto rettificato	H	765,13	741,17
Prezzo corrente azione IGD	31/12/'08	1,13	0,00
Plusvalenza/(minusvalenza) potenziale su azioni proprie	D	- 9,74	0,00
Totale plusvalore	E=C+D	- 7,79	2,98
NAV	F=E+H	757,34	744,15
Numero azioni	G	309,25	309,25
NAV per azione	F/G	2,45	2,41
Tax rate su plus da immobili		31,4%	31,4%
Totale Plusvalore netto	I	- 8,40	2,04
NNAV	L=H+I	756,73	743,21
NNAV per azione	M=L/G	2,45	2,40

Nel calcolo del NAV la plusvalenza potenziale è riferita ai terreni, iscritti in bilancio al valore di libro e all'immobile di Darsena City inserito tra le immobilizzazioni in corso ed iscritto al valore di libro. Il NAV ha avuto una crescita dell' 1,66% rispetto al dicembre 2007; il NNAV si è incrementato del 2,08%.

Il NAV così calcolato è già al netto della fiscalità e dei costi (triple net nav), poiché nella valutazione del market value sono già considerati quali elementi in diminuzione dei flussi di cassa generati dagli assets. Occorre inoltre precisare che il NAV così calcolato è statico, non prende quindi in considerazione i contratti preliminari sottoscritti ad oggi, i cui acconti e caparre sono iscritti in bilancio come immobilizzazioni in corso.

Il grafico seguente rappresenta il rapporto tra il prezzo del titolo e il NNAV dal 2005 ad 2008.



Riacquisto azioni proprie

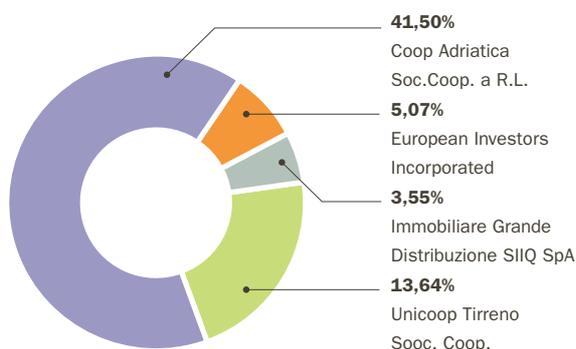
Tra l'8 gennaio 2008 e il 30 giugno 2008 IGD ha riacquisito un totale di 10.976.592 azioni proprie, corrispondenti al 3,549% del capitale sociale, per un controvalore complessivo di 22.141.778 euro, al lordo delle commissioni. Il piano di riacquisto è concluso.

Il prezzo medio di carico per azione, pari a 2,02 euro, rende l'investimento prospetticamente interessante, dal momento che rimane molto al di sotto di quello che la Società ritiene sia il "fair value" del titolo.

Struttura dell'azionariato

Torta con gli azionisti principali sopra il 2%.

Struttura dell'azionariato



Dividendo

All'Assemblea degli Azionisti del 23 aprile il Consiglio di IGD proporrà la distribuzione di un dividendo di 0,035€ per azione, con una variazione del -37,5% rispetto all'anno precedente.

Attività di Investor Relations

Nel corso del 2008 IGD ha proseguito il suo dialogo con gli investitori attraverso diverse iniziative e strumenti.

Il titolo gode di un'ampia e qualificata copertura, al momento rappresentata da 12 broker, dei quali 4 domestici e 7 internazionali.

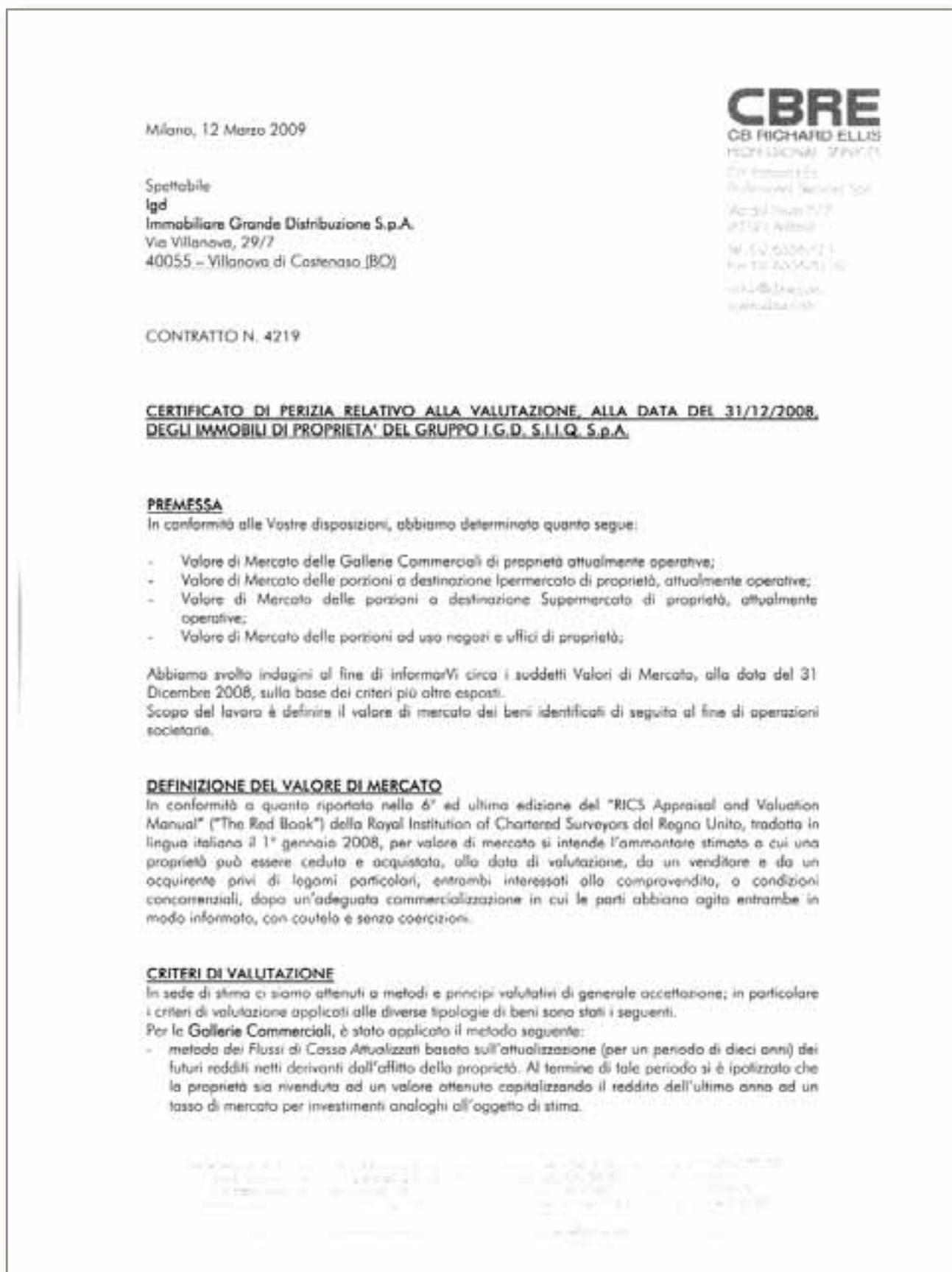
Nel corso del 2008 si sono aggiunte le coperture di Société Generale e di Banca Akros. Nessun analista ha interrotto la copertura dall'inizio del 2008 a oggi.

Nell'anno passato la Società ha tenuto tre presentazioni attraverso conference call con analisti e investitori: dopo i risultati annuali, per illustrare l'acquisizione in Romania e in seguito ai risultati semestrali.

Nel corso del 2008 sono state toccate con roadshow tutte le principali piazze finanziarie internazionali nelle quali sono presenti gli investitori di IGD.

Anche il dialogo con gli investitori privati è stato intensificato, soprattutto grazie a un nuovo strumento, la Newsletter, redatta in italiano in quattro numeri all'anno. Ogni nuova Newsletter è disponibile online nel sito web della società (www.gruppoigd.it) nella settimana successiva alla pubblicazione dei risultati trimestrali, semestrali e annuali, nella sezione Investor Relations/Investitori Privati.

1.8 | Valutazioni CBRE



Per gli **Ipermercati ed i Supermercati**, è stato applicato il metodo seguente:

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

Per le **porzioni di proprietà ad uso negozio o ufficio e la palazzina uffici**, sono stati applicati i metodi seguenti:

- metodo **Comparativo o del Mercato**, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrentiali.
- metodo **Reddituale** basato sul valore attuale dei redditi potenziali di mercato di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito ad un tasso di mercato.

I valori riscontrati con le metodologie sopra descritte vengono poi opportunamente mediati tra loro.

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La nostra valutazione è basata sui dati forniti direttamente dalla Committente. Non abbiamo effettuato verifiche strutturali di alcun immobile, né effettuato verifiche sugli impianti, non sono state effettuate verifiche per determinare la eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto ed altri materiali nocivi, né è stata effettuato alcuna verifica di rispondenza urbanistica ed amministrativa. Abbiamo pertanto effettuato la valutazione sull'assunto che tutti gli immobili siano perfettamente rispondenti ed in linea con le normative vigenti per l'uso cui gli immobili stessi sono adibiti alla data della valutazione, e sul presupposto che nessuna passività ambientale esista.

INCERTEZZA DI SCENARIO

L'attuale crisi globale del sistema finanziario, che ha coinvolto anche alcune delle maggiori Banche e Istituzioni Finanziarie mondiali, ha creato un diffuso ed allarmante grado di incertezza nel mercato immobiliare di tutto il mondo.

In tale scenario è possibile che prezzi e valori possano incontrare un periodo di estrema volatilità, fino a quando il mercato non avrà recuperato condizioni di stabilità.

Alla persistente carenza di liquidità consegue una oggettiva difficoltà a concludere transazioni di vendita nel breve periodo, per cui si consiglia di porre particolare attenzione all'evoluzione della situazione generale e di avere cura, soprattutto nel caso ci si appresti a dar corso a transazioni effettive, di disporre di pareri aggiornati.

VALUTAZIONE

Nell'ipotesi che non esista restrizione o limitazione alcuna né costi straordinari di cui non siamo a conoscenza, e fatte salve tutte le osservazioni, sia generali che specifiche, dettagliate poc'anzi, siamo dell'opinione che il Valore di libero Mercato, alla data del 31 Dicembre 2008, del portafoglio in oggetto, di proprietà IGD, sia espresso come segue:

Valore di mercato Portafoglio Italia: Euro 1.144.130.000,00
(UnMiliardoCentoQuarantaQuattroMilioniCentoTrentaMilaEuro/00)

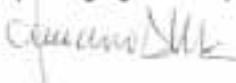
Valore di mercato Portafoglio Romania: Euro 200.100.000,00
(DuecentoMilioniCentoMilaEuro/00)

Valore di mercato Portafoglio I.G.D. S.I.I.Q. S.p.A.: Euro 1.344.230.000,00
(Un MiliardoTreCentoQuarantaQuattroMilioniDuecentoTrentaMilaEuro/00)

In fede.

**CB RICHARD ELLIS
PROFESSIONAL SERVICES S.p.A.**

**Francesco Abba
(Managing Director)**



Milano, 12 Marzo 2009

Spettabile
Igd
Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A.
Via Villanova, 29/7
40055 - Villanova di Castenaso (BO)

CBRE
GB RICHARD ELLIS
INCORPORATED - ITALIA
Via Broletto, 12
00187 Roma, Italia
Tel. +39 06 4781 4111
Fax +39 06 4781 4112
www.cbre.com
www.ellis.com

CONTRATTO N. 4219

CERTIFICATO DI PERIZIA RELATIVO ALLA VALUTAZIONE, ALLA DATA DEL 31/12/2008, DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL GRUPPO I.G.D. S.I.I.Q. S.p.A. AD ESCLUSIONE DEI TERRENI DI CHIOGGIA, RAVENNA, SAN BENEDETTO DEL TRONTO, CONEGLIANO VENETO, LIVORNO E ISOLA D'ASTI, COMPRENSIVO DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IN ROMANIA.

PREMESSA

In conformità alle Vostre disposizioni, abbiamo determinato quanto segue:

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

Abbiamo svolto indagini al fine di informarVi circa i suddetti Valori di Mercato, alla data del 31 Dicembre 2008, sulla base dei criteri più oltre esposti.

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

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In conformità a quanto riportato nella 6^a ed ultima edizione del "RICS Appraisal and Valuation Manual" ("The Red Book") della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, tradotta in lingua italiana il 1° gennaio 2008, per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.

CRITERI DI VALUTAZIONE

In sede di stima ci siamo attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione; in particolare i criteri di valutazione applicati alle diverse tipologie di beni sono stati i seguenti.

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

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

Per gli **Ipermercati ed i Supermercati**, è stato applicato il metodo seguente:

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

Per le **porzioni di proprietà ad uso negozio o ufficio e la palazzina uffici**, sono stati applicati i metodi seguenti:

- metodo **Comparativo o del Mercato**, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- metodo **Reddituale** basato sul valore attuale dei redditi potenziali di mercato di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito ad un tasso di mercato.

I valori riscontrati con le metodologie sopra descritte vengono poi opportunamente mediati tra loro.

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La nostra valutazione è basata sui dati forniti direttamente dalla Committente. Non abbiamo effettuato verifiche strutturali di alcun immobile, né effettuato verifiche sugli impianti, non sono state effettuate verifiche per determinare la eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto od altri materiali nocivi, né è stata effettuato alcuna verifica di rispondenza urbanistica ed amministrativa. Abbiamo pertanto effettuato la valutazione sull'assunto che tutti gli immobili siano perfettamente rispondenti ed in linea con le normative vigenti per l'uso cui gli immobili stessi sono adibiti alla data della valutazione, e sul presupposto che nessuna passività ambientale esista.

INCERTEZZA DI SCENARIO

L'attuale crisi globale del sistema finanziario, che ha coinvolto anche alcune delle maggiori Banche e Istituzioni Finanziarie mondiali, ha creato un diffuso ed allarmante grado di incertezza nel mercato immobiliare di tutto il mondo.

In tale scenario è possibile che prezzi e valori possano incontrare un periodo di estrema volatilità, fino a quando il mercato non avrà recuperato condizioni di stabilità.

Alla persistente carenza di liquidità consegue una oggettiva difficoltà a concludere transazioni di vendita nel breve periodo, per cui si consiglia di porre particolare attenzione all'evoluzione della situazione generale e di avere cura, soprattutto nel caso ci si appresti a dar corso a transazioni effettive, di disporre di pareri aggiornati.

VALUTAZIONE

Nell'ipotesi che non esista restrizione o limitazione alcuna né costi straordinari di cui non siamo a conoscenza, e fatte salve tutte le osservazioni, sia generali che specifiche, dettagliate poc'anzi, siamo dell'opinione che il Valore di libero Mercato, alla data del 31 Dicembre 2008, del portafoglio in oggetto, di proprietà IGD, sia espresso come segue:

Valore di mercato Portafoglio Italia Euro 994.480.000,00
(NoveCentoNovantaQuattroMilioniQuattroCentoOttantaMilaEuro/00)

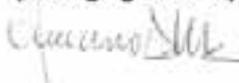
Valore di mercato Portafoglio Romania: Euro 200.100.000,00
(DuecentoMilioniCentoMilaEuro/00)

Valore di mercato Portafoglio I.G.D. S.I.I.Q. S.p.A.: Euro 1.194.580.000,00
(UnMiliardoCentoNovantaQuattroMilioniCinquecentoOttantaMilaEuro/00)

In fede:

CB RICHARD ELLIS
PROFESSIONAL SERVICES S.p.A.

Francesco Abba
(Managing Director)



1.9 | Convocazione Assemblea Annuale dei Soci

Avviso di convocazione di assemblea ordinaria

“Gli Azionisti sono convocati in Assemblea Ordinaria presso la sede legale di IGD SIIQ S.p.A. in Ravenna, Via Agro Pontino 13, con ingresso alla sala da Via Villa Glori 4, per il giorno **23 aprile 2009** alle ore 16,00 in prima convocazione e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 24 aprile 2009, ora e luogo medesimi, per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

1. Bilancio di esercizio al 31.12.2008; Relazione degli Amministratori sulla gestione; relazione della società di revisione; relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2008; deliberazioni inerenti e conseguenti
2. Nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione, previa determinazione del numero dei componenti e della durata dell'incarico; determinazione del compenso spettante ai membri del Consiglio di Amministrazione;
3. Nomina del Collegio Sindacale per il triennio 2009-2011; nomina del Presidente del Collegio Sindacale; determinazione del compenso spettante ai membri del Collegio Sindacale;
4. Revoca dell'autorizzazione all'acquisto azioni proprie in essere e attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una nuova autorizzazione;
5. Varie ed eventuali

**Immobiliare Grande Distribuzione
Società di Investimento**

Immobiliare Quotata S.P.A.

Sede legale:

Ravenna, Via Agro Pontino n. 13,

C.A.P. 48100

Codice fiscale e numero d'iscrizione
al Registro delle Imprese di Ravenna
n. 00397420399

Repertorio Economico

Amministrativo 88573

Capitale Sociale sottoscritto: Euro
309.249.261,00

Legittimazione all'intervento in Assemblea

Ai sensi dell'art. 2370 del Codice Civile e dell'art. 12 dello Statuto, sono legittimati ad intervenire in Assemblea tutti gli Azionisti cui spetta il diritto di voto e per i quali sia pervenuta alla Società, almeno due giorni non festivi prima della data fissata per l'Assemblea (ossia, per la prima convocazione, entro e non oltre il 20 aprile 2009 e, per la seconda convocazione, entro e non oltre il 21 aprile 2009), la comunicazione prevista dall'art. 2370 c.c., rilasciata, in base alle disposizioni vigenti, da intermediario aderente al sistema di gestione accentrata Monte Titoli S.p.A., autorizzato ai sensi dell'art. 23 del Regolamento congiunto di Banca d'Italia e Consob del 22 febbraio 2008 relativo alla "Disciplina dei servizi di gestione accentrata, di liquidazione, dei sistemi di garanzia e delle relative società di gestione".

Gli Azionisti sono invitati a presentarsi in anticipo rispetto all'orario di convocazione della riunione in modo da agevolare le operazioni di registrazione. Allo scopo si raccomanda di presentarsi con la copia della predetta comunicazione. Ogni socio che abbia il diritto di intervenire in Assemblea può farsi rappresentare ai sensi e con le modalità di legge.

Le attività di accreditamento avranno inizio a partire dalle ore 8,45.

Nomina degli organi sociali

Alla nomina del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale si procede ai sensi degli articoli 16 e 26 dello Statuto ai quali si rinvia.

I membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale sono nominati dall'Assemblea sulla base di liste presentate dagli Azionisti, nelle quali i candidati devono essere elencati in ordine progressivo fino ad un numero massimo pari ai posti da ricoprire.

Ai sensi dell'art. 16 dello Statuto, le liste potranno essere presentate da soci che posseggano, da soli od insieme ad altri, la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito dalla CONSOB con regolamento (ossia una quota almeno pari al 2,5% del capitale sociale) e dovranno essere depositate presso la sede sociale **almeno 20 giorni prima** della data fissata per la prima adunanza (ossia entro e non oltre il 2 aprile 2009). Al fine di dimostrare la titolarità del numero di azioni necessarie per la presentazione delle liste i soci devono contestualmente depositare presso la sede della società quanto necessario per il loro intervento in assemblea.

Ogni socio, il soggetto controllante, le società controllate e quelle soggette a comune controllo ai sensi dell'art. 93 del

D.Lgs 58/1998, nonché i soci aderenti ad un patto parasociale rilevante ai sensi dell'art. 122 del D.Lgs 58/1998, non possono presentare o concorrere a presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, di più di una sola lista, né possono votare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, liste diverse da quella che hanno presentato o concorso a presentare. Le adesioni ed i voti espressi in violazione di tale divieto non saranno attribuiti ad alcuna lista.

Nessuno può essere candidato in più di una lista. L'accettazione della candidatura in più di una lista è causa di ineleggibilità. Ogni azionista ha diritto di votare una sola lista.

Nomina del Consiglio di Amministrazione

Fermo quanto precede, ai sensi dell'art. 16 dello Statuto l'assunzione della carica di Amministratore è subordinata al possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni di legge e di regolamento vigenti.

Ogni lista, deve includere **almeno due candidati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge, indicandoli distintamente**. Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

Unitamente alle liste dovranno essere depositate, a cura degli azionisti presentatori, le accettazioni irrevocabili dell'incarico da parte dei candidati (condizionate alle loro nomine) e l'attestazione dell'insussistenza di cause di ineleggibilità, incompatibilità e/o di decadenza nonché dell'esistenza dei requisiti prescritti dalla normativa applicabile e dal presente statuto, per le rispettive cariche ed un curriculum vitae di ciascuno dei candidati.

Nomina del Collegio Sindacale

Fermo quanto sopra indicato con riferimento alla nomina degli organi sociali, i candidati alla carica di Sindaco devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla legge, dallo Statuto e dalle altre normative applicabili.

Ai fini della definizione del requisito di professionalità di coloro che abbiano maturato un'esperienza complessiva di almeno un triennio nell'esercizio di:

a) Attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche, finanziarie e tecnico-scientifiche strettamente attinenti all'attività d'impresa della Società;

b) Funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti in settori strettamente attinenti a quello di attività della Società, è stabilito quanto segue:

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

Unitamente a ciascuna lista, devono depositarsi anche le dichiarazioni con le quali i singoli candidati attestano, sotto la propria responsabilità, il rispetto dei limiti al cumulo degli incarichi stabiliti dalle disposizioni vigenti, nonché una esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali di ciascun candidato.

Documentazione relativa agli argomenti all'Ordine del Giorno

La documentazione necessaria per la presentazione delle liste è disponibile presso la sede sociale della Società in Ravenna, Via Agro Pontino 13, con ingresso alla sala da Via Villa Glori 4, (nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 17,30.

La Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione e le proposte deliberative sulle materie poste all'ordine del giorno verranno messe a disposizione del pubblico presso la sede operativa della Società e presso Borsa Italiana S.p.A. nei termini di legge, con facoltà per gli azionisti di ottenerne copia. [La documentazione sarà altresì consultabile sul sito Internet www.gruppoigd.it].

Villanova di Castenaso (BO),
12 marzo 2009

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
f.to
Gilberto Coffari

Pagina lasciata intenzionalmente bianca

2



Bilancio consolidato al 31 dicembre 2008



2.1 | Relazione sulla gestione

Signori azionisti,

con la relazione degli Amministratori di seguito esposta si sono volute unificare le relazioni sulla gestione al Bilancio consolidato e al Bilancio della capogruppo Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al fine di evitare le ripetizioni che i due documenti separati avrebbero comportato.

Il Bilancio consolidato del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (IGD SIIQ S.p.A o IGD per brevità) al 31.12.2008, corredato della presente relazione e della nota integrativa, consolida sia le risultanze patrimoniali che quelle economiche di IGD SIIQ S.p.A e le società del Gruppo, dettagliate nel paragrafo relativo all'area di consolidamento.



Indicatori alternativi di performance

La presente relazione sulla gestione contiene indicatori alternativi di performance relativi a misure diverse dagli indicatori convenzionali, che sono invece gli indicatori previsti dagli schemi di bilancio certificato e quindi conformi ai principi contabili IAS/IFRS. Gli indicatori alternativi di performance indicati sono stati ricavati dai bilanci preparati conformemente

ai principi IAS/IFRS ma sono stati calcolati anche in base ad altre fonti o a metodologie alternative, laddove distintamente specificato, che possono risultare non in conformità ai principi contabili applicati ai bilanci sottoposti a revisione contabile e possono non tenere conto degli obblighi di iscrizione, rilevazione e presentazione associati a tali principi.

2.1.1 Eventi societari

In data 7 gennaio 2008 si è tenuta l'Assemblea ordinaria di IGD che ha deliberato l'attribuzione al Consiglio di Amministrazione della facoltà di acquistare, anche mediante negoziazione di opzioni o strumenti finanziari anche derivati sul titolo IGD, fino ad un massimo di n. 30.924.926 e pertanto nei limiti di legge, azioni ordinarie proprie del valore nominale di Euro 1,00 cadauna (pari al 10% dell'attuale capitale sociale) in una o più volte, per un periodo pari a 18 mesi dalla data della deliberazione assembleare. L'importo sopra indicato trova copertura nelle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato. L'autorizzazione all'acquisto e alienazione di azioni proprie è volta a perseguire, nell'interesse della società, le finalità consentite dalla normativa applicabile in vigore, fra le quali effettuare operazioni di negoziazione, copertura e arbitraggio; effettuare operazioni d'investimento di liquidità e consentire l'utilizzo delle azioni proprie nell'ambito di operazioni connesse alla gestione corrente e di progetti industriali coerenti con le linee strategiche che la Società intende perseguire, in relazione dei quali si concretizzi l'opportunità di scambio, permuta, conferimento o altri atti di disposizione delle azioni. A seguito dell'Assemblea, si è riunito il Consiglio di Amministrazione che ha deliberato di approvare un Piano di Riacquisto di azioni proprie (Buyback) sul Mercato Regolamentato su massime 20.101.200 azioni ordinarie, pari al 6,5% del capitale sociale, e comunque per un controvalore complessivo massimo di 56 milioni di euro finalizzato all'investimento di liquidità alle seguenti condizioni:

“Il piano di riacquisto è iniziato l'8 gennaio e terminerà al raggiungimento del 6,5% del Capitale Sociale o della soglia massima di 56 milioni di euro di controvalore e comunque non oltre la data del 30 giugno 2008 pari a un massimo di 112 sedute di Borsa”.

Il prezzo massimo di riacquisto di azioni proprie non sarà superiore al minore prezzo tra:

- a) Euro 3,05 pari alla media aritmetica del prezzo ufficiale di borsa nei nove mesi precedenti la data odierna;

- b) Il Prezzo Ufficiale registrato dal titolo nella seduta di borsa precedente ogni singola operazione di acquisto, maggiorato del 20%

Il numero di azioni ordinarie IGD massimo acquistabili giornalmente non sarà superiore al 25% del totale degli scambi giornalieri e comunque non oltre 300.000 azioni. Le azioni acquistate nell'ambito del piano non saranno destinate a presenti o futuri Piani di Stock Options e non saranno cedute fino all'approvazione della situazione semestrale al 30 giugno 2008”.

A fine giugno 2008 la società ha concluso il piano di riacquisto di azioni proprie acquistando complessivamente n. 10.976.592 azioni ordinarie pari al 3,549 % del Capitale Sociale per un controvalore complessivo di 22.141.778 Euro al lordo delle commissioni.

In data 16 aprile IGD S.p.A. ha esercitato l'opzione per accedere al regime tributario delle SIIQ, introdotto e disciplinato dalla legge 27 dicembre 2006, n. 296, contestualmente è stata data comunicazione all'Agenzia delle entrate secondo le modalità stabilite dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 28 novembre 2007 (per maggiori dettagli sulla normativa ed effetti si rimanda al capitolo 2.1.3.3.)

In data 23 aprile 2008 si è riunita l'Assemblea di IGD Siiq spa in sede ordinaria per l'approvazione del bilancio.

In data 27 giugno 2008 e 27 agosto 2008 il Consiglio di Amministrazione ha approvato rispettivamente il progetto di fusione e la fusione per incorporazione della società controllata al 100% M.V. srl in IGD SIIQ spa, l'operazione di fusione si inserisce nel contesto di un più ampio disegno di riorganizzazione del gruppo finalizzato ad una più razionale ed economica struttura societaria.

In data 29 ottobre 2008 è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione della società M.V. srl nella società IGD SIIQ spa con decorrenza civile 3 novembre 2008, mentre ai fini delle imposte, e del bilancio la decorrenza è 1 gennaio 2008.

2.1.2. Investimenti

Il 2008 ha visto il Gruppo IGD protagonista di un importante accordo preliminare per l'acquisizione di 15 centri commerciali e un immobile affittato ad una banca in Romania, perseguendo l'obiettivo di espansione all'estero annunciato nel piano industriale. In Italia l'attività di sviluppo è proseguita con negoziazioni e importanti accordi preliminari per acquisizione di centri commerciali in costruzione.

Centro Multifunzionale Livorno

In data **18 febbraio 2008** è stata costituita la Società Porta Medicea srl, partecipata all'80% da Immobiliare Larice srl e il restante 20% da Azimut-Benetti spa. La Società Porta Medicea è subentrata negli accordi a suo tempo assunti da IGD ed in data 20 marzo 2008 ha sottoscritto il contratto definitivo di compravendita delle aree ed immobili. In pari data la Capo Gruppo IGD Siiq spa ha sottoscritto con Porta Medicea il contratto preliminare avente ad oggetto il complesso commerciale che sarà realizzato sulle aree di proprietà di Porta Medicea. Il Centro multifunzionale di Livorno sorgerà su una vasta area sulla quale saranno realizzati 70.616 mq. di slp. La realizzazione del nuovo complesso immobiliare, che si articolerà in varie destinazioni, di tipo residenziale, commerciale, terziario e ricettivo, avverrà nell'arco dei prossimi sei anni. Nel corso dell'esercizio sono iniziate le opere di urbanizzazione relative a Piazza Mazzini. Il valore dei ricavi complessivi previsti dal business plan arco 2009-2013 sarà fra i 220 e i 240 milioni di euro, mentre l'investimento per IGD Siiq spa relativo all'acquisizione del complesso commerciale sarà invece di circa 80 milioni di euro.

Beinasco - Torino

Nel mese di **aprile** RGD, joint venture partecipata pariteticamente da Beni Stabili e da IGD, ha finalizzato l'acquisizione, anche tramite veicoli societari, del centro commerciale "Le Fornaci" di Beinasco. Il valore di acquisizione dell'asset, inclusi gli oneri accessori, è pari a 42,6 milioni di euro e sarà oggetto di aggiustamento prezzo - previsto per dicembre 2009 - che verrà determinato sulla base dell'evoluzione dei canoni di locazione del centro. Il prezzo di acquisto della partecipazione e della porzione immobiliare, inclusi gli oneri accessori, è stato pari a 17,9 milioni di euro oltre all'accollo del leasing residuo che alla data di acquisizione era pari a 18,9 milioni di euro. Sono inoltre in essere accordi preliminari per l'acquisizione, entro settembre 2008, di ulteriori unità commerciali, attualmente in fase di ristrutturazione. Nel corso del primo semestre è stata inoltre costituita RGD gestioni s.r.l., società che si occupa della gestione dei centri commerciali.

Win Magazin SA

In data **29 aprile** il Gruppo IGD SIIQ, a seguito dell'accordo preliminare siglato a fine marzo, ha acquistato il 100% del capitale sociale della società Win Magazin SA per un importo totale pari a 191,78 milioni di Euro comprensivo dei costi accessori e, a seguito dell'aggiustamento prezzo previsto contrattualmente avvenuto a settembre, il prezzo definitivo

risulta essere pari a 192,17 milioni di euro. L'investimento è stato realizzato in partnership con INPARTNER SpA, società specializzata in grandi operazioni di sviluppo immobiliare e di asset management, alla quale è stata ceduta una quota di minoranza pari al 10 % della società Win Magazin S.A.

La società è proprietaria di un portafoglio immobiliare in Romania, costituito da 15 centri commerciali a insegna Winmarkt, per un totale di 147.000 mq., oltre a un immobile commerciale interamente affittato a una banca. Venditori delle quote sono Ivington Enterprises Ltd. e Broadhurst Investment Ltd, società del gruppo NCH Capital, private equity statunitense.

I canoni complessivi di affitto dei 16 immobili previsti per il 2008 al momento dell'acquisizione sono stati stimati in 19,138 milioni di Euro circa, mentre a consuntivo hanno raggiunto i 20,14 milioni di euro, i ricavi di competenza del gruppo IGD Siiq dalla data di acquisizione al 31 dicembre 2008 ammontano a 13,355 milioni circa.

Gli edifici commerciali che costituiscono il portafoglio oggetto dell'acquisizione presentano una superficie media di 9.000 mq di GLA (Gross Leasable Area) e sono collocati in location uniche e irripetibili: per la maggior parte si trovano infatti nelle piazze centrali di 14 diverse città della Romania, le cui dimensioni variano tra i 100mila e i 300mila abitanti (Plojesti, Buzau, Cluj, Bistrita, Galati, Braila, Alexandria, Piatraneamt, Ramnicu Valcea, Slatina, Tulcea, Turda e Vaslui). Si tratta di centri interessati da un forte sviluppo industriale, demografico e urbanistico, grazie anche agli investimenti realizzati negli ultimi anni da grandi gruppi industriali esteri.

IGD ha acquistato inoltre per 184.818 Euro il 100% delle quote della società Winmarkt Management srl, che fornisce i servizi di agency e facility management grazie alla presenza di personale specializzato e, a seguito dell'aggiustamento prezzo previsto contrattualmente avvenuto a fine agosto, il prezzo definitivo risulta essere pari ad euro 184.818. IGD intende perciò dare continuità alla già valida gestione attuale e integrare l'organizzazione esistente nella propria struttura. Grazie al nuovo team rumeno potranno anche essere colte le opportunità di sviluppo che si prospetteranno a livello locale.

La valorizzazione immobiliare passerà anche attraverso lo sfruttamento del potenziale non commerciale degli immobili, anche in previsione della cessione di attività 'non-core' per IGD.

Il progetto prevede un primo periodo di consolidamento e ottimizzazione commerciale e immobiliare, durante il quale IGD farà leva sulla redditività iniziale e sulla capacità di generazione di cassa per finanziare gli investimenti.

IGD ha inoltre sottoscritto un preliminare d'acquisto che riguarda un ulteriore centro commerciale a Carpati Sinaia; il perfezionamento di tale preliminare avverrà entro 30 mesi, dopo che la parte venditrice ne avrà realizzato la ristrutturazione e ricommercializzazione. Il prezzo d'acquisto è già definito in 16,24 milioni di Euro, a condizione che venga

raggiunto un obiettivo di affitti di almeno 1,35 milioni di Euro. Allo stato attuale si ritiene che il termine non venga rispettato con conseguente probabile risoluzione del contratto preliminare.

Galleria Commerciale in Comune di Gorizia

Nell'ambito degli obiettivi di piano industriale a **fine maggio** è stato sottoscritto un accordo preliminare per l'acquisizione di una galleria commerciale nel Comune di Gorizia; il progetto prevede la realizzazione di un centro commerciale costituito da un ipermercato e da una galleria commerciale di circa 14.300 mq. di GLA. L'investimento di IGD SIIQ spa è limitato alla galleria commerciale il cui corrispettivo è fissato in 49 milioni di euro circa; l'apertura del centro è prevista nel primo semestre del 2011.

Nuova Sede Operativa Gruppo IGD SIIQ

Nel mese di **luglio** è stato sottoscritto un contratto preliminare l'acquisto dell'immobile ove verrà trasferita la sede operativa del Gruppo IGD SIIQ. L'investimento è pari a 7,35 milioni di euro.

Risoluzione del contratto Centro Commerciale Spilamberto

In **novembre** con l'obiettivo di ottimizzare i ritorni attesi dal piano di investimenti è stato risolto il contratto preliminare sottoscritto con Le Alte per l'acquisto del Retail Park di Spilamberto, vicino a Modena. Il progetto non avrebbe potuto realizzarsi secondo le caratteristiche originariamente richieste ed avrebbe condotto a livelli di redditività dell'investimento non attraenti relativamente al costo del finanziamento dello stesso. In seguito alla risoluzione la società ha ottenuto la restituzione per intero della caparra versata pari a 2,9 milioni di euro.

Conegliano

In data **11 dicembre** IGD SIIQ spa con l'obiettivo di rendere piu' vantaggioso l'investimento, evitare la gestione dei rischi connessi alla realizzazione del complesso immobiliare, al rilascio di tutte le autorizzazioni e all'apertura del centro commerciale, e viste le mutate condizioni di mercato ha nominato Coop Adriatica scarl acquirente del terreno di Conegliano per il quale avevamo siglato un contratto preli-

minare di acquisto. In seguito a tale nomina è stata ottenuta per intero la restituzione della caparra e degli acconti versati oltre che dei costi sostenuti alla data per un importo complessivo di circa 32,61 milioni di euro. Coop adriatica costruirà nel terreno oggetto di acquisto un centro commerciale e, sono in corso trattative con IGD SIIQ per l'acquisto della sola galleria commerciale dopo l'apertura prevista per fine 2010. In pari data la società ha siglato il contratto definitivo di acquisto del terreno adiacente, sul quale verrà realizzato un retail park. Il costo di acquisto del terreno, oltre ai costi accessori è stato pari a 6,66 milioni di euro.

Galleria Commerciale Lungo Savio

In data **18 dicembre** è stata acquistata, in base a quanto stabilito nell'accordo quadro siglato nel 2005 da Coop Adriatica parte correlata, la galleria del Centro Commerciale di Lungo Savio di Cesena comprendente 21 negozi per una superficie complessiva di circa 10.800 metri quadrati di GLA. L'importo dell'investimento per complessivi 18 milioni di euro è stato corrisposto per 6 milioni di euro e per la differenza IGD SIIQ si è accollata un mutuo di 12 milioni di euro.

Isola d'Asti

In data **19 dicembre** in ottemperanza al contratto preliminare sottoscritto nel 2007 è stata acquistata la società Nikefin srl che sta realizzando lo Shopping Center costituito da 26 punti vendita, 4 medie superfici, un retail park ed un ipermercato, quest'ultimo di proprietà di terzi, la cui apertura è prevista per la seconda metà del 2009. Il corrispettivo per l'acquisto della società, è stato pari a circa 8,72 milioni di euro mentre l'investimento complessivo tenendo conto dell'accollo debiti è di circa 41,03 milioni di euro.

Galleria Commerciale Gran Rondò

A **fine dicembre** la società ha acquistato un complesso immobiliare adibito a galleria e uffici all'interno del Centro Commerciale Gran Rondò a Crema. L'investimento complessivo anche dei costi accessori è stato pari a 53,44 milioni, pagati a quanto 29,3 milioni di euro contestualmente alla stipula, la restante parte verrà pagata al 30 dicembre 2011.

2.1.3. Il Contesto di riferimento

2.1.3.1. Lo scenario del mercato immobiliare

Scenario macro economico

Il 2008 è stato un anno molto impegnativo per i mercati finanziari ed immobiliari mondiali ed europei. Gli effetti della stretta del credito, iniziata nell'agosto 2007 negli Stati Uniti, che già si erano cominciati ad avvertire sul mercato europeo ed italiano alla fine del 2007, si sono manifestati compiutamente a partire da agosto 2008.

Alla straordinaria espansione della concessione del credito e dei mutui che si è avuta negli ultimi anni negli Stati Uniti è sopraggiunto un aumento sensibile dell'onerosità dei mutui portando a livelli insostenibili il tasso di insolvenza dei mutui con il conseguente crollo dei titoli legati a tali prestiti e, dall'altra parte, ad un aumento fuori misura dell'offerta di immobili sul mercato con relativo crollo del valore degli stessi.

La crisi dei mercati finanziari, che ha visto nel fallimento a settembre 2008 della banca d'affari Lehman Brothers la sua vittima più illustre, e dei mercati immobiliari ed esso strettamente correlati hanno fortemente influenzato le aspettative di crescita delle economie mondiali ed europee per il 2009, tanto che tutti i principali Istituti hanno rivisto al ribasso le stime di crescita del PIL e il FMI, nello specifico, ha abbassato le stime di crescita del PIL per gli Stati Uniti allo 0,1%, per l'area dell'euro allo 0,2%, per il Regno Unito al -0,1% (fonte: Bollettino economico della Banca d'Italia).

Investimenti immobiliari retail in Italia

Il fenomeno che ha caratterizzato il mercato immobiliare retail italiano nel 2008 è stato il sostanziale "stallo" delle transazioni.

Guardando i dati, nel 2008 si sono registrate solo 18 transazioni immobiliari retail contro le 41 del 2007, per un volume di 785 ML/€ contro i 2.000 ML/€ del 2007. La flessione delle transazioni è stata del -60% rispetto al 2007 (vedi grafico in basso a sinistra, fonte: J.L. Lasalle).

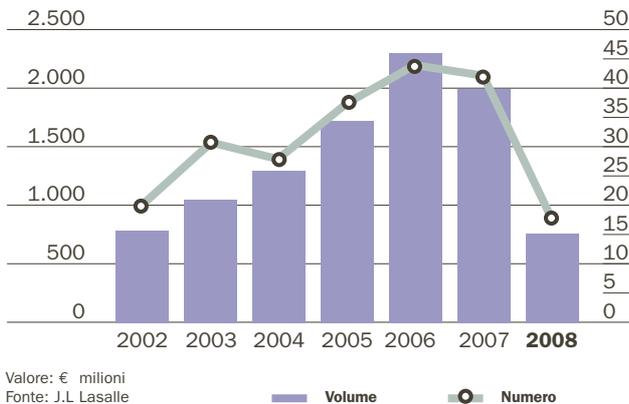
I due fattori che hanno determinato il blocco delle transazioni sono stati la crisi dei mercati finanziari e la relativa contrazione del credito che ha praticamente interrotto il flusso di liquidità agli investitori ed il forte divario che si è venuto a creare tra le aspettative sui valori delle transazioni tra i venditori e gli acquirenti.

Per il 2009 si prospetta un riallineamento dei valori degli immobili verso il basso.

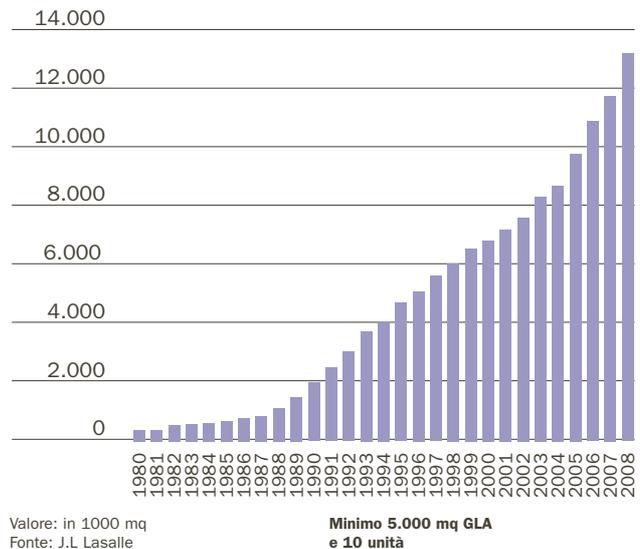
Offerta centri commerciali in Italia

Nel 2008 in Italia sono stati aperti 46 nuovi centri e ampliati 8 centri già esistenti, per un totale di 900mila mq di nuova GLA che ha portato lo stock di immobili commerciali a fine 2008 ad un valore di oltre 13 milioni di mq. A fine 2008 la densità di Shopping Centre per ogni 1000 abitanti ha raggiunto in Italia il valore di 220 mq, valore superiore alla media europea che si attesta su 202 mq, ma inferiore a quella dei paesi europei in cui il mercato degli immobili commerciali è più maturo (esempio: Regno unito 273 mq, Francia 246 mq; Spagna 232 mq) (fonte dati: J. L. LaSalle).

Evoluzione degli investimenti Retail in Italia



Evoluzione dello Stock



Per quanto riguarda la distribuzione sul territorio nazionale, le regioni del nord Italia registrano una densità di 252 mq ogni 1000 abitanti, mentre il centro di 196 mq ogni 1000 abitanti ed il sud di 132 mq ogni 1000 abitanti.

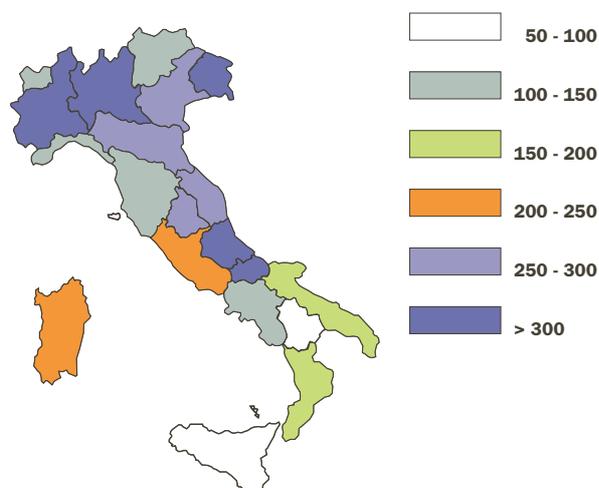
La composizione dello stock risulta per circa l'88% essere costituita da centri commerciali classici (ipermercato/super più galleria commerciale), per il 4% di Factory Outlet Center, il 6% da retail park, ed il 2 % da altro.

Tra il 2009 ed il 2010 si prevede l'apertura di circa 4milioni di mq di GLA tra nuove aperture e ampliamenti di centri esistenti di tutte le tipologie commerciali (centri commerciali, outlet, retail park), tuttavia data la situazione di mercato è molto probabile che un discreto numero di aperture verranno posticipate.

Durante tutto il 2008 i fatturati dei retailers hanno subito un calo significativo soprattutto per alcune categoria merceologiche (elettronica, calzature) a causa della crisi dei consumi che ormai dalla fine del 2007 sta gravando nel nostro paese.

Le difficoltà che hanno incontrato i retailers hanno influenzato il mercato della gestione degli immobili commerciali soprattutto dei Centri Commerciali secondari. Si è assistito infatti ad un rallentamento nello sviluppo delle maggiori catene commerciali e alla selezione delle nuove aperture solo in centri commerciali "prime". A questo fenomeno si aggiunge la riduzione drastica della disponibilità a versare "buoni entrate". Nei centri di minore attrattività, inoltre, si assiste alla richiesta sempre più insistente di rinegoziazione canoni mentre nelle nuove commercializzazioni si è verificato una riduzione del canone che al termine 2008 si ipotizza di circa il 20% rispetto alla fine del 2007 (fonte J.L.Lasalle).

Densità per regione - 2008



Fonte: J.L. Lasalle

Un ulteriore fenomeno a cui si è assiste è l'aumento della percentuale degli insoluti. La previsione per il 2009 è una forte incertezza legata alla

capacità di finanziare gli investimenti che sicuramente premierà gli investitori con capacità di equity più elevata (compagnie assicurative, fondi sovrani, private equity).

La situazione di incertezza produrrà anche delle importanti opportunità come quella di acquistare in un momento molto favorevole in termini di prezzi e di poter scegliere tra prodotti di qualità messi sul mercato da investitori con necessità di liquidizzare, per ridurre l'indebitamento o per difficoltà di ottenimento di nuovi finanziamenti.

Romania

L'economia della Romania dall'inizio degli anni 2000 ha visto una crescita molto forte grazie agli investimenti stranieri attratti dalle potenzialità di crescita del mercato locale, al basso costo della manodopera e a scelte di politica fiscale favorevoli agli investimenti (dal 2005 l'imposizione fiscale è al 16%).

Nel 2007 la Romania è entrata nell'Unione Europea, ma sebbene la crescita del PIL sia stata mediamente del 5,8% nel periodo 2000-2008, il PIL pro capite del Paese nel 2007 era al penultimo posto nella graduatoria dei 27 paesi dell'Unione Europea.

Per il 2009 la crescita del Pil della Romania viene stimato al 2% (fonte: INS, Euristat, CNP 2009), dato che, sebbene inferiore agli anni precedenti, indica che il Paese non è a rischio recessione.

Il tasso di disoccupazione a fine del 2008 è stato del 5,8%, ma le previsioni per il 2009 sono del 6,8% (fonte: INS, Euristat, CNP 2009) dovute ai rientri in patria dei lavoratori rumeni e alla riduzione della attività produttiva nazionale.

L'inflazione media nel 2008 ha raggiunto il 7,9% ma per il 2009 è prevista in riduzione, mentre il tasso di cambio ron/€, che nel 2008 è stato mediamente di 3,69, è previsto in peggioramento a oltre 4,25 per il 2009.

Offerta centri commerciali in Romania

Nel 2008 in Romania erano presenti 38 tra Centri commerciali e retail park con più di 10.000 mq di GLA per circa 1,429 milioni di mq di GLA. Sebbene il numero dei progetti previsti in apertura per il biennio 2009-2010 sia cospicuo, data la situazione di mercato, si stima un discreto numero di abbandoni e di posticipazioni delle date di apertura e per la fine del 2009 si prevede il raggiungimento di circa 1,8 milioni di mq di GLA che arriveranno a circa 2 milioni di mq di GLA per fine 2010.

La densità media di Shopping Centre in Romania nel 2007 era di 33 mq di GLA per 1000 abitanti ma la distribuzione è molto varia a seconda delle città. Bucarest, la capitale, ha un rapporto di 280 mq di GLA/1000 abitanti non molto superiore alla media europea, tale rapporto arriva fino a 890 mq di GLA/1000 per una città di 100.000 abitanti come Suceava, tuttavia molti centri urbani con popolazione superiore a 100.000 abitanti risultano ancora privi di Centri Commerciali di taglia superiore a 10.000 mq.

Previsioni per il 2009

Il mercato immobiliare retail Romeno offre ancora opportunità di sviluppo soprattutto nelle aree cittadine con popolazione superiore a 100.000 abitanti e con densità di mq di GLA/1000 abitanti molto basse. Data la situazione di ral-

lentamento dell'economia in essere, l'attenzione ai prezzi da parte dei consumatori premieranno i retailers che adotteranno una politica di prezzi aggressiva e situati in location ad immediato accesso ai consumatori. Per questi motivi nel 2009 si prospetta una maggiore tenuta di redditività degli Shopping Centre di taglio medio e localizzati in zone più urbane rispetto a quelli di maggiori dimensioni localizzati nelle zone urbane più periferiche.

2.1.3.2. Il Portafoglio Immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IGD durante l'anno 2008 ha registrato una crescita significativa grazie ad acquisizioni di società estere ad attività di sviluppo diretto sul territorio italiano. La strategia di sviluppo del Gruppo IGD è rimasta comunque invariata ed al 31 dicembre 2008 il portafoglio immobiliare risulta essere composto principalmente da immobili con destinazione d'uso commerciale (retail) distribuiti sul territorio italiano e sul territorio rumeno, e da immobilizzazioni in corso derivanti da iniziative immobiliari in fase di realizzazione sul territorio italiano. Alla data del 31 dicembre 2008 il patrimonio immobiliare del Gruppo IGD ha raggiunto il valore di mercato, stimato dal perito indipendente CB Richard Ellis, pari a 1.344,23ML/€ (valore che raggiunge 1.423,2 ML/€ se si include il 50% di RGD).

Nel valore di mercato al 31 dicembre 2008 sono inclusi Immobili per trading del valore di 70,05 ML/€ relativi allo sviluppo del progetto multifunzionale sito in Livorno e Iniziative di sviluppo dirette del valore complessivo di 79,6 ML/€ di cui 41,8 ML/€ sono da imputarsi alla costruenda Galleria commerciale di Isola d'Asti e 37,8 ML/€ a terreni per futuri ampliamenti e/o nuove realizzazioni commerciali. Il patrimonio immobiliare "a parità" del Gruppo IGD al 31.12.2008 (escluso RGD) ha sostanzialmente mantenuto il valore di mercato dichiarato al 31.12.2007 registrando un incremento dello +0,2% e raggiungendo un valore pari a 949,98 ML/€.

La tenuta del valore di mercato del portafoglio immobiliare del Gruppo IGD è dovuto a due fattori principali.

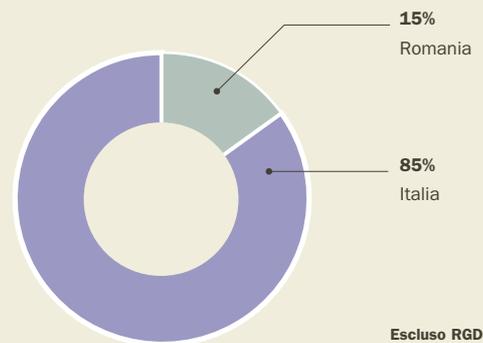
Il primo fattore è l'equilibrata composizione del portafoglio che vede pesare la componente a basso rischio relativa agli ipermercati per il 29 % sul totale portafoglio immobiliare Italia-Romania (escluso RGD).

Il secondo fattore è la gestione efficiente della componente Gallerie Commerciali che, anche in un anno di crisi dei consumi e di contrazione del credito come è avvenuto nel 2008, ha comunque tenuto il valore di mercato rispetto al 31.12.2007 registrando a parità una flessione contenuta del -0,4% ed assestandosi su un valore pari a 523,6ML/€.

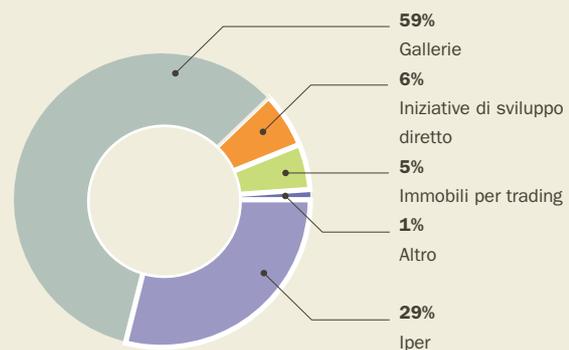
Analisi di dettaglio del patrimonio di proprietà Dislocazione geografica e dettaglio composizione del portafoglio

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD (escluso RGD) nella primavera del 2008 si è arricchito di una componente "Romana" che al 31.12. 2008 risultava pesare il 15% del valore di mercato del totale portafoglio immobiliare Italia-Romania. L'investimento in Romania ha sostanzialmente consolidato il segmento di investimento "gallerie" del portafoglio immobiliare del Gruppo IGD rispetto a quello "iper", portando la percentuale di incidenza delle prime al 59% del valore di mercato del totale portafoglio immobiliare.

Distribuzione portafoglio Italia-Romania al 31/12/2008



Portafoglio totale breakdown al 31/12/2008



Italia

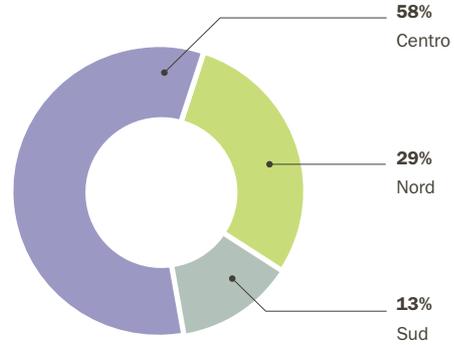
Distribuzione geografica in Italia al 31/12/2008

Le unità immobiliari di IGD (escluso il 50% di RGD) in **Italia** sono 36, così ripartite:

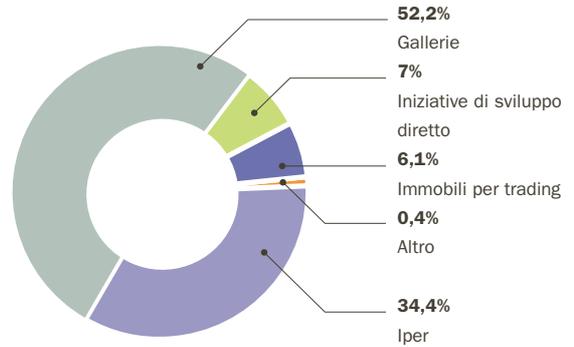
- 12 gallerie**
- 14 ipermercati e supermercati**
- 5 Iniziative di sviluppo diretto (4 terreni, 1 fabbricato)**
- 1 immobile per trading**
- 6 altro**



- E.Romagna:**
2 CC, 1 GC, 4 Iper, 1 Super, 1 terreno
- Marche:**
1 CC, 2 Iper, 1 altro, 2 uffici, 1 terreno
- Abruzzo:**
1 CC
- Campania:**
1 CC
- Lazio:**
1 CC
- Toscana:**
1 CC, 1l mm. per trading
- Veneto:**
2 terreni



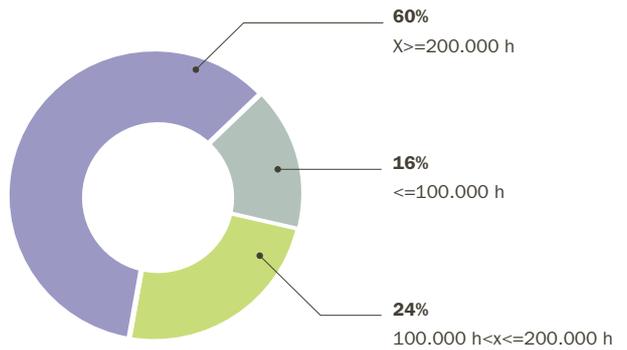
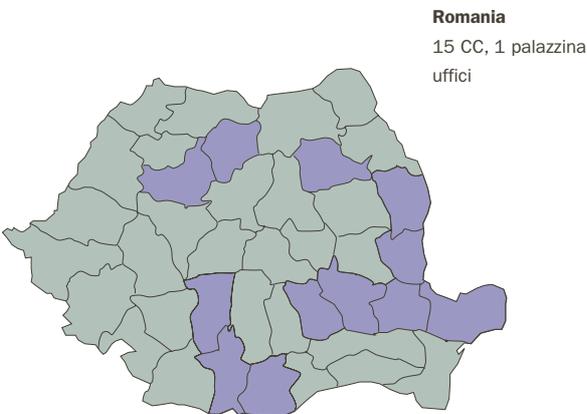
Portafoglio Breakdown in Italia al 31/12/2008



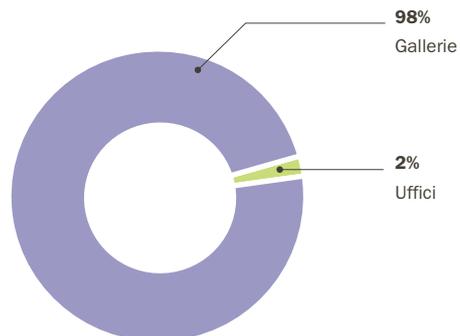
Romania

Distribuzione geografica in Romania al 31/12/2008

Le unità immobiliari di IGD in **Romania** sono 16, così ripartite:
15 centri commerciali
1 palazzina uffici



Portafoglio Breakdown in Romania al 31/12/2008



RGD

Le unità immobiliari di RGD, di cui IGD possiede il 50%, sono 3 sul territorio Italiano, così ripartite:

2 Centri Commerciali**1 porzione di Centro Commerciale**

Piemonte:
1 porzione di CC

Lombardia:
1CC

E.Romagna:
1CC

In Italia (escluso RGD)Ipermercati e supermercati

Gli ipermercati e supermercati costituiscono la parte stabile degli immobili "core" del patrimonio immobiliare di IGD, sono locati a Coop Adriatica Scrl ed Unicoop Tirreno Scrl con contratti di lunga durata. I canoni sono indicizzati al 75% dell'indice ISTAT. Sono a carico dei conduttori inoltre tutte le manutenzioni di carattere ordinario e straordinario relative agli impianti e alla parte edilizia interna ai fabbricati.

Il perimetro degli immobili non è variato rispetto al 31 dicembre 2007, l'occupancy rate è pari al 100% ed il rendimento medio ponderato del 6,4% calcolato sul valore di mercato a rete omogenea, risulta in sostanziale tenuta rispetto al valore registrato nel 2007. Il valore di mercato a rete omogenea di questa categoria di immobili è aumentato del 1,4% rispetto al valore di mercato dell'anno precedente, raggiungendo al 31 dicembre 2008 il valore pari a 393,1 ML/€. Nell'attuale contesto di mercato il basso profilo di rischio unito alla drastica riduzione del costo del denaro ha visto incrementare il valore del 1,4% dando così un forte contributo alla tenuta del valore totale del portafoglio del gruppo IGD.

Gallerie commerciali

Le gallerie commerciali rappresentano la parte dinamica degli immobili "core" del portafoglio di IGD. Al 31 dicembre 2008 si rileva un occupancy rate del 99,52% (con un leggero calo del -0,02% rispetto al 31.12.2007). Il valore di mercato delle gallerie commerciali a parità al 31 dicembre 2008 è stato di 523,6ML/€, riportando una flessione rispetto all'anno precedente del -0,4%. L'immobile che ha pesato maggiormente su tale risultato è stato la Galleria Sarca con una riduzione del valore di mercato del -2,5% rispetto al 31.12.2007, dovuta ad investimenti di manutenzione straordinaria e alla riduzione della locazione della multisala; escludendo la Galleria Sarca, infatti, la flessione del fair value rispetto all'anno precedente si riduce a -0,3%. Il rendimento medio ponderato a rete omogenea è stato di 6,1% calcolato sul valore di mercato al 31 dicembre 2008, con un lieve miglioramento rispetto al rendimento medio ponderato del 2007 del +0,2%; l'effetto è dovuto soprattutto alla flessione dei valori di mercato ed alla rinegoziazione di alcuni contratti in scadenza.

Nel corso dell'anno 2008 sono entrati in portafoglio la Galleria di Lungo Savio e la Galleria Gran Rondò di Crema per un valore di mercato di rispettivamente 20,2ML/€ e 53,4ML/€, portando il valore di mercato complessivo delle gallerie in Italia alla data del 31.12.2008 a 597,2 ML/€. La redditività media dei due centri è stata durante il 2008 rispettivamente del 6,4% per Galleria Lungo Savio e 6,6% per Galleria Gran Rondò.

Iniziative di sviluppo dirette

Terreni

Nel portafoglio di IGD sono presenti 4 terreni su cui saranno sviluppati ampliamenti o costruzione di centri commerciali/retail park. Il valore di mercato di questi terreni a rete omogenea al 31 dicembre 2008 è diminuito del -4,3%.

Il terreno che ha pesato maggiormente su questo risultato è stato il terreno di Chioggia il cui valore di mercato si è ridotto del -10,6% rispetto al 31.12.2007. Sull'area è stato rilasciato ad oggi un permesso di costruire che consente la realizzazione di 11 superfici commerciali, con le relative autorizzazioni commerciali. E' stata depositata la richiesta di una variante al progetto per la realizzazione di un Retail Park. Tale iniziativa presenta ritardi per le difficoltà nell'ottenimento delle autorizzazioni e pertanto il programma di costruzione è rinviato rispetto all'ipotesi temporistica. Sono comunque già iniziati i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Nel corso del 2008 è stato acquistato un terreno a Conegliano finalizzato alla realizzazione di un Retail park adiacente al costruendo Centro commerciale che sarà realizzato direttamente da CoopAdriatica. Le autorizzazioni sono già state rilasciate ed i lavori inizieranno nel primo semestre 2009.

Il valore di mercato del terreno suddetto al 31.12.2008 era di 8,7 ML€ da valutazione effettuata da perito indipendente. Il valore complessivo di mercato dei terreni in Italia di proprietà di IGD al 31.12.2008 risultava di 37,8 ML/€.

Fabbricato in corso di ultimazione

Nel corso del 2008 è entrato a far parte del patrimonio del gruppo IGD anche un fabbricato in corso di ultimazione delle sole finiture situato ad Isola d'Asti (AT) e destinato ad ospitare a breve una Galleria Commerciale. L'immobile, in fase di ultimazione è attualmente oggetto di commercializzazione e, l'ultimazione della ripartizione delle superfici interne riguardo alle medie è subordinata all'esito della stessa. L'apertura è prevista entro il 2009.

Al 31 dicembre 2008 il fabbricato suddetto è stato valutato da perito indipendente 41,8 ML/€.

Immobili per trading

Nel corso del 2008 Porta Medicea, società sviluppatrice di un progetto multifunzionale sito in Livorno e di cui IGD è proprietaria al 80% tramite la società controllata Larice (il consolidamento avviene al 100%), ha incominciato l'attività operativa.

Al 31 dicembre 2008 le sue consistenze sono state valutate da perito indipendente per 70,05 ML/€ al netto degli oneri di urbanizzazione.

Si precisa che il complesso immobiliare si articolerà in varie destinazioni di tipo residenziale, terziario, ricettivo e commerciale, quest'ultimo destinato ad essere acquistato da

IGD, in virtù dei preliminari di acquisto di bene futuro aventi oggetto le superfici commerciali e, pertanto, riclassificato in bilancio fra le immobilizzazioni in corso materiali.

Altro

Nella categoria "altro" sono comprese le proprietà di piccole unità immobiliari (due negozi ed uffici più una area ingrosso ed un area dedicata al fitness) pertinenti e vicine a centri commerciali di proprietà.

Il perimetro di questa categoria è rimasto invariato durante l'esercizio 2008, mentre il suo valore di mercato ha subito una flessione del -8,9% rispetto al 31.12.2007, attestandosi su un valore totale di 4,18ML/€. La riduzione del valore di mercato è stata generalizzata, ma l'immobile che più ha influito su questo risultato è stato il negozio sfitto di Aquileja che ha visto il valore di mercato ridursi del 25,4% rispetto al 31.12.2007.

Romania

Durante la primavera del 2008 sono entrati nel portafoglio 15 centri commerciali più una palazzina uffici siti in Romania, frutto dell'acquisizione della società romana Winmarkt magazin da parte di IGD tramite la società controllata Larice srl.

Gli immobili sono ubicati in 13 città secondarie ed in via di sviluppo della Romania. Nessun immobile è sito nella capitale Bucarest.

Al 31 dicembre 2008 il valore di mercato totale dei 16 immobili è risultato di 200,1 ML/€ per un totale di 90.244 mq di GLA. Il valore di mercato al 31 dicembre 2008 risultava in riduzione del - 0,1% rispetto al valore di mercato stimato alla data di acquisizione. Il valore di mercato delle sole 15 gallerie è stato valutato da perito indipendente di 196 ML/€.

La redditività media ponderata delle gallerie è stata di 9,84%, mentre quella della palazzina uffici del 9,7%.

Dei 16 immobili, i sette immobili principali costituiscono 74% del totale valore di mercato ed il 57,3% del totale della GLA del portafoglio "rumeno".

RGD srl

La società RGD srl, partnership paritetica tra IGD e Beni Stabili, è proprietaria di due Centri commerciali siti in quel di Ferrara, Nerviano (MI) e di una porzione consistente del Mega Shopping Center - Le Fornaci- sito in Beinasco (TO).

Gli immobili di RGD costituiscono la componente "value" del patrimonio immobiliare di IGD; il loro valore di mercato è stato valutato al 31 dicembre 2008 da perito indipendente per un valore pari a 157,93 ML/€ con una redditività media del 5,9%.

La quota di competenza di IGD, al 31 dicembre 2008, è pari a 78,965 ML/€.

Iniziative di sviluppo attraverso acquisto di beni futuri

Tra le operazioni di sviluppo aventi ad oggetto preliminari di acquisto di bene futuro segnaliamo i principali:

- acquisto del Centro Commerciale "Tiburtino" in Guidonia, previsto per il primo semestre 2009;
- acquisto della Galleria Commerciale di Gravina di Catania, la cui apertura è prevista per il primo semestre 2009;
- acquisto al rustico della Galleria Commerciale in Palermo, località Borgo Nuovo, segnalandosi che la consegna del rustico, prevista per luglio 2009, oggi in ritardo a causa dei problemi autorizzativi legati alla viabilità nonché al mancato rilascio del permesso di costruire in variante. Le caparre e gli acconti già versati sono garantiti da fidejussioni bancarie a prima richiesta.
- acquisto della Galleria Commerciale in Peschiera, allo stato attuale non si sono verificate le condizioni sospensive per la stipula del definitivo. Il termine ultimo per la verifica delle stesse è dicembre 2009.
- l'acquisto della Galleria Commerciale "Il Ducale" di Vigevano, già esistente, è subordinato all'esito positivo della due-diligence in corso. In considerazione delle caratteristiche del Centro Commerciale, si prevede la cessione del contratto alla società RGD srl. Le caparre versate sono garantite da fideiussione bancaria a prima richiesta.
- acquisto della Galleria Commerciale in Gorizia. Non si registrano ritardi nella tempistica originaria essendo il linea con le previsioni contrattuali.

Nella tabella che segue sono rappresentati gli investimenti immobiliari e i progetti di sviluppo più significativi:

Investimenti immobiliari Gruppo IGD	Valore contabile	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato al 31/12/2008	Data ultima perizia
ipermercati	393,10	fair value	393,10	feb-09
gallerie commerciali Italia	597,20	fair value	597,20	feb-09
altro	4,18	fair value	4,18	feb-09
Totale Italia	994,48		994,48	

galleria commerciali Romania	196,00	fair value	196,00	feb-09
altro Romania	4,10	fair value	4,10	feb-09
Totale Romania	200,10		200,10	

Totale Gruppo IGD (esclusa JV RGD) 1.194,58 1.194,58

Iniziative di sviluppo attraverso acquisti di beni futuri	Valore contabile	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato al 31/12/2008	Data ultima perizia
Iniziative di sviluppo dirette				
Immobili in corso di ultimazione	41,03	costo	41,80	feb-09
Terreni e costi accessori	34,73	costo	37,80	feb-09
Totale Iniziative di sviluppo dirette	75,76		79,60	

Iniziative di sviluppo attraverso acquisti di beni futuri

Caparre, acconti e costi accessori	109,29	costo	Non oggetto di perizia	
Totale Iniziative di sviluppo attraverso acquisti di beni futuri	109,29			

Immobile per trading	Valore contabile	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato al 31/12/2008	Data ultima perizia
Terreni, fabbricati e lavori in corso	69,49	costo	70,05	feb-09
Costo costruzione/Oneri di urbanizzazione	1,98	costo		
Totale	71,47		70,05	

2.1.3.3. Il Quadro normativo/regolamentare SIIQ

Il Regime Speciale delle SIIQ è stato introdotto dall' art. 1, commi da 119 a 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria per il 2007).

Il Quadro normativo è stato completato dal **Regolamento Attuativo** del Ministero dell'economia e delle finanze n. 174/2007 e, successivamente, oggetto di interpretazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, con la **Circolare** emanata il 31 gennaio 2008.

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

Requisiti Soggettivi

- forma societaria di spa
- residenza ai fini fiscali in Italia
- azioni negoziate in mercati regolamentati

Requisiti Statutari

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

Requisiti Partecipativi

- non più del 51% in capo ad un unico socio cd. "**Requisito di controllo**"
- almeno il 35% del flottante detenuto da soci con meno del 2% cd. "Requisito flottante"

Requisiti Oggettivi

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

L'opportunità di accedere al Regime Speciale, le cui finalità coincidono con la volontà del legislatore di promuovere lo sviluppo del mercato immobiliare italiano e, in particolare, l'attività di locazione degli immobili, accrescendone la trasparenza e rendendolo competitivo rispetto agli altri paesi europei, è stata attentamente valutata da IGD, anche con riguardo alle implicazioni fiscali derivanti dall'esercizio dell'opzione.

Caratteristica principale del nuovo istituto è la possibilità di adottare in presenza di determinati requisiti fissati dalla norma, un sistema di tassazione in cui l'utile viene assoggettato ad imposizione solo al momento della sua distribuzione ai soci invertendo, sostanzialmente, il principio im-

positivo tendente ad assoggettare a tassazione l'utile al momento della sua produzione in capo alla stessa società che lo ha prodotto e non in sede di distribuzione.

A fronte della tassazione dell'utile prodotto dalla SIIQ solo al momento della distribuzione in capo ai soci, la legge impone alla stessa la distribuzione di almeno l'85% degli utili derivanti dall'attività di locazione.

Quanto alla verifica dei richiamati requisiti, la Legge Istitutiva prevede espressamente che i requisiti soggettivi, statutari e partecipativi siano 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.

In tale prospettiva, nell'aprile 2008, una volta accertata la sussistenza dei requisiti soggettivi e partecipativi ed adottate le necessarie modifiche statutarie, IGD ha esercitato l'opzione per l'ingresso nel Regime Speciale.

L'opzione ha avuto effetto con decorrenza dal 1° gennaio 2008.

Al fine di soddisfare, entro il termine dell'esercizio, gli ulteriori Requisiti Oggettivi ("**Asset Test**" e "**Profit Test**"), IGD ha, inoltre, portato a termine un processo di riorganizzazione societaria.

L'ingresso nel Regime Speciale, tra l'altro, ha comportato l'assoggettamento ad un'imposta sostitutiva dell'Ires e dell'Irap nella misura del 20% (cd. "**Imposta d'ingresso**") della plusvalenza complessiva, al netto delle eventuali minusvalenze, derivante dalla differenza tra il valore normale degli immobili destinati alla locazione, dei diritti reali sugli stessi e dei terreni ed il relativo valore fiscale risultante alla data di chiusura dell'ultimo bilancio in regime ordinario.

In conformità a quanto consentito dal comma 128 dell'art. 1 della Legge Istitutiva, IGD ha optato per il versamento dell'imposta di ingresso, pari a 30.797.217 euro, in cinque rate annuali.

La prima è stata versata entro il termine previsto per il versamento a saldo dell'Ires relativo al periodo di imposta antecedente a quello dal quale decorre l'opzione per l'applicazione del regime speciale (16 giugno 2008) e le altre saranno versate entro il termine previsto per il versamento a saldo dell'Ires relativa ai quattro periodi di imposta successivi e sulle quali viene calcolato l'interesse nella misura del tasso di sconto aumentato di un punto percentuale.

Di seguito si rappresentano i flussi finanziari previsti (non sono calcolati gli interessi):

Flussi finanziari previsti	16/06/2008	16/06/2009	16/06/2010	16/06/2011	16/06/2012
Pagamento	6.159.443	6.159.443	6.159.443	6.159.443	6.159.443

Come sopra già ricordato, in base alla normativa il reddito derivante dall'attività di locazione immobiliare sarà esente ai fini Ires ed Irap a condizione che la società distribuisca almeno l'85% degli utili derivanti da tale attività.

Tale obbligo comporterà elevati flussi finanziari in uscita per dividendi a fronte del risparmio fiscale Ires ed Irap sul risultato dalla gestione esente.

Alla luce della situazione patrimoniale e reddituale della Società al 31.12.2008 anche i requisiti patrimoniali e reddituali sono stati raggiunti, tenuto conto che l'asset test, ovvero il valore degli immobili posseduti e destinati alla locazione è superiore all'80% del valore complessivo dell'attivo patrimoniale e che il profit test, ovvero l'ammontare dei ricavi e dividendi derivanti dall'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale, è superiore all'80% dei componenti positivi del conto economico.

Informativa sul rispetto dei requisiti statuari

(art. 3, c. 2, decreto ministeriale 7 luglio 2007, n. 174)

Con riguardo ai singoli Requisiti Statuari, si rileva quanto segue.

In materia di investimenti lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3 lett. i) che:

- "la Società non investe, direttamente o attraverso società controllate, in misura superiore al 30% delle proprie attività in un unico bene immobile, avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie, fermo restando che nel

caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi"

A tal riguardo la Società non ha investito, né direttamente né tramite proprie controllate, in misura superiore al 30% delle proprie attività in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie.

In materia di limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3, lett. ii) che:

- "i ricavi provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti allo stesso gruppo non possono eccedere il 60% dei ricavi complessivamente provenienti dalla locazione"

A tal riguardo 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 il limite massimo di leva finanziaria, sia a livello individuale che di gruppo, non supera l'85% del valore del patrimonio.

2.1.4 Organizzazione e Risorse umane

Il 2008 è stato un anno di ulteriore incremento delle risorse, oltre che di assestamento della struttura, che al **31/12** risulta così rappresentata in termini di organico:

Gruppo IGD

Mercato Italiano	Uomini	Donne	Totale	%
Dirigenti	4	1	5	5,88%
Quadri	9	7	16	18,82%
Imp.Direttivi	10	18	28	32,94%
Impiegati	12	24	36	42,36%
Di cui a termine		(7)	(7)	
TOTALE	38	47	85	100%

Romania	Uomini	Donne	Totale	%
Dirigenti	1	2	3	4,61%
Quadri	-	5	5	7,70%
Imp.Direttivi	14	25	39	60,00%
Impiegati	14	4	18	27,69%
TOTALE	29	36	65	100%

IGD S.p.A. al 31/12/2007	Totale
Dirigenti	5
Quadri	13
Imp.Direttivi	28
Impiegati	27
Di cui a termine	(9)
TOTALE	73

I dati evidenziano un **incremento del 16,4% del personale**, più contenuto rispetto a quello verificatosi tra la fine del 2006 e la fine del 2007 in quanto il gruppo aveva già raggiunto un buon livello di strutturazione nel corso dell'anno precedente

Più in dettaglio si assiste ad un aumento del numero degli impiegati, legato al mantenimento di una politica di inserimento di giovani neolaureati master con potenziale, da far crescere con formazione interna (training on the job).

Turn Over

Mercato italiano IGD S.p.A	Assunti T.I.	Assunti T.D.	Conferme T.D.	Dimessi	Differenza
Dirigenti	1			1	
Quadri	3			2	
Imp. direttivi	2			4	
Impiegati	8	7	4	3	
TOTALE	14	7	(4)	10	+ 11

Romania Gruppo WM	Assunti	Dimessi	Differenza
Dirigenti	0	1	
Quadri	1		
Impiegati	1		
Operai	1	1	
TOTALE	3	2	+ 1

Il turn over è più elevato nei ruoli commerciali (direzione dei centri) per la presenza di un mercato più competitivo.

Tipologie contrattuali

I contratti a **tempo indeterminato** sono prevalenti, rappresentando circa il 67% del totale delle assunzioni.

I contratti **part time** riguardano un solo dipendente della capogruppo IGD (categoria protetta).

Il ricorso ai **contratti a progetto** è funzionale alle attività assegnate.

Le categorie protette sono 1 in IGD e 1 in Immobiliare Larice, con una convenzione in corso con il Servizio Disabili della Provincia di Bologna che ci impegna ad effettuare 1 ulteriore inserimento in IGD e 1 in Imm. Larice nel corso del 2009.

Composizione per sesso/qualifica Gruppo IGD - mercato italiano	Uomini	Donne
Dirigenti	80%	20%
Quadri	56,25%	43,55%
Impiegati Direttivi	37,71%	64,29%
Impiegati	33,34%	66,66%
Tutte le qualifiche	44,71%	55,29%

Lo sbilanciamento a favore delle donne è legato soprattutto ad una maggiore presenza di candidature femminili nel mercato del lavoro.

Politiche retributive

Il **Contratto Integrativo Aziendale** siglato nel marzo 2008, nell'ambito del sistema di valutazione del personale, prevede, con cadenza almeno biennale, la **valutazione delle competenze** per i ruoli a regime, per l'attribuzione di eventuali aumenti della Quota Salariale Aggiuntiva/Indennità di Funzione.

Ha inoltre semplificato e accorciato la durata dei percorsi di sviluppo professionale e retributivo (minimo 6, massimo 24 mesi).

Nel corso del 2008 sono stati avviati **16 percorsi**, di cui 4 per la qualifica di quadro e sono stati decisi **18 aumenti retributivi** legati a riposizionamento del ruolo e/o a merito. Complessivamente il 51,76% dei dipendenti ha beneficiato di incrementi retributivi, non legati ad automatismi (rinnovi del CCNL e dell'Integrativo Aziendale).

Età media 38 anni, leggermente più bassa del 2007, con la fascia 18/29 anni più che raddoppiata.

Fasce di età	Maschi	Femmine	Totale	Totale 2008
Da 18 a 29	7,96%	9,41%	17,37%	7,60%
Da 30 a 39	22,26%	24,20%	46,46%	51,50%
Da 40 a 49	10,96%	16,10%	27,06%	27,20%
Da 50 in poi	3,53%	5,58%	9,11%	13,70%
TOTALE	44,71%	55,29%	100%	100%

Il livello di **scolarità** è di seguito rappresentato:

Laureati	68,50%
Diplomati	28,00%
Altro	3,50%

Reclutamento e selezione

Il processo di recruiting avviene:

- con ricorso a società di ricerca e selezione per esigenze di personale specializzato;
- attraverso la consultazione di banche dati delle Università e delle Scuole di formazione post lauream per i giovani di primo impiego con elevata scolarità; l'inserimento avviene tramite **stage semestrali**, durante i quali vengono sviluppati progetti formativi/project work. Nel corso del 2008 sono stati attivati **10 stage** di cui 6 con esito positivo e 1 tuttora in corso.

Formazione

Il piano di formazione 2008 ha registrato le seguenti iniziative:

- corso di inglese di gruppo e individuale per i ruoli con esigenze lavorative specifiche (340 ore/20 persone)
- corso di aggiornamento per tutto il personale sulla normativa inerente la sicurezza nei posti di lavoro – Testo Unico sulla sicurezza – (361 ore /64 persone)
- corso “Idoneità rischio incendio” per i preposti alla sicurezza rivolto ai responsabili dei centri commerciali, finalizzato all’ottenimento dell’attestato rilasciato dai VVFF (per complessive 336 ore/21persone)
- corsi di aggiornamento specialistico (area legale, fiscale, tecnica, H.R.)

oltre alla formazione interna per stagisti e neoassunti erogata dai tutor responsabili, per l’acquisizione delle informazioni generali sul contesto aziendale e delle competenze di base specifiche.

2.1.5 Andamento dell'esercizio 2008

2.1.5.1. Analisi economica

L'esercizio 2008 si è chiuso con un utile netto pari a 43.337 migliaia di euro rispetto al risultato di 52.315 migliaia di euro realizzato nel 2007. Tra le motivazioni di tale variazione si

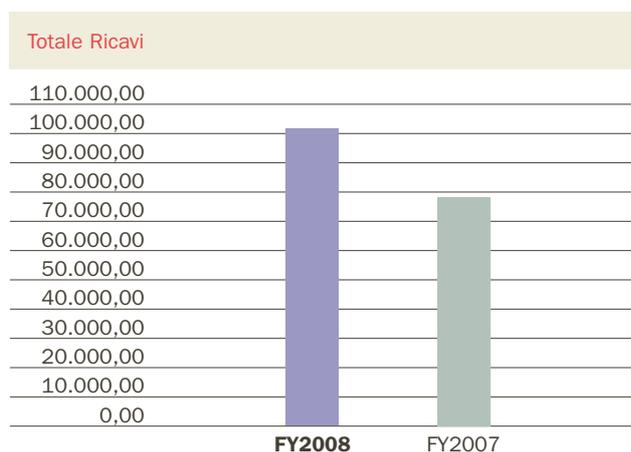
segnala il fatto che il portafoglio immobiliare, in linea con l'andamento del mercato, non ha subito ulteriori rivalutazioni rispetto a quelle accumulate negli anni precedenti.

Di seguito viene riportata una sintesi dei risultati per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008 e 2007:

Conto economico consolidato	FY 2008	FY 2007	Δ	%
Ricavi da immobili di proprietà	77.008	54.041	22.967	42,50%
Ricavi da immobili di proprietà di terzi	11.190	13.223	-2.033	-15,38%
Ricavi da servizi	3.958	5.711	-1.752	-30,69%
Altri ricavi	9.290	4.089	5.201	127,21%
Totale ricavi	101.447	77.064	24.383	31,64%
Acquisti di materiali e servizi esterni	28.773	21.802	6.970	31,97%
Costi del personale	6.161	4.035	2.126	52,68%
Altri costi operativi	7.588	3.310	4.277	129,21%
Variazione delle rimanenze	49.717	0	49.717	
Costi di realizzazione	-49.717	0	-49.717	
EBITDA	58.925	47.916	11.009	22,98%
Ammortamenti e svalutazioni	-19.764	-299	-19.465	6503,18%
Variazione Fair Value	-2.589	30.663	-33.251	-108,44%
EBIT	36.572	78.279	-41.707	-53,28%
Gestione partecipazioni	92	0	92	
Gestione finanziaria:	-25.936	-14.572	-11.364	77,99%
Proventi finanziari	5.843	6.100	-257	-4,22%
Oneri finanziari	31.779	20.672	11.107	53,73%
Utile ante imposte	10.728	63.708	-52.979	-83,16%
Imposte sul reddito del periodo	-32.609	11.392	-44.001	-386,24%
Utile netto	43.337	52.315	-8.978	-17,16%

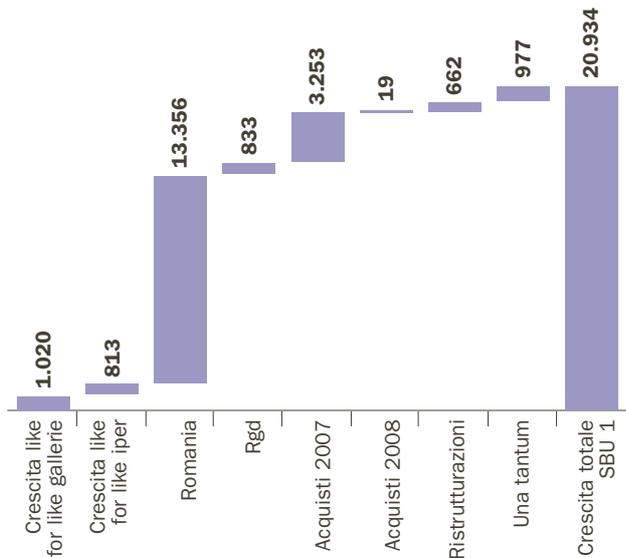
Ricavi

Al 31 dicembre 2008 sono stati realizzati ricavi per € 101.447 migliaia di euro in incremento rispetto all'anno precedente di 24.383 migliaia di euro, pari al 31,64%. L'incremento significativo è dovuto alle società rumene che portano un contributo di 13.356 migliaia di euro nei ricavi da immobili di proprietà.



La crescita più rilevante si è registrata nell'area di business core del gruppo IGD, l'**attività locativa** in linea con il piano industriale:

Crescita ricavi da attività locativa



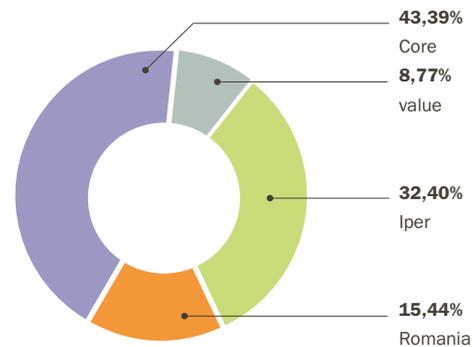
- Il maggiore incremento dei ricavi da attività locativa, circa il 63,80%, è dovuto all'acquisizione delle società romene Win Magazine e Winmarkt Management avvenuta alla fine di aprile 2008. La società proprietaria di 15 centri commerciali e di una palazzina adibita ad uffici contribuisce nel 2008 per circa 13.356 migliaia di euro.
- Il 3,98% è il contributo fornito dai centri di RGD
- Il 15,54% è dovuto alle gallerie entrate nel portafoglio del gruppo nel corso del 2007:
 - _ la galleria Mondovicino, che contribuisce interamente per l'anno 2008 essendo stata acquisita a novembre 2007
 - _ Millennium Gallery, che contribuisce nel 2008 per dodici mesi mentre nel 2007 per dieci mesi.
- Un contributo dello 0,09% lo da l'acquisizione del Centro Gran Rondò di Crema, entrato a far parte del gruppo IGD dalla fine di dicembre 2008
- La ristrutturazione del Centro Nova influisce per il 3,16% sull'incremento totale dei ricavi da SBU1
- Il 4,67% è il contributo dato da ricavi una tantum.
- Un contributo significativo è dato dalle gallerie a rete omogenea che contribuiscono per il 4,87%
- Il contributo degli ipermercati, anche essi a rete omogenea; è del 3,88%

Il portafoglio del gruppo IGD si divide in immobili:

- **Core**, in cui sono inclusi gli immobili storici del patrimonio del gruppo a cui si aggiunge Crema Gran Rondò, che pur essendo un nuovo acquisto è un centro proveniente dal portafoglio di Coop Lombardia.
- **Value**: Mondovicino e i tre centri di RGD Darsena City, Auchan Nerviano e Le Fornaci di Beinasco
- **Ipermercati**
- **Centri romeni**

Il contributo di queste categorie sul totale dei ricavi da attività locativa è riportato nel grafico sottostante:

Suddivisione ricavi da attività locativa



I **ricavi da servizi**, 3.958 migliaia di euro, sono composti da una parte di ricavi ricorrenti, Facility Management (che costituiscono l'82% del totale dei ricavi da servizi) e Fee per affitti spazi e da una parte variabile legata all'acquisizione di nuovi mandati di commercializzazione, oltre a questo si registrano ricavi di Pilotage che gestionalmente trovano compensazione nei relativi costi da Pilotage.

- I ricavi da Facility sono incrementati del 28,92% per l'acquisizione di nuovi mandati di facility management nei centri: Darsena City, Sesto Fiorentino, Mondovicino, Quarto, Vibo Valentia e Mercato S. Severino, intrapresa nel 2007.
- I ricavi da Agency derivano dall'attività di commercializzazione della galleria di Lodi e altri piccoli mandati.

Gli **Altri ricavi**, 9.290 migliaia di euro sono dovuti per l'89,51% ai ricavi da rifatturazione, le rimanenti quote sono ricavi derivanti da servizi svolti nei confronti di società correlate, rimborsi auto dipendenti, rimborsi personale comandato.

Margini

Il margine lordo divisionale presenta un incremento del 27,66%, passando da 53.594 migliaia di euro nel 2007 a 68.413 migliaia di euro nel 2008.

Nella tabella che segue viene riportata un'analisi del conto economico per funzione, che espone l'andamento dei margini per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008 e 2007.

Conto economico consolidato per margini	FY 2008	FY 2007	Δ	%
Margine da immobili di proprietà	65.621	49.966	15.655	31,33%
Margine da immobili di proprietà di terzi	1.221	1.069	153	14,28%
Margine da servizi	1.489	2.475	-986	-39,83%
Margine corporate	82	84	-2	-3,08%
Margine lordo divisionale	68.413	53.594	14.819	27,66%
Costo personale di sede	-4.908	-2.949	-1.959	66,44%
Spese generali	-4.579	-2.729	-1.851	67,81%
EBITDA	58.925	47.916	11.009	22,98%
Ammortamenti e svalutazioni	-19.764	-299	-19.465	6503,18%
Variazione fair value	-2.589	30.663	-33.251	-108,44%
EBIT	36.572	78.279	-41.707	-53,28%
Gestione partecipazioni	92	0	92	
Margine gestione finanziaria	-25.936	-14.572	-11.364	77,99%
Utile ante imposte	10.728	63.708	-52.979	-83,16%
Imposte sul reddito del periodo	-32.609	11.392	-44.001	-386,24%
Utile netto	43.337	52.315	-8.978	-17,16%

SBU 1 - attività immobiliare locativa

Margine su immobili di proprietà: tale margine nel 2008 è di € 65.621 migliaia di euro a fronte di € 49.966 migliaia di euro dell'anno precedente, in incremento del 31,33%. Tale attività presenta un'attività molto interessante pari a 85,21%.

SBU 1 - attività immobiliare locativa

Margine su immobili di proprietà di terzi: il margine ha registrato un incremento di 153 migliaia di euro. La marginalità in termini percentuali è stata pari al 10,91%.

SBU 2 - attività di servizi

Margine da attività di servizi: il margine dell'attività da servizi si è attestato a € 1.489 migliaia di euro, in calo rispetto a dicembre 2007 a causa della quota variabile derivante dai ricavi da Agency che nel 4 trimestre del 2007 hanno registrato un valore significativo, si evidenzia la crescita significativa dei ricavi da Facility, che costituiscono l'82% dei ricavi da servizi. Tale attività non assorbe capitali e genera una marginalità rilevante, che nel 2008 è stata pari al 37,62%. E' necessario sottolineare che la principale voce di costo relativa a tale attività è il costo del lavoro.

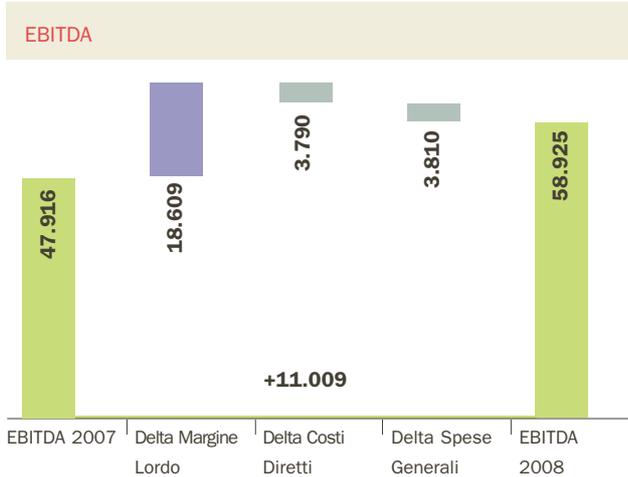
2.1

Bilancio consolidato al 31/12/2008

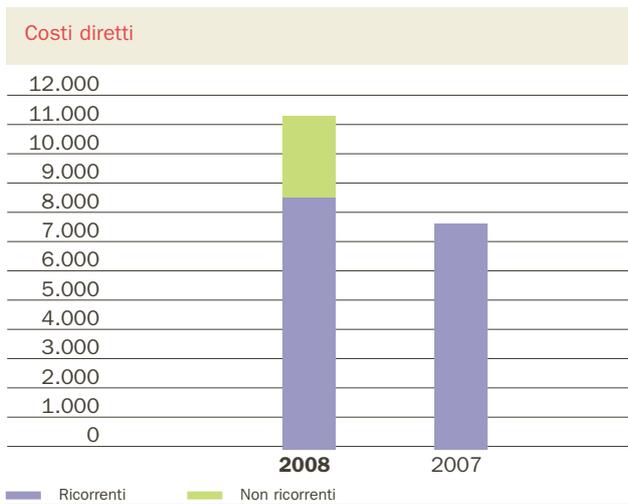
Relazione sulla gestione Andamento dell'esercizio 2008

EBITDA

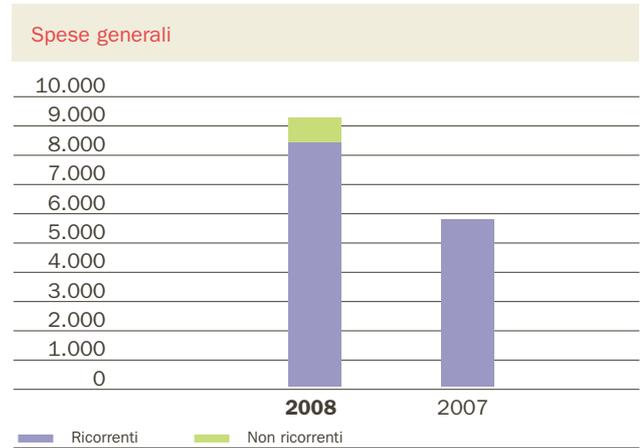
L'**EBITDA** è stato pari a € 58.925 migliaia di euro in incremento rispetto all'anno precedente del 22,98%.



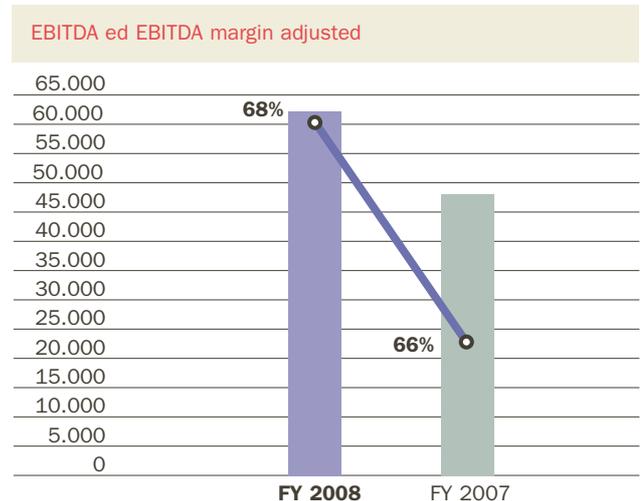
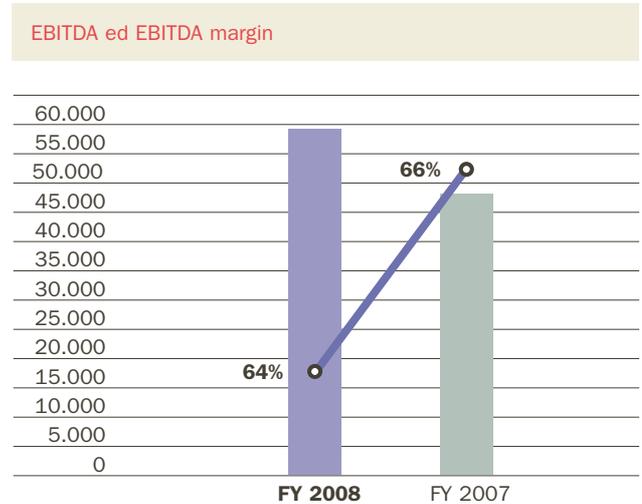
I **costi diretti** sono pari a 11.513 migliaia di euro, di cui il 27% è dovuto ad oneri non ricorrenti legati allo slittamento dell'apertura di Guidonia.



Le **spese generali**, sono pari a 9.488 migliaia di euro, di cui circa l'8% è dovuto a costi non ricorrenti legati all'acquisizione delle società romene.



Al netto dei costi non ricorrenti l'EBITDA sarebbe stato pari a 63.149 migliaia di euro con un EBITDA MARGIN del 68%; si riporta per chiarezza il grafico dell'EBITDA intero affiancato all'EBITDA adjusted.



EBIT

L'**EBIT** è pari a **36.572 migliaia di euro**, le principali componenti della differenza tra Ebit ed Ebitda è data dal delta Fair Value, che in base alla perizia indipendente CBRE al 31/12/08 e agli investimenti effettuati nell'esercizio, è in decremento rispetto al 2007 e dalla svalutazione dell'avviamento, iscritto in sede di business combination, della Società controllata Immobiliare Larice. Tale svalutazione è relativa all'avviamento sull'investimento immobiliare Centro Sarca che era precedentemente iscritto in quanto esprimeva la possibilità di cedere l'immobile (tramite la partecipazione) senza sostenere oneri fiscali ed era misurato sulla base del fondo imposte differite, stanziato nel passivo, relativo al maggior valore dell'immobile contabilizzato, rispetto a quanto fiscalmente rilevante. In seguito alla rivalutazione sia civilistica che fiscale effettuata al 31/12/2008 ai sensi del D.L. 185 29/11/2008 (c.d. Decreto anti-crisi) sull'investimento immobiliare Sarca dalla società Immobiliare Larice s.r.l., è stato effettuato il riversamento del fondo imposte differite stanziato sul maggior valore degli immobili sino al 31/12/2007 ed è conseguentemente stato completamente svalutato l'avviamento precedentemente iscritto.

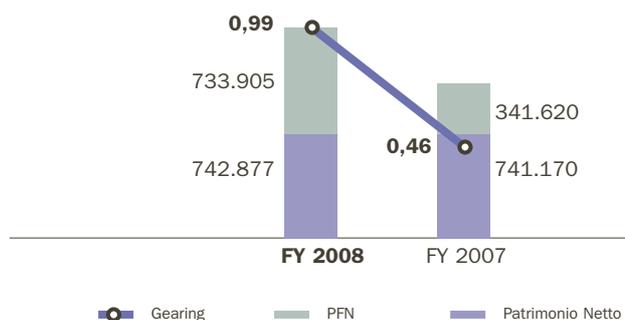
Gestione Partecipazioni

La plusvalenza è relativa alla cessione della quota del 10% del capitale sociale di Winmagazine S.A. alla società Inpartner s.p.a.. Si segnala che, per effetto di un contratto di put & call stipulato con i soci di minoranza, la partecipazione in Winmagazine è stata consolidata al 100%.

Gestione Finanziaria

Il saldo negativo della gestione finanziaria è incrementato di € 11.364 migliaia di euro; tale incremento è giustificabile dall'erogazione del Convertible Bond di € 230 ml avvenuta il 28 giugno 2007, dall'erogazione del mutuo di € 100 ml con Unipol Banca e Merchant avvenuta il 10 aprile 2007 e dall'incremento del debito a breve. La posizione finanziaria netta si è attestata a € 733.905 migliaia di euro, portando il gearing a 0,99 dallo 0,46 del 31/12/2007. All'incremento della posizione finanziaria netta si aggiunge anche un incremento dei tassi d'interesse il cui effetto è parzialmente mitigato dal fatto che gran parte del debito a lungo è coperto da Interest Rate Swaps.

Gestione finanziaria



Imposte

Le **imposte correnti** sono pari a 2.384 migliaia di euro, in diminuzione rispetto all'esercizio precedente per 2.502 migliaia di euro. Tale decremento è dovuto principalmente all'ingresso nel regime SIIQ della capogruppo.

Le **imposte differite** sono variate rispetto all'esercizio precedente per -73.613 migliaia di euro e sono composte da **imposte anticipate**, che presentano un saldo positivo pari a 15 migliaia di euro e da **imposte differite passive**, che presentano un saldo positivo pari a euro 67.092 migliaia di

euro. La variazione è sostanzialmente determinata dal riversamento delle imposte differite passive stanziato sul maggior valore degli immobili sino al 31/12/2007 sia per gli investimenti immobiliari della capogruppo (47.437 migliaia di euro) che per l'investimento immobiliare Centro Sarca (20.455 migliaia di euro), rivalutato ai sensi del DI 185 nell'esercizio 2008. L'imposta di ingresso nel regime speciale Siiq e l'imposta sostitutiva ires e irap dovuta alla rivalutazione del Centro Sarca ammontano rispettivamente a 30.797 migliaia di euro e a 1.306 migliaia di euro.

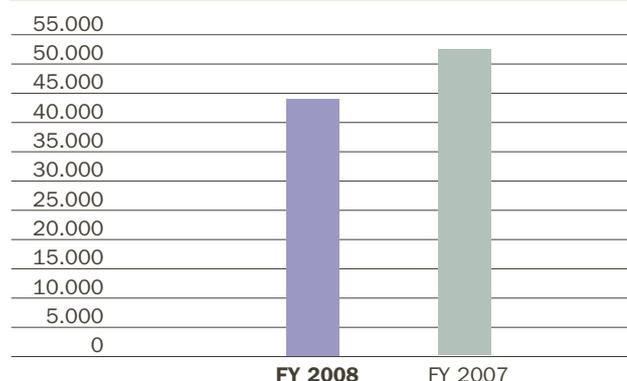
Imposte sul reddito	31/12/2008 (a)	31/12/2007 (b)	Variazione (a - b)
Imposte Correnti	2.384	4.886	-2.502
Imposte Differite/Anticipate	-67.107	6.506	-73.613
Imposta sostitutiva rivalutazione Centro Sarca	1.306	0	1.306
Imposte ingresso siiq	30.797	0	30.797
Sopravvenienze attive/passive	11	0	11
TOTALE	-32.609	11.392	-44.001

Utile Netto

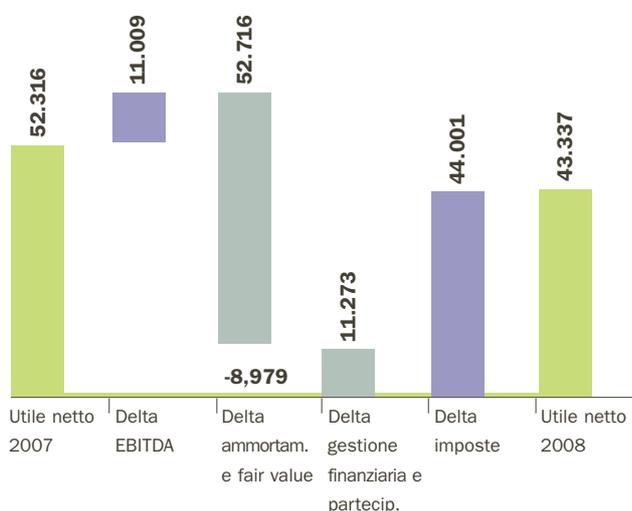
L'**Utile Netto** è di € 43.337 migliaia di euro, in diminuzione rispetto all'anno precedente. Influisce sul risultato la variazione del fair value, che mostra una variazione negativa di 33.251 migliaia di euro e la differenza di consolidamento emersa in sede di business combination sull'investimento immobiliare centro Sarca che è stata oggetto di impairment test ed è stata completamente svalutata.

A tale proposito si ritiene significativo il Funds From Operations (FFO) che è di 30.697 migliaia di euro nel 2008 a fronte di 28.458 migliaia di euro nel 2007; tale valore è calcolato considerando solo le imposte pagate nell'esercizio.

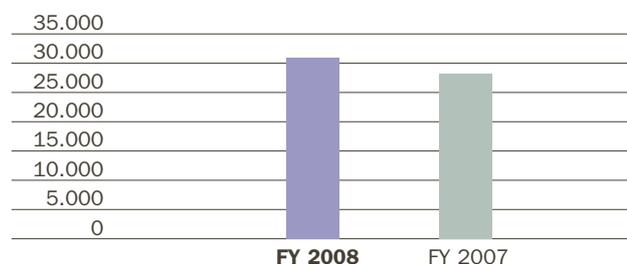
Utile netto



Variazione dell'utile netto dal 2007 al 2008



Funds From Operations (FFO)



2.1.5.2. Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 dicembre 2008, può essere così sintetizzata:

Fonti-impieghi	31/12/2008	31/12/2007	Δ	%
Attivo immobilizzato	1.516.187	1.164.432	351.755	30,21%
Ccn	42.759	21.549	21.210	98,43%
Altre passività non correnti	-82.164	-103.191	21.027	-20,38%
Totale impieghi	1.476.782	1.082.790	393.992	36,39%
Patrimonio netto	742.877	741.170	1.707	0,23%
PFN	733.905	341.620	392.285	114,83%
Totale fonti	1.476.782	1.082.790	393.992	36,39%

Le principali variazioni dell'esercizio 2008, rispetto al 31 dicembre 2007, sono esposte di seguito:

Attivo immobilizzato

E' passato da 1.164.432 migliaia di euro al 31 dicembre 2007 a 1.516.187 migliaia di euro al 31 dicembre 2008; la variazione di 351.755 migliaia di euro è imputabile agli incrementi e decrementi in:

Avviamento (-15.918 migliaia di euro):

la variazione è principalmente dovuta alle acquisizioni delle società WinMagazin SA e Winmarkt management s.r.l., che ha incrementato la voce per 3.697 migliaia di euro e alla svalutazione della differenza di consolidamento relativa alla controllata Immobiliare Larice s.r.l. pari a 19.092 migliaia di euro.

Investimenti immobiliari (297.335 migliaia di euro).

Nel corso del 2008 sono stati acquisiti i seguenti centri commerciali:

- Lungo Savio (Cesena)
 - Gran Rondò (Crema)
 - centri commerciali romeni
 - e la galleria "New Mall", acquisita attraverso la Joint RGD.
- Sono stati inoltre effettuati investimenti minori nei Centri di Afragola, Esp, Borgo, Abruzzo, Lame, Imola, Livorno e Casilino.

L'adeguamento al fair value al 31 dicembre 2008 ha determinato svalutazioni per adeguamento al fair value in misura prevalente rispetto alle rivalutazioni.

Il valore di mercato stimato dal perito indipendente CB Richard Ellis al 31 dicembre 2008 ha determinato un maggior valore per gran parte degli iper, ma ha anche apportato delle svalutazioni, limitatamente ad alcune gallerie.

Impianti, macchinari, attrezzature e altri beni, migliorie su beni di terzi (2.579 migliaia di euro):

l'incremento è principalmente imputabile agli interventi di ampliamento e ristrutturazione che hanno riguardato il "Centro Nova".

Immobilizzazioni in corso (73.739 migliaia di euro).

La variazione è dovuta principalmente:

All'incremento delle immobilizzazioni in corso per:

- il pagamento di caparre per l'acquisto del nuovo centro commerciale di Gorizia,

- il pagamento di ulteriori acconti per i contratti preliminari in essere,
- i lavori di ampliamento sui centri commerciali "Centro ESP", "Centro d'Abruzzo", Centro Portogrande" e alle opere varie del futuro centro commerciale di Chioggia,
- l'investimento, limitatamente al comparto commerciale, presso il Centro multifunzionale di Livorno,
- la variazione dell'area di consolidamento che è dovuta:
 - . a lavori di ampliamento presso alcuni centri commerciali romeni acquisiti tramite le società romene,
 - . all'investimento relativo alla galleria di Asti.

Il decremento è dovuto sostanzialmente alla:

- designazione di Coop Adriatica, parte correlata, alla stipula del contratto preliminare relativo al terreno sito in Conegliano
- alla risoluzione del contratto preliminare per l'acquisto del centro commerciale a Spilamberto, che ha comportato la restituzione della caparra,
- al decremento della caparra a seguito del rogito relativo al progetto di Livorno,
- al decremento della caparra per investimenti rogitati relativi al centro commerciale di Beinasco,
- alle riclassifiche, a seguito delle ultimazioni dei lavori, negli investimenti immobiliari.

Attività per imposte anticipate (5.225 migliaia di euro).

La variazione è dovuta principalmente:

- All'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (irs),
- All'iscrizione della fiscalità differita sul finanziamento relativo al contratto di leasing finanziario sull'investimento immobiliare di Beinasco.

Crediti vari ed altre attività non correnti (-11.384 migliaia di euro).

La variazione è dovuta principalmente:

- Alla diminuzione delle caparre per acquisto di partecipazioni che, nel corso dell'esercizio 2008, sono state acquisite.

Altre passività a lungo.

Da 103.191 migliaia di euro al 31 dicembre 2007 sono passate a 82.164 migliaia di euro al 31 dicembre 2008. La variazione di -21.027 migliaia di euro è principalmente imputabile a:

Passività per imposte differite (-49.073 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:

- al riversamento delle imposte differite a seguito dell'entrata nel regime speciale SiiQ (-47.437 migliaia di euro) e al riversamento a seguito della rivalutazione effettuata ai sensi del DI 185 del Centro Sarca (-20.455 migliaia di euro),
- all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli investimenti immobiliari Romeni (20.137 migliaia di euro).

Fondo rischi e oneri futuri (1.910 migliaia di euro).

La variazione è dovuta principalmente:

- All'accantonamento effettuato nel corso dell'esercizio per fronteggiare i rischi e gli oneri derivanti dal differimento della data di apertura del centro di Guidonia.

Debiti vari e altre passività non correnti (25.913 migliaia di euro). La variazione è dovuta principalmente:

- all'iscrizione del debito per imposta sostitutiva a seguito dell'ingresso nel regime speciale Siiq e alla scelta di rateizzazione dello stesso in cinque anni.

CCN (21.210 migliaia di euro).

La variazione è principalmente dovuta:

- per 49.970 migliaia di euro, ai lavori in corso relativi alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno. Il complesso immobiliare si articolerà in varie destinazioni di tipo residenziale, terziario, ricettivo e commerciale. Quest'ultima è stata classificata tra le immobilizzazioni in corso materiali,
- per 11.888 migliaia di euro alle altre attività correnti che sono incrementate principalmente per il credito iva derivante dalla variazione dell'area di consolidamento
- per -26.682 migliaia di euro ai debiti commerciali, in incremento principalmente per lavori e appalti relativi al centro commerciale di Guidonia e per la quota a saldo ancora da

versare relativa all'acquisto dei terreni e fabbricati del centro Multifunzionale di Livorno,

- per -8.947 migliaia di euro all'incremento dei debiti tributari per la quota entro l'esercizio dell'imposta sostitutiva Siiq e per quella relativa alla rivalutazione eseguita a norma del DI 185.
- per -6.424 migliaia di euro alle altre passività correnti, che si sono incrementate prevalentemente a seguito dei depositi cauzionali e dei depositi a garanzia delle proposte irrevocabili relative alle gallerie che verranno aperte nel 2009.

Patrimonio netto

al 31 dicembre 2008 si è attestato a 742.877 migliaia di euro e la variazione di 1.707 migliaia di euro è dovuta complessivamente:

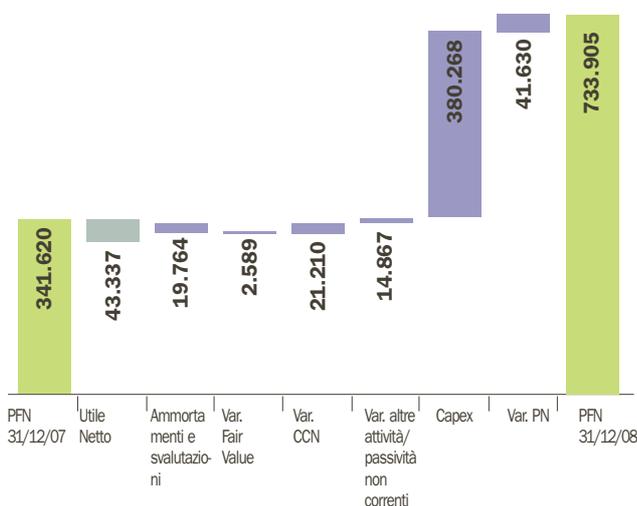
- all'acquisto di azioni proprie per 22.252 migliaia di euro, comprensivi dei costi accessori, iscritte in diminuzione del patrimonio netto,
- alla distribuzione dei dividendi per 16.776 migliaia di euro,
- alla variazione relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge per -9.333 migliaia di euro,
- all'imputazione all'apposita riserva delle imposte differite passive relative al Bond per la quota corrispondente alla gestione esente per 6.229 migliaia di euro,
- all'iscrizione, nell'apposita riserva di traduzione, di 598 migliaia di euro relativi alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo,
- all'utile dell'esercizio 2008 pari a 43.337 migliaia di euro,
- alla variazione del patrimonio netto di terzi, a seguito della riduzione delle quote consortili del consorzio dei proprietari del Centro Leonardo, per 96 migliaia di euro.

Posizione finanziaria netta

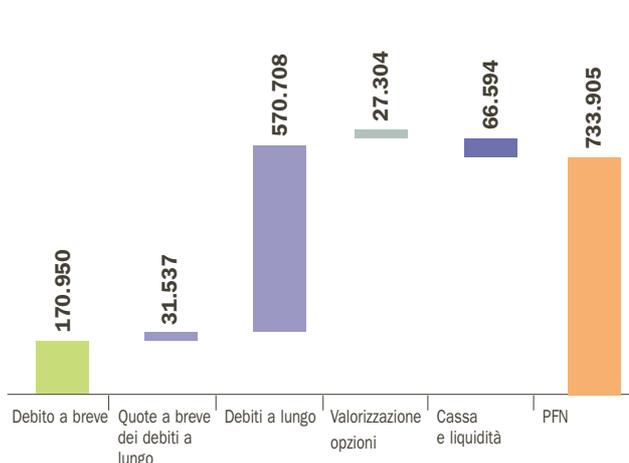
al 31/12/2008 ha avuto una variazione negativa rispetto all'esercizio precedente di 392.285 migliaia di euro, per gli investimenti del periodo e per l'andamento del CCN.

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

Riconciliazione della posizione finanziaria netta



Composizione della posizione finanziaria netta



2.1.5.3. Segment information

Di seguito si riportano gli schemi dello stato patrimoniale e del conto economico suddivisi per singole attività.

Conto economico	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
	Attività locativa		Servizi		Indiviso		Totale	
Ricavi	88.198	67.264	3.958	5.711	82	84	92.238	73.060
Costi diretti	21.356	16.230	2.469	3.236	0	0	23.826	19.466
Margine lordo divisionale	66.842	51.035	1.489	2.475	82	84	68.413	53.594
Costi indivisi					9.488	5.678	9.488	5.678
Ebitda	66.842	51.035	1.489	2.475	-9.406	-5.593	58.925	47.916
Rivalutaz. Ed amm.ti	-3.170	30.376	-78	0	-19.104	-12	-22.353	30.363
Ebit	63.672	81.410	1.411	2.475	-28.510	-5.605	36.572	78.279
Gestione partecipazioni							92	0
Margine gest.fin							-25.936	-14.572
Imposte							32.609	-11.392
Utile netto							43.337	52.315

Stato patrimoniale	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
	Attività locativa		Servizi		Indiviso		Totale	
Portafoglio immobiliare	1.248.628	948.714	0	0	0	0	1.248.628	948.714
Altre attività non correnti	0	0	0	0	25.673	47.571	25.673	47.571
Investimenti in corso	241.886	168.147	0	0			241.886	168.147
CCN	21.051	2.576	229	437	21.477	18.536	42.759	21.549
- Altre passività a lungo	-81.719	-102.878	-445	-313			-82.164	-103.191
Totale impieghi	1.429.847	1.016.558	-216	125	47.151	66.107	1.476.782	1.082.790
PFN	690.684	279.094	-3.930	-3.581	47.151	66.107	733.905	341.620
Patrimonio	739.163	737.464	3.714	3.706			742.877	741.170
Totale fonti	1.429.847	1.016.558	-216	125	47.151	66.107	1.476.782	1.082.790

2.1.6. Eventi successivi alla chiusura

Nei primi giorni di gennaio è stato risolto il contratto preliminare sottoscritto con Sviluppo Trapani srl per l'acquisto della Galleria Commerciale di Trapani.

La risoluzione è legata al ritardo nel rilascio delle autorizzazioni necessarie alla costruzione dell'immobile dal momento che l'allungamento rispetto ai tempi originariamente previsto rendeva il progetto meno attraente. L'attuale strategia di IGD SIIQ, che prevede una gestione dinamica del portafoglio,

favorisce la concentrazione delle risorse finanziarie su quei progetti che, avendo tempi di realizzazione più brevi, possano contribuire prima alla generazione di reddito. In seguito alla risoluzione del contratto preliminare per la Galleria Commerciale di Trapani IGD ha ottenuto il diritto alla restituzione per intero della caparra versata di € 5.467.000,00, pari al 10% del valore complessivo previsto dell'investimento.

2.1.7. Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2009 si prevede di proseguire il piano di sviluppo dichiarato alla comunità finanziaria nel maggio 2007. Per il 2009 sono previsti circa 120 milioni di euro di investimenti, oltre allo slittamento dell'acquisto del centro Commerciale di Guidonia dal 2008 al 2009 per un importo

pari a circa 88 milioni di euro.

In considerazione della fase difficile del mercato il Gruppo IGD nel 2009 sarà concentrato sulla realizzazione dei progetti in essere e sulla gestione ottimale del portafoglio esistente.

2.1.8. Principali rischi e incertezze cui IGD SIIQ SPA e il Gruppo sono esposti

Nel periodo futuro la situazione patrimoniale ed economico-finanziaria del Gruppo potrebbe essere influenzata da una serie di fattori di rischio di seguito individuati, tanto nell'ambito della gestione immobiliare quanto dello sviluppo del patrimonio.

IGD, non solo ha una chiara percezione delle incertezze legate al difficile contesto macroeconomico e alla crisi che interessa i mercati finanziari, ma ha anche messo in atto una serie di misure volte ad arginarne l'impatto nell'ipotesi che tali rischi abbiano a manifestarsi".

Di seguito sono riportati i principali rischi che IGD affronta e gestisce nello svolgimento delle sue attività.

Rischi legati alla gestione immobiliare

Rischi legati alla debolezza dei consumi

Impatto

- Diminuita sostenibilità dei canoni di affitto da parte degli operatori che può tradursi in possibili pressioni sui ricavi di IGD.
- Rischi di mancati ricavi nel caso grandi catene di retailer rinuncino o pospongano i programmi di espansione.
- Possibile decremento del tasso di occupazione.

Misure di attenuazione

- Canoni storicamente fissati a livelli sostenibili.
- Politiche di sostegno (sconti, dilazioni nei pagamenti dei canoni) agli operatori valutate in modo selettivo e adottate temporaneamente.
- Continua analisi del corretto mix di operatori e della qualità degli stessi.
- Diversificazione sul mercato rumeno - che nonostante la decelerazione rimane atteso in crescita - aiuta a mitigare l'impatto della debolezza dei consumi sul complesso del portafoglio di IGD.
- Proposta di format innovativi, in grado di rispondere ai nuovi modelli di consumo.

Rischio di cambio LEI/EURO

Impatto

- Possibili svalutazioni di immobili in portafoglio.
- Insostenibilità per gli operatori degli affitti, denominati in LEI, ma agganciati all'euro.

Misure di attenuazione

- Nel biennio 2009-2010 investimenti commerciali volti a garantire la sostenibilità e il rafforzamento dell'offerta (migliore merchandising mix).
- Nel triennio 2010-2012 investimenti in capex (immobilizzazioni materiali) per elevare la qualità degli immobili e la loro attrattività.

Rischio finanziario

Impatto

- Possibili difficoltà nel reperimento di fondi.
- Aumento del costo del denaro.

Misure di attenuazione

- Gestione dinamica della pipeline di nuovi progetti.
- Nessun rischio di rifinanziamento in quanto ogni linea di credito è finalizzata allo specifico investimento. Ogni prestito si estingue definitivamente alla scadenza.
- Le disponibilità già confermate consentono di fronteggiare tutti gli impegni oggi prevedibili.
- LTV 51-52% e 80% del debito a tasso fisso a fine 2008 : situazione finanziaria molto solida che favorisce l'accesso al credito.
- Strategia di copertura del rischio tasso con IRS.
- Linee di credito non utilizzate ma prontamente disponibili per 75 milioni di euro a fine 2008.
- Immobili non gravati da ipoteca per 450 milioni di euro a fine 2008.

Rischio crisi operatori

Impatto

- Possibile impatto negativo sul tasso di occupazione e sui ricavi, nel caso i maggiori operatori presenti nei centri commerciali decidano di chiudere l'attività.

Misure di attenuazione

- Base di operatori in affitto molto diversificata e solida.
- 32,40% dei ricavi costituito dai canoni degli ipermercati, ai quali è associato un rischio nullo.
- 43,39 % dei ricavi rappresentato dai canoni di centri commerciali a regime, a basso profilo di rischio.
- Incidenza limitata dei primi 10 tenant, che rappresentano il 12,95% dei ricavi da affitto delle gallerie.

Rischio valutazioni di mercato

Impatto

- Possibile performance negativa di singoli immobili che può inficiare la performance di portafoglio.

Misure di attenuazione

- Ampia diversificazione del portafoglio in tipologie di immobili diversi e con differenti dislocazioni geografiche.
- Il singolo immobile più importante rappresenta il 9,57% del totale del valore del portafoglio. Il secondo immobile più importante rappresenta il 7,16% del portafoglio.
- Valutazioni storiche prudenti.

Rischio di pre-letting

Impatto

- Possibile che l'immobile rimanga in parte sfitto o che non vengano raggiunti gli obiettivi di tasso di occupazione previsti, con impatto sui ricavi e sugli utili.

Misure di attenuazione

- Nel nuovo contesto, valutazione dell'opportunità di non mirare al 100% di affittato al momento dell'apertura, per collocare a rendimenti superiori alcune superfici una volta che il centro è avviato, dopo qualche mese.
- Pre-letting delle superfici-chiave con ampio anticipo.
- Team interno di provata esperienza.
- Attivazione dei contatti con gli operatori presenti sull'intera rete IGD.
- Capacità di dialogo con gli operatori strategici per la quota di mercato, attuale e prospettica, che IGD rappresenta in Italia e in Romania.
- Investimenti diretti di IGD nell'attività di lancio e promozione delle nuove aperture.

Rischi legati allo sviluppo immobiliare

Tipicamente IGD acquisisce dal costruttore il centro commerciale finito. Il progetto più importante di sviluppo è Porta Medicea, a Livorno.

Rischi legati alla costruzione

Impatto

- Costi maggiori del previsto per allungamento nei tempi di realizzazione dell'immobile, che ne possono inficiare la redditività.
- Possibili maggiorazioni nei costi di realizzazione dovuti a un andamento inatteso dell'inflazione.
- Evoluzione dell'iter autorizzativo che conduce a un risultato del progetto diverso da quello previsto.

Misure di attenuazione

- Rischi di realizzazione interamente in capo agli sviluppatori attraverso la stipula di contratti di acquisto di cosa futura.
- Impiego di team di progetto con esperienza.
- Gestione della realizzazione in partnership con sviluppatori.

2.1.9 Operazioni infragruppo e con parti correlate

Le operazioni concluse con la società controllante Coop Adriatica s.c. a r.l. e con altre parti correlate, avvengono a condizioni di mercato. In particolare le operazioni di gestione del patrimonio immobiliare, tipicamente riconducibili ad acquisizioni e locazioni, in potenziale conflitto di interessi, in quanto riguardanti Coop Adriatica s.c. a r.l. e Unicoop Tirreno soc.coop. sono regolate a condizioni di mercato tramite un apposito accordo quadro sottoscritto nel mese di ottobre 2004.

Per quanto concerne le regole di Corporate Governance, in materia di operazioni con Parti Correlate, il Comitato di Controllo interno, formato da consiglieri del Consiglio di Amministrazione non esecutivi, di cui due indipendenti, svolge una particolare funzione, individuata nella "Procedura delle operazioni con Parti Correlate" approvata dal Consiglio di Amministrazione, che disciplina le modalità di approvazione ed esecuzione delle operazioni poste in essere. Inoltre il Comitato per il Controllo Interno predispone due note, da pubblicarsi in occasione dell'approvazione del progetto di

Bilancio e l'altra in quello relativo all'approvazione della relazione semestrale – relative alle operazioni concluse dalla Società con parti correlate nel periodo di riferimento, contenenti considerazioni del Comitato in merito alla rispondenza di tali operazioni all'interesse della Società, alle modalità di determinazione dei relativi prezzi e alla congruità di tali prezzi rispetto ai valori di mercato di operazioni similari; esamina preventivamente e formula al Consiglio di Amministrazione pareri non vincolanti riguardanti le operazioni con parti correlate di competenza del Consiglio di Amministrazione medesimo.

Per il dettaglio dei rapporti intercorsi nel corso dell'anno 2008 con parti correlate, si veda l'apposito paragrafo della nota integrativa.

Ai sensi della delibera Consob n° 11971 del 14 maggio 1999, nell'elenco che segue sono riportate le azioni del gruppo IGD S.p.A. possedute da Amministratori, Sindaci, Direttore Generale:

Cognome e nome	Società	N° azioni 31/12/07	Acquisti	Vendite	N° azioni 31/12/2008
Albertini Claudio	IGD	0	0	0	0
Bini Mauro	IGD	0	0	0	0
Canosani Aristide	IGD	0	0	0	0
Carbonari Filippo-Maria	IGD	0	0	0	0
Carpanelli Fabio	IGD	0	0	0	0
Coffari Gilberto	IGD	0	0	0	0
Costalli Sergio	IGD	0	0	0	0
Franzoni Massimo	IGD	0	0	0	0
Gentili Francesco	IGD	0	0	0	0
Pellegrini Fernando	IGD	0	0	0	0
Pozzoli Stefano	IGD	0	0	0	0
Sabadini Riccardo	IGD	5.000	0	0	5.000
Santi Sergio	IGD	0	0	0	0
Zamboni Roberto	IGD	0	0	0	0
Gargani Franco	IGD	0	0	0	0
Conti Romano	IGD	0	0	0	0
Chiusoli Roberto	IGD	0	0	0	0

Tutela della privacy

Ai sensi di quanto disposto dal d.lgs. 196/2003 recante "Codice in materia di protezione dei dati personali" si segnala che tutte le società del Gruppo IGD hanno provveduto all'aggiornamento del "Documento Programmatico sulla Sicurezza".

2.1

Bilancio consolidato al 31/12/2008

Relazione sulla gestione Azioni Proprie - Attività di ricerca e sviluppo - Operazioni significative - Prospetto di raccordo fra Bilancio d'esercizio della capogruppo e Bilancio Consolidato al 31.12.2008 - Proposta di ripartizione dell'utile

2.1.10 Azioni Proprie

La società alla data del 31 dicembre 2008 possiede n. 10.976.592 azioni ordinarie pari al 3,549 % del Capitale Sociale per un controvalore complessivo di 22.141.778 Euro. Si segnala che in data 30 dicembre 2008, a garanzia della dilazione di pagamento per l'acquisto della Galleria Commerciale Gran Rondò, la Società ha costituito, in favore del Venditore, il pegno sul numero di 10.000.000 azioni ordinarie possedute.

2.1.11 Attività di ricerca e sviluppo

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

2.1.12 Operazioni significative

Si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008 non sono state poste in essere operazioni significative, non ricorrenti né operazioni atipiche e/o inusuali, con soggetti terzi o tra società del gruppo, così come definite nella comunicazione Consob del 28 luglio 2006.

2.1.13 Prospetto di raccordo fra Bilancio d'esercizio della capogruppo e Bilancio Consolidato al 31.12.2008

Prospetto di raccordo fra Bilancio d'esercizio della capogruppo e Bilancio consolidato				
Importi in migliaia di euro	Risultato netto		Patrimonio netto	
	Del Gruppo	Di Terzi	Del Gruppo	Di Terzi
Saldi come da bilancio d'esercizio della capogruppo	33.386		723.355	
Valore di carico delle partecipazioni consolidate			(482.699)	
Patrimonio netto e risultato d'esercizio delle imprese consolidate	30.206	0	494.019	61
Attribuzione differenze ai beni delle imprese consolidate				
- Avviamento da consolidamento PORTAMEDICEA (allocato a Lavori in corso)	254			
- Avviamento da consolidamento MILLENIUM			3.952	
- Avviamento da consolidamento IMMOBILIARE LARICE	(19.092)		0	
- Avviamento da consolidamento RGD			976	
- Avviamento da consolidamento Winmagazine			3.696	
- Avviamento da consolidamento Winmarkt management			1	
- Avviamento da consolidamento Nikefin Asti (allocato in Immobilizzazioni in corso)			663	
- storno plusvalenze	(1.074)		(1.333)	
- vendita cespiti a società del gruppo	(73)		(73)	
- Altre rettifiche	(16)		6	
Saldi come da bilancio consolidato	43.337	0	742.816	61

2.1.14 Proposta di ripartizione dell'utile

Signori Azionisti,

sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio d'esercizio di IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2008, che chiude con un utile civilistico di euro 33.385.866,00.

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

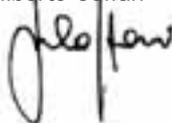
- alla riserva fair value per € 20.867.456
- alla riserva legale per € 625.921
- a ciascuna azione in circolazione con esclusione delle azioni proprie in portafoglio un dividendo pari ad euro 0,035, per complessivi € 10.439.544, precisando che, nel dividendo proposto per le azioni in circolazione, si è già tenuto conto dell'accrescimento spettante per effetto delle azioni proprie
- agli Utili portati a nuovo l'importo residuo, pari a € 1.452.945

La quota di utile distribuita è interamente derivante dalla gestione esente e corrisponde ad una percentuale non inferiore all'85 per cento dell'utile di tale gestione resosi disponibile per la distribuzione, come richiesto dalla normativa in vigore applicabile alle SIIQ.

Il Consiglio di amministrazione propone, inoltre, di utilizzare gli utili a nuovo per € 8.951.331 ai fini della copertura di riserve negative generate in esercizi precedenti per effetto dall'applicazione dei principi contabili internazionali e per € 416.719 al fine di coprire le perdite a nuovo generate con la fusione per incorporazione con la controllata MV s.r.l..

Lì, 12 marzo 2008

Il Presidente
Gilberto Coffari



2.2 | Relazione annuale sulla Corporate Governance

Struttura di governance

La presente relazione (la “**Relazione**”) è volta ad illustrare la struttura di *corporate governance* adottata da IGD Siiq S.p.A. (la “**Società**” o “**IGD**”), ed articolato in una serie di principi, regole e procedure, che risultano in linea con i criteri contenuti nel Codice di Autodisciplina delle Società Quotate elaborato dal Comitato per la *Corporate Governance* di Borsa Italiana S.p.A. e pubblicato nel marzo 2006 (il “**Codice di Autodisciplina**”). IGD ha approvato, nel corso del 2008, un Regolamento di Governance, con lo scopo di disciplinare, nel rispetto delle norme statutarie e delle disposizioni di legge, la composizione, le competenze e il ruolo degli Organi sociali cui è demandato il governo della Società.

Il sistema di governo, in particolare, risulta incentrato: (i) sul ruolo guida del Consiglio di Amministrazione nell’indirizzo strategico; (ii) sulla trasparenza delle scelte gestionali all’interno della Società e nei confronti del mercato; (iii) sull’efficienza e sull’efficacia del sistema di controllo interno; (iv) sulla rigorosa disciplina dei potenziali conflitti di interesse; e (v) su chiare regole procedurali per l’effettuazione di operazioni con parti correlate e per il trattamento delle informazioni societarie.

IGD adotta un sistema di amministrazione e controllo cd. “tradizionale”, in cui la gestione spetta esclusivamente al Consiglio di Amministrazione, la funzione di controllo sulla gestione al Collegio Sindacale e quella di revisione contabile ad una società di revisione iscritta nell’albo speciale tenuto da Consob.

L’assemblea degli azionisti di IGD, riunitasi in data 28 aprile 2006, ha determinato in 15 il numero di componenti il **Consiglio di Amministrazione** della Società, ai sensi dell’art. 16.1 dello statuto in vigore (lo “**Statuto**”), fissando in tre esercizi la durata del relativo mandato. Il Consiglio di Amministrazione si riunisce con regolare cadenza e si organizza ed opera in modo da garantire un efficace svolgimento delle proprie funzioni. In tale contesto, gli amministratori agiscono e deliberano in maniera informata, perseguendo l’obiettivo prioritario della creazione di valore per gli azionisti. In conformità alle raccomandazioni del Codice di Autodisciplina e ai principi di *corporate governance* osservati a livello internazionale e suggeriti in ambito comunitario. Il Consiglio ha, altresì, costituito al suo interno dei comitati con funzioni propulsive e consultive.

Il **Collegio Sindacale** è l’organo deputato a vigilare sull’os-

servanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e in particolare sull’adeguatezza dell’assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento, sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste dai codici di comportamento nonché, sull’adeguatezza delle disposizioni impartite dalla società alle sue controllate ai sensi dell’art. 114, comma 2, del TUF (comunicazioni al pubblico); è, inoltre, chiamato a formulare proposta motivata per il conferimento dell’incarico di revisione del bilancio di esercizio e contabile da parte dell’Assemblea.

Ai sensi di Statuto il Collegio è composto da tre sindaci effettivi e due supplenti, la cui nomina avviene nelle forme di legge dall’Assemblea.

L’**Assemblea degli azionisti** rappresenta l’universalità degli azionisti ed è convocata e delibera ai sensi di legge e dello Statuto. Per quanto riguarda lo svolgimento delle riunioni assembleari, la Società si è dotata di un regolamento finalizzato a garantire l’ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni.

La **società di revisione**, iscritta nell’albo speciale tenuto da Consob, esercita, ai sensi di legge, l’attività di revisione contabile. La nomina della società di revisione spetta all’Assemblea, su proposta motivata del Collegio Sindacale. L’ammontare del **capitale sociale** sottoscritto è pari a € 355.902.405,00 di cui € 309.249.261,00 versato alla data del 12 marzo 2009. Il capitale sociale è costituito da n. 309.249.261,00 azioni ordinarie del valore nominale di € 1 ciascuna..

Sulla base delle comunicazioni ricevute ai sensi dell’art. 120 del TUF e delle informazioni comunque disponibili, alla data del 12 marzo 2009, gli azionisti possessori di quote superiori al 2% del capitale sociale di Immobiliare Grande Distribuzione, rappresentato da azioni ordinarie con diritto di voto, sono i seguenti:

Azionista	% sul capitale sociale
Coop Adriatica Soc.Coop.A R.L.	41,498
Unicoop Tirreno Soc.Coop.	13,642
Immobiliare Grande Distribuzione Siiq Spa	3,549
European Investors Incorporated	5,070

Informazioni sull'attuazione delle previsioni del codice di autodisciplina

Il Consiglio di Amministrazione

Ruolo e funzioni

(art. 1 del codice di autodisciplina)

L'Amministrazione della Società è affidata ad un Consiglio di Amministrazione composto, ai sensi dello Statuto, da un numero di Amministratori scelti dall'Assemblea, entro il numero di sette e massimo di diciannove, per un periodo fino a tre esercizi che scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica. Gli amministratori sono rieleggibili a norma dell'art. 2383 del Codice Civile.

Ai sensi dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione ha facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione e il raggiungimento dell'oggetto sociale, ad esclusione degli atti riservati, dalla legge o dallo Statuto, all'Assemblea.

In conformità dei criteri stabiliti dall'articolo 1.C.1 del Codice di Autodisciplina, nell'ambito delle attività svolte, il Consiglio di Amministrazione:

- esamina e approva i piani strategici, industriali e finanziari della Società e del gruppo di cui essa è a capo, il sistema di governo societario della Società e la struttura del gruppo;
- valuta l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile generale della Società e delle controllate aventi rilevanza strategica predisposto dall'amministratore delegato, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e alla gestione dei conflitti di interesse;
- attribuisce e revoca le deleghe all'amministratore delegato definendone i limiti e le modalità di esercizio; stabilisce altresì la periodicità, comunque non superiore al trimestre, con la quale l'amministratore delegato deve riferire al Consiglio circa l'attività svolta nell'esercizio delle deleghe conferite;
- determina, sentito il Collegio Sindacale, la remunerazione dell'amministratore delegato e degli altri amministratori che ricoprono particolari cariche, nonché, qualora non vi abbia già provveduto l'Assemblea, la suddivisione del compenso globale spettante ai membri del Consiglio;
- valuta il generale andamento della gestione, tenendo in considerazione, in particolare, le informazioni ricevute dall'amministratore delegato, nonché confrontando, periodicamente, i risultati conseguiti con quelli programmati;
- esamina e approva preventivamente le operazioni della Società e delle sue controllate, quando tali operazioni abbiano un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per la Società stessa, prestando particolare attenzione alle situazioni in cui uno o più amministratori siano portatori di un interesse per conto proprio o di terzi e, più in generale, alle operazioni con parti correlate; a tal fine stabilisce criteri generali per individuare le operazioni di significativo rilievo;
- effettua, almeno una volta all'anno, una valutazione sulla dimensione, sulla composizione e sul funzionamento del Consiglio di Amministrazione stesso e dei suoi comitati,

eventualmente esprimendo orientamenti sulle figure professionali la cui presenza in Consiglio sia ritenuta opportuna;

- fornisce informativa, nella Relazione sul governo societario, in merito al numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione tenutesi nel corso dell'esercizio e sulla relativa percentuale di partecipazione di ciascun amministratore;
- rileva annualmente le cariche di amministratore e sindaco, ricoperte dai propri consiglieri, in altre società quotate, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni;
- esercita gli altri poteri ad esso attribuiti dalla legge e dallo Statuto.

In aderenza alle disposizioni del Codice di Autodisciplina, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto delle informazioni ricevute dall'Amministratore Delegato, nel corso del 2008, ha valutato l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile generale della Società e delle sue controllate, con particolare riferimento al sistema di controllo interno.

Inoltre come per il 2007, anche per il 2008, la Società ha affidato l'incarico alla società di consulenza Egon Zehnder International al fine di assisterla nel processo di autovalutazione sulla dimensione, composizione e sul funzionamento del Consiglio di Amministrazione e dei suoi Comitati, in aderenza alle disposizioni del Codice di Autodisciplina. Dal processo di valutazione è emerso che il Consiglio di IGD si pone a livelli di eccellenza sul mercato italiano in relazione a:

- Dimensione adeguata ed efficace, con maggioranza di Consiglieri indipendenti;
- Equilibrio della composizione e presenza di un sistema ben articolato di competenze funzionali e di esperienze manageriali;
- Funzionamento efficiente, in particolare grazie al clima positivo, elevata motivazione dei consiglieri, spirito di squadra e capacità di coordinamento, guida e facilitazione del Consiglio da parte del Presidente e complementarietà con l'Amministratore Delegato.

Nomina e composizione del Consiglio di Amministrazione

(art. 2 e art. 6 del Codice di Autodisciplina)

L'Assemblea degli Azionisti del 28 aprile 2006 ha determinato in 15 il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione che rimarrà in carica fino all'Assemblea per l'approvazione del Bilancio relativo all'esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2008.

Ai sensi degli artt. 16.2 e 16.3 dello Statuto, la nomina degli amministratori è effettuata sulla base con il cd. "meccanismo del voto di lista", secondo un procedimento trasparente e conforme a quanto indicato nel codice di autodisciplina all'art. 6.P1. In conformità all'art. 16.3 dello Statuto le liste possono essere presentate da soci che posseggono

no, da soli od insieme ad altri, la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob con Regolamento e dovranno essere depositate presso la sede sociale almeno venti giorni prima della data fissata per la prima adunanza. Nelle liste i candidati devono essere indicati mediante un numero progressivo fino ad un numero massimo dei posti da ricoprire. In coerenza con la nuova formulazione dell'art. 147 ter, quarto comma, TUF, l'art. 16.3 dello Statuto, ultimo periodo, prevede che ogni lista presenta dai Soci per la nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione debba includere almeno due candidati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge, illustrandone i modi di individuazione.

Lo Statuto prevede che, unitamente alle liste, devono essere depositate le accettazioni irrevocabili dell'incarico da parte dei candidati (condizionate alle loro nomine), l'attestazione dell'insussistenza di cause di ineleggibilità e/o di decadenza nonché dell'esistenza dei requisiti prescritti dalla normativa applicabile, ed il curriculum vitae di ciascun candidato.

L'art. 16.4 dello Statuto, in aderenza alla ratio del nuovo dettato dell'art. 147-ter, terzo comma, TUF, così come modificato dalla Legge sul Risparmio e dal Decreto Correttivo, enuncia il divieto per ogni socio di presentare o concorrere a presentare più di una lista. Coerentemente l'art. 16.7 dello Statuto, prevede qualora siano presentate più liste, almeno un consigliere dovrà essere tratto dalla lista di minoranza, pertanto qualora applicando il meccanismo di nomina per lista, i candidati in graduatoria con il quoziente più elevato risultassero espressione di una sola lista, sarà nominato consigliere, in luogo dell'ultimo candidato in graduatoria, il candidato delle liste di minoranza che avrà ottenuto il quoziente più elevato.

L'articolo 16.8 dello Statuto, in materia di integrazione del Consiglio di Amministrazione, coniuga l'istituto della cooperazione con le disposizioni del TUF in tema di rispetto dei principi di composizione del consiglio medesimo, costituito dalla rappresentanza della minoranza e dalla presenza di almeno due consiglieri indipendenti ai sensi dell'art. 147-ter, comma terzo, del TUF.

Il Consiglio di Amministrazione in carica è stato nominato dall'Assemblea del 28 aprile 2006, convocata con avviso pubblicato su "il Sole 24ore" del 29 marzo 2006, sulla base di due liste presentate rispettivamente dagli azionisti di maggioranza, Coop Adriatica e Unicoop Tirreno, e da tre azionisti di minoranza della Società (Fondazione Cassa di Risparmio di Imola, Fondazione Cassa di Risparmio di Bologna e Unipol Merchant S.p.A.). Gli azionisti che hanno presentato le liste hanno messo a disposizione, nei termini previsti, la documentazione relativa ai candidati, in modo da consentire la preventiva conoscenza delle loro caratteristiche personali e professionali, nonché le dichiarazioni relative al possesso da parte di taluni di essi dei requisiti di indipenden-

za unitamente alle accettazioni irrevocabili dell'incarico. Ai sensi dell'art. 32 del patto di sindacato stipulato tra i soci Coop Adriatica scrl e Unicoop Tirreno soc.coop., in data 22 dicembre 2004, successivamente modificato in giugno 2006, come da atto di deposito del 22.06.2006, contenente un sindacato di voto e di blocco, avente ad oggetto complessivamente n. 170.516.129 azioni ordinarie della Società, pari al 60,414% del capitale sociale della stessa, sono stati riservati alla lista di minoranza presentata tre membri del Consiglio di Amministrazione.

Il Patto di sindacato stipulato tra i soci Coop Adriatica e Unicoop Tirreno è venuto a scadenza il 22 dicembre 2007. Successivamente i medesimi soci, in data 6 febbraio 2008 hanno sottoscritto un nuovo Patto rilevante ai sensi dell'art. 122 del TUF avente ad oggetto complessivamente n. 170.516.129 azioni ordinarie della Società, rappresentanti il 55,140% del capitale sociale, di cui 157.713.123 legate da un sindacato di voto e di blocco, rappresentanti il 51% del capitale sociale, ed il restante numero delle azioni sono libere.

Il Consiglio di Amministrazione della Società è attualmente composto dai soggetti indicati nella tabella che segue, con l'indicazione della rispettiva funzione esecutiva o non esecutiva e del possesso dei requisiti di indipendenza richiesti dal Codice di Autodisciplina.

Tabella 1

Consiglio di Amministrazione	
<i>Presidente - Non esecutivo</i> Gilberto Coffari	<i>Consigliere - Indipendente</i> Riccardo Sabadini
<i>Vice Presidente - Non esecutivo</i> Sergio Costalli	<i>Consigliere - Indipendente</i> Fabio Carpanelli
<i>Amministratore Delegato - Esecutivo</i> Filippo-Maria Carbonari	<i>Consigliere - Indipendente</i> Mauro Bini
<i>Consigliere - Non esecutivo</i> Roberto Zamboni	<i>Consigliere - Non esecutivo</i> Claudio Albertini
<i>Consigliere - Non esecutivo</i> Leonardo Caporioni	<i>Consigliere - Indipendente</i> Francesco Gentili
<i>Consigliere - Non esecutivo</i> Fernando Pellegrini	<i>Consigliere - Indipendente</i> Sergio Santi
<i>Consigliere - Indipendente</i> Massimo Franzoni	<i>Consigliere - Indipendente</i> Stefano Pozzoli
<i>Consigliere - Indipendente</i> Aristide Canosani	

Tutti gli amministratori dedicano il tempo necessario ad un proficuo e diligente svolgimento dei loro compiti, avuto riguardo al numero ed onere legati ad eventuali altri incarichi, essendo consapevoli delle responsabilità inerenti la carica ricoperta; essi sono tenuti costantemente informati sulle principali novità legislative e regolamentari concernenti la Società e l'esercizio delle proprie funzioni.

Gli amministratori non esecutivi (art. 2 del codice di autodisciplina)

Il Consiglio di Amministrazione si compone, con l'esclusione dell'amministratore delegato, di membri non esecutivi (in quanto non provvisti di deleghe operative e/o funzioni direttive in ambito aziendale). La presenza di tali amministratori non esecutivi garantisce, per il numero e l'autorevolezza, l'assunzione di decisioni consiliari equilibrate, con particolare riguardo alle aree in cui possono manifestarsi conflitti di interesse.

Gli amministratori non esecutivi apportano le loro specifiche competenze di carattere tecnico e strategico nelle discussioni consiliari, in modo da favorire un esame degli argomenti di discussione secondo prospettive diverse e una conseguente assunzione di deliberazioni consapevoli ed allineate con l'interesse sociale.

Gli amministratori indipendenti (art. 3 del Codice di Autodisciplina)

L'Assemblea degli Azionisti del 28 aprile 2006, nell'ambito del rinnovo delle cariche sociali, ha nominato i seguenti amministratori indipendenti: Massimo Franzoni, Aristide Canosani, Riccardo Sabadini, Fabio Carpanelli, Mauro Bini, Francesco Gentili, Sergio Santi e Stefano Pozzoli.

Anche ai sensi di quanto previsto dall'art. 3.C.1 del Codice di Autodisciplina, ai fini della verifica del requisito di indipendenza, tutti i soggetti sopra indicati hanno dichiarato per iscritto alla Società:

- (i) di non controllare, direttamente o indirettamente, anche attraverso società controllate, fiduciari o interposta persona, la Società, né di essere in grado di esercitare sulla Società un'influenza notevole;
- (ii) di non partecipare ad un patto parasociale attraverso il quale uno o più soggetti possano esercitare il controllo o un'influenza notevole sulla Società;
- (iii) di non essere, o essere stato nei precedenti tre esercizi, un esponente di rilievo della Società, di una sua controllata avente rilevanza strategica o di una società sottoposta a comune controllo con la Società, ovvero di una società o di un ente che, anche insieme con altri attraverso un patto parasociale, controlla la Società o è in grado di esercitare sullo stessa un'influenza notevole;
- (iv) di non avere, direttamente o indirettamente (ad esempio attraverso società controllate o delle quali sia esponente di rilievo, ovvero in qualità di partner di uno studio professionale o di una società di consulenza), o aver avuto nell'esercizio precedente, una significativa relazione commerciale, finanziaria o professionale: (i) con la Società, una sua controllata, o con alcuno dei relativi esponenti di rilievo; (ii) con un soggetto che, anche insieme con altri attraverso un patto parasociale, controlla la Società; ovvero (iii) con gli esponenti di rilievo dei suddetti soggetti;
- (v) di non essere, o essere stato nei precedenti tre esercizi, lavoratore dipendente di uno dei soggetti indicati nel precedente punto (iv);

- (vi) di non ricevere, o non aver ricevuto nei precedenti tre esercizi, dalla Società o da una società controllata o controllante una significativa remunerazione aggiuntiva rispetto all'emolumento "fisso" di amministratore non esecutivo della Società, ivi inclusa la partecipazione a piani di incentivazione legati alla performance aziendale, anche a base azionaria;
- (vii) di non essere stato amministratore della Società per più di nove anni negli ultimi dodici anni;
- (viii) di non rivestire la carica di amministratore esecutivo in un'altra società nella quale un amministratore esecutivo della Società abbia un incarico di amministratore;
- (ix) di non essere socio o amministratore di una società o di un'entità appartenente alla rete della società incaricata della revisione contabile della Società; e
- (x) di non essere uno stretto familiare di una persona che si trovi in una delle situazioni di cui ai precedenti punti.

Il Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 3 del Codice di Autodisciplina ha valutato anche per il 2008, la persistenza del requisito di indipendenza, in capo ai propri componenti indipendenti, sulla base delle dichiarazioni rilasciate dai componenti stessi. L'esito di tale valutazione è stato reso noto al mercato.

Lead Independent Director

Allo scopo di valorizzare il ruolo degli Amministratori Indipendenti il Consiglio di Amministrazione, nella riunione del 14 febbraio 2007, ha deliberato di introdurre la figura del Lead Independent Director. Tale figura - individuata nel Consigliere indipendente Avv. Riccardo Sabadini - funge da punto di riferimento e coordinamento delle istanze e dei contributi dei Consiglieri Indipendenti.

Il Lead Independent Director potrà, tra l'altro convocare - autonomamente o su richiesta di altri Consiglieri - apposite riunioni di soli Amministratori indipendenti (cd. Independent Director's executive sessions) per la discussione dei tematiche di volta in volta giudicate di interesse rispetto al funzionamento del Consiglio di Amministrazione o alla gestione dell'impresa.

Gli amministratori indipendenti si sono riuniti nel corso del 2008 nelle date 22 febbraio 2008 e 23 ottobre 2008, e si riuniranno almeno una volta l'anno.

Cariche ricoperte dagli amministratori presso altre società (art. 1 del Codice di Autodisciplina)

La tabella 3 in calce al presente documento riporta le cariche di amministratore e sindaco ricoperte dai membri del Consiglio di Amministrazione in carica in altre società quotate in mercati regolamentati (anche esteri), in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni, sulla base delle dichiarazioni rese dai singoli Amministratori.

Deleghe e poteri e rappresentanza della Società
(art. 2 del Codice di Autodisciplina)

L'art. 23.1 dello Statuto prevede che il Consiglio di Amministrazione possa delegare, nei limiti di cui all'art. 2381 del Codice Civile e, determinando i limiti della delega, proprie attribuzioni ad un comitato esecutivo composto di alcuni dei suoi membri e/o ad uno o più dei suoi componenti che assumeranno la carica di amministratore delegato o di amministratori delegati.

In data 3 maggio 2006, il Consiglio di Amministrazione ha nominato, tra i propri membri, l'Amministratore Delegato individuandolo nella persona di Filippo-Maria Carbonari, attribuendo al medesimo i seguenti poteri:

- elaborare e proporre le strategie e le politiche finanziarie della Società e del gruppo in relazione agli obiettivi di sviluppo, di redditività e di rischio fissati dal Consiglio di Amministrazione con attribuzione di responsabilità per la loro attuazione;
- controllare che l'attuazione degli obiettivi avvenga nel rispetto degli indirizzi fissati dal Consiglio di Amministrazione in materia;
- ottimizzare strumenti e procedure della gestione finanziaria, curare e mantenere le relazioni con il sistema finanziario;
- elaborare e proporre le strategie inerenti lo sviluppo organizzativo e le politiche di assunzione, gestione e formazione delle risorse umane;
- proporre al Consiglio di Amministrazione i principi contabili e gestionali per il gruppo, curare la corretta formulazione del bilancio (civilistico-gestionale-consolidato);
- verificare il rispetto delle direttive di gruppo così come delle norme e leggi amministrative, fiscali e legali;
- coordinare la predisposizione e la rendicontazione del preventivo annuale;
- assicurare e coordinare le attività inerenti: servizi generali, problematiche legali e fiscali della Società;
- assumersi la responsabilità della corretta e tempestiva realizzazione degli interventi immobiliari eseguiti direttamente dalla Società nel rispetto dei progetti, dei budget di spesa e dei tempi di realizzazione approvati dal Consiglio di Amministrazione;
- assumersi la responsabilità del controllo esecutivo dell'avanzamento delle commesse acquisite da terzi chiavi in mano;
- assumersi la responsabilità della corretta manutenzione del patrimonio immobiliare, nell'ambito dei contratti di affitto sottoscritti da IGD con terzi, dei budget di spesa approvati dal Consiglio di Amministrazione e nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- assumersi la responsabilità della predisposizione del piano annuale degli interventi nonché dei relativi budget preventivi di spesa sia per quanto riguarda le nuove realizzazioni che per le manutenzioni da sottoporre alla approvazione del Consiglio di Amministrazione.

L'Amministratore Delegato, Filippo-Maria Carbonari ricopre altresì, la carica di Direttore Generale e di direttore finanziario.

Ai sensi dell'art. 23 dello Statuto, gli organi delegati riferiscono al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale con periodicità almeno trimestrale sul generale andamento della gestione e sulla prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o dalle sue controllate.

Ciascun amministratore può chiedere agli organi delegati che siano fornite informazioni in Consiglio relative alla gestione della Società.

Ai sensi dell'art. 24.1 dello Statuto, la rappresentanza legale della Società e la firma sociale spettano al Presidente ovvero, in caso di impedimento, assenza o mancanza al vice Presidente, se nominato. Salvo diversa disposizione della delibera di delega, la rappresentanza legale della Società spetta altresì a ciascun amministratore delegato.

La rappresentanza della Società per singoli atti o categorie di atti può essere conferita dalle persone legittimate all'esercizio della rappresentanza legale a dipendenti della Società ed anche a terzi.

In considerazione della tipologia del business e del ruolo svolto dal Consiglio di Amministrazione, la Società non ha nominato il comitato esecutivo.

Il Consiglio di Amministrazione del 3 maggio 2006, ha riconfermato nella carica di Presidente della Società il Sig. Gilberto Coffari.

Modalità del funzionamento del Consiglio di Amministrazione
(art. 1 del Codice di Autodisciplina)

Ai sensi dell'art. 17.3 dello Statuto, il Presidente convoca e presiede il Consiglio di Amministrazione, ne dirige, coordina e modera la discussione e le relative attività e proclama i risultati delle rispettive deliberazioni.

Fermi restando i poteri di convocazione spettanti per legge, il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente, ovvero da chi ne fa le veci, ogniqualvolta lo ritenga opportuno ovvero su richiesta della maggioranza degli amministratori. L'articolo 18.1 dello Statuto prevede, altresì, che il potere di convocazione del Consiglio di Amministrazione possa essere esercitato, oltre che dal Collegio Sindacale, anche da ciascun membro del Collegio, in coerenza con il disposto dell'art. 151, comma secondo, del TUF, così come modificato dalla Legge sul Risparmio.

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

Di regola la convocazione è fatta, a mezzo telegramma, telefax, o altro mezzo purché sia garantita la prova dell'avvenuto ricevimento al domicilio dei componenti del Consiglio di Amministrazione almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione. Nei casi di urgenza il termine è ridotto a due giorni. L'avviso di convocazione è comunicato ai sindaci con l'osservanza dei termini sopra indicati.

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione sono presiedute dal Presidente, ed in caso di suo impedimento, assenza o mancanza dal vice Presidente, ove nominato, ovvero in

caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo, dall'amministratore più anziano di età.

Nell'ambito di ciascuna riunione il Consiglio di Amministrazione, su proposta del Presidente, nomina un segretario, anche al di fuori dei suoi membri, chiamato a controfirmare il verbale della seduta.

Lo Statuto richiede la presenza di almeno un membro del Collegio Sindacale alle sedute del Consiglio di Amministrazione, in modo da assicurare l'informativa al Collegio Sindacale sull'attività svolta dalla Società e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società stessa o dalle società controllate, ed in particolare sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, che siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, che abbiano costituito oggetto di deliberazione, discussione o comunque comunicazione nel corso delle sedute medesime. Qualora nessuno dei membri del Collegio Sindacale sia presente alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, o laddove le modalità adottate ai sensi del comma precedente non garantiscano un'informativa a carattere almeno trimestrale, lo Statuto prevede che il Presidente e/o l'Amministratore Delegato debbano riferire per iscritto sulle attività di rispettiva competenza al Presidente del Collegio Sindacale, entro il termine massimo di tre mesi. Di tale comunicazione dovrà farsi menzione nel verbale della prima adunanza utile del Collegio Sindacale.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto 14 riunioni (07 gennaio, 24 gennaio, 7 febbraio, 21 marzo, 16 aprile, 14 maggio, 12 giugno, 27 giugno, 30 luglio, 27 agosto, 18 settembre, 23 ottobre, 13 novembre, 11 dicembre) che hanno visto la regolare partecipazione degli amministratori e la presenza di un membro del Collegio Sindacale. Si precisa, al riguardo, che il numero di assenze, peraltro sempre giustificate, è stato contenuto.

A specifiche riunioni del Consiglio di Amministrazione hanno partecipato dirigenti della Società o soggetti esterni, qualora ritenuto opportuno, al fine di fornire, in relazione agli argomenti trattati, un contributo specialistico.

Comitati interni al Consiglio di Amministrazione

Comitato per la remunerazione

Il Consiglio di Amministrazione, in piena conformità rispetto a quanto raccomandato dall'art. 7.PE. del Codice, ha istituito nel corso della riunione del 21 marzo 2008 il Comitato di Remunerazione.

Il Comitato per la Remunerazione è composto da tre Amministratori non esecutivi individuati nelle persone di Riccardo Sabadini, in qualità di Presidente, Sergio Santi e Francesco Gentili, tutti indipendenti.

Il Comitato Remunerazione svolge funzioni istruttorie, propositive e conduttive in materia di remunerazione, contribuendo a far sì che i compensi degli amministratori e diri-

genti della Società e degli Amministratori delle società controllate e collegate, pur ispirati ai principi di sobrietà, siano stabiliti in misura e in forma tale da costituire una remunerazione dell'attività svolta adeguata e tale da trattenere e motivare i soggetti dotati delle caratteristiche professionali utili per gestire con successo la Società e le sue partecipate.

Nel corso del 2008 il Comitato per la Remunerazione si è riunito 2 volte.

Comitato per le Nomine

Il Consiglio di Amministrazione ha istituito e nominato i relativi membri del Comitato per le Nomine nel corso della riunione consiliare del 18 settembre 2008, composto da tre Amministratori non esecutivi, individuati nelle persone di Mauro Bini, Stefano Pozzoli, consiglieri indipendenti, e Claudio Albertini, consigliere non esecutivo.

Il Comitato Nomine svolge un ruolo propositivo e consultivo nell'individuazione della composizione ottimale del Consiglio di Amministrazione, nella scelta delle figure apicali della Società e nella individuazione delle designazioni degli amministratori, dei sindaci e dei dirigenti delle società controllate aventi rilevanza strategica; il tutto nella prospettiva di garantire un adeguato livello di indipendenza degli amministratori rispetto al management. Il Comitato Nomine è altresì chiamato ad esprimersi anche in occasione della formulazione di pareri circa la scelta del tipo di Organo Amministrativo (monocratico o collegiale), sul numero dei componenti e sui nominativi da indicare nelle sedi competenti all'assunzione delle relative delibere per le cariche di amministratore e sindaco, nonché di presidente, vice-presidente e direttore generale (e/o amministratore delegato) delle controllate e collegate.

Nel corso del 2008 il Comitato Nomine si è riunito 2 volte.

Comitato di Presidenza

Il Consiglio di Amministrazione ha istituito e nominato i relativi membri del Comitato di Presidenza nel corso della riunione consiliare del 18 settembre 2008, composto dal Presidente, dal Vice Presidente, dall' Amministratore Delegato, rispettivamente individuati dai Sig.ri Gilberto Coffari, Sergio Costalli e Filippo-Maria Carbonari, nonché il Consigliere indipendente Sergio Santi e il Consigliere non esecutivo Roberto Zamboni.

Il Comitato di Presidenza collabora, con funzione consultiva ed istruttoria, all'individuazione delle politiche di sviluppo e delle linee guida dei piani strategici ed operativi da sottoporre al Consiglio di Amministrazione e sovrintende al controllo della corretta attuazione delle stesse ed in particolare è chiamato, altresì, ad esprimersi sulle operazioni di sviluppo ed investimento aventi rilevanza strategica, tali da incidere significativamente sul valore e composizione del patrimonio sociale o da influenzare in maniera rilevante il prezzo del titolo azionario.

Nel corso del 2008 il Comitato di Presidenza si è riunito il 22 ottobre, il 10 novembre e il 10 dicembre 2008.

Il sistema di remunerazione

Il sistema di remunerazione

(art. 5 e art. 7 del Codice di Autodisciplina)

Ai sensi dell'art. 25 dello Statuto, ai membri del Consiglio di Amministrazione spetta un compenso determinato dall'Assemblea. La deliberazione assembleare, una volta presa, è valida anche per gli esercizi successivi fino a diversa determinazione.

Il Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale, nonché la proposta formulata dal Comitato per la Remunerazione, stabilisce il compenso degli amministratori investiti di particolari cariche, compreso il Presidente. L'istituto Comitato per la Remunerazione, in ossequio alle disposizioni contenute nell'art. 2.2.3 del Regolamento dei Mercati Organizzati, svolge i cui compiti di seguito riassunti:

- formula proposte al Consiglio di Amministrazione per la remunerazione degli amministratori delegati e degli altri amministratori che ricoprono particolari cariche, monitorando l'applicazione delle decisioni adottate dal consiglio stesso;
- formula pareri al Consiglio di Amministrazione per l'individuazione dei criteri generali per la definizione del trattamento economico del Direttore Generale e dell'alta dirigenza della Società;
- formula pareri al Consiglio di Amministrazione sull'ammontare delle remunerazioni dei Presidenti, Vicepresidenti e Direttori Generali (e/o Amministratori Delegati) delle società controllate con rilevanza strategica, sulla base di proposte formulate dal presidente d'intesa con l'Amministratore Delegato della capogruppo;
- formula pareri al Consiglio di Amministrazione in ordine alla definizione di proposte per il compenso globale da corrispondere ai membri del Consiglio di Amministrazione delle società controllate e collegate.

Il sistema per il controllo interno e il Comitato per il Controllo Interno

Il sistema per il controllo interno

(art. 8 del Codice di Autodisciplina)

Il sistema per il controllo interno è l'insieme delle regole, delle Procedure e delle strutture organizzative volte a consentire, attraverso un adeguato processo di identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi, una conduzione dell'impresa sana, corretta e coerente con gli obiettivi prefissati.

Un efficace sistema per il controllo interno contribuisce a garantire la **salvaguardia** del patrimonio sociale, l'**efficienza** e l'**efficacia** delle operazioni aziendali, l'affidabilità dell'informazione finanziaria e il rispetto di leggi e regolamenti.

Il Consiglio di Amministrazione esercita le proprie funzioni relative al sistema di controllo interno tenendo in adeguata considerazione i modelli di riferimento ed in linea con la best practice internazionale. A tal fine il Consiglio si avvale del Comitato per il controllo interno nonché dell'*Internal Audit*, che svolge, altresì, la funzione di Preposto al

Controllo Interno

Con specifico riferimento alla valutazione del sistema di controllo interno, il Consiglio di Amministrazione nell'anno 2008 ha, altresì, valutato sulla base della valutazione del Comitato per il controllo interno, l'adeguatezza complessiva del sistema di controllo interno.

Il Comitato per il Controllo Interno

(art. 8 del Codice di Autodisciplina)

Il Comitato per il Controllo Interno è costituito nell'ambito del Consiglio di Amministrazione, secondo le regole del Regolamento di Governance ed in ossequio alle prassi richiamate dal Codice di Autodisciplina,

Il Comitato per il Controllo interno è composto di 3 amministratori non esecutivi, di cui 2 indipendenti, individuati nei consiglieri Aristide Canosani, Massimo Franzoni e Leonardo Caporioni.

Il Consiglio di Amministrazione ha valutato che il componente Leonardo Caporioni possiede una adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria.

Il Consiglio di Amministrazione ha individuato nella persona dell'Amministratore Delegato, Filippo-Maria Carbonari, l'amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno, così come richiesto dal Codice di Autodisciplina.

Il Consiglio di Amministrazione, su proposta dell'amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno e sentito il parere del Comitato per il Controllo Interno, ha attribuito il ruolo di soggetto preposto al controllo interno, identificandolo nella funzione di Internal Audit, affidata ad un soggetto esterno, corrispondente alla incaricata società Unilab.

Il Comitato per il Controllo Interno, oltre ad assistere il Consiglio di Amministrazione nell'espletamento dei compiti sopra indicati:

- a) riferisce al Consiglio di Amministrazione, almeno semestralmente in occasione dell'approvazione del progetto di bilancio e della relazione semestrale, sull'attività svolta e sull'adeguatezza del sistema di controllo interno;
- b) predispone due note – da pubblicarsi l'una nell'ambito del comunicato emesso dal Consiglio di Amministrazione in occasione dell'approvazione del progetto di bilancio e l'altra in quello relativo all'approvazione della relazione semestrale – relative alle operazioni concluse dalla Società con parti correlate nel periodo di riferimento, contenenti considerazioni del Comitato in merito alla rispondenza di tali operazioni all'interesse della Società, alle modalità di determinazione dei relativi prezzi e alla congruità di tali prezzi rispetto ai valori di mercato di operazioni similari;
- c) esamina preventivamente e formula al Consiglio di Amministrazione pareri non vincolanti riguardanti le operazioni con parti correlate di competenza del Consiglio di Amministrazione medesimo;
- d) valuta, unitamente al dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, quando sarà nominato, e ai revisori, il corretto utilizzo dei principi contabili e la

loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;

- e) su richiesta dell'amministratore esecutivo all'uopo incaricato esprime pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali nonché alla progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno;
- f) esamina il piano di lavoro preparato dai preposti al controllo interno nonché le relazioni periodiche da essi predisposte;
- g) valuta le proposte formulate dalle società di revisione per ottenere l'affidamento del relativo incarico, nonché il piano di lavoro predisposto per la revisione e i risultati esposti nella relazione e nella eventuale lettera di suggerimenti;
- h) vigila sull'efficacia del processo di revisione contabile;
- i) svolge gli ulteriori compiti che gli vengono attribuiti dal Consiglio di Amministrazione.

Ai lavori del Comitato per il Controllo Interno partecipa il Presidente del Collegio Sindacale o altro sindaco da lui designato.

Nel corso del 2008 il Comitato per il Controllo Interno si è riunito n. 6 volte, nelle date del 20 marzo, 14 maggio, 30 luglio, 7 agosto, 22 ottobre e 12 novembre.

Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili

L'articolo 23.5 dello Statuto, in compliance con le disposizioni contenute nell'art. 154-bis del TUF, prevede che il Consiglio di Amministrazione nomini, previo parere del Collegio Sindacale, il Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili, descrivendo altresì i requisiti di professionalità che quest'ultimo deve possedere.

In ossequio alle disposizioni statutarie richiamate, il Consiglio di Amministrazione già nel luglio 2007, preventivamente interpellando il Collegio Sindacale, il quale ha espresso parere positivo, ha nominato a tempo indeterminato la Dott.ssa Grazia Margherita Piolanti quale Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili, attribuendo allo stesso i compiti, adeguati poteri e mezzi.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili predispone adeguate procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio e, ove previsto, dal bilancio consolidato nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario.

A tal riguardo nel 2008 è stato affidato incarico alla società *Deloitte* allo scopo di effettuare l'analisi delle principali procedure contabili in essere ed applicate per la redazione del Bilancio civilistico e consolidato.

Amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno.

In conformità alle indicazioni contenute nell'art. 8.C.1., lett. b), del Codice, il Consiglio di Amministrazione, con l'assistenza del Comitato per il controllo interno, già nel 2007,

ha individuato l'Amministratore Delegato quale incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno, cui sono attribuiti i compiti analiticamente descritti al punto 8.C.5. del Codice – ai quali lo stesso ha dato esecuzione avvalendosi del Comitato per il Controllo Interno e del Preposto al Controllo Interno – nonché i conseguenti opportuni poteri, anche al fine di garantire una piena *compliance* alle previsioni di autoregolamentazione delle società quotate.

Preposto al Controllo Interno

Il Consiglio di Amministrazione, già nel 2007, sentito il parere del Comitato per il controllo interno e su proposta dell'Amministratore esecutivo, ha individuato quale Preposto al controllo interno la funzione esternalizzata di *Internal audit*, ritenendo tale scelta di esternalizzazione la più economica ed efficiente, potendo contare su una struttura indipendente e dotata, altresì, di specifica esperienza professionale.

Il Preposto al controllo interno predispone un "piano di lavoro" per l'attività di audit e verifica il sistema di controllo interno. A tal riguardo, egli ha accesso alle informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico. In particolare, il Preposto verifica l'osservanza e l'efficacia dell'insieme delle regole, delle procedure e delle strutture adottate dalla Società per il raggiungimento degli obiettivi prefissati riferendo periodicamente al Comitato per il Controllo Interno e all'Organismo di Vigilanza.

Quanto alla remunerazione del preposto al Controllo Interno, trattandosi della medesima Società incaricata di svolgere la funzione di *Internal Audit*, la stessa è ricompresa nel compenso corrisposto per quest'ultima.

Il Modello Organizzativo

(art. 8 del Codice di Autodisciplina)

Il sistema di controllo interno è tra l'altro rafforzato attraverso l'adozione di un apposito modello organizzativo, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 12 maggio 2006 (il "Modello Organizzativo").

Il Modello Organizzativo mira ad assicurare la messa a punto di un sistema modulato sulle specifiche esigenze determinate dall'entrata in vigore del D.lgs. 231/2001 concernente la responsabilità amministrativa delle società per i reati commessi da soggetti apicali o sottoposti e si concreta in un sistema piramidale di principi e procedure.

Il Modello Organizzativo si completa, inoltre, con la costituzione di un Organismo di Vigilanza, con funzioni di vigilanza e controllo in ordine al funzionamento, all'efficacia, all'adeguatezza e all'osservanza del Modello Organizzativo. Esso è dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo e cura il costante aggiornamento del Modello organizzativo.

L'Organismo di Vigilanza è attualmente composto da Fabio Carpanelli, amministratore indipendente, con funzione di Presidente, e dagli amministratori indipendenti Sergio Santi e Francesco Gentili, e si è riunito nel corso del 2008, 4 volte nelle date del 21 marzo, 12 giugno, 30 luglio e 5 novembre.

Il trattamento delle informazioni societarie e il Codice di Comportamento sull'internal dealing

Il trattamento delle informazioni societarie

(art. 4 del Codice di Autodisciplina)

Il Codice di Autodisciplina prevede che gli amministratori e i sindaci siano tenuti a mantenere riservati i documenti e le informazioni acquisiti nello svolgimento dei loro compiti e a rispettare la procedura adottata dall'emittente per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di tali documenti ed informazioni.

A tal riguardo, con particolare riferimento alle informazioni "privilegiate" (ovvero "price sensitive"), la Società è dotata di un apposito Regolamento per la gestione ed il trattamento delle informazioni riservate e per la comunicazione all'esterno di documenti e di informazioni.

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

Il codice di comportamento in materia di internal dealing

In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 114, comma 7, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato (il "TUF"), e dalle disposizioni di attuazione previste dagli artt. 152-sexies e seguenti del Regolamento Consob approvato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato (il "Regolamento Emittenti"), il Consiglio di Amministrazione ha adottato una procedura diretta a disciplinare, con efficacia cogente dal gennaio 2007, gli obblighi informativi e di comportamento inerenti le operazioni effettuate da soggetti rilevanti e da persone ad essi strettamente legate su azioni della Società o su altri strumenti finanziari ad esse collegati. Il codice di comportamento è disponibile sul sito internet www.gruppoigd.it, nella sezione Investor Relations.

Interessi degli amministratori e operazioni con parti correlate

(art. 9 del Codice di Autodisciplina)

Con riferimento alle operazioni con parti correlate, il Consiglio di Amministrazione ha approvato già nel febbraio 2007, integrando le linee guida e i criteri per l'identificazione delle operazioni significative e con parti correlate, la procedura delle operazioni con parti correlate che contempla l'adozione di specifici principi di comportamento, volti a disciplinare i principali aspetti sostanziali e procedurali inerenti alla gestione delle operazioni richiamate, applicabili anche a quelle che non rientrano nella competenza esclusiva del Consiglio di Amministrazione, nei termini di seguito riportati.

La gestione delle operazioni con parti correlate è effettuata nel rispetto di particolari criteri di correttezza sostanziale e

procedurale. Per la definizione delle "parti correlate" si fa espresso rinvio ai soggetti definiti come tali dal principio contabile internazionale concernente l'informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate (IAS 24), adottato secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento (CE) n. 1606/2002.

Ai fini dell'applicazione dei presenti principi, sono escluse dal novero di operazioni con parti correlate le operazioni tipiche od usuali ovvero da concludersi a condizioni di mercato.

Sono operazioni tipiche od usuali le operazioni che, per oggetto o natura, non siano estranee al normale corso degli affari della Società, nonché le operazioni che non presentino particolari elementi di criticità dovuti alle loro caratteristiche e ai rischi inerenti alla natura della controparte o al tempo del loro compimento.

Sono operazioni a condizioni di mercato quelle concluse a condizioni non significativamente difformi da quelle usualmente praticate nei rapporti con soggetti che non siano parti correlate.

Nel caso di operazioni con parti correlate riservate alla competenza del Consiglio di Amministrazione, quest'ultimo deve ricevere un'adeguata informativa sulla natura della correlazione, sulle modalità esecutive dell'operazione, sulle condizioni temporali ed economiche per la relativa realizzazione, sul procedimento valutativo seguito nonché sulle motivazioni sottostanti e sugli eventuali rischi per la Società.

Il Consiglio, a seguito di adeguata informativa ricevuta dagli organi delegati e comunque qualora ne ravvisi l'opportunità, tenuto conto della natura, del valore e delle altre caratteristiche della singola Operazione con Parti Correlate (come previsto dall'articolo 9 del Codice di Autodisciplina), potrà richiedere che la stessa venga conclusa con l'assistenza di uno o più esperti che esprimano una opinione sulle condizioni economiche e/o sulle modalità esecutive e tecniche dell'operazione. La scelta degli esperti di cui avvalersi dovrà ricadere su soggetti di riconosciuta professionalità e competenza e dei quali dovrà essere verificata l'indipendenza e l'assenza di conflitti di interesse in relazione all'operazione. Nella scelta dei suddetti esperti (banche, società di revisione, studi legali ovvero altri esperti di riconosciuta professionalità e competenza specifica), il Consiglio procede ad un'attenta valutazione della rispettiva indipendenza, utilizzando eventualmente – nei casi più significativi – esperti diversi per ciascuna parte correlata.

Gli amministratori che hanno un interesse, anche potenziale o indiretto, in una operazione con parti correlate sono tenuti ad informare preventivamente ed esaurientemente il Consiglio sull'esistenza dell'interesse e sulle circostanze del medesimo. Il Consiglio di Amministrazione è tenuto a valutare, in relazione a ciascun caso concreto e sulla base dell'informativa fornita dall'amministratore interessato, tenendo conto anche della necessità di assicurare il buon funzionamento dell'organo consiliare, l'opportunità di richiedere al medesimo amministratore: (i) di allontanarsi dalla seduta prima dell'inizio della discussione e fino a quando non sia stata assunta la deliberazione; ovvero (ii) di astenersi dal partecipare alla votazione.

Rapporti con gli azionisti

(art. 11 del Codice di Autodisciplina)

La Società si adopera per instaurare un dialogo costante con gli azionisti e con gli investitori, fondato sulla comprensione dei reciproci ruoli, promuovendo periodicamente incontri con esponenti della comunità finanziaria italiana e internazionale, nel pieno rispetto delle disposizioni vigenti in materia e relativamente al trattamento delle informazioni privilegiate. In tal senso il Consiglio di Amministrazione ha nominato un Investor Relations Manager, provvedendo ad istituire un'apposita struttura aziendale e una sezione dedicata del sito internet della Società (www.gruppoigd.it).

In tale sezione, l'investitore può reperire ogni documento utile pubblicato dalla Società, sia di natura contabile, sia relativo al sistema di corporate governance.

Le assemblee

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

Il Regolamento in vigore, approvato dall'Assemblea del 26 marzo 2003 e disponibile sul sito internet www.gruppoigd.it nella sezione Investor Relations, è finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle assemblee attraverso dettagliata disciplina delle diverse fasi in cui esse si articolano, nel rispetto del fondamentale diritto di ciascun socio di richiedere chiarimenti su diversi argomenti in discussione, di esprimere la propria opinione e di formulare proposte.

I sindaci

(art. 10 del Codice di Autodisciplina)

Ai sensi dell'art. 26.2 dello Statuto, la nomina dei membri del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste che devono essere depositate presso la sede sociale, unitamente alle dichiarazioni con le quali i singoli candidati attestano, sotto la propria responsabilità, il rispetto dei limiti al cumulo degli incarichi stabiliti dalle disposizioni vigenti, nonché una esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali di ciascun candidato, almeno venti giorni prima dell'Assemblea convocata per l'elezione dei medesimi.

L'art. 16 dello Statuto prevede che all'elezione dei membri del Collegio Sindacale si proceda come segue:

1. dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti espressi dagli azionisti sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due sindaci effettivi ed un sindaco supplente;
2. il terzo sindaco effettivo ed il secondo sindaco supplente sono tratti dalla lista seconda classificata, nell'ordine progressivo con il quale sono indicati nella lista stessa.
3. Nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti gli azionisti presenti in assemblea, risultando eletti i candidati della lista che abbiano ottenuto la maggioranza semplice dei voti.

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

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

- (a) attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche, finanziarie e tecnico-scientifiche strettamente attinenti all'attività d'impresa della Società;
- (b) funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti in settori strettamente attinenti a quello di attività della Società, è stabilito quanto segue:
 - _ hanno stretta attinenza all'attività della Società tutte le materie di cui alla precedente lettera a) connesse all'attività immobiliare e alle attività inerenti a settori economici attinenti a quello immobiliare;
 - _ sono settori economici attinenti a quello immobiliare quelli in cui operano le imprese controllanti, ovvero che possono essere assoggettate al controllo o collegate ad imprese operanti nel settore immobiliare.

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

Il Collegio Sindacale, nominato in occasione dell'Assemblea del 28 aprile 2006, si compone di tre membri effettivi e due supplenti, nelle persone dei Signori: Romano Conti (Presidente), tratto dalla lista di minoranza, Roberto Chiusoli (membro effettivo), tratto dalla lista di maggioranza, Franco Gargani (membro effettivo), tratto dalla lista di maggioranza, Isabella Landi (membro supplente), tratto dalla lista di maggioranza, e Andrea Parenti (membro supplente), (tratto dalla lista di maggioranza) quest'ultimo nominato dall'assemblea del 23 aprile 2007 in sostituzione del sindaco dimissionario Andrea De Lucia.

Per quanto concerne il Presidente del Collegio Sindacale, in conformità alle disposizioni previste nell'art. 148, comma 2 bis, TUF, così come modificato dalla Legge sul Risparmio, lo stesso è stato nominato dall'Assemblea tra i candidati sindaci eletti dalla minoranza. Pertanto, in sede di nomina dell'attuale Collegio Sindacale, non hanno trovato applicazione gli artt. 26.4 e 26.5 dello Statuto, nella loro originaria formulazione, successivamente riformulati dall'Assemblea Straordinaria del 23 aprile 2007, in compliance con la normativa vigente che prevede che la presidenza del Collegio Sindacale spetti al primo candidato della lista che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima.

Nel corso del 2008 il Collegio si è riunito 6 volte nelle date del 5 marzo, 5 aprile, 23 maggio, 29 maggio, 30 luglio e 30 ottobre. Ad esse, occorre aggiungere alcune riunioni effet-

tuate – in particolare – con il management della Società e con i rappresentanti della società di revisione, nonché quelle del Comitato del Controllo Interno.

In adeguamento alle novità introdotte dal nuovo Codice di Autodisciplina, il Collegio Sindacale, a seguito delle valutazioni espresse dal Consiglio di Amministrazione circa l'indipendenza dei propri membri, ha verificato l'idoneità dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio stesso al riguardo.

Il Collegio Sindacale provvede alla supervisione sull'operato della società di revisione. L'Assemblea Straordinaria del 23 aprile 2007 ha deliberato di modificare l'art. 27.2 dello Statuto prevedendo che l'incarico alla Società di Revisione sia conferito dall'Assemblea Ordinaria su proposta motivata dell'organo di controllo.

La tabella che segue riporta i nominativi dei membri del Collegio Sindacale in carica

Tabella 2

Collegio Sindacale

Presidente	Romano Conti
Sindaco Effettivo	Roberto Chiusoli
Sindaco Effettivo	Franco Gargani
Sindaco Supplente	Isabella Landi
Sindaco Supplente	Andrea Parenti

Tabella 3

Elenco delle cariche

Cognome e Nome	Gilberto Coffari
Carica in IGD	<i>Presidente (non esecutivo)</i>
Cariche 2008	UNIPOL GRUPPO FINANZIARIO spa, Bologna, Consigliere; COOP ADRIATICA scarl, Castenaso (BO), Presidente del C.d.A., Direttore Generale; UNIPOL BANCA spa, Bologna, Consigliere e Vice Presidente; UNIPOL MERCHANT spa, Bologna, Consigliere; CENTRALE ADRIATICA s. c.a.r.l., Modena (MO), Consigliere; FEDERCOOP NULLO BALDINI SOC. COOP, Ravenna, Consigliere; FEDERAZIONE DELLE COOPERATIVE DELLA PROVINCIA DI RAVENNA, Ravenna, Consigliere; HOLMO S.P.A., (BO), Consigliere.
Cognome e Nome	Sergio Costalli
Carica in IGD	<i>Vice Presidente (non esecutivo)</i>
Cariche 2008	UNICOOP TIRRENO s.coop., Livorno, Vice Presidente e Amministratore Delegato; UNIPOL GRUPPO FINANZIARIO spa, Bologna, Consigliere; UNIPOL ASSICURAZIONI spa, Bologna, Consigliere; UNIPOL MERCHANT spa, Bologna, Consigliere; FINSOE spa, Bologna, Consigliere; HOLMO spa, Bologna, Consigliere; VIGNALE COMUNICAZIONI srl, Vignale Riotorto (LI), Presidente.
Cognome e Nome	Filippo Maria Carbonari
Carica in IGD	<i>Amministratore Delegato (Esecutivo)</i>
Cariche 2008	CORTICELLA MOLINI E PASTIFICI spa, Bologna, Consigliere; FINZIARA BOLOGNESE- FI.BO spa, Bologna, Consigliere; FORTE DI BRONDOLO soc. consortile, Castenaso, Presidente Consorzio; PORTA MEDICEA srl, Livorno, Amministratore Delegato; CFG srl, Pesaro, Liquidatore; MILLENNIUM GALLERY srl, Ravenna, Amministratore Unico; IMMOBILIARE LARICE srl, Ravenna, Amministratore Unico; NIKEFIN ASTI srl, Ravenna (RA), Amministratore Unico. WINMAGAZINE S.a. Bucarest- Romania, Presidente;

segue: Tabella 3 - Elenco delle cariche

Cognome e Nome	Claudio Albertini
Carica in IGD	<i>Consigliere (non esecutivo)</i>
Cariche 2008	CEFLA SERVICE spa, Imola, Sindaco Effettivo; COOPERLEASING spa Bologna, Consigliere; EARCHIMEDE spa Brescia, Vice-Presidente; FI.BO spa Bologna, Consigliere; FIN.PA.S. spa Firenze, Consigliere; NOMISMA spa Bologna, Consigliere; PEGASO FINANZIARIA spa Bologna, Consigliere; PROTOS spa Roma, Consigliere; SOFINCO spa Modena, Consigliere; UNIPOL PRIVATE EQUITY SGR spa Bologna, Consigliere. HOTEL VILLAGGIO CITTÀ DEL MARE S.p.A., Terrasini (PA), Presidente.
Cognome e Nome	Mauro Bini
Carica in IGD	<i>Consigliere - Indipendente</i>
Cariche 2008	ITALMOBILIARE spa. – Consigliere. ARCA SGR SPA, Milano, Consigliere WMETRICS SGR, Milano, Amministratore Unico
Cognome e Nome	Aristide Canosani
Carica in IGD	<i>Consigliere - Indipendente</i>
Cariche 2008	UNICREDIT BANCA spa, Bologna, Presidente del Consiglio di Amministrazione; CARIMONTE HOLDING spa, Bologna, Consigliere; CNP UNICREDIT VITA spa, Milano, Consigliere; FONDAZIONE FANTI MELLONI, Bologna, Consigliere; CREDITRAS VITA, Presidente; CREDITRAS ASSICURAZIONI, Presidente; AVIVA S.p.A., Consigliere; COOP ADRIATICA scarl, Castenaso (BO), Consigliere.
Cognome e Nome	Leonardo Caporioni
Carica in IGD	<i>Consigliere (non esecutivo)</i>
Cariche 2008	COOPFOND spa, Roma, Consigliere; TIRRENO LOGISTICA srl, Vignale Riotorto (LI), Vice-Presidente; IMMOBILIARE SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE spa, Livorno, Vice-Presidente; COMPAGNIA FINANZIARIA ED IMMOBILIARE spa, Livorno, Presidente del Collegio Sindacale; COOPERARE SVILUPPO S.p.A., Consigliere; VIGNALE IMMOBILIARE S.p.A., Consigliere; COOPERATIVA LAVORATORI delle COSTRUZIONI s.c.(CLC s.c), Consigliere; MIMOSA S.p.A., Sindaco Supplente.
Cognome e Nome	Fabio Carpanelli
Carica in IGD	<i>Consigliere - Indipendente</i>
Cariche 2008	AUTOSTAZIONE DI BOLOGNA spa, Bologna, Presidente; MANUTENCOOP FACILITY MANAGEMENT S.p.A., Presidente Consiglio di Sorveglianza; Portamedicea s.r.l., Livorno, Presidente
Cognome e Nome	Massimo Franzoni
Carica in IGD	<i>Consigliere - Indipendente</i>
Cariche 2008	CARIMONTE HOLDING spa, Bologna, Amministratore; UNIPOL GRUPPO FINANZIARIO S.p.A., Bologna, Rappresentante Comune degli azionisti.
Cognome e Nome	Francesco Gentili
Carica in IGD	<i>Consigliere Indipendente</i>
Cariche 2008	BANCA DELLA MAREMMA CREDITO COOPERATIVO DI GROSSETO, Grosseto (GR), Consigliere;

segue: Tabella 3 - Elenco delle cariche

Cognome e Nome	Fernando Pellegrini
Carica in IGD	<i>Consigliere (non esecutivo)</i>
Cariche 2008	SIMGEST SpA Consigliere e membro del Comitato Esecutivo; SO.GE.FIN S.r.l., Presidente; TIRRENO FINANZIARIA S.r.l., Presidente e Amministratore Delegato.
Cognome e Nome	Stefano Pozzoli
Carica in IGD	<i>Consigliere Indipendente</i>
Cariche 2008	IL PINO spa, Firenze (FI) Consigliere.
Cognome e Nome	Riccardo Sabadini
Carica in IGD	<i>Consigliere Indipendente</i>
Cariche 2008	COOPOLIS SPA, Ravenna (RA), Consigliere DINAZZANO PO SPA, Reggio Emilia (RE), Consigliere PORTO INTERMODALE RAVENNA SPA, SAPIR, Ravenna (RA), Consigliere
Cognome e Nome	Sergio Santi
Carica in IGD	<i>Consigliere Indipendente</i>
Cariche 2008	ECOLOGIA AMBIENTE srl, Ravenna, Sindaco effettivo; GALSI spa, Milano, Sindaco Effettivo; HERACOMM srl, Imola (BO), Sindaco Effettivo; HERA LUCE srl, San Mauro Pascoli (FC), Sindaco Effettivo; HERA RETE MODENA srl, Modena, Sindaco Effettivo; HERA TRADING srl, Imola (BO), Sindaco Effettivo; SET spa, Milano, Sindaco Effettivo; UNIFLOTTE srl, Bologna, Sindaco Effettivo; GASTECNICA GALLIERA srl, Bologna, Sindaco effettivo; MODENA NETWORK spa, Modena, Sindaco Effettivo; AMBIENTE MARE spa, Ravenna, Sindaco Supplente; MEDEA spa Unipersonale, Sassari, Sindaco Supplente; FERONIA srl, Finale Emilia (MO), Sindaco Supplente; FRULLO ENERGIA AMBIENTE srl, Bologna, Sindaco Supplente; GAL A spa, Bologna, Sindaco Supplente; ROMAGNA COMPOST srl, Cesena (FC), Sindaco Supplente; ERIS Soc. Cons. a r.l., Ravenna, Sindaco Supplente; HERA ENERGIE BOLOGNA srl, Bologna, Sindaco Supplente; SINERGIA srl, Forlì (FC), Sindaco Supplente; FAMULA ON-LINE S.p.A, Bologna, Sindaco Supplente; FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI IMOLA, Imola (BO), Presidente; AMGC spa, Genova, Consigliere; WIMAXER S.p.A., Presidente Collegio Sindacale; HERA ENERGIE RINNOVABILI S.p.A., Sindaco Effettivo HERA S.p.A., Presidente Collegio Sindacale; HERA COMM MEDITERRANEA srl, Sindaco Supplente; HERA COMM MARCHE srl, Sindaco Supplente; RECUPERA srl, Sindaco Supplente; CONSORZIO ENERGIA SERVIZI BOLOGNA, Sindaco Supplente; ECOSFERA srl, Sindaco Supplente.
Cognome e Nome	Roberto Zamboni
Carica in IGD	<i>Consigliere (non esecutivo)</i>
Cariche 2008	FAENZA SVILUPPO AREA MARCUCCI srl, Villanova (BO), Presidente del Consiglio di Amministrazione, Consigliere; INRES - ISTITUTO NAZIONALE CONSULENZA, PROGETTAZIONE, INGEGNERIA s.coop., Sesto Fiorentino (FI), Consigliere; UNAGRO spa, Ravenna, Consigliere; INIZIATIVE BOLOGNA NORD srl, Casalecchio di Reno (BO), Consigliere; FORUM srl, Forlì (FO), Consigliere.

2.3 | Prospetti contabili

2.3.1 Stato patrimoniale consolidato

Stato patrimoniale consolidato Importi in migliaia di Euro	Nota	31/12/2008 (A)	31/12/2007 (B)	Variazioni (A-B)
Attività non correnti:				
<i>Attività immateriali</i>				
- Attività immateriali a vita definita	1	186	7	179
- Avviamento	2	10.752	26.670	(15.918)
		10.938	26.677	(15.739)
<i>Attività materiali</i>				
- Investimenti immobiliari	3	1.245.140	947.805	297.335
- Impianti e Macchinari	4	1.130	328	802
- Attrezzatura e altri beni	4	693	457	236
- Migliorie su beni di terzi	4	1.664	123	1.541
- Immobilizzazioni in corso	5	241.886	168.147	73.739
		1.490.513	1.116.860	373.653
<i>Altre attività non correnti</i>				
- Attività per imposte anticipate	6	8.102	2.877	5.225
- Crediti vari e altre attività non correnti	7	6.634	18.018	(11.384)
- Attività finanziarie non correnti	8	29	5.654	(5.625)
		14.765	26.549	(11.784)
Totale attività non correnti (A)		1.516.216	1.170.086	346.130
Attività correnti:				
Rimanenze per lavori in corso	9	49.970	-	49.970
Rimanenze		7	-	7
Crediti commerciali e altri crediti	10	10.272	9.508	764
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	11	477	135	342
Altre attività correnti	12	31.363	19.475	11.888
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	13	651	62	589
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	57	40.452	(40.395)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	65.886	123.074	(57.188)
Totale attività correnti (B)		158.683	192.706	(34.023)
Totale attività (A + B)		1.674.899	1.362.792	312.107
Patrimonio netto:				
quota di pertinenza della Capogruppo	15	742.816	741.013	1.803
quota di pertinenza di terzi	15	61	157	(96)
Totale patrimonio netto (C)		742.877	741.170	1.707
Passività non correnti:				
Passività finanziarie non correnti	16	598.041	478.096	119.945
Fondo TFR	17	501	364	137
Passività per imposte differite	6	41.377	90.450	(49.073)
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	2.553	643	1.910
Debiti vari e altre passività non correnti	19	26.110	197	25.913
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	19	11.623	11.537	86
Totale passività non correnti (D)		680.205	581.287	98.918
Passività correnti:				
Passività finanziarie correnti	20	148.805	29.277	119.528
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	20	53.682	3.489	50.193
Debiti commerciali e altri debiti	22	30.234	3.552	26.682
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	23	628	920	(292)
Passività per imposte correnti	24	9.886	939	8.947
Altre passività correnti	25	8.582	2.158	6.424
Totale passività correnti (E)		251.817	40.335	211.482
Totale passività (F=D + E)		932.022	621.622	310.400
Totale patrimonio netto e passività (C + F)		1.674.899	1.362.792	312.107

2.3.2 Conto economico consolidato

Conto economico consolidato Importi in migliaia di Euro	Nota	31/12/2008 (A)	31/12/2007 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi:		87.757	67.136	20.621
- ricavi vs. terzi	26	57.743	38.355	19.388
- ricavi vs. parti correlate		30.014	28.781	1.233
Altri proventi:		13.690	9.928	3.762
- altri proventi	27	12.529	9.272	3.257
- altri proventi da correlate		1.161	656	505
Totale ricavi e proventi operativi		101.447	77.064	24.383
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso	31	49.717	0	49.717
Costi di realizzazione lavori in corso	31	(49.717)	0	(49.717)
Risultato delle costruzioni in corso		0	0	0
Acquisti di materiali e servizi esterni:		28.773	21.802	6.971
- acquisti di materiali e servizi esterni	28	25.550	18.647	6.903
- acquisti di materiali e servizi esterni vs. parti correlate	28	3.223	3.155	68
Costi del personale	29	6.161	4.035	2.126
Altri costi operativi	30	7.588	3.311	4.277
Totale costi operativi		42.522	29.148	13.374
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minusvalenze e ripristini/svalutazioni di attività non correnti		58.925	47.916	11.009
(Ammortamenti)		(672)	(299)	(373)
(svalutazione Avviamento)	32	(19.092)	0	(19.092)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	32	(2.589)	30.662	(33.251)
Risultato operativo		36.572	78.279	(41.707)
Proventi da partecipazioni	33	92	0	92
Proventi da partecipazioni		92	0	92
Proventi finanziari	34	5.843	6.100	(257)
- verso terzi		5.608	6.069	(461)
- verso parti correlate		235	31	204
Oneri finanziari	34	31.779	20.672	11.107
- verso terzi		30.483	20.221	10.262
- verso parti correlate		1.296	451	845
Saldo della gestione finanziaria		(25.936)	(14.572)	(11.364)
Risultato prima delle imposte		10.728	63.707	(52.979)
Imposte sul reddito del periodo	35	(32.609)	11.392	(44.001)
Utile del periodo		43.337	52.315	(8.978)
Attribuibile a:				
* utile del periodo di pertinenza della Capogruppo		43.337	52.315	(8.978)
* utile del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi		0	0	0
- utile base dell'esercizio	36	0,143	0,174	
- utile diluito dell'esercizio	36	0,153	0,174	

2.3.3 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

Importi in migliaia di Euro	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Utile (perdite) accumulati	Utile dell'esercizio	Patrimonio netto	Interessenze di minoranza	Totale
Saldo al 31 dicembre 2006	282.249	76.180	1.358	161.480	2.383	56.680	580.331	8	580.339
fair value derivati variazione del periodo				1.540			1.540		1.540
aumento capitale sociale	27.000	71.550		(3.312)			95.238		95.238
emissione bond convertibile				29.695			29.695		29.695
effetto fiscale direttamente a patrimonio netto				(8.226)			(8.226)		(8.226)
variazione area di consolidamento								149	149
Ripartizione dell'utile 2006									
- dividendi distribuiti						(9.879)	(9.879)		(9.879)
- destinazione a riserva utili indivisi				1.159	(1.159)		0		0
- destinazione a riserva legale			2.776			(2.776)	0		0
- destinazione ad altre riserve				35.808	7.058	(42.866)	0		0
- riclassifiche				725	(725)		0		0
Utile del periodo						52.315	52.315	0	52.315
Saldo al 31 dicembre 2007	309.249	147.730	4.134	218.870	8.715	52.315	741.013	157	741.170

Importi in migliaia di Euro	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Utile (perdite) accumulati	Utile dell'esercizio	Patrimonio netto	Interessenze di minoranza	Totale
Saldo al 31 dicembre 2007	309.249	147.730	4.134	218.870	8.715	52.315	741.013	157	741.170
fair value derivati variazione del periodo				(9.333)			(9.333)		(9.333)
acquisto azioni proprie	(10.977)			(11.276)			(22.252)		(22.252)
effetto fiscale direttamente a patrimonio netto				6.229			6.229		6.229
riserva di traduzione				598			598		598
riserve distribuite							0	(96)	(96)
Ripartizione dell'utile 2007									
- dividendi distribuiti						(16.776)	(16.776)		(16.776)
- destinazione a riserva utili indivisi				12.283	(12.283)		0		0
- destinazione a riserva legale			2.022			(2.022)	0		0
- destinazione ad altre riserve				18.239	2.994	(21.234)	0		0
Utile del periodo						43.337	43.337	0	43.337
Saldo al 31 dicembre 2008	298.273	147.730	6.156	235.610	11.710	43.337	742.816	61	742.877

2.3.4. Rendiconto finanziario

Rendiconto finanziario (In migliaia di Euro)	31/12/2008	31/12/2007
Flusso di cassa da attività di esercizio:		
Utile dell'esercizio	43.337	52.315
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
(Plusvalenze) minusvalenze e altre poste non monetarie	(156)	(168)
Ammortamenti	672	299
Svalutazione differenza di consolidamento	19.092	0
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	(69.659)	6.619
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	2.589	(30.663)
Variazione delle rimanenze	(49.713)	0
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	31.061	(10.385)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	(933)	0
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	39.335	(7.277)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	86	0
Flusso di cassa generato da attività d'esercizio (A)	15.711	10.741
Investimenti in immobilizzazioni	(111.418)	(18.304)
Investimenti in Partecipazioni in imprese controllate	(208.465)	(89.879)
Flusso di cassa utilizzato in attività di investimento (B)	(319.882)	(108.183)
Variazione di attività finanziarie non correnti	10	0
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	40.395	(40.507)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(290)	0
Versamento dei soci ad incremento del patrimonio netto	0	98.550
acquisto azioni proprie	(22.252)	0
Variazione patrimonio per spese di quotazione e altre variazioni	598	(3.312)
Emissione prestito obbligazionario convertibile	0	29.695
Variazione del capitale di terzi	(96)	149
Distribuzione di dividendi	(16.776)	(9.879)
Variazione indebitamento finanziario corrente	119.528	(152.550)
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	43.303	0
Variazione indebitamento finanziario non corrente	73.600	277.288
Flusso di cassa generato da attività di finanziamento (C)	238.020	199.434
Incremento (decremento) netto delle disponibilità liquide	(66.152)	101.992
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	123.074	20.492
Disponibilità liquide acquisite con l'acquisizione di partecipazioni consolidate	8.964	590
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	65.886	123.074

2.4 | Note di commento ai prospetti contabili

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

Premessa

Il Bilancio consolidato di Immobiliare Grande Distribuzione al 31 dicembre 2008, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 12 marzo 2009.

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (IGD SIIQ S.p.A.) è una società con personalità giuridica organizzata secondo l'ordinamento giuridico della Repubblica Italiana. Il Gruppo IGD svolge un'attività di gestione immobiliare e locativa che ha come obiettivo la valorizzazione del portafoglio immobiliare da realizzarsi da un lato attraverso l'acquisizione, la realizzazione e la locazione di immobili a destinazione commerciale (Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati e Gallerie), e dall'altro mediante l'ottimizzazione del rendimento degli immobili appartenenti al proprio patrimonio immobiliare ovvero mediante l'eventuale cessione delle Gallerie. Inoltre IGD fornisce un'ampia gamma di servizi, che si sostanziano in un'attività di agency e di facility management rivolti agli immobili appartenenti alla Società e di terzi.

Il Gruppo IGD SIIQ S.p.A. appartiene al Gruppo Coop Adriatica Società Cooperativa a.r.l..

Criteria di redazione

Il bilancio consolidato per l'esercizio 2008 è stato redatto in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) incluse quelle precedentemente emesse dallo Standing Interpretation Committee (SIC).

Principi contabili rilevanti

I principi contabili adottati nella redazione del bilancio consolidato sono coerenti con quelli adottati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007, ad eccezione di quanto segue:

Il Gruppo IGD ha adottato, a partire dal 1 gennaio 2008, i seguenti IFRS, nuovi o rivisti, e le seguenti interpretazioni IFRIC nuovi e rivisti.

- IFRIC 11 IFRS 2 - Operazioni con Azioni proprie e del Gruppo
- IFRIC 12 - Accordi di servizi in concessione
- IFRIC 14 IAS 19 - Limiti alla rilevazione di attività per piani a benefici definiti (defined benefit asset), requisiti minimi di finanziamento e loro interazione.

Il Gruppo ha anche adottato anticipatamente i seguenti IFRS ed interpretazioni IFRIC.

- IFRIC 13 - Programmi di fidelizzazione della clientela - applicabile dal 1 luglio 2008

L'adozione di tali principi rivisti ed interpretazioni non ha avuto effetti sul bilancio consolidato del Gruppo IGD. Hanno però dato luogo ad informativa addizionale.

IFRIC 11 / IFRS 2 - Operazioni su azioni proprie del gruppo

Questa interpretazione richiede di contabilizzare gli accordi che concedono ai dipendenti diritti sugli strumenti di capitale dell'entità come piani con regolamento azionario anche se l'entità acquista tali strumenti da una terza parte, o nel caso siano gli azionisti a fornire gli strumenti di capitale necessari. Tale interpretazione non ha effetti sul risultato e sul patrimonio del Gruppo.

IFRIC 12 - Accordi di servizi in concessione

Nel novembre 2006 è stata emanata l'interpretazione IFRIC 12. Questa interpretazione si applica agli operatori che erogano servizi in concessione e stabilisce come contabilizzare le obbligazioni assunte ed i diritti ricevuti nell'ambito di un accordo di concessione. Il Gruppo IGD non è un operatore del settore e pertanto tale interpretazione non avrà impatti sul bilancio.

IFRIC 14 IAS 19 - Limitazioni alle attività di un piano a benefici definiti. Requisiti minimi di finanziamento e loro interazione

L'interpretazione fornisce una guida su come determinare il limite relativo all'ammontare del maggior valore di un piano a benefici definiti che può essere contabilizzato secondo le previsioni dello IAS 19 Benefici per i dipendenti. Il Gruppo ha modificato di conseguenza il proprio criterio di valutazione. Tale interpretazione non ha avuto impatti sulla posizione finanziaria o sul risultato del Gruppo.

IFRIC 13 - Programmi di Fidelizzazione

Nel giugno 2007 è stata emanata l'interpretazione IFRIC 13. Questa interpretazione richiede che i crediti concessi alla clientela quali premio fedeltà siano contabilizzati come componente separata delle transazioni di vendita nelle quali sono state concesse e pertanto che parte del valore equo del corrispettivo ricevuto sia allocato ai premi e ammortizzato lungo il periodo in cui i crediti/premi sono riscossi. L'adozione di tale interpretazione non ha avuto impatti sul bilancio consolidato in quanto attualmente non sono in essere piani di fidelizzazione.

Variazioni applicabili dal 1° gennaio 2009

IAS 1 Rivisto Presentazione del bilancio

Il principio rivisto IAS 1 Presentazione del bilancio è stato omologato a settembre 2007 ed entrerà in vigore nel primo esercizio successivo al 1° gennaio 2009. Il principio precisa come devono essere presentate le variazioni delle quote di controllo e le variazioni delle interessenze delle minoranze. Il prospetto delle variazioni del patrimonio netto includerà solo il dettaglio delle transazioni relative al patrimonio netto del gruppo mentre tutte le variazioni aventi per oggetto le interessenze di minoranze saranno presentate in un'unica linea. Inoltre, il principio introduce il prospetto del "comprehensive income": questo prospetto contiene tutte le voci di ricavo e di costo di competenza del periodo registrate a conto economico e, in aggiunta, ogni altra voce di ricavo e costo rilevata. Il prospetto del "comprehensive income" può essere presentato in forma di un singolo prospetto o in due prospetti correlati. Il Gruppo sta ancora valutando se predisporre uno o due prospetti.

IAS 23 - Oneri Finanziari

Nel marzo 2007 è stata emanata una versione modificata dello IAS 23 Oneri finanziari, che diventerà effettiva per gli esercizi che iniziano al 1° gennaio 2009 o successivamente. Il principio è stato modificato per richiedere la capitalizzazione degli oneri finanziari quando tali costi si riferiscono ad un'attività qualificante. Un'attività qualificante è un'attività che necessariamente richiede un periodo di tempo rilevante per essere pronta per l'uso previsto o per la vendita. Il principio può essere adottato o in forma prospettica ovve-

ro provvedendo alla capitalizzazione degli oneri finanziari sostenuti a partire dalla data del 1° gennaio 2008. Il Gruppo IGD sta ancora valutando quale scelta effettuare.

IFRS 2 - Pagamenti basati su azioni - Condizioni di maturazione e cancellazioni

Questa modifica all'IFRS 2 Pagamenti basati su azioni è stata pubblicata a gennaio 2008 ed entrerà in vigore nel primo esercizio successivo al 1° gennaio 2009. Il principio restringe la definizione di "condizioni di maturazione" ad una condizione che include un obbligo esplicito o implicito a fornire un servizio. Ogni altra condizione è una "non-vesting condition" e deve essere presa in considerazione per determinare il fair value dello strumento rappresentativo di capitale assegnato. Nel caso in cui il premio non maturi come conseguenza del fatto che non soddisfa una "non-vesting condition" che è sotto il controllo dell'entità o della controparte, questo deve essere contabilizzato come una cancellazione. Il Gruppo IGD non ha intrapreso operazioni con pagamenti basati su azioni con condizioni "non vesting" e, di conseguenza, non si aspetta effetti significativi nella contabilizzazione degli accordi di pagamento basati su opzioni.

Modifiche allo IAS 32 ed allo IAS 1 Strumenti Finanziari "a vendere"

Le modifiche allo IAS 32 ed allo IAS 1 sono state omologate a febbraio ed entreranno in vigore nel primo esercizio successivo al 1° gennaio 2009. La modifica allo IAS 32 richiede che alcuni strumenti finanziari "a vendere" e obbligazioni che insorgono al momento della liquidazione siano classificati come strumenti di capitale se ricorrono determinate condizioni. La modifica allo IAS 1 richiede che nelle note esplicative vengano fornite alcune informazioni relative a opzioni "a vendere" classificate come capitale. Il Gruppo IGD non si aspetta che queste modifiche abbiano impatto sul bilancio consolidato.

IFRS 8 - Settori operativi

L'IFRS 8 stabilisce che una Società deve fornire le informazioni che consentano agli utilizzatori del bilancio di valutare la natura e gli effetti sul bilancio delle attività imprenditoriali che intraprende e i contesti nei quali opera. A tal fine il principio definisce i requisiti informativi relativi ai segmenti operativi, ai prodotti e servizi resi, alle aree geografiche in cui l'entità opera ed ai suoi maggiori clienti.

IFRIC 16 - Copertura di investimenti in gestioni estere con riferimento alle indicazioni contenute nello IAS 39 e IAS 21

L'IFRIC 16 è stato emanato nel luglio 2008 e diventa efficace per esercizi che iniziano il 1° ottobre 2008 o successivamente a tale data. L'interpretazione deve essere applicata prospetticamente. L'IFRIC 16 fornisce indicazioni sulla contabilizzazione di una copertura di un investimento netto in una operazione estera. In particolare fornisce indicazioni sull'identificazione dei rischi valuta che si qualificano per

l'applicazione dell'hedge accounting nella copertura di un investimento netto, e come l'entità deve determinare l'importo degli utili e delle perdite cambi, correlati sia all'investimento netto che allo strumento di copertura, che dovranno essere riclassificati a conto economico al momento della cessione dell'investimento. L'IFRIC 16 non avrà impatti sul bilancio consolidato in quanto il Gruppo IGD non effettua tali coperture.

IFRIC 15 - Contratti per la costruzione di beni immobili

L'IFRIC 15 è stato emanato nel luglio 2008 ed è efficace per esercizi che hanno inizio il 1 gennaio 2009 o successivamente a tale data. L'interpretazione deve essere applicata retrospettivamente. Chiarisce quando e come i ricavi correlati ed i costi connessi derivanti dalla vendita di proprietà immobiliari dovrebbero essere rilevati se un accordo tra costruttore ed acquirente è stato raggiunto prima che la costruzione sia completata. Inoltre, l'interpretazione fornisce indicazioni sul come determinare se un accordo rientra nell'ambito di applicazione dello IAS 11 o dello IAS 18. L'IFRIC 15 non avrà impatti significativi sul bilancio consolidato.

Variazioni applicabili dal 1° gennaio 2010

IFRS 3 - "Aggregazioni aziendali" e IAS 27 - "Bilancio consolidato e separato"

I principi modificati sono stati emanati nel gennaio 2008 e sono efficaci per esercizi che hanno inizio il 1 luglio 2009 o successivamente a tale data.

L'IFRS 3R introduce numerose modifiche alla contabilizzazione delle aggregazioni aziendali che hanno luogo dopo tale data e ciò genererà impatti sull'importo dell'avviamento rilevato, sui risultati presentati nel periodo in cui l'acquisizione si verifica e sui risultati futuri. Le nuove disposizioni dell'IFRS 3 stabiliscono, tra l'altro, l'imputazione a conto economico dei costi accessori connessi con l'operazione di

business combination nonché la facoltà di rilevare l'intero ammontare dell'avviamento derivante dall'operazione considerando pertanto anche la quota attribuibile alle interessenze di minoranza (cd "full goodwill method").

Lo IAS 27R disciplina le variazioni nella quota detenuta in una controllata (senza che ciò si traduca in una perdita di controllo). La nuova versione dello IAS 27 stabilisce, tra l'altro, che gli effetti derivanti dall'acquisizione (cessione) di quote di partecipazioni successivamente all'assunzione del controllo (senza perdita di controllo) sono rilevati a patrimonio netto.

Le modifiche dell'IFRS 3R e dello IAS 27R genereranno effetti sulle aggregazioni aziendali future, sulle operazioni che comportano la perdita di controllo di una controllata e sulle transazioni con le minoranze. I principi possono essere applicati anticipatamente. Tuttavia il Gruppo non intende sfruttare tale possibilità.

Il Gruppo sta valutando gli impatti potenziali derivanti dall'applicazione dell'IFRS 8, IAS 1, mentre per gli altri principi o interpretazioni non si prevedono effetti.

Uso di stime

Nell'ambito della redazione del bilancio consolidato la Direzione aziendale ha effettuato stime e assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Va rilevato che, trattandosi di stime esse potranno divergere dai risultati effettivi che si potranno ottenere in futuro.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a Conto economico.

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

Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei progetti di bilancio al 31 dicembre 2008 predisposti dalle società incluse nell'area di consolidamento e rettificata, ove necessario, ai fini di allinearle ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del gruppo conformi agli IFRS.

Si segnala che, rispetto alla situazione al 31/12/2007, l'area di consolidamento si è modificata per effetto:

- della costituzione di Porta Medicea srl, partecipata all'80% da Immobiliare Larice srl e il restante 20% da Azimut-

- Benetti spa; la partecipazione, in virtù di un contratto put sottoscritto con i soci di minoranza, è consolidata al 100%
 - dell'acquisizione di Win Magazin S.A.; la partecipazione, in virtù di un contratto put&call sottoscritto con i soci di minoranza, è consolidata al 100%
 - dell'acquisizione di Winmarkt Management s.r.l.
 - della costituzione e dell'acquisizione rispettivamente di RGD gestioni s.r.l. e New Mall s.r.l. da parte di RGD s.r.l.
- Per ulteriori informazioni si rimanda alla sezione Investimenti.

La tabella sottostante evidenzia l'elenco delle società incluse nell'area di consolidamento del Gruppo IGD al 31/12/2008.

Società incluse nell'area di consolidamento del Gruppo IGD →



Denominazione	Immobiliare Larice s.r.l.	Denominazione	RGD s.r.l.
% di partecipazione	100%	% di partecipazione	50%
Controllo	IGD SIIQ S.p.A.	Controllo	Immobiliare Larice s.r.l.
Sede Legale	Ravenna - via Villa Glori 4	Sede Legale	Milano - via Dante 7
Capitale Sociale (In Euro)	75.071.221,00	Capitale Sociale (In Euro)	52.000,00
Metodo di Consolidamento	Integrale	Metodo di Consolidamento	Proporzionale
Attività Svolta	Gestione Centri Commerciali	Attività Svolta	Attività di acquisto e vendita di beni immobili
Denominazione	Consorzio Forte di Brondolo	Denominazione	RGD Gestioni s.r.l.
% di partecipazione	75,79%	% di partecipazione	50%
Controllo	IGD SIIQ S.p.A.	Controllo	RGD s.r.l 100%
Sede Legale	Castenaso (Bologna) - Via Villanova 29/7	Sede Legale	Milano - via Dante 7
Capitale Sociale (In Euro)	63.033,35	Capitale Sociale (In Euro)	10.000,00
Metodo di Consolidamento	Integrale	Metodo di Consolidamento	Proporzionale
Attività Svolta	Consorzio Urbanistico	Attività Svolta	Gestione Centri Commerciali
Denominazione	Millenium Gallery s.r.l.	Denominazione	New Mall s.r.l.
% di partecipazione	100%	% di partecipazione	50%
Controllo	IGD SIIQ S.p.A.	Controllo	RGD s.r.l 100%
Sede Legale	Ravenna - via Villa Glori 4	Sede Legale	Torino - Via B. Buozzi 5
Capitale Sociale (In Euro)	100.000,00	Capitale Sociale (In Euro)	60.000,00
Metodo di Consolidamento	Integrale	Metodo di Consolidamento	Proporzionale
Attività Svolta	Gestione Centri Commerciali	Attività Svolta	Gestione Centri Commerciali
Denominazione	Nikefin Asti s.r.l.	Denominazione	Consorzio dei proprietari del Centro comm.le Leonardo
% di partecipazione	100%	% di partecipazione	52%
Controllo	IGD SIIQ S.p.A.	Controllo	IGD SIIQ S.p.A.
Sede Legale	Ravenna	Sede Legale	Imola (Bologna) - Via G. Amendola 129
Capitale Sociale (In Euro)	100.000,00	Capitale Sociale (In Euro)	100.000,00
Metodo di Consolidamento	Integrale	Metodo di Consolidamento	Integrale
Attività Svolta	Realizzazione della galleria commerciale per la successiva commercializzazione locazione	Attività Svolta	Consorzio di gestione

Principi di consolidamento

Il bilancio consolidato comprende i bilanci della Capogruppo IGD S.p.A e delle società controllate redatti al 31 dicembre 2008. I bilanci delle società controllate sono redatti adottando per ciascuna chiusura contabile i medesimi principi contabili della controllante. I principali criteri di consolidamento adottati nella stesura del bilancio consolidato sono i seguenti:

- le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il controllo è stato effettivamente trasferito al Gruppo e cessano di essere consolidate dalla data in cui

il controllo è trasferito al di fuori del Gruppo; tale controllo esiste quando il Gruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le politiche finanziarie ed operative di un'impresa al fine di ottenere benefici dalle sue attività;

- il consolidamento delle controllate è avvenuto con il metodo dell'integrazione lineare, la tecnica consiste nel recepire tutte le poste di bilancio nel loro importo globale, prescindendo cioè dalla percentuale di possesso azionario di Gruppo. Solo in sede di determinazione del Patrimonio Netto e del risultato d'esercizio di Gruppo l'eventuale quota di competenza di terzi viene evidenziata in apposita linea dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico;
- il consolidamento della Joint Venture (RGD) è avvenuto con il metodo dell'integrazione proporzionale. La tecnica consiste nel recepire tutte le poste di bilancio al 50%, pari alla percentuale di possesso azionario di Gruppo.
- il valore di carico delle partecipazioni è stato eliminato a fronte dell'assunzione delle attività e delle passività delle partecipazioni stesse.
- tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti tra le società del Gruppo, sono completamente eliminati.

- conversione dei bilanci delle società con valuta funzionale diversa da quella di presentazione del consolidato: I saldi patrimoniali ed economici di tutte le società del Gruppo IGD SIIQ espressi in una valuta funzionale diversa da quella di presentazione del bilancio consolidato sono convertiti come segue:

- le attività e passività di ciascuno Stato patrimoniale presentato sono convertite ai cambi vigenti alla data di rendicontazione;
- i ricavi e i costi di ciascun Conto economico sono convertiti ai cambi medi del periodo;
- tutte le differenze cambio risultanti sono contabilizzate in una specifica voce del patrimonio netto (riserva di traduzione).

Le differenze cambio derivanti dalla conversione di investimenti netti in società estere e dei prestiti ed altri strumenti monetari designati come di copertura di tali investimenti, sono contabilizzate in sede di consolidamento direttamente a patrimonio netto. Quando l'investimento estero viene venduto, le differenze di cambio cumulate sono contabilizzate a conto economico, come parte dell'utile o delle perdite realizzate dalla vendita.

Denominazione	Porta Medicea s.r.l.
% di partecipazione	80%*
Controllo	Immobiliare Larice s.r.l.
Sede Legale	Livorno - Via Gino Graziani 6
Capitale Sociale (In Euro)	40.000.000,00
Metodo di Consolidamento	Integrale
Attività Svolta	SOCIETA' DI COSTRUZIONE
Denominazione	Win Magazin S.A.
% di partecipazione	90%*
Controllo	Immobiliare Larice s.r.l.
Sede Legale	Bucarest - Romania
Capitale Sociale (In Euro)	31.128,00
Metodo di Consolidamento	Integrale
Attività Svolta	Gestione Centri Commerciali
Denominazione	Winmarkt management s.r.l.
% di partecipazione	100%
Controllo	Immobiliare Larice s.r.l. 90% IGD SIIQ S.p.A. 10%
Sede Legale	Bucarest - Romania
Capitale Sociale (In Euro)	274.014,00
Metodo di Consolidamento	Integrale
Attività Svolta	Servizi Agency e facility management

* La partecipazione è stata consolidata al 100% in considerazione dell'opzione Put&Call sulla quota di minoranza.

** La partecipazione è stata consolidata al 100% in considerazione dell'opzione Put sulla quota di minoranza.

Criteri di valutazione

Attività immateriali

Le attività immateriali sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore equo definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile.

Successivamente alla prima rilevazione alla categoria si applica il criterio del costo. La vita utile delle immateriali può essere qualificata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita indefinita non sono ammortizzate ma sottoposte annualmente e, più frequentemente, ogni qualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. Le attività immateriali sono sottoposte annualmente a un'analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore. Se il valore recuperabile di un'attività immateriale è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto economico. Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

Aggregazioni aziendali ed Avviamenti

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate usando il metodo dell'acquisto. Questo richiede la rilevazione a valore equo delle attività identificabili (incluse le immobilizzazioni immateriali precedentemente non riconosciute) e delle passività identificabili (incluse le passività potenziali ed escluse le ristrutturazioni future) dell'azienda acquistata.

L'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale, che nel Bilancio d'esercizio è espresso nel valore della partecipazione acquisita, è inizialmente iscritto al costo, e rappresenta l'eccedenza del costo d'acquisto rispetto alla quota di pertinenza dell'acquirente del valore equo netto riferito ai valori identificabili delle attività, delle passività e delle passività potenziali delle società acquisite. L'eventuale differenza negativa ("avviamento negativo") è invece rilevata a conto economico al momento dell'acquisizione.

Al fine dell'analisi di congruità, l'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale è allocato, alle singole unità generatrici di flussi della Società, o ai gruppi di unità generatrici di flussi che dovrebbero beneficiare dalle sinergie del-

l'aggregazione, indipendentemente dal fatto che altre attività o passività del Gruppo siano assegnate a tali unità o raggruppamenti di unità. Ogni unità o gruppo di unità a cui l'avviamento è allocato:

- rappresenta il livello più basso, nell'ambito del Gruppo, a cui l'avviamento è monitorato ai fini di gestione interna;
- non è più ampio dei segmenti identificati sulla base o dello schema primario o secondario di presentazione dell'informativa di settore del gruppo, determinati in base a quanto indicato dallo IAS 14 Informativa di settore;
- quando l'avviamento costituisce parte di una unità generatrice di flussi (gruppo di unità generatrici di flussi) e parte dell'attività interna a tale unità viene ceduta, l'avviamento associato all'attività ceduta è incluso nel valore contabile dell'attività per determinare l'utile o la perdita derivante dalla cessione. L'avviamento ceduto in tali circostanze è misurato sulla base dei valori relativi dell'attività ceduta e della porzione di unità mantenuta in essere.

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

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

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

Investimenti Immobiliari

Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico, comprensivo dei costi di negoziazione. Il valore contabile include il costo afferente alla sostituzione di parte di un investimento immobiliare nel momento in cui tale costo viene sostenuto, a condizione che siano soddisfatti i criteri di rilevazione, ed esclude i costi di manutenzione ordinaria. Successivamente all'iniziale rilevazione al costo, gli investimenti immobiliari sono iscritti al fair value (valore equo), secondo quanto previsto dallo IAS 40.

Gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni del valore equo degli investimenti immobiliari sono rilevati nel conto economico nell'esercizio in cui si manifestano. In particolare, il fair value di un investimento immobiliare è il prezzo al quale la proprietà può essere scambiata in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili e deve riflettere le condi-

zioni di mercato alla data di riferimento del bilancio. In particolare, il fair value (valore equo) degli investimenti immobiliari di IGD riflette, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da ragionevoli e sostenibili ipotesi che rappresentano quando contraenti consapevoli e disponibili ipotizzerebbero in merito al flusso di canoni da locazioni future alla luce delle condizioni correnti. Inoltre, esso riflette, su basi simili, gli eventuali flussi finanziari in uscita (inclusi i pagamenti di canoni di affitto e altri pagamenti) che potrebbero essere previsti in riferimento all'immobile. Il fair value (valore equo) differisce dal valore d'uso, così come definito dallo IAS 36 Riduzione di valore delle attività. Il fair value (valore equo) riflette la conoscenza e le stime dei venditori e acquirenti consapevoli e disponibili. Al contrario, il valore d'uso riflette le stime dell'entità, inclusi gli effetti dei fattori che possono essere specifici dell'entità e non applicabili a qualunque entità.

A tal fine, la IGD S.p.A ha dato incarico a CB Richard Ellis Professional Services S.p.A., che offre attività specialistica di valutazione degli investimenti immobiliari, di redigere una perizia tramite la quale determinare il valore equo delle seguenti porzioni di proprietà e attualmente operative: centri commerciali, gallerie, ipermercati, supermercati, aree ingrosso e fitness, negozi, uffici e terreni.

Per valore equo si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- che ci sia un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita per portare a termine la vendita;
- che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipulazione del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione;

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

I metodi di valutazione applicati alle diverse tipologie di beni sono riportati nei paragrafi seguenti.

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

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

Per gli **Ipermercati** ed i **Supermercati**, è stato applicato il metodo seguente:

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

Per le **porzioni di proprietà ad uso negozio**, area ingrosso, area fitness o ufficio e la palazzina uffici, sono stati applicati i metodi seguenti:

- metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- metodo Reddittuale basato sul valore attuale dei redditi potenziali di mercato di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito ad un tasso di mercato.

I valori riscontrati con le metodologie sopra descritte vengono poi opportunamente mediati tra loro.

Il bilancio al 31 dicembre 2008 recepisce le valutazioni degli investimenti immobiliari come segue:

I Centri Commerciali (Ipermercati e Gallerie), i Supermercati e i Negozi di proprietà sono valutati secondo quanto previsto dallo IAS 40, utilizzando cioè il metodo del valore equo (fair value).

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

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

Immobilizzazioni in corso

Le immobilizzazioni in corso di costruzione sono valutate al costo; i terreni sui quali sono in corso lavori di realizzazione dei progetti per la costruzione di centri commerciali sono valutati al costo; terminata la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare, quest'ultimo è riclassificato alla voce "investimenti immobiliari" e valutato al fair value; la differenza tra il fair value alla data di riclassifica ed il suo precedente valore contabile è imputata al conto economico dell'esercizio in cui avviene la riclassifica.

Impianti, macchinari e attrezzature

Gli impianti, i macchinari e le attrezzature di proprietà, non attribuibili agli investimenti immobiliari, sono iscritti al costo di acquisto, dedotti gli sconti commerciali e gli abbuoni, e considerando i costi direttamente attribuibili, nonché una stima iniziale dei costi di smantellamento e di rimozione del

bene e di bonifica del sito in cui insiste. I costi sostenuti successivamente all'acquisto sono capitalizzati solo se determinano un incremento dei benefici economici futuri insiti nel bene a cui si riferiscono. Tutti gli altri costi (inclusi gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione del bene stesso) sono rilevati a conto economico quando sostenuti. L'imputazione a conto economico dell'onere capitalizzato avviene lungo la vita utile delle relative attività materiali attraverso il processo di ammortamento delle stesse.

L'ammortamento è calcolato in base ad un criterio a quote costanti sulla vita utile stimata delle attività, come segue:

Impianti, macchinari e attrezzature	Aliquota
Impianto elettrico, antincendio, aria compressa	10 %
Impianto condizionamento/riscaldamento	15 %
Ambientazione	20 %
Computer per gestione impianti	20 %
Impianti speciali di comunicazione – telefonico	25 %
Impianto speciale	25 %
Impianto di allarme / antintrusione	30 %
Attrezzatura varie e minuta	15 %
Arredi e mobili ufficio	12 %
Misuratori fiscali, macchine elettroniche	20 %
Personal computer, accessori di rete	40 %

Il valore contabile delle attività materiali è sottoposto a verifica per rilevarne eventuali perdite di valore qualora eventi o cambiamenti di situazione indichino che il valore di carico non possa essere recuperato. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore di carico ecceda il suo valore recuperabile, le attività sono svalutate fino a riflettere tale minor valore. Il valore recuperabile delle attività materiali è rappresentato dal maggiore tra il prezzo netto di vendita e il valore d'uso.

Nel definire il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette la stima corrente del mercato riferito al costo del denaro rapportato al tempo e ai rischi specifici dell'attività. Per un'attività che non genera flussi finanziari ampiamente indipendenti, il valore di realizzo è determinato in relazione all'unità generatrice di flussi finanziari cui tale attività appartiene. Le perdite di valore sono contabilizzate nel conto economico fra i costi per ammortamenti e svalutazioni. Tali perdite di valore sono ripristinate nel caso in cui vengano meno i motivi che le hanno generate.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un bene, esso viene eliminato dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il valore di carico) viene rilevata a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

Leasing

I beni posseduti in virtù di contratti di leasing finanziario, caratterizzati dal trasferimento alla Società di tutti i rischi ed i benefici derivanti dalla proprietà del bene locato, sono capitalizzati fra le attività materiali dalla data di inizio del leasing al valore equo del bene locato o, se minore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing (minimum lease payment), compreso il prezzo dell'opzione di riscatto.

La relativa passività è iscritta in bilancio fra i debiti finanziari. I canoni di leasing sono ripartiti tra quota capitale e quota interessi in modo da ottenere l'applicazione di un tasso di interesse costante sul saldo residuo del debito (quota capitale). Gli oneri finanziari sono addebitati a conto economico.

I beni in leasing capitalizzati, relativi ad un bene iscritto tra gli investimenti immobiliari, è stato iscritto al valore equo, come per gli altri investimenti immobiliari di proprietà.

Altre attività non correnti

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate, attività finanziarie relative a strumenti derivati e altre.

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

Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al minore tra costo e il valore netto di realizzo. Il costo delle rimanenze comprende tutti i costi di acquisto, di trasformazione e gli altri costi sostenuti per portare le rimanenze nel luogo e nelle condizioni attuali. Il metodo di costo adottato è quello dei costi specifici.

Crediti commerciali e altri crediti

I crediti sono iscritti al loro fair value identificato dal valore nominale e successivamente ridotto per le eventuali perdite di valore. Con riferimento a crediti commerciali, un accantonamento per perdita di valore si effettua quando esiste indicazione oggettiva (quale, ad esempio, la probabilità di insolvenza o significative difficoltà finanziarie del debitore) che la Società non sarà in grado di recuperare tutti gli importi dovuti in base alle condizioni originali della fattura. Il valore contabile del credito è ridotto mediante il ricorso ad un apposito fondo. I crediti soggetti a perdita di valore sono stornati quando si verifica che essi sono irrecuperabili.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

La cassa e le altre disponibilità liquide equivalenti sono iscritte, a seconda della loro natura, al valore nominale ovvero al costo ammortizzato.

Le altre disponibilità liquide equivalenti rappresentano impieghi finanziari a breve termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa noti e soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore la cui scadenza originaria ovvero al momento dell'acquisto non è superiore a 3 mesi.

Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Si riferiscono principalmente le attività finanziarie possedute ai fini della negoziazione con lo scopo di trarre un profitto dalle fluttuazioni a breve termine del prezzo o del margine. Tali attività sono valutate al fair value, senza alcuna deduzione per i costi di transazione che possono essere sostenuti nella vendita.

Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono costituite dai debiti finanziari, dai debiti commerciali e altri debiti.

Le passività finanziarie sono inizialmente iscritte al valore di mercato (fair value) incrementato dei costi dell'operazione; successivamente vengono valutate al costo ammortizzato e cioè al valore iniziale, al netto dei rimborsi in linea capitale già effettuati, rettificato (in aumento o in diminuzione) in base all'ammortamento (utilizzando il metodo dell'interesse effettivo) di eventuali differenze fra il valore iniziale e il valore alla scadenza.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo di riferimento sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando si è in presenza di una obbligazione attuale (legale o implicita) che deriva da un evento passato, qualora sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l'obbligazione e possa essere effettuata una stima attendibile sull'ammontare dell'obbligazione.

Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'impresa pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono determinati attualizzando i flussi finanziari futuri attesi ad un tasso di sconto ante imposte che riflette la valutazione corrente del mercato del costo del denaro in relazione al tempo. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

Benefici ai dipendenti

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto, obbligatorio per le società italiane, ai sensi della legge n.297/1982, è considerato un piano a benefici definiti e si basa, tra l'altro, sulla vita lavorativa dei dipendenti e sulla remunerazione percepita dal dipendente nel corso di un predeterminato periodo di servizio. La passività relativa ai programmi a benefici definiti, al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali ed è rilevata per competenza coerentemente alle prestazioni di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici; la valutazione della passività è effettuata da attuari indipendenti. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati a conto economico come costo o ricavo. Il Gruppo non ha previsto forme di remunerazione sottoforma di liquidazioni basate su azioni, in quanto i dipendenti non prestano servizi in cambio di azioni o di diritti su azioni. Inoltre il Gruppo non ha previsto piani di incentivi per il personale sotto forma di strumenti partecipativi del capitale.

Ricavi

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

Ricavi di locazione

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

Prestazione di servizi

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

Interessi

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

Dividendi

I dividendi ricevuti sono riconosciuti a conto economico, nel momento in cui è stabilito il diritto a riceverne il pagamento, solo se derivanti dalla distribuzione di utili successivi all'acquisizione della partecipata. Qualora, invece, derivino dalla distribuzione di riserve della partecipata antecedenti l'acquisizione, tali dividendi sono iscritti in riduzione del costo della partecipazione stessa.

Imposte sul reddito

Imposte correnti

Le imposte correnti attive e passive per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate all'importo che ci si attende di recuperare o corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle emanate o sostanzialmente emanate alla data di chiusura di bilancio.

Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate usando il cosiddetto "liability method" sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.

Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee tassabili, ad eccezione:

- di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;

Le imposte differite attive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili e per le attività e passività fiscali portate a nuovo, nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili e delle attività e passività fiscali portate a nuovo, eccetto il caso in cui:

- l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;

Il valore da riportare in bilancio delle imposte differite attive 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 differite attive 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 differite attive possano essere recuperate. Le imposte differite attive e passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate all'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio. Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a

patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico. Le imposte differite attive e passive vengono compensate, qualora esista un diritto legale a compensare le attività per imposte correnti con le passività per imposte correnti e le imposte differite facciano riferimento alla stessa entità fiscale ed alla stessa autorità fiscale.

Utile per Azione

Come richiesto dallo IAS 33 (par. 66) si espone nel conto economico l'utile base e l'utile diluito per azione relativamente al risultato economico da ordinarie attività attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo. Le informazioni sono presentate solo sulla base dei dati consolidati come previsto dallo IAS sopra richiamato.

L'utile base per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo, per il numero ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio.

L'utile diluito per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo, per la media ponderata delle azioni ordinarie calcolata secondo quanto previsto dai paragrafi 19 e 26, più la media ponderata delle azioni ordinarie che potrebbero essere emesse al momento della conversione in azioni ordinarie di tutte le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione. Le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione si devono considerare convertite in azioni ordinarie all'inizio dell'esercizio o, se successiva, alla data di emissione delle potenziali azioni ordinarie.

Cancellazione di attività e passività finanziarie

Attività finanziarie

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

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

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

e il valore massimo del corrispettivo che il Gruppo potrebbe essere tenuto a corrispondere.

Passività finanziarie

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

Strumenti finanziari derivati

Il Gruppo detiene strumenti finanziari derivati allo scopo di fronteggiare la propria esposizione al rischio di variazione dei tassi d'interesse relativamente a specifiche passività di bilancio. Coerentemente con quanto stabilito dallo IAS 39, gli strumenti finanziari derivati di copertura possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando:

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

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value. Quando gli strumenti derivati hanno le caratteristiche per essere contabilizzati secondo l'hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

Fair value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni

del fair value di un'attività o di una passività attribuibili ad un particolare rischio, l'utile o la perdita derivante dalle successive variazioni del fair value dello strumento di copertura è rilevato a conto economico. L'utile o la perdita derivante dall'adeguamento al fair value della posta coperta, per la parte attribuibile al rischio coperto, modifica il valore contabile di tale posta e viene rilevato a conto economico.

Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come strumento di copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile, la porzione efficace degli utili o delle perdite derivante dall'adeguamento al fair value dello strumento derivato è rilevata in una specifica riserva di patrimonio netto (Riserva per adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura). L'utile o la perdita accumulato è stornato dalla riserva di patrimonio netto e contabilizzato a conto economico negli stessi esercizi in cui gli effetti dell'operazione oggetto di copertura vengono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita associato a quella parte della copertura inefficace è iscritto direttamente a conto economico. Se uno strumento di copertura viene chiuso, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite accumulati rimangono iscritti nella riserva di patrimonio netto e verranno riclassificati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizzerà ovvero si registrerà una perdita di valore. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati contabilizzati nella riserva di patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

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

Ingresso nel regime SIIQ - Principi contabili

Il regime speciale delle SIIQ, introdotto e disciplinato dalla legge 27 dicembre 2006 n. 296 e successive modifiche, nonché dal decreto ministeriale 7 settembre 2007 n. 174, comporta l'esonero dall'ires e dall'irap del reddito d'impresa e del valore della produzione derivanti dall'attività di locazione immobiliare e assimilate.

In data 16 aprile 2008, IGD SIIQ SPA, in possesso dei requisiti soggettivi, partecipativi e statutari, ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale.

Al 31/12/2008, avendo superato i parametri patrimoniale e reddituale previsti dalla legge, IGD SIIQ SPA è risultata, altresì, in possesso dei requisiti oggettivi.

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

In tale prospettiva, IGD SIIQ SPA ha svolto e svolge, in via residuale, attività diverse da quella di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione imponibile).

Per i redditi derivanti da attività "imponibili" sono state applicate le ordinarie regole di determinazione e di tassazione; per i redditi derivanti dalla gestione esente, invece, è stata applicata l'apposita disciplina prevista dai commi 119 e ss. della L. 27 dicembre 2006 n. 296 e dal relativo decreto attuativo.

Al fine di distinguere i diversi risultati di gestione destinati ad essere assoggettati ad un diverso trattamento civilistico e fiscale, in conformità a quanto previsto dal comma 121 della citata legge, IGD SIIQ SPA ha adottato una contabilità separata per rilevare i fatti gestionali delle attività di locazione immobiliare e assimilate esenti e quelli delle altre attività residuali imponibili.

In conformità ai principi contabili, nel risultato della gestione esente sono confluiti i ricavi e i costi tipici dell'attività di locazione immobiliare, nonché i ricavi e i costi tipici delle attività assimilate.

Lo stesso principio è stato assunto per l'imputazione alla

gestione imponibile dei ricavi e dei costi relativi all'esercizio di attività diverse da quelle comprese nella gestione esente.

In conformità al comma 121 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 ed a quanto suggerito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate 07 febbraio 2008 n. 8, i costi generali, amministrativi e finanziari non direttamente imputabili alla gestione esente o alla gestione imponibile, per i quali non sia stato possibile individuare criteri che ne consentissero la ripartizione in funzione di parametri obiettivi, sono stati attribuiti alle diverse gestioni sulla base del rapporto tra l'ammontare dei ricavi esenti e l'ammontare dei ricavi complessivi.

Per quanto concerne gli immobili (di proprietà o detenuti in base a diritti reali) compresi in compendi aziendali oggetto di affitto, al fine di garantire una puntuale ed obiettiva rappresentazione delle quote dei relativi canoni riferibili alla parte immobiliare, la ripartizione tra gestione esente e gestione imponibile è stata effettuata sulla base di apposite perizie che hanno consentito di individuare il valore corrente di mercato delle quote dei canoni contrattuali riferiti alla locazione.

In tale prospettiva, anche i costi comuni riferibili ai citati compendi aziendali nel loro complesso (quali i costi relativi alle attività di promozione e pubblicità dei centri commerciali) sono stati ripartiti tra gestione esente e gestione imponibile in base alle medesime percentuali applicate per la ripartizione dei canoni attivi. Nel caso specifico, infatti, tale criterio è stato ritenuto maggiormente rappresentativo rispetto a quello basato sulla ripartizione dei ricavi complessivi della società. Trattandosi, infatti, di costi direttamente riferibili ai compendi aziendali oggetto di affitto piuttosto che all'attività di IGD SIIQ SPA nel suo complesso, la relativa correlazione con i canoni contrattuali di affitto risulta immediata ed oggettiva.

Stagionalità

L'attività svolta dalla società non presenta andamenti derivanti da fattori di stagionalità o ciclicità.

Informativa per settori

Di seguito si riportano gli schemi dello stato patrimoniale e del conto economico suddivisi per singole attività.

Conto economico	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
	Attività locativa		Servizi		Indiviso		Totale	
Ricavi	88.198	67.264	3.958	5.711	82	84	92.238	73.060
Costi diretti	21.356	16.230	2.469	3.236	0	0	23.826	19.466
Margine lordo divisionale	66.842	51.035	1.489	2.475	82	84	68.413	53.594
Costi indivisi					9.488	5.678	9.488	5.678
Ebitda	66.842	51.035	1.489	2.475	-9.406	-5.593	58.925	47.916
Rivalutaz. ed amm.ti	-3.170	30.376	-78	0	-19.104	-12	-22.353	30.363
Ebit	63.672	81.410	1.411	2.475	-28.510	-5.605	36.572	78.279
Gestione partecipazioni							92	0
Margine gest. fin.							-25.936	-14.572
Imposte							32.609	-11.392
Utile netto							43.337	52.315

Stato patrimoniale	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
	Attività locativa		Servizi		Indiviso		Totale	
Portafoglio immobiliare	1.248.628	948.714	0	0	0	0	1.248.628	948.714
Altre attività non correnti	0	0	0	0	25.673	47.571	25.673	47.571
Investimenti in corso	241.886	168.147	0	0			241.886	168.147
CCN	21.051	2.576	229	437	21.477	18.536	42.759	21.549
- Altre passività a lungo	-81.719	-102.878	-445	-313			-82.164	-103.191
Totale impieghi	1.429.847	1.016.558	-216	125	47.151	66.107	1.476.782	1.082.790
PFN	690.684	279.094	-3.930	-3.581	47.151	66.107	733.905	341.620
Patrimonio	739.163	737.464	3.714	3.706			742.877	741.170
Totale fonti	1.429.847	1.016.558	-216	125	47.151	66.107	1.476.782	1.082.790

Aggregazioni di imprese

Acquisizione Win Magazin S.A.

In data 29 aprile IGD SIQ spa, a seguito dell'accordo preliminare siglato a fine marzo, ha acquistato tramite la controllata Immobiliare Larice s.r.l. il 100% del capitale sociale della società Win Magazin S.A. per un importo complessivo di 192,17 milioni di Euro, comprensivo dei costi accessori. L'investimento è stato realizzato in partnership con INPARTNER SpA, alla quale è stata ceduta una quota di minoranza pari al 10% della società Win Magazin S.A.. A seguito del contratto di Put&Call sottoscritto tra Inpartner e Immobiliare Larice, la società Win Magazin è stata consolidata al 100%, rilevando contestualmente una passività finanziaria rappresentativa del debito futuro per l'acquisto della quota di minoranza. Win Magazin S.A. ha un patrimonio costituito da 15 centri commerciali e un immobile commerciale, siti in Romania. L'acquisizione ha avuto un costo complessivo pari

ad Euro 192.168.576,00 ed è stato finanziato con disponibilità liquide e linee di credito dedicate. In particolare il valore equo degli investimenti immobiliari si riferisce alla valutazione al valore equo alla data di acquisizione degli investimenti immobiliari di proprietà della società.

Il confronto tra il valore equo ed il valore contabile (espresso secondo principi contabili IAS/IFRS delle attività e passività identificabili di Win Magazin S.A. alla data di acquisizione) è evidenziato nella tabella a seguire.

Segnaliamo che il conto economico della società partecipata incluso nel conto economico consolidato del Gruppo dalla data di acquisizione, evidenzia un utile pari a 7.425 euro migliaia. Qualora l'acquisizione fosse avvenuta all'inizio dell'esercizio 2008, i ricavi consolidati sarebbero risultati superiori per circa 6.770 euro migliaia e l'utile dell'esercizio consolidato superiore per circa 2.656 euro migliaia

Win Magazin Importi in Euro	Valore contabile	Valore equo
Attività immateriali	33	33
Attività materiali	205.099.448	205.099.448
Altre attività non correnti	10.246	10.246
Totale attività non correnti	205.109.727	205.109.727
Attività correnti		
Rimanenze	10.102	10.102
Crediti commerciali	391.593	391.593
Altre attività correnti	588.023	588.023
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	8.407.397	8.407.397
Totale attività correnti	9.397.115	9.397.115
Totale attività	214.506.842	214.506.842
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	0	0
Passività per imposte differite	22.176.981	22.176.981
Totale passività non correnti	22.176.981	22.176.981
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	0	0
Debiti commerciali	639.694	639.694
Altre passività correnti	3.217.305	3.217.305
Totale passività correnti	3.856.999	3.856.999
Totale passività	26.033.980	26.033.980
Attività nette	188.472.861	188.472.861
Avviamento		3.695.714
Costo dell'acquisizione		192.168.576

Acquisizione Winmarkt Management s.r.l.

In data 29 aprile IGD SIIQ ha acquistato direttamente, il 10% delle quote della società Winmarkt Management srl, che fornisce i servizi di agency e facility management e, attraverso la sua controllata Immobiliare Larice s.r.l., ha acquisito il restante 90% per un importo complessivo pari a 184.818 Euro ed è stato finanziato con disponibilità liquide e linee di credito dedicate. Il confronto tra il valore equo ed il valore contabile (espresso secondo principi contabili IAS/IFRS delle attività e passività identificabili di Winmarkt management s.r.l. alla data di acquisizione) è evidenziato nella tabella a seguire.

Segnaliamo che il conto economico della società partecipata incluso nel conto economico consolidato del Gruppo dalla data di acquisizione, evidenzia un utile pari a 118 euro migliaia. Qualora l'acquisizione fosse avvenuta all'inizio dell'esercizio 2008 l'utile dell'esercizio consolidato sarebbe stato inferiore per circa Euro 70 euro migliaia.

Winmarkt Management s.r.l. Importi in Euro	Valore contabile	Valore equo
Attività non correnti		
Attività immateriali	3.683	3.683
Attività materiali	61.612	61.612
Altre attività non correnti	8	8
Totale attività non correnti	65.303	65.303
Attività correnti		
Rimanenze	0	0
Crediti commerciali	0	0
Altre attività correnti	5.555	5.555
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	352.146	352.146
Totale attività correnti	357.701	357.701
Totale attività	423.004	423.004
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	9.843	9.843
Passività per imposte differite	0	0
Totale passività non correnti	9.843	9.843
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	0	0
Debiti commerciali	25.238	25.238
Altre passività correnti	203.890	203.890
Totale passività correnti	229.128	229.128
Totale passività	238.971	238.971
Attività nette	184.033	184.033
Avviamento		785
Costo dell'acquisizione		184.818

Acquisizione Nikefin Asti s.r.l.

In data 19 dicembre 2008 è stato acquisito il 100% delle quote della società Nikefin Asti.

L'acquisizione ha avuto un costo complessivo pari ad Euro 8.883.411 ed è stato finanziato con disponibilità liquide, avendo la società già contratto un mutuo ipotecario prima dell'acquisizione. Il confronto tra il valore equo ed il valore contabile (espresso secondo principi contabili IAS/IFRS delle attività e passività identificabili di Nikefin Asti s.r.l. alla data di acquisizione) è evidenziato nella tabella a seguire.

Segnaliamo che il conto economico della società partecipata incluso nel conto economico consolidato del Gruppo dalla data di acquisizione, evidenzia una perdita pari ad 3 euro migliaia. Qualora l'acquisizione fosse avvenuta all'inizio dell'esercizio 2008 l'utile dell'esercizio consolidato sarebbe stato inferiore per circa 13 euro migliaia.

Nikefin Asti s.r.l. Importi in Euro	Valore contabile	Valore equo
Attività immateriali	0	0
Attività materiali	40.286.135	40.949.051
Altre attività non correnti	2.860	2.860
Totale attività non correnti	40.288.995	40.951.911
Attività correnti		
Rimanenze	0	0
Crediti commerciali	0	0
Altre attività non correnti	4.747.419	4.747.419
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	1.256	1.256
Totale attività correnti	4.748.675	4.748.675
Totale attività	45.037.670	45.700.586
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	29.894.800	29.894.800
Passività per imposte differite	0	0
Totale passività non correnti	29.894.800	29.894.800
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	6.890.348	6.890.348
Debiti commerciali	32.027	32.027
Altre passività correnti	0	0
Totale passività correnti	6.922.375	6.922.375
Totale passività	36.817.175	36.817.175
Attività nette	8.220.495	8.883.411
Avviamento		0
Costo dell'acquisizione		8.883.411

Note al Bilancio consolidato

Nota 1) Attività immateriali a vita definita

Attività immateriali a vita definita 2007	Saldo al 01/01/2007	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Variazione area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2007
Attività immateriali a vita definita	8	0	0	-1	0	0	0	7
Attività immateriali a vita indefinita in corso	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale attività immateriali a vita indefinita	8	0	0	-1	0	0	0	7

Attività immateriali a vita definita 2008	Saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Variazione area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2008
Attività immateriali a vita definita	7	9	0	-78	224	4	-2	164
Attività immateriali a vita indefinita in corso	0	246	0	0	-224	0	0	22
Totale attività immateriali a vita indefinita	7	255	0	-78	0	4	-2	186

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

Nel corso dell'esercizio non sono state registrate perdite o ripristini di valore delle attività immateriali né a conto economico né a patrimonio.

L'incremento dell'esercizio è relativo all'acquisto di un software per la gestione delle gallerie commerciali e alla variazione dell'area di consolidamento.

Nota 2) Avviamento

Avviamento 2007	Saldo al 01/01/2007	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Variazione area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2007
Avviamento	21.637	5.033	0	0	0	0	26.670

Avviamento 2008	Saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Variazione area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2008
Avviamento	26.670		-19.092	-523	3.697	0	10.752

L'avviamento è stato attribuito alle singole unità generatrici di flussi (Cash Generating Units o CGU). Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 31 dicembre 2008.

Ripartizione per CGU dell'avviamento	31/12/2007	31/12/2008
Immobiliare Larice	19.092	-
MV s.r.l.	106	-
Millenium s.r.l.	3.952	3.952
RGD s.r.l.	975	975
Winmagazine S.A.		3.696
Winmarkt management s.r.l.		1
Centro Nova	546	546
Città delle Stelle	65	65
Lungo Savio	417	-
San Donà	448	448
San Ruffillo	63	63
Gescom Service	1.006	1.006
Totale	26.670	10.752

Gli avviamenti "Millenium", "RGD", "Winmagazine" e Winmarkt management" sono relativi alle differenze di consolidamento emerse nelle business combinations. Per l'analisi di recuperabilità di tali valori relativi agli avviamenti attribuiti a tali CGU sono state utilizzate le perizie di valutazione degli investimenti immobiliari, predisposti da CBRE, secondo i criteri descritti in precedenza per gli investimenti immobiliari di proprietà del Gruppo (rimandiamo a quanto riportato nella successiva nota 3). In particolare, tali avviamenti esprimono la possibilità di cedere gli immobili di proprietà delle società controllate (tramite la partecipazione) senza sostenere oneri fiscali; pertanto la recuperabilità dell'avviamento rileva nel risparmio fiscale ottenibile dalla cessione della partecipazione ed è misurato sulla base del fondo imposte differite, stanziato nel passivo, relativo al maggior valore dell'immobile contabilizzato, rispetto a quanto fiscalmente deducibile.

Gli avviamenti relativi alle CGU: Centro Nova, Città delle Stelle, San Donà, San Ruffillo e Service consistono nell'attività di gestione delle gallerie commerciali non di proprietà del Gruppo, nonché nell'attività di service (direzione centri) svolta all'interno dei centri commerciali di proprietà e non. L'ammontare attribuito ad ogni Cash Generating Unit è stato determinato in base al valore d'uso. Per il calcolo del valore recuperabile si è utilizzata la proiezione dei flussi di cassa operativi che derivano dalle stime insite nel budget 2009 e nei piani aggiornati predisposti per gli anni 2010-2012, estrapolati per gli anni successivi sulla base di tassi di crescita di medio/lungo termine. Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 6,92%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 5% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio pagato dalla società per l'ottenimento di capitale oneroso. Nella proiezione è stato considerato un tasso di crescita pari a 2%. Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche al valore esposto in bilancio.

La variazione rispetto all'esercizio precedente è dovuta principalmente:

- Alla svalutazione dell'avviamento iscritto in sede di business combination della Società controllata Immobiliare Larice. Tale svalutazione è relativa all'avviamento sull'investimento immobiliare Centro Sarca che era precedentemente iscritto in quanto esprimeva la possibilità di cedere l'immobile (tramite la partecipazione) senza sostenere oneri fiscali ed era misurato sulla base del fondo imposte differite, stanziato nel passivo, relativo al maggior valore dell'immobile contabilizzato, rispetto a quanto fiscalmente rilevante. In seguito alla rivalutazione sia civilistica che fiscale effettuata al 31/12/2008 ai sensi del D.L.

185 29/11/2008 (c.d. Decreto anti-crisi) sull'investimento immobiliare Sarca dalla società Immobiliare Larice s.r.l., è stato effettuato il riversamento del fondo imposte differite stanziato sul maggior valore degli immobili sino al 31/12/2007 ed è conseguentemente stato completamente svalutato l'avviamento precedentemente iscritto.

- Alla riduzione dell'avviamento relativo alla società MV s.r.l. in seguito alla fusione in IGD SIIQ S.p.A. della controllata, che ha determinato l'allocatione del disavanzo di fusione all'investimento immobiliare di Mondovicino e, di conseguenza, la rilevazione di una variazione negativa di fair value pari allo stesso ammontare.
- Agli incrementi derivanti dalle business combination per le società acquistate nell'esercizio Winmagazine S.A. e Winmarkt management s.r.l., già descritti in precedenza. Anche per tali società, l'avviamento esprime la possibilità di cedere gli immobili di proprietà delle società controllate (tramite la partecipazione) senza sostenere oneri fiscali; pertanto la recuperabilità dell'avviamento rileva nel risparmio fiscale ottenibile dalla cessione della partecipazione ed è misurato sulla base del fondo imposte differite, stanziato nel passivo, relativo al maggior valore dell'immobile contabilizzato, rispetto a quanto fiscalmente deducibile.
- Alla riduzione dell'avviamento relativo al Centro Commerciale Lungo Savio che, a seguito dell'acquisto della galleria del centro avvenuto nel corso dell'esercizio 2008, è stato interamente imputato all'investimento immobiliare relativo.

Nota 3) 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 2007	Saldo al 01/01/2007	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	Variazioni area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2007
Investimenti immobiliari	801.357	24.740	0	30.663	0	0	91.045	0	947.805

Investimenti immobiliari 2008	Saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	Variazioni area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2008
Investimenti immobiliari	947.805	75.484	-13	7.948	-10.536	1.199	223.253	0	1.245.140

Nel corso del 2008 sono stati acquisiti i seguenti centri commerciali:

- Lungo Savio (Cesena)
- Gran Rondò (Crema)

La variazione di area di consolidamento è relativa ai centri commerciali romeni e alla galleria "New Mall", acquisita attraverso la Joint RGD.

Sono stati inoltre effettuati investimenti minori nei Centri di Afragola, Esp, Borgo, Abruzzo, Lame, Imola, Livorno e Casilino.

L'adeguamento al fair value al 31 dicembre 2008 ha determinato svalutazioni per adeguamento al fair value in misura prevalente rispetto alle rivalutazioni.

Il valore equo stimato dal perito indipendente CB Richard Ellis al 31 dicembre 2008 ha determinato un maggior valore per gran parte degli iper, ma ha anche apportato delle svalutazioni, limitatamente ad alcune gallerie.

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

- Per le Gallerie Commerciali, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa

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

- Per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di dieci anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.
- Per le porzioni di proprietà ad uso negozio, area ingrosso, area fitness o ufficio e la palazzina uffici, sono stati applicati i metodi seguenti:
 - _ metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
 - _ metodo Reddittuale basato sul valore attuale dei redditi potenziali di mercato di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito ad un tasso di mercato.
 - _ I valori riscontrati con le metodologie sopra descritte vengono poi opportunamente mediati tra loro.

Per la determinazione del valore al Fair value e per l'analisi del portafoglio immobiliare si rimanda all'apposito paragrafo e alla perizia redatta da CB Richard Ellis, inseriti nel fascicolo di bilancio.

Nota 4) Impianti e macchinari, attrezzatura, migliorie su beni di terzi

Le variazioni delle voci "Impianti e macchinari", "Attrezzatura" e "Migliorie su beni di terzi" sono dovute principalmente all'ammortamento dell'esercizio e ad acquisti di attrezzature e impianti. Si precisa che le "Migliorie su beni di terzi" sono costituite da opere murarie su immobili non di proprietà e sono ammortizzate sulla base della durata dei contratti di locazione passiva.

Si presenta di seguito la movimentazione al 31/12/2008 e dell'esercizio precedente degli impianti e macchinari:

Impianti e macchinari 2007	Saldo al 01/01/2007	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Variazione area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2007
Costo storico Impianti e macchinari	998	100						1.098
Fondo ammortamento Impianti e macchinari	-652			-118				-770
Valore netto contabile Impianti e macchinari	346	100	0	-118	0	0	0	328

Impianti e macchinari 2008	Saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Variazione area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2008
Costo storico Impianti e macchinari	1.098	990			-43	156	-13	2.188
Fondo ammortamento Impianti e macchinari	-770			-218	38	-118	10	-1.058
Valore netto contabile Impianti e macchinari	328	990	0	-218	-5	38	-3	1.130

Gli impianti hanno subito un notevole incremento dovuto principalmente agli interventi di ampliamento e ristrutturazione che hanno riguardato il Centro Nova.

La variazione dell'area di consolidamento è dovuta a macchinari acquisiti tramite le società romene.

Si presenta di seguito la movimentazione al 31/12/2008 e dell'esercizio precedente delle attrezzature:

Attrezzature 2007	Saldo al 01/01/2007	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Variazione area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2007
Costo storico attrezzature	639	364				16		1.019
Fondo ammortamento attrezzature	-488			-74				-562
Valore netto contabile attrezzature	151	364	0	-74	0	16	0	457

Attrezzature 2008	Saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Variazione area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2008
Costo storico attrezzature	1.019	143	-44		14	231	-19	1.344
Fondo ammortamento attrezzature	-562		37	-127	35	-49	15	-651
Valore netto contabile attrezzature	457	143	-7	-127	49	182	-4	693

Le attrezzature hanno subito un notevole incremento dovuto principalmente agli interventi di restyling che hanno riguardato il Centro Nova.

La variazione dell'area di consolidamento è dovuta ad attrezzature acquisite tramite le società romene.

Si presenta di seguito la movimentazione al 31/12/2008 e dell'esercizio precedente delle migliorie su beni di terzi:

Migliorie su beni di terzi 2007	Saldo al 01/01/2007	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Variazione area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2007
Valore netto contabile Migliorie su beni di terzi	229			-106				123

Migliorie su beni di terzi 2008	Saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Variazione area di consolidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2008
Valore netto contabile Migliorie su beni di terzi	123	1.795		-250	-4			1.664

Le migliorie su beni di terzi hanno subito un notevole incremento dovuto principalmente agli interventi di ampliamento e ristrutturazione che hanno riguardato il Centro Nova.

Nota 5) Immobilizzazioni in corso

L'incremento delle immobilizzazioni in corso è dovuto principalmente (vedi Nota 42 - Impegni e rischi):

- al pagamento di caparre per l'acquisto del nuovo centro commerciale di Gorizia
- al pagamento di ulteriori acconti per i contratti preliminari in essere.
- a lavori di ampliamento sui centri commerciali "Centro ESP", "Centro d'Abruzzo", "Centro Portogrande" e alle opere viarie del futuro centro commerciale di Chioggia.
- all'investimento, limitatamente al comparto commerciale, presso il Centro multifunzionale di Livorno.
- Alla variazione dell'area di consolidamento che è dovuta a:
 - _ a lavori di ampliamento presso alcuni centri commerciali romeni acquisiti tramite le società romene.
 - _ all'investimento relativo alla galleria di Asti.

Il decremento è dovuto sostanzialmente alla:

- designazione di Coop Adriatica, parte correlata, alla stipula del contratto preliminare relativo al terreno sito in Conegliano pari a 32.608 migliaia di euro,
- alla risoluzione del contratto preliminare per l'acquisto del centro commerciale a Spilamberto, che ha comportato la restituzione della caparra pari a 2.875 migliaia di euro,
- al decremento della caparra a seguito del rogito relativo al progetto di Livorno,
- al decremento della caparra per investimenti rogitati relativi al centro commerciale di Beinasco
- alle riclassifiche, a seguito delle ultimazioni dei lavori, negli investimenti immobiliari.

Si rimanda al Paragrafo 2.1.3.2 Il portafoglio immobiliare per l'analisi di dettaglio.

Immobilizzazioni in corso 2007	Saldo al 01/01/2007	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Variazione area di conso- lidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2007
Immobilizzazioni in corso	145.607	53.707	-28.166	-4.176	1.175	0	168.147

Immobilizzazioni in corso 2008	Saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Variazione area di conso- lidamento	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Saldo al 31/12/2008
Immobilizzazioni in corso	168.147	80.411	-46.809	-822	41.020	-61	241.886

Nota 6) Attività per imposte anticipate e Passività per imposte differite

I Crediti per Imposte Differite Attive contengono principalmente l'effetto imposte delle scritture IAS/IFRS. Si precisa che non sono presenti imposte anticipate su perdite fiscali. Le suddette imposte sono state classificate nella voce "Attività per imposte anticipate non correnti".

Imposte differite attive e passive	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Attività per imposte differite attive	8.102	2.877	5.225
Passività per imposte differite passive	-41.377	-90.450	49.073

Di seguito si forniscono i dettagli delle voci sopra riportate:

Imposte differite attive	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Effetto sullo storno delle Immob Immateriali	124	151	-27
Effetto su aumento capitale sociale	624	832	-208
Effetto sui costi IPO	477	953	-476
Effetto sull'ammortamento fiscale avviamento	13	385	-372
Fondi tassati	167	182	-15
Effetto su accantonamento salario variabile	54	98	-44
Effetto ias 40 2008	547	0	547
Effetto maggior valore fiscale terreni	545	0	545
Effetto ias 19	1	0	1
Effetto operazioni irs	2.043	0	2.043
Effetto su maggiori ammortamenti civili	0	119	-119
Effetto su leasing Beinasco	2.787	0	2.787
Effetto su elisione plusvalenze	526	119	407
altri effetti	194	38	156
Totale crediti per imposte differite attive	8.102	2.877	5.225

Le imposte differite attive si riferiscono a:

- ammortamenti eseguiti ai soli fini fiscali e relativi all'applicazione dello IAS38 e 32 su costi di impianto e ampliamento che sono stati iscritti negli esercizi precedenti in una specifica riserva di patrimonio netto (costi IPO e di aumento del capitale sociale) oppure rilevati interamente a costo nel conto economico in quanto non più capitalizzabili.
- fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti e quello relativo al salario variabile
- l'effetto delle svalutazioni per adeguamento las 40 di alcuni investimenti immobiliari
- l'imposta anticipata stanziata per effetto del pagamento della imposta sostitutiva sulla differenza tra il valore al fair value dei terreni e il valore iscritto in bilancio al costo
- alla valutazione al fair value dei contratti derivati irs di copertura (al 31/12/2008 il fair value di tali contratti è negativo)
- all'iscrizione di un finanziamento relativo ad un contratto di leasing finanziario sull'investimento immobiliare "Beinasco"
- all'elisione di plusvalenze rilevate tra società del gruppo.

Fondo imposte differite passive	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Ammortamenti anticipati per fini fiscali	-	2.836	-2.836
Ammortamenti dei terreni per fini fiscali	-	4.742	-4.742
Ammortamenti per fini fiscali	103	9.529	-9.426
Plusvalenze rateizzate	131	212	-81
Effetto imposte sul fair value degli immobili all'1/01/04	-	35.291	-35.291
Effetto imposte sul fair value degli immobili al 31/12/04	-	6.124	-6.124
Effetto imposte sul fair value degli immobili al 31/12/05	-	12.452	-12.452
Effetto imposte sul fair value degli immobili al 31/12/06	-	42.228	-42.228
Effetto imposte storno amm.to inv. Immobiliari 31/12/04	-	5.145	-5.145
Effetto imposte storno amm.to inv. Immobiliari 31/12/05	-	5.333	-5.333
Effetto sullo storno ammortamento delle imm.immateriali	-	128	-128
Effetto imposte su rivalutazione civilistica L. 266/2005	-	-63.669	63.669
Ammortamenti per fini fiscali 2007 al netto degli adeguamenti di aliquota	-	5.473	-5.473
Effetto imposte sul fair value degli immobili	38.692	14.637	24.055
Effetto imposte su operazioni IRS	-	1.498	-1.498
Effetto imposte su TFR IAS 19	-	11	-11
Effetto imposte su bond convertibile	952	7.423	-6.471
Effetto imposte su leasing millenium	1.499	1.057	442
Totale passività per imposte differite passive	41.377	90.450	-49.073

I fondi imposte differite passive registrano una notevole variazione dovuta al riversamento delle imposte differite accantonate sino al 31 dicembre 2007 da parte della capogruppo che, a seguito dell'ingresso nel regime SIIQ, ha versato un'imposta sostitutiva sulla differenza tra il valore al fair value degli investimenti immobiliari e il relativo valore fiscale. Per maggiori dettagli si rimanda alla nota 35.

Inoltre, a seguito della rivalutazione effettuata ai sensi del D.L. 185 29/11/2008 c.d. Decreto anti-crisi approvato con Legge 2/2009 del 27/01/2009 sull'investimento immobiliare Sarca dalla società Immobiliare Larice s.r.l., si è provveduto al riversamento delle imposte differite a suo tempo stanziate sul maggior valore dell'immobile.

Nota 7) Crediti vari e altre attività non correnti

Crediti vari e altre attività non correnti	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Partecipazioni	479	0	479
Caparra per acquisto di quote	5.480	17.980	-12.500
Crediti tributari	5	8	-3
Usufrutto	629	0	629
Verso altri	0	6	-6
Depositi cauzionali	41	24	17
Totale	6.634	18.018	-11.384

La voce partecipazione comprende l'acquisto e il successivo aumento del capitale sociale della società Immobiliare Bologna Nord (quota di possesso pari al 15%).

La voce usufrutto si riferisce al diritto reale sulle gallerie commerciali del centro "San Ruffillo" e "Città delle Stelle".

La voce Caparre per acquisto quote si riferisce principalmente alle caparre versate per l'acquisto di due partecipazioni, descritte nella Nota 42 – Impegni e rischi:

- di Milano est s.r.l, designata alla costruzione del centro commerciale di Peschiera
- Sagittario S.r.l. società titolare di gran parte della Galleria Commerciale di Vigevano;

Il decremento della voce caparre per acquisto di quote è dovuto alle partecipazioni che, nel corso dell'esercizio 2008, sono state acquisite.

Nota 8) Attività finanziarie non correnti

Attività finanziarie non correnti	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Attività finanziarie non correnti	29	5.654	-5.625

La voce comprende il fair value al 31 dicembre 2008 dei contratti derivati di copertura. Si rimanda alla Nota 40 Strumenti Derivati per i relativi commenti.

Nota 9) Lavori in corso

Lavori in corso	Valore al 31/12/2008 (a)	Valore al 31/12/2007 (b)	Variazione (a - b)
Lavori in corso	49.970	0	49.970

Le rimanenze iscritte in bilancio sono relative alle aree, fabbricati, opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel Comune di Livorno.

Il complesso immobiliare si articolerà in varie destinazioni di tipo residenziale, terziario, ricettivo e commerciale. Quest'ultima è stata riclassificata tra le immobilizzazioni in corso materiali. Si rimanda al Paragrafo 2.1.2 Investimenti per ulteriori informazioni.

Nota 10) Crediti commerciali e altri crediti

Crediti commerciali e altri crediti	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Verso clienti	12.722	11.999	723
F.do svalutazione crediti	-2.450	-2.491	41
Totale clienti	10.272	9.508	764

I crediti commerciali hanno generalmente scadenza entro il mese successivo. Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

Movimentazione del fondo svalutazione crediti	Valore al 31/12/07	Variazione area di consolidamen- to	Variazione per traduzione in valuta funzionale	Utilizzi	Svalutazione interessi di mora	Accantona- menti	Valore al 31/12/08
Fondo svalutazione crediti	2.491	133	-17	-791	35	599	2.450
Totale fondo svalutazione crediti	2.491	133	-17	-791	35	599	2.450

Nota 11) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
<i>Verso controllante</i>	391	83	308
Totale controllante	391	83	308
<i>Verso parti correlate</i>			
Gruppo RGD	18	0	18
Ipercoop Tirreno	21	11	10
Vignale Immobiliare srl	11	13	-2
Unicoop Tirreno scarl	23	7	16
Librerie Coop spa	12	9	3
Robintur spa	1	12	-11
Totale parti correlate	86	52	34
Totale parti correlate	477	135	342

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38.

Nota 12) Altre attività correnti

Altre attività correnti	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
<i>Crediti tributari</i>			
Erario c/iva	28.727	16.960	11.767
Erario c/ires	1.475	1.020	455
Erario c/irap	112	0	112
<i>Verso altri</i>			
Anticipi mensili	0	47	-47
Crediti v/assicurazioni	3	104	-101
Ratei e risconti	205	417	-212
Costi sospesi	622	827	-205
Altri	219	100	119
Totale altre attività correnti	31.363	19.475	11.888

La variazione rispetto all'esercizio precedente è dovuta principalmente all'incremento del credito iva dovuto alla variazione dell'area di consolidamento.

La voce costi sospesi si riferisce a nuovi investimenti la cui realizzazione terminerà nei prossimi esercizi (si veda Nota 42).

Nota 13) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Altre attività finanziarie	57	0	57
Credito vs UBS per Trend Accrual Bill	0	40.452	-40.452
Totale vs terzi	57	40.452	-40.395
Verso controllante	123	62	61
Verso altre parti correlate	528	0	528
Totale vs parti correlate	651	62	589

Il decremento della voce crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti è relativo a un titolo Trend Accrual Bill il cui regolamento è avvenuto nei primi giorni del 2008. L'incremento dei crediti finanziari verso le parti correlate si riferisce ad un finanziamento, effettuato a tassi di mercato, concesso alla società controllata al 15% Iniziative Immobiliari Bologna Nord.

Nota 14) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali	65.819	123.006	-57.187
Cassa	67	68	-1
Totale disponibilità liquide	65.886	123.074	-57.188

La liquidità presente al 31/12/2008 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative sia ad ordinari rapporti di conto corrente sia ad operazioni di time deposit.

Nota 15) Patrimonio Netto

Per quanto riguarda la movimentazione del patrimonio netto si rimanda all'apposito prospetto.

Il Capitale Sociale al 31 dicembre 2008 si è modificato rispetto al 31 dicembre 2007 per effetto dell'acquisto di azioni proprie iscritte a riduzione dello stesso per un valore nominale pari a 10.976.592.

La riserva legale si è modificata per la destinazione del risultato d'esercizio 2007 pari a 2.022 migliaia di euro.

La riserva utili portati a nuovo si è modificata per effetto degli utili a nuovo dell'esercizio 2007 pari a 2.994 migliaia di euro.

Nel corso dell'esercizio sono stati distribuiti dividendi per 16.776 migliaia di euro.

La "Riserva prima adozione IAS/IFRS" rappresenta la contropartita delle scritture effettuate per la conversione del bilancio civilistico a quello previsto dai principi contabili internazionali IAS/IFRS, al 1 gennaio 2004.

La "Riserva Fair Value" è costituita dalla valutazione fair value degli investimenti immobiliari.

Le altre riserve si sono movimentate principalmente per effetto:

- della variazione relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge;
- della contabilizzazione in apposita riserva della differenza tra il valore di acquisto e il valore nominale delle azioni proprie acquistate per un importo pari ad euro 11.275.891. Tale importo comprende costi accessori pari ad € 110.709;
- dall'imputazione all'apposita riserva delle imposte differite passive relative al Bond per la quota corrispondente alla gestione esente;
- dell'iscrizione, nell'apposita riserva di traduzione, di 598 migliaia di euro relativi alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo.

Riportiamo di seguito il dettaglio della voce Altre Riserve al 31/12/2007 e al 31/12/2008:

Dettaglio altre riserve Importi in migliaia di euro	Riserva prima adozione IAS/IFRS	Riserva da conversione euro	Riserva avanzi da fusione	Utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Riserva per prestito convertibile	Riserva Fair Value	Riserva utili indivisi	Totale altre riserve
Saldo al 31/12/2006	(1.192)	23	13.736	(2.577)		151.491	0	161.480
Destinazione a riserva utili indivisi							1.159	1.159
Riclassifica da utili a nuovo esercizio precedente	227			222		276		725
Valutazione al fair value degli investimenti immobiliari						35.808		35.808
Utili (perdite) non realizzati da adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura al netto di effetti fiscali				915			624	1.540
Bond convertibile					29.695			29.695
Aumento capitale sociale				(3.312)				(3.312)
Effetti fiscali				89	(8.315)			(8.226)
Saldo al 31/12/2007	(965)	23	13.736	(4.663)	21.380	187.575	1.784	218.870

Dettaglio altre riserve Importi in migliaia di euro	Riserva prima adozione IAS/IFRS	Riserva da conversione euro	Riserva avanzi da fusione	Utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Riserva emissione prestito convertibile	Riserva Fair Value	Riserva di traduzione	Riserva utili indivisi	Totale altre riserve
Saldo al 31/12/2007	(965)	23	13.736	(4.663)	21.380	187.575		1.784	218.870
acquisto azioni proprie				(11.276)					(11.276)
conversione bilanci in valuta							598		598
Destinazione a riserva utili indivisi								12.283	12.283
Valutazione al fair value degli investimenti immobiliari						18.239			18.239
Effetto fiscale					6.229				6.229
Utili (perdite) non realizzati da adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura				(4.179)				(5.154)	(9.333)
Saldo al 31/12/2008	(965)	23	13.736	(20.118)	27.609	205.815	598	8.912	235.610

Nota 16) Passività finanziarie non correnti

La voce comprende il prestito obbligazionario convertibile e la quota non corrente dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario, di cui si fornisce il dettaglio:

Passività finanziarie non correnti	Durata	Saldo 31/12/2008	Saldo 31/12/2007	Variazione
<i>Debiti verso Banche per Mutui</i>		323.389	274.181	49.208
Banca Pop.di Verona scarl	31/05/2001 - 31/05/2011	4.489	7.293	-2.804
Intesa BCI spa	31/05/2001 - 31/05/2011	4.728	7.691	-2.963
Unicredit Banca Impresa spa/Mediocredito	05/04/2001 - 05/04/2011	3.873	6.456	-2.583
Banca Toscana spa Casilino	31/12/2001 - 31/12/2015	18.351	20.915	-2.564
Banca Toscana spa Casilino	31/12/2001 - 31/12/2013	7.601	9.278	-1.677
Banca Toscana spa Livorno	31/12/2001 - 31/12/2013	15.440	18.847	-3.407
Banca Toscana spa Livorno	31/12/2001 - 31/12/2013	13.302	16.237	-2.935
Bnl	06/09/2006 - 06/10/2016	22.398	24.236	-1.838
Interbanca spa	25/09/2006 - 05/10/2021	73.377	48.249	25.128
Banca bre mutuo Mondovi'	23/11/2006 - 10/01/2023	13.077	14.000	-923
Unipol lungo savio	31/12/2008 - 31/12/2023	11.570	0	11.570
Antonveneta	30/11/2007 - 30/11/2012	13.727	5.746	7.981
Unipol merchant	10/04/2007 - 06/04/2027	92.241	95.233	-2.992
Carige	17/12/2008 - 30/03/2024	29.215	0	29.215
Passività finanziarie non correnti (irs su mutui)		7.092	0	7.092
Convertible Bond	28/06/2007 - 28/06/2012	205.163	198.910	6.253
Debiti verso altri finanziatori		62.397	5.005	57.392
Gran Rondo' s.r.l.	31/12/2011	23.000	0	23.000
Valorizzazioni opzioni su partecipazioni		27.304	0	27.304
Hipo Tirol leasing Spa	01/04/2004 - 01/07/2012	3.833	5.005	-1.172
leasing New Mall	01/06/2005 - 01/06/2017	8.260	0	8.260
Totale		598.041	478.096	119.945

La variazione delle passività finanziarie non correnti è relativa:

- all'accollo di un nuovo mutuo ipotecario derivante dall'acquisto della galleria Lungo Savio contratto con Unipol Banca;
- al decremento dei mutui in essere rispetto al 31/12/2007 per la quota relativa al 2009 riclassificata tra le passività finanziarie correnti.

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

La voce debiti verso altri finanziatori comprende:

- l'ammontare che la società dovrà corrispondere al 31/12/2011 alla società Immobiliare Gran Rondò srl a seguito dell'acquisto del centro commerciale di Crema garantito da azioni proprie e quote;
- La voce valorizzazioni opzioni su partecipazioni si riferisce alle obbligazioni finanziarie future cui il gruppo IGD è sottoposto nei confronti dei soci di minoranza delle controllate Winamagazine e Portamedicea s.r.l.;
- passività per leasing finanziario relativo al centro commerciale New Mall.

Per quanto attiene il prestito obbligazionario convertibile si precisa che:

- In data 28 giugno 2007 è stato emesso un prestito obbligazionario convertibile per euro 230.000.000 con pagamento di cedole ad un tasso del 2,5%.
- L'applicazione dello IAS 32 ha determinato la rilevazione iniziale di una passività finanziaria pari ad euro 200.305.352, corrispondente ad una passività simile che non ha associato una componente di capitale. Il tasso di interesse effettivo utilizzato è pari a 5,53%.

- In seguito all'applicazione del criterio del costo ammortizzato i costi accessori all'operazione di emissione, pari a euro 4.473.388,98, sono stati imputati al debito per il prestito obbligazionario che si è ridotto di pari importo.
- Tale metodo di contabilizzazione determina un effetto di maggiori oneri finanziari, con un tasso effettivo pari al 6,03%, ai quali si rimanda (vedi nota 34)
- la variazione dell'esercizio 2008 è determinata dalla contabilizzazione dei maggiori oneri finanziari.

La voce passività finanziarie non correnti include la valorizzazione al fair value dei contratti derivati in essere al 31 dicembre 2008.

Covenants

I "covenants" relativi alle posizioni debitorie esistenti alla data di chiusura del periodo sono i seguenti:

- il contratto di finanziamento stipulato con Interbanca in data 1/8/2006 all'art. 13 prevede che la Banca possa risolvere il contratto qualora nel Bilancio Consolidato al 31/12/2006 e sino al 2011 non dovesse essere rispettato il seguente covenants: il rapporto fra "indebitamento finanziario netto su patrimonio netto non dovrà essere superiore a due". Al 31/12/2008 il rapporto è pari a 0,99;
- il contratto di finanziamento stipulato con BNL in data 7/8/2006 all'art. 5 prevede che la Banca possa risolvere il contratto qualora la situazione finanziaria di IGD non risulti conforme al seguente parametro: "il rapporto fra posizione finanziaria netta e patrimonio netto non dovrà essere superiore a due a partire dal 31/12/2006 e fino alla scadenza". Al 31/12/2008 il rapporto è pari a 0,57;
- il contratto di finanziamento stipulato con Unipol Banca s.p.a. e Unipol Merchant- Banca per le imprese s.p.a. in data 26 marzo 2007 all'art. 12 bis prevede che la Banca possa risolvere il contratto (o incrementare lo spread) qualora la situazione finanziaria del Gruppo IGD non risulti conforme al seguente parametro: "il rapporto fra posizione finanziaria netta e patrimonio netto non dovrà essere superiore a 2,3 a partire dal 31/12/2007 e fino alla scadenza". Al 31/12/2008 il rapporto è pari a 0,99;

Si riporta di seguito l'ammontare dei finanziamenti direttamente attribuibili agli investimenti immobiliari in essere al 31/12/2008 e la maturity media:

Progetto/asset immobiliare	Valore contabile asset	Debito finanziario diretto	Forma tecnica	Maturity media	Significative clausole contrattuali
Investimenti immobiliari	1.245.140	270.778	mutui, leasing finanziari e finanziamento bullet	10,76	

Nota 17) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

TFR	Saldo al 31/12/07	Trasferimento	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	Saldo al 31/12/2008
TFR	364	0	82	203	16	501

Nella tabella seguente si evidenzia il ricalcolo del TFR secondo il Principio Contabile Internazionale n.19:

Ricalcolo del TFR secondo il Principio Contabile Internazionale n.19	2008	2007
Saldo TFR all'1/01	364	286
Costo corrente del servizio	92	86
Oneri finanziari	16	12
Utili/perdite attuariali	100	(2)
(prestazioni pagate)	(71)	(18)
Saldo TFR all'31/12	501	364

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

Per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Projected Unit Credit Cost articolata secondo le seguenti fasi:

- sono stati proiettati, sulla base di una serie di ipotesi finanziarie (incremento del costo della vita, incremento retributivo ecc.), le possibili future prestazioni che potrebbero essere erogate a favore di ciascun dipendente iscritto al programma nel caso di pensionamento, decesso, invalidità, dimissioni ecc. La stima delle future prestazioni includerà gli eventuali incrementi corrispondenti all'ulteriore anzianità di servizio maturata nonché alla presumibile crescita del livello retributivo percepito alla data di valutazione;
- è stato calcolato alla data della valutazione, sulla base del tasso annuo di interesse adottato e della probabilità che ciascuna prestazione ha di essere effettivamente erogata, il valore attuale medio delle future prestazioni ;
- è stata definita la passività per il Gruppo individuando la quota del valore attuale medio delle future prestazioni che si riferisce al servizio già maturato dal dipendente in azienda alla data della valutazione;
- è stato individuato, sulla base della passività determinata al punto precedente e della riserva accantonata in bilancio ai fini civilistici italiani, la riserva riconosciuta valida ai fini IAS.

Ipotesi demografiche	Personale dipendente
Probabilità di decesso	RG 48
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria
Probabilità di dimissioni	2%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%

Più in dettaglio le ipotesi adottate sono state le seguenti:

Ipotesi Finanziarie	Anno 2008
Incremento del costo della vita	3,20%
Tasso di attualizzazione	4,85%
Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Incremento TFR	3,90%

Nota 18) Fondi per rischi e oneri

Fondi per rischi e oneri futuri	Valore al 31/12/07	Utilizzi	Accantonamenti	Valore al 31/12/08
F.do per rischi cause legali ex Laterizi	65			65
F.do imposte e tasse	66	-6		60
F.do salario variabile	436	-436	437	437
F.do rischi ed oneri diversi	76			76
F.do indennizzi Guidonia	0		1.915	1.915
Totale	643	-442	2.352	2.553

Fondo Cause ex Laterizi

Il fondo rischi cause legali ex Laterizi è relativo ad accantonamenti effettuati in esercizi passati per rischi connessi a controversie legali con clienti di Centro Leonardo S.p.A., società incorporata in IGD nel 2001. L'importo è stato accantonato per fronteggiare eventuali passività derivanti dai giudizi tuttora pendenti.

Fondo Imposte e Tasse

Il Fondo è stato stanziato a copertura dei rischi derivanti da accertamenti fiscali.

Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante ai dipendenti nel 2009 sulla base della stima del risultato di Gruppo, l'utilizzo è a fronte dell'erogazione avvenuta nell'esercizio 2008.

Fondo rischi ed oneri

L'importo è stato accantonato in esercizi precedenti per fronteggiare eventuali passività derivanti da giudizi tuttora pendenti con fornitori.

Fondo oneri slittamento apertura centro commerciale Guidonia

Il fondo accoglie l'accantonamento effettuato nel corso dell'esercizio per fronteggiare i rischi e gli oneri derivanti dal differimento della data di apertura del centro commerciale di Guidonia per le motivazioni di seguito meglio descritte. La Società ha sottoscritto nel maggio del 2005 un contratto preliminare di compravendita di bene futuro, per l'acquisto dalla società Euromarketing srl di un Centro Commerciale da realizzare nel comune di Guidonia Montecelio. La data di apertura del Centro Commerciale "Guidonia", ipotizzata per il 6 dicembre 2008, ha subito un rinvio per sopravvenuti motivi tecnici riconducibili a molteplici concause fra le quali si ricorda, la dichiarazione, da parte del Comune di Guidonia, dello stato di calamità naturale, che ha determinato ritardi nella gestione del cantiere. A ciò si sono aggiunti i ritardi, da parte degli operatori, nella consegna delle documentazione necessaria all'ottenimento dell'agibilità e, da ultimo, le infiltrazioni all'interno dei diversi punti vendita che hanno ritardato l'allestimento degli stessi. La decisione, ritenuta inevitabile, di posticipare la data di apertura, rinviandola ai primi mesi del 2009 è senz'altro finalizzata ad operare l'apertura del "Centro Commerciale" in maniera ottimale, garantendo, altresì, l'apertura contestuale, del supermercato alimentare, che non avrebbe potuto in ogni caso essere aperto il 6 dicembre 2008.

Al contempo, la posticipazione dell'apertura del centro Commerciale ha esposto la società al rischio, poi concretizzato, di pretese risarcitorie da parte degli Operatori Commerciali a cui sono stati affittati gli spazi della galleria, i quali hanno formulato richieste di indennizzi e/o ripristini sia per danni conseguenti ad infiltrazioni occorse durante i lavori di allestimento, sia derivanti dal rinvio dell'apertura del Centro Commerciale, per i quali sono state chiamate a rispondere sia IGD SIQ sia il costruttore, promittente venditore.

La Società, a tal riguardo, ha assunto un approccio orientato alla transazione, al fine di evitare il rischio della mancata conclusione dei contratti definitivi e, soprattutto, nell'ottica del mantenimento dei reciproci rapporti commerciali con operatori presenti anche in altri centri, che ha immediatamente portato a definire un rilevante numero di accordi, consentendo un notevole ridimensionamento delle pretese iniziali e tenendo conto che ad oggi la priorità assoluta è costituita

all'apertura del centro commerciale nel migliore dei modi possibili. A ciò si aggiunge, rispetto al rapporto con il promittente venditore, l'iniziativa intrapresa di un formale scambio di corrispondenza al fine di individuare, attraverso un confronto preliminare, l'attribuzione delle cause e conseguentemente degli oneri dello slittamento dell'apertura del Centro Commerciale, tenuto conto che l'evento è dipeso da un complesso di circostanze, che hanno contribuito alla mancata apertura.

A fronte della situazione descritta, la Società ha stimato, sulla base delle informazioni disponibili alla data di redazione del bilancio, l'entità dei danni appostando, quindi in bilancio il Fondo oneri slittamento apertura come sopra riportato.

Nota 19) Debiti vari e altre passività non correnti

Debiti vari e altre passività non correnti	31/12/08	31/12/07	Variazioni
Ratei e risconti	7.323	110	7.213
Debiti per imposta sostitutiva SIIQ (oltre es. successivo)	18.479		18.479
Altre passività	308	87	221
Totale	26.110	197	25.913

L'incremento delle passività è determinato dal debito per l'imposta sostitutiva a seguito dell'ingresso nel regime speciale SIIQ e alla scelta di rateizzazione del debito tributario.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	31/12/08	31/12/07	Variazioni
Verso controllante	8.207	8.207	0
Depositi cauzionali v/Coop Adriatica	8.207	8.207	0
Verso parti correlate	3.416	3.330	86
Depositi cauzionali Ipercoop Tirreno spa	3.266	3.180	86
Depositi cauzionali Vignale Immobiliare spa	150	150	0
Totale	11.623	11.537	86

I depositi cauzionali sono formati dalle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi in linea con il mercato.

Nota 20) Passività finanziarie correnti

Passività finanziarie correnti	Durata	Saldo 31/12/2008	Saldo 31/12/2007	Variazione
Debiti verso Banche				
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money		5.000	0	5.000
Banca Pop. Emilia Romagna - Sede BO	a revoca	13.034	0	13.034
Carisbo - Hot Money	04/09/2008 - 02/01/2009	10.000	0	10.000
Bnl - Bologna	22/12/2008 - 23/01/2009	25.015	0	25.015
Cassa Risparmio PD RO - Hot Money	04/09/2008 - 05/01/2009	10.094	0	10.094
Cassa Risparmio PD RO - Rovigo Finanz.	23/12/2008 - 23/06/2010	30.032	0	30.032
Unipolbanca - Bologna		22.519	0	22.519
Totale		115.694	0	115.694
Debiti verso Banche per Mutui				
Banca Pop.di Verona scarl	31/05/2001 - 31/05/2011	2.916	2.828	88
Intesa BCI spa	31/05/2001 - 31/05/2011	2.984	2.868	116
Unicredit Banca Impresa/Mediocredito	05/04/2001 - 05/04/2011	2.673	2.680	-7
Banca Toscana spa Casilino 1	31/12/2001 - 31/12/2015	2.564	2.440	124
Banca Toscana spa Casilino 2	31/12/2001 - 31/12/2013	1.677	1.596	81
Banca Toscana spa Livorno 1	31/12/2001 - 31/12/2013	3.407	3.242	165
Banca Toscana spa Livorno 2	31/12/2001 - 31/12/2013	2.935	2.794	141
BNL - mutuo Rimini	25/09/2006 - 05/10/2021	2.179	2.170	9
Banca Bre mutuo Mondovi'	23/11/2006 - 10/01/2023	1.003	305	698
Unipol lungo savio	31/12/2008 - 31/12/2023	400	0	400
Interbanca finanziamento	25/09/2006 - 05/10/2021	926	253	673
Mutuo Antonveneta	30/11/2007 - 30/11/2012	2	3	-1
Unipol merchant	10/04/2007 - 06/04/2027	4.303	4.237	66
Carige	17/12/2008 - 30/03/2024	638	0	638
Totale debiti verso banche per mutui		28.607	25.416	3.191
Debiti verso società di leasing e verso obbligazionisti				
Hipo Tirol leasing Spa	01/04/2004 - 01/07/2012	939	939	0
Leasing New Mall	01/06/2005 - 01/06/2017	635	0	635
Convertible Bond	28/06/2007 - 28/06/2012	2.930	2.922	8
Totale debiti verso Società di leasing e verso obbligazionisti		4.504	3.861	643
Totale passività finanziarie correnti vs terzi		148.805	29.277	119.528
Debiti verso consociata				
COOP x mutuo L. savio		47	0	47
CCOP c/c improprio		27.975	3.489	24.486
Coop x finanziamento Larice		25.660	0	25.660
Totale VS PARTI CORRELATE		53.682	3.489	50.193
Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate		53.682	3.489	50.193

Le passività finanziarie verso terzi sono variate principalmente per effetto dell'accensione di finanziamenti Hot Money e alla parte corrente dei nuovi mutui.

Le passività finanziarie verso terzi contengono la quota di rateo maturata al 31.12.2008 relativa al prestito obbligazionario e le quote correnti dei mutui in essere, comprensive del rateo interessi maturato.

La variazione delle passività finanziarie correnti verso parti correlate è dovuta all'incremento dell'esposizione nei confronti della controllante Coop Adriatica, sia per l'utilizzo del conto corrente improprio che per l'accensione di un contratto di finanziamento. I rapporti con la società controllante sono regolati a condizioni di mercato.

Per ulteriori informazioni si rimanda a quanto riportato nella **Relazione sulla gestione.**

Nota 21) Posizione finanziaria netta

La posizione finanziaria netta del Gruppo IGD è la seguente:

Posizione finanziaria netta Importi in migliaia di Euro	31/12/2008	31/12/2007
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(65.886)	(123.074)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(651)	(62)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(57)	(40.452)
Liquidità	(66.594)	(163.588)
Passività finanziarie correnti	117.268	939
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	2.930	2.922
Quota corrente mutui	28.607	25.416
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	53.682	3.489
Indebitamento finanziario corrente	202.487	32.766
Indebitamento finanziario corrente netto	135.893	(130.822)
Attività finanziarie non correnti	(29)	(5.654)
Prestito obbligazionario convertibile	205.163	198.910
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	62.397	5.005
Passività finanziarie non correnti	330.481	274.181
Indebitamento finanziario non corrente	598.012	472.442
Indebitamento finanziario netto	733.905	341.620

Per i commenti relativi alla posizione finanziaria netta si rimanda a quanto riportato nella **Relazione sulla gestione**.

Nota 22) Debiti commerciali e altri debiti

Debiti commerciali e altri debiti	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Verso fornitori	30.234	3.552	26.682
Totale fornitori	30.234	3.552	26.682
di cui finanziari	0	0	0
Totale	30.234	3.552	26.682

I debiti commerciali non producono interessi e sono normalmente regolati entro il bimestre successivo. La variazione è principalmente dovuta all'incremento dei fornitori per lavori e appalti relativi al Centro Commerciale di Guidonia e per la quota a saldo, ancora da versare, relativa all'acquisto dei terreni e fabbricati del centro Multifunzionale di Livorno.

Nota 23) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Verso controllante	628	907	-279
Totale controllante	628	907	-279
Verso parti correlate			
Robintur spa	0	13	-13
Totale parti correlate	0	13	-13
Totale	628	920	-292

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38.

Nota 24) Passività per imposte correnti

Passività per imposte correnti	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Irpef	388	287	101
Addizionale regionale e comunale	0	47	-47
Debito per Irap	197	278	-81
Debito per Ires	573	283	290
Debito per IVA	269	0	269
Consorzio di bonifica	17	15	2
Concessione Comune di Bologna	0	29	-29
Altri debiti tributari	330	0	330
Debito per imposta sostitutiva riv. DI 185	1.306	0	1.306
Debito per imposta sostitutiva SIIQ	6.806	0	6.806
Totale passività per imposte correnti	9.886	939	8.947

La voce contiene principalmente i debiti per trattenute Irpef a dipendenti, la quota di imposta sostitutiva di Ires e Irap in scadenza nel giugno del 2009 per l'ingresso nel regime Siiq della capogruppo, l'imposta sostitutiva relativa alla rivalutazione effettuata ai sensi del D.L. 185 29/11/2008 c.d. Decreto anti-crisi approvato con Legge 2/2009 del 27/01/2009 sull'investimento immobiliare Sarca dalla società Immobiliare Larice s.r.l., il debito Ires delle società non incluse nel consolidato fiscale e il debito Irap del Gruppo dell'esercizio 2008.

Nota 25) Altre passività correnti

Altre passività correnti	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Previdenziali e assicurativi	252	188	64
Ratei e risconti	1.532	54	1.478
Ricavi sospesi	1.461	0	1.461
Assicurativi	25	28	-3
Verso personale dipendente	476	377	99
Depositi a garanzia	4.477	1.290	3.187
Debiti vs azionisti per dividendi	1	0	1
acconti es. entro es	67	0	67
Altre passività	291	221	70
Totale altre passività	8.582	2.158	6.424

Le voci si riferiscono prevalentemente a depositi cauzionali e depositi a garanzia versati dagli operatori a garanzia delle proposte irrevocabili relative alle gallerie che verranno aperte nel 2009.

Nota 26) Ricavi

Tipologia di ricavo	Valore al 31/12/2008 (a)	Valore al 31/12/2007 (b)	Variazione (a - b)
Ipermercati di proprietà	24.458	23.762	696
Locazioni	24.458	23.762	696
Verso parti correlate	24.458	23.762	696
Verso terzi	0	0	0
Ipermercati di proprietà di terzi	4.064	3.586	478
Locazioni	3.960	3.484	476
Verso parti correlate	3.960	3.484	476
Verso terzi	0	0	0
Affitto azienda	104	102	2
Verso parti correlate	104	102	2
Verso terzi	0	0	0
Supermercato di proprietà	361	354	7
Locazioni	361	354	7
Verso parti correlate	361	354	7
Verso terzi	0	0	0
Totale ipermercati/supermercati	28.883	27.702	1.181
Gallerie di proprietà	49.314	28.073	21.241
Locazioni	22.110	7.883	14.227
Verso parti correlate	265	324	(59)
Verso terzi	21.845	7.559	14.286
Affitti d'azienda	27.204	20.190	7.014
Verso parti correlate	193	257	(64)
Verso terzi	27.011	19.933	7.078
Gallerie di proprietà di terzi	7.152	9.016	(1.864)
Locazioni	538	1.042	(504)
Verso parti correlate	67	0	67
Verso terzi	471	1.042	(571)
Affitti d'azienda	6.614	7.974	(1.360)
Verso parti correlate	186	78	108
Verso terzi	6.428	7.896	(1.468)
Ricavi contratti Diversi	799	690	109
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee in centri non di proprietà	799	690	109
Ricavi locazioni temporanee in centri di proprietà	1.609	1.655	(46)
Verso parti correlate	420	420	0
Verso terzi	1.189	1.235	(46)
Totale gallerie	58.874	39.434	19.440
Totale generale	87.757	67.136	20.621
di cui correlate	30.014	28.781	1.233
di cui terzi	57.743	38.355	19.388

Gli incrementi nelle voci Ipermercati/Supermercati sono dovuti principalmente all'indicizzazione ISTAT.

Gli incrementi delle locazioni e degli affitti d'azienda nelle gallerie di proprietà sono dovuti ai ricavi:

- del centro Commerciale Millennium Center che contribuisce per l'intero esercizio (dal 28 febbraio per l'esercizio 2007)
- della Galleria Commerciale e Retail Park Mondovicino che contribuisce per l'intero esercizio (dal 6 novembre per l'esercizio 2007)
- della joint venture con il gruppo RGD (contribuisce da fine marzo per il 2007)

- dalla variazione dell'area di consolidamento per 13.356 migliaia di euro relativi ai centri commerciali romeni

Nota 27) Altri proventi

Altri proventi	Valore al 31/12/2008 (a)	Valore al 31/12/2007 (b)	Variazione (a - b)
Rimborso spese condominiali e rimborsi diversi	4	2	2
Risarcimenti da assicurazioni	2	36	-34
Sopravvenienze attive/(passive)	-7	-3	-4
Ricavi per direzione Centri	3.434	2.682	752
Ricavi da rifatturazione	7.423	3.912	3.511
Ricavi per commercializzazione e pilotage	528	2.423	-1.895
Ricavi Centro Nova	438	0	438
Plusvalenze da cessione	0	131	-131
Ricavi una tantum	200	0	200
Incrementi di immobilizzazioni in corso di costruzione	76	0	76
Altri ricavi diversi	431	89	342
Totale altri proventi vs terzi	12.529	9.272	3.257
Rimborso spese condominiali vs correlate	14	0	14
Ricavi per direzione Centri vs correlate	122	36	86
Ricavi da rifatturazione vs correlate	893	618	275
Ricavi per commer. e pilotage vs correlate	72	0	72
Plusvalenze da cessione vs correlate	0	0	0
Servizi amministrativi Vs correlate	60	0	60
Altri ricavi diversi vs correlate	0	2	-2
Totale altri proventi vs correlate	1.161	656	505
Totale	13.690	9.928	3.762

La voce è costituita prevalentemente dai ricavi di commercializzazione e pilotage e dall'acquisizione di nuovi mandati di facility management.

Gli incrementi sono attribuibili alla variazione dell'area di consolidamento per 3.417 migliaia di euro relativi ai ricavi da rifatturazione dei centri commerciali romeni.

I decrementi sono in gran parte dovuti alla contrazione dell'attività di commercializzazione.

Nota 28) Acquisti di materiali e servizi esterni

Acquisti di materiali e servizi esterni	Valore al 31/12/2008 (a)	Valore al 31/12/2007 (b)	Variazione (a - b)
Acquisti di materiali e servizi esterni	25.550	18.647	6.903
Affitti passivi	10.178	9.257	921
Utenze	82	145	-63
Spese per annunci, inserzioni, pubblicità, promozioni	567	486	81
Service	128	58	70
Spese gestione centri	361	131	230
Servizi amministrativi gestione centri	364	142	222
Assicurazioni	409	410	-1
Onorari e compensi	591	164	427
Compensi ad organi sociali	383	291	92
Compensi società di revisione	159	106	53
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	384	165	219
Costi per servizi di selezione, formazione ed altre	462	290	172
Costi per viaggi e pernottamenti	203	175	28
Costi mancate realizzazioni	387	100	287
Costi per lancio Guidonia	328	0	328
Costi Centro nova	307	0	307
Costi per pilotage Mondovicino	0	848	-848
Consulenze	1.540	532	1.008
Costi da rifattare	8.041	4.188	3.853
Manutenzioni e riparazioni	302	493	-191
Commissioni e servizi bancari	75	43	32
Altri	299	623	-324
Acquisti di materiali e servizi esterni vs parti correlate	3.223	3.155	68
Affitti passivi	2.901	2.830	71
Utenze	0	18	-18
Spese per annunci, inserzioni, pubblicità, promozioni	1	0	1
Service	215	204	11
Compensi ad organi sociali	103	103	0
Consulenze	1	0	1
Altri	2	0	2
Totale	28.773	21.802	6.971

La voce comprende principalmente i costi di affitto per immobili gestiti dal Gruppo.

Le principali variazioni sono relative a consulenze e ai costi da rifatturazione. Quest'ultimi sono in incremento principalmente per la variazione dell'area di consolidamento per 3.177 migliaia di euro relativi ai costi da rifatturazione dei centri commerciali romeni.

Nota 29) Costo del Personale

Di seguito si fornisce il dettaglio del costo del personale:

Costi del personale	Valore al 31/12/2008 (a)	Valore al 31/12/2007 (b)	Variazione (a - b)
Salari e stipendi	4.445	2.937	1.508
Oneri sociali	1.293	835	458
Trattamento di fine rapporto	272	138	134
Altri costi	151	125	26
TOTALE	6.161	4.035	2.126

L'incremento è dovuto all'aumento del personale medio retribuito.

La voce trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari a 63 migliaia di euro.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

Ripartizione del personale per categorie	31/12/2008	31/12/2007
Dirigenti	8	5
Quadri	21	13
Impiegati	121	55
TOTALE	150	73

Di seguito si forniscono i dettagli della retribuzione degli Amministratori e dei Sindaci per le attività prestate alla Capogruppo e alla sue Controllate. Si precisa che gli emolumenti indicati si riferiscono al compenso annuo deliberato in sede di nomina dall'Assemblea e dal Consiglio di Amministrazione.

Amministratori e Sindaci	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti per la carica nella società che redige il bilancio
Consiglio di amministrazione				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	25.000
Sergio Costalli	Vice Presidente	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	25.000
Filippo Maria Carbonari	Amministratore Delegato	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	25.000
	Direttore Generale Immobiliare Larice srl	01/01/08-31/12/08	a revoca	237.694
	Porta Medicea s.r.l.	18/01/08-31/12/10	Appr.bil. 2010	1.500
	Millennium Gallery srl	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2009	15.000
	Winmazine S.A.	29/04/08-31/12/08	29/10/09	
Roberto Zamboni	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Fernando Pellegrini	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Leonardo Caporioni	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Claudio Albertini	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Massimo Franzoni	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Fabio Carpanelli	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
	Presidente Porta medicea	18/02/08-31/12/10	Appr.bil. 2010	5.000
Mauro Bini	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Sergio Santi	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Stefano Pozzoli	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000

Segue: Amministratori e Sindaci	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti per la carica nella società che redige il bilancio
Collegio sindacale				
Romano Conti	Pres.Collegio Sindacale	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	22.500
Franco Gargani	Sindaco Effettivo	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Comitato controllo interno				
Massimo Franzoni	Consigliere (Coordinatore)	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	12.000
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	8.000
Leonardo Caporioni	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	8.000
Organismo di vigilanza				
Fabio Carpanelli	Consigliere (Presidente)	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	12.000
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	8.000
Sergio Santi	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	8.000
Comitato di remunerazione				
Riccardo Sabadini	Consigliere	12/05/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	500 a presenza
Sergio Santi	Consigliere	12/05/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	500 a presenza
Francesco Gentili	Consigliere	12/05/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	500 a presenza
Comitato nomine				
Mauro Bini	Consigliere	18/09/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	500 a presenza
Stefano Pozzoli	Consigliere	18/09/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	500 a presenza
Claudio Albertini	Consigliere	18/09/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	500 a presenza
Comitato presidenza				
Gilberto Coffari	Presidente	18/09/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	500 a presenza
Sergio Costalli	Vice Presidente	18/09/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	500 a presenza
Filippo Maria Carbonari	Amministratore Delegato	18/09/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	500 a presenza
Sergio Santi	Consigliere	18/09/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	500 a presenza
Roberto Zamboni	Consigliere	18/09/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	500 a presenza
Lead independent director				
Riccardo Sabadini	Consigliere	14/02/07-31/12/08	Appr.bil. 2008	

Nota 30) Altri costi operativi

Altri costi operativi	Valore al 31/12/2008 (a)	Valore al 31/12/2007 (b)	Variazione (a - b)
Imposte e tasse	3.121	2.279	842
Registrazione contratti	277	211	66
Minusvalenze	8	6	2
Sopravvenienze (attive)/passive ordinarie	62	-19	81
Quote associative	51	45	6
Perdite su crediti	198	76	122
Accantonamento fondo rischi su crediti	599	239	360
Accantonamento fondo rischi per rinvio apertura Guidonia	1.915	0	1.915
Oneri per slittamento apertura Guidonia	850	0	850
Carburanti, pedaggi	163	123	40
Abbonamenti riviste, cancelleria, stampati	101	95	6
Altri costi operativi	243	256	-13
Totale	7.588	3.311	4.277

La voce Imposte e Tasse è composta principalmente dall'Imposta Comunale sugli immobili di proprietà e l'incremento è dovuto all'acquisto di nuove gallerie commerciali. Per l'accantonamento e oneri relativi a Guidonia si rimanda alla Nota 18.

Nota 31) Variazione delle rimanenze dei lavori in corso

Variazione delle rimanenze dei lavori in corso	Valore al 31/12/2008 (a)	Valore al 31/12/2007 (b)	Variazione (a - b)
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	49.717		49.717
Costi di realizzazione lavori in corso	-49.717		-49.717
Totale	-	-	-

Le voci si riferiscono ai costi sostenuti per la costruzione del centro multifunzionale di Livorno destinato alla vendita.

Le rimanenze iscritte in bilancio sono relative alle aree, fabbricati, opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel Comune di Livorno. Il complesso immobiliare si articolerà in varie destinazioni di tipo residenziale, terziario, ricettivo e commerciale. Quest'ultima è stata riclassificata tra le immobilizzazioni in corso materiali.

Nota 32) Variazione del fair value, e svalutazioni

La voce comprende l'adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari commentati in nota 3) e la svalutazione commentata in nota 2).

Nota 33) Plusvalenze da partecipazioni

Plusvalenze da partecipazioni	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Plusvalenza cessione partecipazione Winmagazin s.a.	92	0	92
Totale vs terzi	92	0	92

La plusvalenza è relativa alla cessione della quota del 10% del capitale sociale di Winmagazine S.A. alla società Inpartner s.p.a..

Nota 34) Proventi e oneri finanziari

Proventi finanziari	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Interessi attivi bancari	3.222	4.948	-1.726
Interessi attivi diversi	2.386	1	2.385
Proventi da titoli circolanti		1.120	-1.120
Totale vs terzi	5.608	6.069	-461
Interessi attivi verso correlate	154	31	123
Interessi attivi tesoreria Coop Adriatica (ex TCA)81		0	81
Totale vs correlate	235	31	204
Totale proventi finanziari	5.843	6.100	-257

La voce interessi attivi bancari è diminuita a seguito dell'impiego della liquidità per finanziare lo sviluppo del Gruppo.

Gli interessi attivi diversi contengono principalmente utili su cambi derivanti dalla gestione finanziaria romana. Per gli interessi attivi verso società correlate si rimanda alla Nota 13.

Oneri finanziari	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Interessi passivi dep.cauzionali	332	277	55
Interessi passivi tesoreria			
Coop Adriatica (ex Tca)	964	174	790
Totale vs correlate	1.296	451	845
Interessi passivi bancari	2.043	2.128	-85
Interessi e oneri diversi	1.083	36	1.047
Interessi mutuo	17.139	12.989	4.150
Oneri finanziari su leasing	673	219	454
Interessi e oneri bond	12.010	6.001	6.009
Differenziali IRS	-2.465	-1.152	-1.313
Totale vs terzi	30.483	20.221	10.262
Totale oneri finanziari	31.779	20.672	11.107

L'incremento del saldo negativo degli oneri finanziari è conseguente all'incremento della posizione finanziaria netta dovuta al sostegno dello sviluppo del Gruppo. Anche l'incremento dei tassi di interessi ha influito, sebbene questo fenomeno sia mitigato dal fatto che quasi tutto il debito non corrente è coperto da Interest Rate Swaps.

I differenziali netti sui contratti derivati di copertura sono classificati tra gli oneri finanziari per riflettere la sostanza dell'operazione di copertura posta in essere, al fine di rendere l'onere finanziario a tasso fisso.

La voce interessi e oneri bond, pari a 12.010 euro migliaia è così costituita:

- Interessi verso obbligazionisti al tasso di 2,5% pari a 5.758 euro migliaia.
- maggiori oneri finanziari per tasso di interesse effettivo dal 2,5% al 5,53% pari a 5.475 euro migliaia.
- maggiori oneri finanziari per applicazione del criterio del costo ammortizzato pari a 777 euro migliaia (incremento del tasso di 0,5%).

Nota 35) Imposte sul reddito

L'opzione, che ha effetto dal 1° gennaio 2008, 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 (c.d. gestione esente).

La parte di utile civilistico derivante dalla gestione esente è assoggettata ad imposizione direttamente in capo ai soci all'atto della distribuzione, mediante l'applicazione di una specifica ritenuta, operata a titolo di acconto, nei confronti di soggetti titolari di reddito d'impresa, ed, a titolo d'imposta, nei confronti degli altri soggetti.

In tale prospettiva, il legislatore ha previsto a carico delle SIIQ l'obbligo di distribuire ai soci, in ciascun esercizio, almeno l'85 per cento dell'utile netto disponibile derivante dalla gestione esente.

L'accesso al regime speciale ha determinato il realizzo a valore normale degli immobili, dei diritti reali su immobili destinati alla locazione e dei terreni posseduti da IGD SIIQ SPA alla data di chiusura dell'ultimo periodo di imposta in regime ordinario: le relative plusvalenze, al netto delle eventuali minusvalenze, sono state assoggettate ad imposta sostitutiva dell'IRES e dell'IRAP nella misura del 20 per cento (c.d. imposta d'ingresso).

In data 16 aprile 2008, mediante comunicazione inviata all'Agenzia delle entra-

te secondo le modalità stabilite dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 28 novembre 2007, IGD ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale SIIQ, introdotto e disciplinato dalla legge 27 dicembre 2006, n. 296.

L'imposta d'ingresso è stata determinata in 30.797 migliaia di euro, corrispondenti al 20 per cento della differenza esistente al 31/12/2007 tra il fair value degli investimenti immobiliari e il loro relativo valore fiscale.

Il relativo onere è stato interamente imputato a conto economico nell'esercizio, mentre, sotto il profilo finanziario, la società ha optato per il versamento in 5 rate annuali.

Imposte sul reddito	Valore al 31/12/2008 (a)	Valore al 31/12/2007 (b)	Variazione (a - b)
Imposte Correnti	2.384	4.886	-2.502
Imposte Differite/Anticipate	-67.107	6.506	-73.613
Imposta sostitutiva			
rivalutazione Centro Sarca	1.306	0	1.306
Imposte ingresso siiq	30.797	0	30.797
Sopravvenienze attive/passive	11	0	11
Totale	-32.609	11.392	-44.001

Le imposte correnti dell'esercizio ammontano ad 2.384 migliaia di euro, di cui 649 migliaia di euro per Irap e 1.735 per Ires.

Le imposte differite attive presentano un valore positivo pari a 15 migliaia di euro e le imposte differite passive dell'esercizio presentano un valore positivo pari a euro 67.092 migliaia di euro.

La variazione è sostanzialmente determinata dal riversamento delle imposte differite passive stanziato sul maggior valore degli immobili sino al 31/12/2007 sia per gli investimenti immobiliari della capogruppo (47.437 migliaia di euro) che per l'investimento immobiliare Centro Sarca (20.455 migliaia di euro), rivalutato ai sensi del DI 185 nell'esercizio 2008.

L'imposta sostitutiva di ingresso nel regime speciale Siiq e l'imposta sostitutiva Ires e Irap dovuta alla rivalutazione del Centro Sarca ammontano rispettivamente a 30.797 migliaia di euro e a 1.306 migliaia di euro.

Nota 36) Utile per azione

Utile per azione Importi in milioni di €	31/12/2008	31/12/2007
Utile netto attribuibile agli azionisti della capogruppo	43	52
Utile netto diluito attribuibile agli azionisti della capogruppo	53	56
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione	300	300
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	347	324
Utile base per Azione	0,143	0,174
Utile diluito per Azione	0,153	0,174

Nota 37) Dividendi pagati e proposti

La Società proporrà la distribuzione di dividendi sulla base del bilancio civilistico della controllante chiuso al 31 dicembre 2008, come indicato nella relazione sulla gestione. Nel corso dell'esercizio la capogruppo, come da assemblea di approvazione del bilancio del 31 dicembre 2007 tenutasi il 23 aprile 2008 ha provveduto alla distribuzione di un dividendo di 0,056 € per ognuna delle 298.272.669 azioni in circolazione (totale azioni emesse 309.249.261 al netto della azioni proprie in portafoglio pari a 10.976.592), per un valore totale di Euro 16.776.021.

Nota 38) Informativa sulle parti correlate

Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par.17.

Informativa sulle parti correlate	Crediti e altre attività correnti	Debiti e altre passività	Ricavi - altri proventi - proventi finanziari	Costi e oneri finanziari	Immobilizzazioni incrementi	Immobilizzazioni decrementi
Coop Adriatica scarl	544	62.517	23.954	4.384	18.049	-32.538
Robintur spa	1	-	230	8	-	-
Librerie.Coop spa	12	-	378	-	-	-
Unicoop Tirreno scarl	23	-	4.159	63	-	-
Vignale Immobiliare spa	11	150	84	0	-	-
Vignale Comunicazione srl	-	-	420	-	-	-
Ipercoop Tirreno spa	21	3.266	2.008	86	-	-
IBI Bologna	528	-	2	-	-	-
RGD	18	-	214	-	-27	0
Totale	1.158	65.933	31.449	4.541	18.022	-32.538
Totale Bilancio	158.683	932.022	107.382	74.301	1.516.216	1.516.216
Incidenza %	0,73%	7,07%	29,29%	6,11%	1,19%	-2,15%

La Società intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Adriatica, con altre società del gruppo Coop Adriatica (Robintur S.p.A., Librerie Coop spa) e con alcune società del Gruppo Unicoop Tirreno (Vignale Immobiliare, Vignale Comunicazioni, Unicoop Tirreno e Ipercoop Tirreno). Le operazioni intercorse con parti correlate sono poste in essere alle normali condizioni di mercato e valutate al valore nominale.

Le operazioni poste in essere con la controllante Coop Adriatica sono relative a:

- rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad Ipermercato;
- rapporti finanziari ed economici passivi relativi a locazioni passive di immobili con destinazione ad uso Galleria fatturate dalla società controllante;
- rapporti finanziari ed economici passivi relativi alla fornitura da parte della società controllante di servizi nelle seguenti aree: Patrimonio, Paghe, EDP
- costi capitalizzati relativi all'affidamento di servizi per la realizzazione di una serie di iniziative immobiliari.
- Operazioni finanziarie di incasso e pagamento nell'ambito del servizio di tesoreria.

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

Le operazioni poste in essere con Vignale Immobiliare si riferiscono a debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;

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

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

Le operazioni poste in essere con Librerie Coop S.p.A. sono relative a rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di unità immobiliari all'interno di Centri Commerciali.

Nota 39) Gestione del rischio finanziario

Gli strumenti finanziari del Gruppo IGD diversi dai derivati comprendono i finanziamenti bancari, depositi bancari a vista e a breve termine. Simili strumenti sono destinati a finanziare le attività operative del Gruppo. Il Gruppo IGD ha diversi altri strumenti finanziari, come debiti e crediti commerciali, derivanti dall'attività operativa. Il Gruppo IGD ha anche effettuato operazioni in derivati sui tassi di interesse. Lo scopo è di gestire il rischio di tasso di interesse generato dalle operazioni del Gruppo e dalle sue fonti di finanziamento. I rischi principali generati dagli strumenti finanziari del Gruppo sono il rischio di tasso di interesse, il rischio di liquidità e il rischio di credito. Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi, come riassunto di seguito. Il Gruppo IGD controlla anche il rischio del prezzo di mercato generato dagli strumenti finanziari. I criteri contabili del Gruppo in relazione ai derivati di copertura sono indicati nella Nota successiva.

Rischio di tasso d'interesse

L'esposizione del Gruppo al rischio di mercato per le variazioni del tasso d'interesse riguarda i finanziamenti a lungo termine contratti col sistema bancario, le cui condizioni e scadenze sono riportate nella Nota 16. Per gestire questo rischio in modo efficiente, il Gruppo IGD acquista IRS su tassi d'interesse, con i quali concorda di scambiare, a specifici intervalli, la differenza fra interessi a tasso fisso e interessi a tasso variabile calcolata riferendosi a un capitale nozionale predefinito. Gli swap sono designati a coprire le obbligazioni sottostanti.

Rischi di cambio

Il Gruppo IGD utilizza come moneta di conto, per tutte le proprie attività di acquisto e vendita, l'Euro.

Rischio di prezzo

L'esposizione del Gruppo IGD al rischio di prezzo è minima in considerazione del fatto che i ricavi e i costi sono previsti da contratti a lunga scadenza.

Rischio di credito

Il gruppo Igd tratta solo con clienti noti e affidabili e circa il 34% dei propri ricavi caratteristici e realizzato con parti correlate.

Gestione del capitale

L'obiettivo primario della gestione del capitale del Gruppo IGD è garantire che sia mantenuto un solido rating creditizio ed adeguati livelli degli indicatori di capitale in modo da supportare l'attività e massimizzare il valore per gli azionisti.

Il Gruppo gestisce la struttura del capitale e lo modifica in funzione di variazioni nelle condizioni economiche. Per mantenere o adeguare la struttura del capitale, il gruppo può adeguare i dividendi pagati agli azionisti, rimborsare il capitale o emettere nuove azioni.

Nessuna variazione è stata apportata agli obiettivi, alle politiche o alle procedure durante gli esercizi 2007 e 2008.

Il Gruppo IGD verifica il proprio capitale mediante un rapporto debito/capitale, ovvero rapportando il debito netto al totale del capitale più il debito netto. Il gruppo include nel debito netto, finanziamenti onerosi, debiti commerciali ed altri debiti, al netto delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti. Il capitale include il capitale attribuibile agli azionisti della capogruppo al netto degli utili netti non distribuiti.

Gestione del capitale	31/12/2008	31/12/2007
Finanziamenti onerosi	800.528	510.862
Debiti commerciali ed altri debiti	39.444	6.630
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	-66.594	-163.588
Debito netto	773.378	353.904
Patrimonio netto	742.816	741.013
Utile netto non distribuito	-10.440	-16.776
Totale capitale	732.376	724.237
Capitale e debito netto	1.505.754	1.078.141
Rapporto Debito/capitale	51,36%	32,83%

Nota 40) Strumenti derivati

Il Gruppo IGD ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di prodotti strutturati denominati "interest rate swap"; tali contratti rientrano nell'attività aziendale di gestione del rischio di tasso e sono stati sottoscritti con finalità di ridurre i rischi di tasso di interesse esistenti sui finanziamenti in essere. In base a tali contratti le parti contraenti si impegnano a versare od a riscuotere a date prestabilite importi determinati in base al differenziale di diversi tassi di interesse.

Di seguito si forniscono i dettagli di tali contratti:

Dettaglio contratti	Contratto UBM 4°	Contratto UBM 5°	Contratto UBM 6°	Contratto Monte Paschi Finance 1	Contratto Monte Paschi Finance 2	Contratto Monte Paschi Finance 3	Contratto Monte Paschi Finance 4	Contratto BNP Paribas
Importo Nominale	6.455.711	7.691.087	7.208.507	35.083.743	20.914.788	9.278.372	24.307.692	95.500.000
Data Accensione	05/10/2004	31/05/2005	31/05/2005	31/12/2004	31/12/2004	31/12/2004	06/10/2006	06/10/2007
Data Scadenza	05/04/2011	31/05/2011	31/05/2011	31/12/2013	31/12/2015	31/12/2013	06/10/2016	06/10/2017
Periodicità Irs	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 6 Mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,35%	3,10%	3,10%	3,20%	3,39%	3,23%	3,84%	4,38%

Nota 41) Eventi successivi alla data di bilancio

Alla data di approvazione non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio che impongano al Gruppo di rettificare gli importi rilevati nel bilancio, o di rilevare elementi non rilevati in precedenza.

Nota 42) Impegni e rischi

Il Gruppo al 31 dicembre 2008 ha in essere i seguenti impegni di acquisto e di vendita:

- accordo preliminare per l'acquisizione, da parte non correlata, di un centro commerciale situato a Guidonia di circa 53 mila metri quadrati di SUL, per un controvalore complessivo di circa 106,0 milioni di euro, di cui 23 milioni già versati a titolo di caparra;
- accordo preliminare per l'acquisto, da parte non correlata, di una galleria commerciale di circa 14.919 mq di GLA sita in Catania (località Gravina) per un controvalore di circa 55 milioni di euro, in gran parte già versati a titolo di caparra e acconti essendo il centro commerciale in fase di ultimazione;
- accordo preliminare per l'acquisto, da parte non correlata, di una Galleria Commerciale di circa 14.000 mq di GLA a Palermo per un controvalore di circa 46,9 milioni di Euro, di cui già versati a titolo di caparra e acconti 13,8 milioni di euro;
- accordo preliminare per l'acquisto di una galleria commerciale in Peschiera Borromeo (Milano). L'ammontare dell'investimento sarà pari a circa 80 milioni di euro. Il Centro Commerciale sarà costruito da una società il cui capitale sociale sarà detenuto dopo la fase di avvio da IGD per il 15% al fine di partecipare e coordinare la fase di sviluppo, alla sottoscrizione dell'accordo contrattuale sono stati versati 1,5 milioni di euro di caparra;
- accordi preliminari per l'acquisizione di una galleria commerciale a Vigevano. Il prezzo provvisorio dell'asset è di circa 43,7 milioni di euro, di cui 15 milioni pagati a titolo di caparra;
- accordo con Gam, società del Gruppo Despar Italia, parte non correlata dedita allo sviluppo e alla gestione di Centri Commerciali nel Sud Italia, per l'acquisizione di una partecipazione paritetica in una costituenda società. Tale Società sarà titolare di un Centro Commerciale a Vibo Valentia composto da un ipermercato di circa 6.000 mq di superficie di vendita e una Galleria di circa 12.632 mq. di GLA. L'accordo prevede la concessione di opzioni per giungere, decorso il periodo di start-up entro la fine del 2009, all'acquisizione di una partecipazione pari al 50% del capitale della società proprietaria del Centro Commerciale di Vibo il cui valore è stimato pari a circa Euro 70 milioni, attraverso la sottoscrizione di un aumento di capitale riservato a IGD fino a euro 70 milioni, qualora si manifestassero nuove opportunità di sviluppo nell'area di interesse, ovvero, attraverso l'acquisto della partecipazione;
- a fine maggio è stato sottoscritto un accordo preliminare per l'acquisizione di una galleria commerciale nel Comune di Gorizia e versati 7,35 milioni di euro a titolo di caparra; il progetto prevede la realizzazione di un centro commerciale costituito da un ipermercato e da una galleria commerciale di circa 14.300 mq. di GLA, L'investimento di IGD SIIQ spa è limitato alla galleria commerciale il cui corrispettivo è fissato in 49 milioni di euro circa; l'apertura del centro è prevista nel primo semestre del 2011;
- accordo preliminare per l'acquisto da parte correlata (Porta Medicea s.r.l.) per la porzione commerciale relativa alla realizzazione del Centro Multifunzionale di Livorno, per un importo di circa 77 milioni di euro.
- operazione immobiliare "Darsena City", ubicata in Ferrara, che, pur nella sua finalità unitaria, è articolata in due momenti temporali e attuata mediante la sottoscrizioni di più contratti quali:
 - a.compravendita di un Centro Commerciale avente una GLA di mq 16.368

circa oltre alla Galleria Commerciale e parcheggio, per un corrispettivo di Euro 56 milioni soggetto a successiva possibile rettifica, oggetto di contratto di locazione della durata di 6 anni e futuro ampliamento;

- b.** contratto preliminare per l'acquisto di immobile futuro, in corso di costruzione e contiguo a quello compravenduto di cui sopra, per circa 10.500 mq di superficie, per un'ulteriore GLA di circa 3.960 mq e per un corrispettivo di circa 19,9 milioni di Euro soggetto a successiva possibile rettifica;
- c.** contratto preliminare per l'acquisto di azienda per l'intero complesso da eseguire contestualmente all'immobile in costruzione per un prezzo provvisorio pari a 1 milione di Euro, soggetto a variazione del prezzo in funzione del livello di ricavi che l'azienda avrà raggiunto al momento del rogito definitivo;
- d.** scrittura con la quale viene definito il collegamento negoziale tra i vari contratti e vengono previsti i criteri di fissazione definitiva dei prezzi di cessione dell'azienda e dell'immobile in costruzione e l'eventuale rettifica del prezzo dell'immobile compravenduto, con riconoscimento al venditore della facoltà di recedere dai preliminari qualora il corrispettivo complessivo dell'operazione fosse inferiore a Euro 70,7 milioni circa subordinatamente alla condizione che il venditore riacquisti l'immobile di cui alla lettera a);
- contratto preliminare per l'acquisto di un'ulteriore porzione della galleria di Beinasco, il corrispettivo sarà pari al 5,8% dei canoni incassati;
- a fine luglio è stato sottoscritto un accordo preliminare per l'acquisizione della nuova sede operativa di IGD SIIQ S.p.A. e sono stati versati 2,9 milioni di euro di caparra, garantita da fideiussione. L'importo totale dell'investimento ammonta a 7,35 milioni di euro.
- contratto preliminare d'acquisto che riguarda un ulteriore centro commerciale a Carpati Sinaia (Romania); il perfezionamento di tale preliminare avverrà entro 30 mesi, dopo che la parte venditrice ne avrà realizzato la ristrutturazione e ricomercializzazione. Il prezzo d'acquisto è già definito in 16,24 milioni di Euro, a condizione che venga raggiunto un obiettivo di affitti di almeno 1,35 milioni di Euro. Allo stato attuale si ritiene che il termine non venga rispettato con conseguente probabile risoluzione del contratto preliminare.

Si segnala che gli acconti e caparre versati dal Gruppo sono garantiti da fideiussioni.

Nota 43) Contenzioso fiscale

Si segnala che nel corso del 2008 l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale Emilia-Romagna ha aperto una verifica fiscale generale nei confronti di IGD SIIQ spa per il periodo d'imposta 2005. In particolare, la verifica ha interessato gli adempimenti relativi all'applicazione della normativa fiscale ai fini delle Imposte Dirette, dell'Imposta sul Valore Aggiunto e degli altri tributi erariali.

Al termine della verifica stessa, l'11 settembre 2008 è stato notificato il processo verbale di constatazione, senza significativi rilievi e conclusivo del controllo, nel quale i verificatori hanno proposto il recupero dell'imposta di registro relativa a quattro contratti preliminari soggetti ad Iva non registrati per un importo pari a circa 170 mila Euro (comprensive di sanzioni ed interessi) ed una rideterminazione della valorizzazione delle rimanenze finali per circa 645 mila Euro.

Dall'analisi delle motivazioni contenute nel processo verbale di constatazione, le pretese dell'Amministrazione Finanziaria appaiono suscettibili di essere opposte sia in sede amministrativa che in fase contenziosa.

Infatti, la Società con riferimento ai rilievi relativi al recupero dell'imposta di registro ha provveduto al versamento di quanto richiesto e contestualmente ha presentato ricorso per la restituzione dell'imposta di registro versata: tutto ciò, in quanto i contratti definitivi sono stati assoggettati ad Iva e quindi, la tassazione della caparra con aliquota proporzionale dello 0,50%, così come richiesta dall'Amministrazione Finanziaria, contrasta con il principio di alternatività tra Iva ed imposta di registro, sancito dall'art. 40 del DPR 131/86. L'applicazione dell'imposta di registro, pertanto, è da ritenere indebita, al fine di evitare una doppia imposizione.

In relazione al rilievo fatto sulla valorizzazione delle rimanenze, la Società sta depositando memoria difensiva nella quale si evidenzia che il rilievo nasce da una non corretta interpretazione della tipologia contrattuale (vendita di cosa futura piuttosto che appalto) ed alla sua conseguente classificazione che ne determina, ai fini tributari, la corretta modalità di calcolo dell'imposta.

Infatti al contratto di vendita di cosa futura si applica il regime di tassazione disposto dall'art. 92 Tuir "Variazioni delle rimanenze" così come adottato da IGD SIQ spa e non quello disposto dall'art. 93 Tuir "Opere, Forniture e Servizi di durata ultrannuale" relativo ai contratti di appalto come ipotizzato dall'Agenzia.

Nota 44) IFRS 7 - "Strumenti finanziari: informazioni integrative"

Gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al fair value e, successivamente all'iscrizione iniziale, sono valutati in relazione alla classificazione, come previsto dall'International Accounting Standard n.39.

Per le attività finanziarie tale trattamento è differenziato tra le categorie:

- Attività finanziarie al fair value con variazioni imputate a conto economico: il Gruppo, al 31 12 2008, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria.
- Investimenti detenuti fino a scadenza: il Gruppo non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria
- Finanziamenti e crediti: il Gruppo ha inserito in tale categoria i crediti commerciali, finanziari, diversi, cassa e depositi. Questi hanno scadenza contrattuale entro i dodici mesi e pertanto sono iscritti al loro valore nominale (al netto di eventuali svalutazioni);
- Attività finanziarie disponibili per la vendita: il Gruppo non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria.

Con riferimento alla passività finanziarie, sono invece previste due sole categorie:

- Passività finanziarie al fair value con variazioni imputate a conto economico
- Passività al costo ammortizzato.

Voci di bilancio

Gli strumenti finanziari detenuti dal Gruppo sono inclusi nelle voci di bilancio di seguito descritte.

La voce "Altre attività non correnti" include i crediti vari e le altre attività non correnti, inclusi gli strumenti derivati.

La voce "Attività correnti" include i crediti commerciali, i crediti diversi, nonché le disponibilità e mezzi equivalenti. In particolare, la voce Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti include i depositi bancari e postali e il denaro e i valori in cassa. Nelle altre attività sono indicati gli investimenti in essere alla data di chiusura del bilancio.

La voce "Passività non correnti" comprende i debiti verso banche per mutui, per prestito obbligazionario, i debiti diversi ed i depositi cauzionali.

La voce "Passività correnti" comprende i debiti verso banche a breve termine, le quote correnti dei finanziamenti a medio/lungo termine, i debiti commerciali e i debiti diversi.

Di seguito si presenta la classificazione delle voci di bilancio secondo le categorie previste dal principio contabile internazionale ias 39 al 31 12 2007 e al 31 12 2008:

Classificazione 31/12/2008	Valore contabile									Fair Value
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/pas- sività finan- ziarie al fair value dete- nute per la negoiazione	Crediti e Finanzia- menti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortiz- zato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	
ATTIVITA'										
Crediti vari e altre attività										
- partecipazioni			479					479	479	479
- caparra per acquisto quote			5.480					5.480	5.480	5.480
- verso altri			20					20	20	20
- depositi cauzionali			41					41	41	41
- Usufrutto			629					629	629	629
Attività finanziarie							9	9	9	9
Crediti commerciali e altri crediti										
- verso clienti			10.272					10.272	10.272	10.272
- verso altri										0
- altri crediti										0
- anticipi a fornitori										0
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate										0
- verso controllante			391					391	391	391
- verso parti correlate			86					86	86	86
Altre attività										0
- anticipi mensili			0					0	0	0
- crediti v/assicurazioni			3					3	3	3
- ratei e risconti			205					205	205	205
- costi sospesi			622					622	622	622
- Altri			219					219	219	219
Crediti finanziari e altre attività finanziarie										0
- altre attività finanziarie			57					57	57	57
- verso controllante			123					123	123	123
- verso altre parti correlate			528					528	528	528
Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti										0
- disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali			65.819					65.819	65.819	65.819
- cassa			67					67	67	67
Totale attività finanziarie			85.041				9	85.050	78.392	6.658
PASSIVITA'										
Passività finanziarie										
- passività finanziarie per IRS							7.092	7.092	7.092	7.092
- debiti verso banche					115.694			115.694	115.694	115.694
- Leasing					13.667			13.667	1.574	12.093
- convertible bond					208.093			208.093	2.930	205.163
- debiti verso altri finanziatori					23.000			23.000		23.073
- valorizzazione partecipazioni					27.304			27.304		27.304
- debiti verso banche per mutui					351.996			351.996	28.607	323.389
Passività finanziarie vs parti correlate										
- debiti verso consociata (TCA)					53.682			53.682	53.682	53.682
Debiti vari e altre passività										
- ratei e risconti							7.323	7.323		7.323
- caparra										
- altre passività							308	308		308
Debiti vari e altre passività vs parti correlate										
- verso controllante							8.207	8.207		8.207
- verso parti correlate							3.416	3.416		3.416
Debiti commerciali e altri debiti							30.234	30.234	30.234	30.234
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate										
- verso controllante							628	628	628	628
- verso parti correlate								0		0
Altre passività										
- ratei e risconti							1.532	1.532	1.532	1.532
- ricavi sospesi							1.461	1.461	1.461	1.461
- assicurativi							25	25	25	25
- depositi a garanzia							4.477	4.477	4.477	4.477
- debiti verso azionisti per dividendi							1	1	1	1
- debiti verso amministratori							12	12	12	12
- acconti esigibili entro es.							67	67	67	67
- altre passività							280	280	280	280
Altre passività vs parti correlate										
Totale passività finanziarie							851.407	7.092	858.499	241.204
									617.295	840.845

Classificazione 31/12/2007	Valore contabile										
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/pas- sività finan- ziarie al fair value dete- nute per la negoiazione	Crediti e Finanzia- menti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortiz- zato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	Fair Value
ATTIVITA'											
Crediti vari e altre attività							0				
- caparra per acquisto quote			17.980				17.980		17.980		17.980
- verso altri			6				6		6		6
- depositi cauzionali			24				24		24		24
Attività finanziarie							5.654	5.654	5.654		5.654
Crediti commerciali e altri crediti											
- verso clienti			9.508				9.508	9.508			9.508
- verso altri											
- altri crediti											
- anticipi a fornitori											
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate											
- verso controllante			83				83	83			83
- verso parti correlate			52				52	52			52
Altre attività											
- anticipi mensili			47				47	47			47
- crediti v/assicurazioni			104				104	104			104
- ratei e risconti			417				417	417			417
- deposito											
- Altri			927				927	927			927
Crediti finanziari e altre attività finanziarie											
- titoli UBS Trend Accrual Bill			40.452				40.452	40.452			40.452
- verso parti correlate			62				62	62			62
- ratei attivi su attività finanziarie											
Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti											
- disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali			123.006				123.006	123.006			123.006
- cassa			68				68	68			68
Totale attività finanziarie			192.736				5.654	198.390	174.726	23.664	198.390
PASSIVITA'											
Passività finanziarie											
- passività finanziarie per IRS											
- debiti verso banche											
- Hypo Tirol Leasing						5.944	5.944	939	5.005		5.580
- convertible bond						201.833	201.833	2.922	198.910		180.126
- debiti verso banche per mutui						299.596	299.596	25.416	274.181		285.211
Passività finanziarie vs parti correlate											0
- debiti verso consociata (TCA)						3.489	3.489	3.489			3.489
Debiti vari e altre passività											
- ratei e risconti						110	110		110		110
- caparra											
- altre passività						86	86		86		86
Debiti vari e altre passività vs parti correlate											
- verso controllante						8.207	8.207		8.207		8.207
- verso parti correlate						3.330	3.330		3.330		3.330
Debiti commerciali e altri debiti						3.552	3.552	3.552			3.552
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate											0
- verso controllante						907	907	907			907
- verso parti correlate						13	13	13			13
Altre passività								0			0
- ratei e risconti						54	54	54			54
- assicurativi						28	28	28			28
- depositi a garanzia						1.290	1.290	1.290			1.290
- altre passività						221	221	221			221
Altre passività vs parti correlate											
Totale passività finanziarie	-	-	-	-	-	528.661	-	528.661	38.831	489.829	485.226

Per ogni strumento finanziario è stato indicato sia il valore contabile sia il *fair value* relativo. I due valori coincidono per la maggior parte degli strumenti, avendo scadenza a breve termine. Differiscono, invece, per gli strumenti a lungo termine, quali i debiti verso banche per mutui, i *leasing* e il *convertible bond*.

Per calcolare il *fair value* delle passività contabilizzate al costo ammortizzato il Gruppo ha attualizzato i flussi di cassa futuri utilizzando la curva dei tassi di interesse al 31 dicembre servendosi dell'*information provider* "Bloomberg". Il calcolo è stato effettuato tenendo conto del merito creditizio (*credit spread*) che sarebbe attualmente concesso alla Società dalle controparti bancarie.

I metodi di determinazione del *fair value* degli strumenti finanziari, con finalità contabili o informative, sono riepilogati di seguito con riferimento alle principali categorie di strumenti finanziari, cui sono stati applicati:

- Strumenti derivati: sono stati adottati gli adeguati modelli di *pricing* basati sui valori di mercato dei tassi di interesse ed, eventualmente, dei rapporti di cambio;
- Crediti e debiti e attività finanziarie non quotati: per gli strumenti finanziari con scadenza superiore ad 1 anno è stato applicato il metodo del *discount cash flow*, ossia l'attualizzazione dei flussi di cassa attesi in considerazioni delle correnti condizioni di tasso e merito creditizio;
- Strumenti finanziari quotati: è stato utilizzato il valore di mercato alla data di riferimento.

Il *fair value* delle passività finanziarie è stato calcolato utilizzando il *credit spread* che sarebbe applicato dalle controparti bancarie alla Società alle date di valutazione. Al 31 dicembre 2008 è stato applicato un *credit spread* pari a 1,50%. Al 31 dicembre 2007 il *credit spread* utilizzato è pari a 1%.

Collateral

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

Collateral rilasciati	Valore contabile 31/12/08	Valore contabile 31/12/07	Importo garantito	Scadenza	Controparte
Depositi cauzionali					
- Crediti vari a altre attività	41	24			
- Altre attività correnti	57	0			

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

Impairmen	Svalutazione crediti commerciali	
	31/12/08	31/12/07
Saldo all'inizio dell'esercizio	2.491	2.293
Accantonamenti		
- da svalutazioni individuali	634	239
Utilizzi dell'esercizio	-791	-41
Ripristini di valore		
Altri movimenti	116	
Totale	2.450	2.491

Utili e perdite da strumenti finanziari

Di seguito sono rappresentati gli effetti economici derivanti da strumenti finanziari posseduti. Si tratta di utili/(perdite) derivanti da negoziazione di titoli, svalutazione dei crediti commerciali e derivati di copertura.

Per i derivati di copertura è inserito l'importo dei differenziali pagati/incassati. Gli effetti relativi alla variazione di *fair value*, contabilizzati a Patrimonio Netto, nel corso del 2007 sono pari a 915 migliaia di euro, mentre per il 2008 sono pari a negativi 4.179 migliaia di euro.

Utili e perdite da strumenti finanziari

Conto Economico 31/12/08	Valore contabile						
	Attività/passività finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoiazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
Utili (perdite) netti							
Crediti vari e altre attività							
Attività finanziarie							2.465
Crediti commerciali e altri crediti							
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate							
Crediti finanziari							
Altre attività							
Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti							
Passività finanziarie							
Debiti vari e altre passività							
Debiti vari e altre passività vs parti correlate							
Debiti commerciali e altri debiti							
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate							
Altre passività							
Perdite derivanti da strumenti finanziari svalutati							
- Crediti commerciali			634				
- Altre attività							
Totale			634				2.465

Conto Economico 31/12/07	Valore contabile						
	Attività/passività finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoiazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
Utili (perdite) netti							
Crediti vari e altre attività							
Attività finanziarie							1152
Crediti commerciali e altri crediti							
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate							
Crediti finanziari		1121					
Altre attività							
Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti							
Passività finanziarie							
Debiti vari e altre passività							
Debiti vari e altre passività vs parti correlate							
Debiti commerciali e altri debiti							
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate							
Altre passività							
Perdite derivanti da strumenti finanziari svalutati							
- Crediti commerciali			239				
- Altre attività							
Totale		1121	239				1152

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

Interessi attivi	31/12/08	31/12/07
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value		
- Depositi	5.608	4.948
- Crediti vari e altre attività		1
- Crediti verso consociate	154	31
- Crediti vs parti controllate	81	-
Interessi passivi		
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
- Depositi cauzionali	332	277
- Depositi	2.043	2.128
- Debiti commerciali e altri debiti		-
- Debiti vari e altre passività	1.083	36
- Debiti verso parti consociate (TCA)	964	174
- Debiti verso parti controllate		-
- Passività finanziarie		-
- Mutui	17.139	12.989
- Leasing	673	219
- Convertible bond	12.010	6.001

Rischio di credito

Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie del Gruppo, che comprendono disponibilità liquide e mezzi equivalenti, attività finanziarie disponibili per la vendita e alcuni strumenti derivati, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte. L'analisi comprende anche le posizioni di rischio "fuori bilancio", quali impegni futuri. L'esposizione massima è mostrata al lordo, prima degli effetti di mitigazione mediante l'uso di strumenti di copertura di varia natura.

La tabella sottostante mostra la massima esposizione al rischio di credito per le componenti del bilancio, suddivise in base alla categoria di appartenenza, includendo i derivati con fair value positivo. Gli strumenti finanziari derivati sono inseriti nella relativa categoria, "derivati di copertura", anche se in bilancio sono registrati nella voce "attività finanziarie".

Laddove gli strumenti finanziari sono rilevati al *fair value* gli importi indicati rappresentano il rischio di credito corrente ma non l'esposizione massima al rischio di credito che potrebbe insorgere in futuro per effetto della variazione di *fair value*.

Massima esposizione al rischio di credito	31/12/08	31/12/07
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	5.541	18.010
Attività finanziarie		-
Crediti commerciali e altri crediti	10.272	9.508
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	477	135
Altre attività	1.049	1.495
Disponibilità liquide equivalenti	65.819	123.006
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	123	62
Crediti verso terzi (Titoli)	57	-
Derivati di copertura	9	5.654
Garanzie		
Totale	83.347	157.869

Rischio di liquidità

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

Le assunzioni alla base della maturity analysis sono:

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

Il metodo usato per l'analisi e per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

Analisi delle scadenze al 31/12/2008	A vista	< 3 mesi	3-6 mesi	6 mesi-1 anno	1-2 anni	2-5 anni	> 5 anni	Totale
Passività								
Strumenti finanziari non derivati								
Debiti commerciali ed altri debiti								
Mutui	3.528	637	15.137	18.716	72.573	112.114	265.779	488.483
Leasing	266	455	721	1.442	2.884	8.692	12.286	26.746
Convertible Bond	0	0	5.830	0	5.830	241.660	0	253.319
Debiti verso altri finanziatori	0	209	214	340	757	23.939	0	25.459
Linee a B/T	0	0	108	1.720	434	0	0	2.262
Altre passività								
Debiti vs parti correlate								
Fidejussioni								
Impegni e rischi								
Totale	3.795	1.300	22.010	22.217	82.477	386.405	278.064	796.269
Strumenti finanziari derivati								
Derivati su rischio di tasso								
- cash flow in entrata	1.632	0	2.328	3.025	3.708	14.161	14.383	39.237
- cash flow in uscita	-1.308	0	-2.681	-3.820	-6.978	-16.442	-15.076	-46.306
Totale	324	0	-354	-795	-3.270	-2.282	-693	-7.070
<i>Esposizione al 31 dicembre 2008</i>	4.118	1.300	21.656	21.422	79.207	384.124	277.371	789.199
Analisi delle scadenze al 31/12/2007	A vista	< 3 mesi	3-6 mesi	6 mesi-1 anno	1-2 anni	2-5 anni	> 5 anni	Totale
Passività								
Strumenti finanziari non derivati								
Debiti commerciali ed altri debiti								
Mutui	3.807	0	15.329	18.324	36.478	108.489	243.650	426.078
Leasing	266	0	266	533	1.065	4.302	0	6.432
Convertible Bond	0	0	5.830	0	5.830	247.490	0	259.149
Linee a B/T	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre passività								
Debiti vs parti correlate	0	0	0	0	0	0	0	0
Fidejussioni								
Impegni e rischi								
Totale	4.074	-	21.426	18.857	43.374	360.280	243.650	691.659
Strumenti finanziari derivati								
Derivati su rischio di tasso								
- cash flow in entrata	1.503	0	3.969	5.149	8.523	20.845	20.066	60.054
- cash flow in uscita	-1.345	0	-3.052	-4.210	-7.810	-18.787	-18.158	-53.362
Totale	157	0	917	939	713	2.058	1.908	6.692
<i>Esposizione al 31 dicembre 2007</i>	4.231	-	22.343	19.796	44.086	362.338	245.557	698.351

Rischio di tasso

L'obiettivo fondamentale dell'attività di gestione del rischio di tasso è l'immunizzazione del margine finanziario di Gruppo rispetto alle variazioni dei tassi di mercato, attraverso il controllo della volatilità dello stesso gestendo coerentemente il profilo di rischio e rendimento delle passività finanziarie di Gruppo.

Strumenti a tasso variabile espongono il Gruppo a rischi di tasso sui flussi di cassa, mentre quelli a tasso fisso espongono il Gruppo a rischi di tasso sul *fair value*.

Nella tabella seguente sono esposti i risultati della *sensitivity analysis* sul rischio di tasso, con l'indicazione degli impatti a Conto Economico e Patrimonio Netto, così come richiesto da IFRS 7.

L'analisi di sensitività al rischio di tasso cui è esposto il Gruppo è stata condotta prendendo in considerazione le poste di bilancio che originano interessi regolati a tasso variabile o esposte a variazioni di fair value e ipotizzando incrementi o decrementi paralleli nelle curve dei tassi di riferimento per singola valuta proporzionali alla rispettiva volatilità annua osservata.

Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferimento	Conto economico				Riserva di copertura			
		Shock up		Shock down		Shock up		Shock down	
		31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
Attività fruttifere di interessi		944	691	-944	-691				
Hot money		-408	0	408	0				
Passività finanziarie a tasso variabile in cash flow hedge	Euribor	-2.942	-2.296	2.942	2.296				
Passività finanziarie a tasso variabile non in cash flow hedge	Euribor	-750	-697	750	697				
Strumenti derivati di copertura (cash flow hedge)	Euribor	2.064	2.295	-2.064	-2.295	7.804	9.796	-8.129	-10.573
Totale		-1.091	-7	1.091	7	7.804	9.796	-8.129	-10.573

Le assunzioni alla base della sensitivity analysis sono:

- l'analisi per i mutui a medio e lungo termine è stata svolta sull'esposizione alla data di chiusura;
- l'analisi per le linee a breve (hot money) e per i depositi è stata svolta sull'esposizione media dell'esercizio;
- è stato utilizzato uno shift parallelo iniziale della curva dei tassi di ± 100 basis point;
- nella determinazione delle variazioni associate agli strumenti finanziari a tasso variabile, si assume che nessun tasso di interesse sia stato già fissato;
- i valori di impatto a patrimonio netto sono calcolati come differenza tra i fair value calcolati con la curva modificata dagli shock e i fair value dei derivati alle date di bilancio.
- l'analisi è condotta assumendo che tutte le altre variabili di rischio rimangano costanti;
- ai fini di comparazione la medesima misurazione è condotta sia sull'esercizio in corso che su quello precedente;

Il metodo usato per l'analisi e determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

2.5 | Direzione e coordinamento

Si rende noto che la Società è controllata da Coop Adriatica scarl di Villanova di Castenaso (Bologna) ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2497 bis del Codice Civile, di seguito viene presentato un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato da Coop Adriatica scarl:

Prospetto riepilogativo Bilancio Coop Adriatica	Esercizio 2007	Esercizio 2006
Stato patrimoniale (ex art. 2424 C.C.)		
Attivo		
A) - crediti v/soci per vers. Ancora dovuti		0
B) - immobilizzazioni	966.199.236	820.057.007
C) - attivo circolante	1.878.700.339	2.024.698.970
D) - ratei e risconti	4.053.366	9.451.054
Totale attivo	2.848.952.940	2.854.207.031
Passivo		
A) - patrimonio netto	676.169.288	665.487.686
B) - fondi per rischi ed oneri	35.333.996	29.226.138
C) - trattam.di fine rapporto di lav.sub.	77.933.303	78.736.469
D) - debiti	2.051.313.429	2.072.806.815
E) - ratei e risconti	8.202.924	7.949.923
Totale passivo e patrimonio netto	2.848.952.940	2.854.207.031
Conti d'ordine	496.975.415	366.262.373
Conto economico (ex art. 2425 C.C.)		
A) - valore della produzione	1.789.212.834	1.717.909.258
B) - costi della produzione	-1.784.384.530	-1.701.414.042
C) - proventi ed oneri finanziari	40.318.249	41.884.539
D) rettifiche di val. di attività finanz.	-14.528.798	-2.235.798
E) proventi ed oneri straordinari	206.749	4.764.464
Imposte sul reddito dell'esercizio	-14.486.449	-15.515.221
Utile (perdita) dell'esercizio	16.338.055	45.393.199

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

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2008 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa società di revisione o da entità appartenenti alla sua rete.

Importi in migliaia di euro	Soggetto che eroga il servizio	Destinatario	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2008
Revisione contabile	Reconta Ernst & Young S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	99
	Reconta Ernst & Young S.p.A.	Società controllate	31
	BDO	Società controllate Romania	29
TOTALE			159

2.7 | Attestazione del Bilancio consolidato

**ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO
AI SENSI DELL'ART. 81-TER DEL REGOLAMENTO CONSOB
N.11971
DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE E
INTEGRAZIONI**

1. I sottoscritti Filippo-Maria Carbonari, in qualità di Amministratore Delegato, Grazia Margherita Piolanti, in qualità di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso del 2008.

2. Si attesta, inoltre, che

2.1 il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2008:

a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002 nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del d.lgs. n. 38/2005;

b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;

c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;

2.2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposto.

12 marzo 2009

L'Amministratore Delegato

Filippo-Maria Carbonari


Dirigente Preposto alla redazione dei
Documenti contabili societari

Grazia Margherita Piolanti




procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2008.

Bologna, 30 marzo 2009.

Reconta Ernst & Young S.p.A.


Andrea Nobili
(Socio)

Pagina lasciata intenzionalmente bianca

3



Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2008



3.1 | Prospetti contabili

3.1.1 Stato patrimoniale

Stato patrimoniale consolidato Importi in milioni di Euro	Nota	31/12/2008 (A)	31/12/2007 (B)	Variazioni (A-B)
Attività non correnti:				
<i>Attività immateriali</i>				
- Attività immateriali a vita definita	1	27.287	6.573	20.714
- Avviamento	2	127.464	2.544.184	(2.416.720)
		154.751	2.550.757	(2.396.006)
<i>Attività materiali</i>				
- Investimenti immobiliari	3	841.780.000	699.790.000	141.990.000
- Impianti e Macchinari	4	71.893	319.991	(248.098)
- Attrezzatura e altri beni	4	296.404	185.380	111.024
- Migliorie su beni di terzi	4	85.043	123.236	(38.193)
- Immobilizzazioni in corso	4a	148.956.590	108.626.352	40.330.238
		991.189.930	809.044.959	182.144.971
<i>Altre attività non correnti</i>				
- Attività per imposte anticipate	5	2.769.415	2.476.373	293.042
- Crediti vari e altre attività non correnti	6	199.643.955	237.707.340	(38.063.385)
- Attività finanziarie non correnti	7	9.315	4.700.238	(4.690.923)
		202.422.685	244.883.951	(42.461.266)
Totale attività non correnti (A)		1.193.767.366	1.056.479.667	137.287.699
Attività correnti:				
Rimanenze per lavori in corso		-	-	0
Rimanenze		-	-	0
Crediti commerciali e altri crediti	8	3.966.686	5.763.039	(1.796.353)
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	9	450.451	1.265.234	(814.783)
Altre attività correnti	10	8.540.250	3.543.574	4.996.676
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	11	14.228.119	35.283.126	(21.055.007)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	11	5.192	40.452.059	(40.446.867)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	12	44.869.074	121.710.183	(76.841.109)
Totale attività correnti (B)		72.059.772	208.017.215	(135.957.443)
Totale attività (A + B)		1.265.827.138	1.264.496.882	1.330.256
Totale patrimonio netto (C)	13	723.354.568	727.363.476	(4.008.908)
Passività non correnti:				
Passività finanziarie non correnti	14	417.429.052	358.112.088	59.316.964
Fondo TFR	15	320.644	363.872	(43.228)
Passività per imposte differite	5	9.550.112	56.342.304	(46.792.192)
Fondi per rischi ed oneri futuri	16	2.403.860	642.753	1.761.107
Debiti vari e altre passività non correnti	17	18.622.017	196.550	18.425.467
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	17	11.623.118	11.537.182	85.936
Totale passività non correnti (D)		459.948.803	427.194.749	32.754.054
Passività correnti:				
Passività finanziarie correnti	18	51.739.669	23.793.890	27.945.779
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	18	3.993.417	81.826.849	(77.833.432)
Debiti commerciali e altri debiti	20	12.240.769	850.868	11.389.901
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	21	734.420	1.188.147	(453.727)
Passività per imposte correnti	22	7.164.848	573.608	6.591.240
Altre passività correnti	23	5.627.177	1.705.295	3.921.882
Altre passività correnti vs correlate	23	1.023.467	-	1.023.467
Totale passività correnti (E)		82.523.767	109.938.657	(27.414.890)
Totale passività (F=D + E)		542.472.570	537.133.406	5.339.164
Totale patrimonio netto e passività (C + F)		1.265.827.138	1.264.496.882	1.330.256

3.1.2 Conto economico

Conto economico Importi in Euro	Nota	31/12/2008 (A)	31/12/2007 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi:	24	52.177.729	55.969.261	(3.791.532)
- ricavi vs. terzi		25.779.480	27.195.836	(1.416.356)
- ricavi vs. parti correlate		26.398.249	28.773.425	(2.375.176)
Altri proventi:	25	2.731.575	7.205.078	(4.473.503)
- altri proventi		1.514.278	4.373.858	(2.859.580)
- altri proventi da correlate		1.217.297	2.831.220	(1.613.923)
Totale ricavi e proventi operativi		54.909.304	63.174.339	(8.265.035)
Acquisti di materiali e servizi esterni:	26	10.548.161	18.084.113	(7.535.952)
- acquisti di materiali e servizi esterni		7.170.246	14.314.598	(7.144.352)
- acquisti di materiali e servizi esterni vs. parti correlate		3.377.915	3.769.514	(391.599)
Costi del personale	27	4.078.174	4.035.230	42.944
Altri costi operativi	28	6.178.945	2.749.122	3.429.823
Variazione delle rimanenze	29	0	0	-
Totale costi operativi		20.805.280	24.868.465	(4.063.185)
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minusvalenze e ripristini/svalutazioni di attività non correnti		34.104.024	38.305.874	(4.201.850)
(Ammortamenti)		(84.262)	(276.275)	192.013
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	30	5.669.876	26.587.710	(20.917.834)
Risultato operativo		39.689.638	64.617.309	(24.927.671)
Proventi da partecipazioni	31	92.064	0	92.064
Proventi da partecipazioni		92.064	0	92.064
Proventi finanziari	32	3.433.387	6.493.341	(3.059.954)
- verso terzi		2.281.444	5.900.856	(3.619.412)
- verso parti correlate		1.151.943	592.485	559.458
Oneri finanziari	32	23.794.101	19.472.915	4.321.186
- verso terzi		22.666.307	16.259.430	6.406.877
- verso parti correlate		1.127.794	3.213.485	(2.085.691)
Saldo della gestione finanziaria		(20.360.714)	(12.979.574)	(7.381.140)
Risultato prima delle imposte		19.420.988	51.637.735	(32.308.811)
Imposte sul reddito del periodo	33	(13.964.878)	11.189.049	(25.153.927)
Utile del periodo		33.385.866	40.448.686	(7.154.884)

3.1

Bilancio d'esercizio al 31/12/2008

Prospetti contabili Prospetto delle variazioni del patrimonio netto - Rendiconto finanziario

3.1.3 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

Importi in Euro	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Utile (perdite) accumulati	Utile dell'esercizio	Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2006	282.249.261	76.180.288	1.357.917	162.205.737	1.657.649	55.520.683	579.171.535
fair value derivati variazione del periodo				915.068			915.068
aumento capitale sociale	27.000.000	71.550.000		(3.311.832)			95.238.168
emissione bond convertibile				29.694.648			29.694.648
effetto fiscale direttamente a patrimonio netto				(8.225.903)			(8.225.903)
Ripartizione dell'utile 2006							
- dividendi distribuiti						(9.878.725)	(9.878.725)
- destinazione a riserva legale			2.776.035			(2.776.035)	0
- destinazione ad altre riserve				35.808.091	7.057.832	(42.865.923)	0
Utile del periodo						40.448.686	40.448.686
Saldo al 31 dicembre 2007	309.249.261	147.730.288	4.133.952	217.085.808	8.715.481	40.448.686	727.363.476

Importi in Euro	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Utile (perdite) accumulati	Utile dell'esercizio	Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2007	309.249.261	147.730.288	4.133.952	217.085.808	8.715.481	40.448.686	727.363.476
fair value derivati variazione del periodo				(4.178.672)			(4.178.672)
acquisto azioni proprie	(10.976.592)			(11.275.891)			(22.252.483)
effetto fiscale direttamente a patrimonio netto				6.229.122			6.229.122
Fusione MV s.r.l.					(416.719)		(416.719)
Ripartizione dell'utile 2007							
- dividendi distribuiti						(16.776.021)	(16.776.021)
- destinazione a riserva legale			2.022.435			(2.022.435)	0
- destinazione ad altre riserve				18.239.169	3.411.061	(21.650.230)	0
Utile del periodo						33.385.866	33.385.866
Saldo al 31 dicembre 2008	298.272.669	147.730.288	6.156.387	226.099.537	11.709.822	33.385.866	723.354.568

3.1.4. Rendiconto finanziario

Rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso al (In unità di Euro)	31/12/2008	31/12/2007
Flusso di cassa da attività di esercizio:		
Utile dell'esercizio	33.385.866	40.448.686
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
(Plusvalenze) minusvalenze e altre poste non monetarie	(13.453)	(68.653)
Ammortamenti	84.262	276.275
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	(45.478.679)	7.343.048
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	(5.669.876)	(26.587.710)
Variazione delle rimanenze		
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	26.528.192	3.662.966
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	1.384.523	859.244
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	32.017.789	(7.334.091)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	85.936	(83.472)
Flusso di cassa generato da attività d'esercizio (A)	42.324.560	18.516.293
Investimenti in immobilizzazioni	(111.563.409)	35.412.828
Investimenti in Partecipazioni in imprese controllate	7.223.300	(89.878.667)
Flusso di cassa utilizzato in attività di investimento (B)	(104.340.109)	(54.465.839)
Acquisto di attività finanziarie non correnti	0	0
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	40.446.867	(40.452.059)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	21.055.007	(35.276.057)
Versamento dei soci ad incremento del patrimonio netto	0	98.550.000
acquisto azioni proprie	(22.252.483)	0
Variazione patrimonio per spese di quotazione e altre variazioni (effetti fiscali)	0	(3.311.833)
Emissione prestito obbligazionario convertibile	0	29.694.648
Distribuzione di dividendi	(16.776.021)	(9.878.725)
Variazione indebitamento finanziario corrente	27.945.779	(159.044.208)
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	(109.586.741)	81.728.929
Variazione indebitamento finanziario non corrente	44.257.655	179.048.478
Flusso di cassa generato da attività di finanziamento (C)	(14.909.937)	141.059.173
Incremento (decremento) netto delle disponibilità liquide	(76.925.486)	105.109.627
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	121.710.183	16.600.556
Disponibilità liquide acquisite con la fusione per incorporazione	84.377	0
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	44.869.074	121.710.183

3.2 | Note di commento ai prospetti contabili

Criteria di redazione del Bilancio d'esercizio di IGD SIIQ S.p.A.

Premessa

Il Bilancio d'esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione al 31 dicembre 2008, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 12 marzo 2009.

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (IGD SIIQ S.p.A.) è una società con personalità giuridica organizzata secondo l'ordinamento giuridico della Repubblica Italiana. La IGD SIIQ S.p.A. opera esclusivamente in Italia.

IGD svolge un'attività di gestione immobiliare e locativa che ha come obiettivo la valorizzazione del portafoglio immobiliare da realizzarsi da un lato attraverso l'acquisizione, la realizzazione e la locazione di immobili a destinazione commerciale (Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati e Gallerie), e dall'altro mediante l'ottimizzazione del rendimento degli immobili appartenenti al proprio patrimonio immobiliare ovvero mediante l'eventuale cessione delle Gallerie. Inoltre IGD fornisce un'ampia gamma di servizi, che si sostanziano in un'attività di agency e di facility management rivolti agli immobili appartenenti alla Società e di terzi.

La IGD SIIQ S.p.A. appartiene al Gruppo Coop Adriatica Società Cooperativa a.r.l..

Criteria di redazione

Il Bilancio d'esercizio per l'esercizio 2008 è stato redatto in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) incluse quelle precedentemente emesse dallo Standing Interpretation Committee (SIC).

Principi contabili rilevanti

I principi contabili adottati nella redazione del Bilancio d'esercizio sono coerenti con quelli adottati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007, ad eccezione di quanto segue:

IGD ha adottato, a partire dal 1 gennaio 2008, i seguenti IFRS, nuovi o rivisti, e le seguenti interpretazioni IFRIC nuovi e rivisti.

- IFRIC 11 IFRS 2 - Operazioni con Azioni proprie e del Gruppo
- IFRIC 12 - Accordi di servizi in concessione
- IFRIC 14 IAS 19 - Limiti alla rilevazione di attività per piani a benefici definiti (defined benefit asset), requisiti minimi di finanziamento e loro interazione

Il Gruppo ha anche adottato anticipatamente i seguenti IFRS ed interpretazioni IFRIC.

- IFRIC 13 - Programmi di fidelizzazione della clientela - applicabile dal 1 luglio 2008

L'adozione di tali principi rivisti ed interpretazioni non ha avuto effetti sul bilancio di IGD. Hanno però dato luogo ad informativa addizionale.

IFRIC 11 / IFRS 2 - Operazioni su azioni proprie del gruppo

Questa interpretazione richiede di contabilizzare gli accordi che concedono ai dipendenti diritti sugli strumenti di capitale dell'entità come piani con regolamento azionario anche se l'entità acquista tali strumenti da una terza parte, o nel caso siano gli azionisti a fornire gli strumenti di capitale necessari. Tale interpretazione non ha effetti sul risultato e sul patrimonio della società.

IFRIC 12 - Accordi di servizi in concessione

Nel novembre 2006 è stata emanata l'interpretazione IFRIC 12. Questa interpretazione si applica agli operatori che erogano servizi in concessione e stabilisce come contabilizzare le obbligazioni assunte ed i diritti ricevuti nell'ambito di un accordo di concessione. La Società non è un operatore del settore e pertanto tale interpretazione non avrà impatti sul bilancio.

IFRIC 14 IAS 19 – Limitazioni alle attività di un piano a benefici definiti. Requisiti minimi di finanziamento e loro interazione.

L'interpretazione fornisce una guida su come determinare il limite relativo all'ammontare del maggior valore di un piano a benefici definiti che può essere contabilizzato secondo le previsioni dello IAS 19 Benefici per i dipendenti. La Società ha modificato di conseguenza il proprio criterio di valutazione. Tale interpretazione non ha avuto impatti sulla posizione finanziaria o sul risultato della società.

IFRIC 13 - Programmi di Fidelizzazione

Nel giugno 2007 è stata emanata l'interpretazione IFRIC 13. Questa interpretazione richiede che i crediti concessi alla clientela quali premio fedeltà siano contabilizzati come componente separata delle transazioni di vendita nelle quali sono state concesse e pertanto che parte del valore equo del corrispettivo ricevuto sia allocato ai premi e ammortizzato lungo il periodo in cui i crediti/premi sono riscossi. L'adozione di tale interpretazione non ha avuto impatti sul bilancio in quanto attualmente non sono in essere piani di fidelizzazione.

Variazioni applicabili dal 1° gennaio 2009:

IAS 1 - Rivisto Presentazione del bilancio

Il principio rivisto IAS 1 Presentazione del bilancio è stato omologato a settembre 2007 ed entrerà in vigore nel primo esercizio successivo al 1° gennaio 2009. Il principio precisa come devono essere presentate le variazioni delle quote di controllo e le variazioni delle interessenze delle minoranze. Il prospetto delle variazioni del patrimonio netto includerà solo il dettaglio delle transazioni relative al patrimonio netto del gruppo mentre tutte le variazioni aventi per oggetto le interessenze di minoranze saranno presentate in un'unica linea. Inoltre, il principio introduce il prospetto del "comprehensive income": questo prospetto contiene tutte le voci di ricavo e di costo di competenza del periodo registrate a conto economico e, in aggiunta, ogni altra voce di ricavo e costo rilevata. Il prospetto del "comprehensive income" può essere presentato in forma di un singolo prospetto o in due prospetti correlati. La Società sta ancora valutando se predisporre uno o due prospetti.

IAS 23 - Oneri Finanziari

Nel marzo 2007 è stata emanata una versione modificata dello IAS 23 Oneri finanziari, che diventerà effettiva per gli esercizi che iniziano al 1° gennaio 2009 o successivamente. Il principio è stato modificato per richiedere la capitalizzazione degli oneri finanziari quando tali costi si riferiscono ad un'attività qualificante. Un'attività qualificante è una attività che necessariamente richiede un periodo di tempo rilevante per essere pronta per l'uso previsto o per la vendita. Il principio può essere adottato o in forma prospettica ovvero provvedendo alla capitalizzazione degli oneri finanziari sostenuti a partire dalla data del 1 gennaio 2008. La Società sta ancora valutando quale scelta effettuare.

IFRS 2 - Pagamenti basati su azioni – Condizioni di maturazione e cancellazioni

Questa modifica all'IFRS 2 Pagamenti basati su azioni è stata pubblicata a gennaio 2008 ed entrerà in vigore nel primo esercizio successivo al 1° gennaio 2009. Il principio restringe la definizione di "condizioni di maturazione" ad una condizione che include un obbligo esplicito o implicito a fornire un servizio. Ogni altra condizione è una "non-vesting condition" e deve essere presa in considerazione per determinare il fair value dello strumento rappresentativo di capitale assegnato. Nel caso in cui il premio non maturi come conseguenza del fatto che non soddisfa una "non-vesting condition" che è sotto il controllo dell'entità o della controparte, questo deve essere contabilizzato come una cancellazione. La Società non ha intrapreso operazioni con pagamenti basati su azioni con condizioni "non-vesting" e, di conseguenza, non si aspetta effetti significativi nella contabilizzazione degli accordi di pagamento basati su opzioni.

Modifiche allo IAS 32 ed allo IAS 1 - Strumenti Finanziari "a vendere"

Le modifiche allo IAS 32 ed allo IAS 1 sono state omologate a febbraio ed entreranno in vigore nel primo esercizio successivo al 1° gennaio 2009. La modifica allo IAS 32 richiede che alcuni strumenti finanziari "a vendere" e obbligazioni che insorgono al momento della liquidazione siano classificati come strumenti di capitale se ricorrono determinate condizioni. La modifica allo IAS 1 richiede che nelle note esplicative vengano fornite alcune informazioni relative a opzioni "a vendere" classificate come capitale. La Società non si aspetta che queste modifiche abbiano impatto sul bilancio.

IFRS 8 - Settori operativi

L'IFRS 8 stabilisce che una Società deve fornire le informazioni che consentano agli utilizzatori del bilancio di valutare la natura e gli effetti sul bilancio delle attività imprenditoriali che intraprende e i contesti nei quali opera. A tal fine il principio definisce i requisiti informativi relativi ai segmenti operativi, ai prodotti e servizi resi, alle aree geografiche in cui l'entità opera ed ai suoi maggiori clienti.

IFRIC 16 - Copertura di investimenti in gestioni estere con riferimento alle indicazioni contenute nello IAS 39 e IAS 21

L'IFRIC 16 è stato emanato nel luglio 2008 e diventa efficace per esercizi che iniziano il 1 ottobre 2008 o successivamente a tale data. L'interpretazione deve essere applicata prospetticamente. L'IFRIC 16 fornisce indicazioni sulla contabilizzazione di una copertura di un investimento netto in una operazione estera. In particolare fornisce indicazioni sull'identificazione dei rischi valuta che si qualificano per l'applicazione dell'hedge accounting nella copertura di un investimento netto, e come l'entità deve determinare l'importo degli utili e delle perdite cambi, correlati sia all'investimento netto che allo strumento di copertura, che dovranno essere riclassificati a conto economico al momento della cessione dell'investimento. L'IFRIC 16 non avrà impatti sul bilancio della Società in quanto non effettua tali coperture.

IFRIC 15 Contratti per la costruzione di beni immobili

L'IFRIC 15 è stato emanato nel luglio 2008 ed è efficace per esercizi che hanno inizio il 1 gennaio 2009 o successivamente a tale data. L'interpretazione deve essere applicata retrospettivamente. Chiarisce quando e come i ricavi correlati ed i costi connessi derivanti dalla vendita di proprietà immobiliari dovrebbero essere rilevati se un accordo tra costruttore ed acquirente è stato raggiunto prima che la costruzione sia completata. Inoltre, l'interpretazione fornisce indicazioni sul come determinare se un accordo rientra nell'ambito di applicazione dello IAS 11 o dello IAS 18. L'IFRIC 15 non avrà impatti significativi sul bilancio della Società.

Variazioni applicabili dal 1° gennaio 2010**IFRS 3 - "Aggregazioni aziendali" e IAS 27 - "Bilancio consolidato e separato"**

I principi modificati sono stati emanati nel gennaio 2008 e sono efficaci per esercizi che hanno inizio il 1 luglio 2009 o successivamente a tale data.

L'IFRS 3R introduce numerose modifiche alla contabilizzazione delle aggregazioni aziendali che hanno luogo dopo tale data e ciò genererà impatti sull'importo dell'avviamento rilevato, sui risultati presentati nel periodo in cui l'acquisizione si verifica e sui risultati futuri. Le nuove disposizioni dell'IFRS 3 stabiliscono, tra l'altro, l'imputazione a conto economico dei costi accessori connessi con l'operazione di business combination nonché la facoltà di rilevare l'intero ammontare dell'avviamento derivante dall'operazione considerando pertanto anche la quota attribuibile alle interessenze di minoranza (cd "full goodwill method").

Lo IAS 27R disciplina le variazioni nella quota detenuta in una controllata (senza che ciò si traduca in una perdita di controllo). La nuova versione dello IAS 27 stabilisce, tra l'altro, che gli effetti derivanti dall'acquisizione (cessione) di quote di partecipazioni successivamente all'assunzione del controllo (senza perdita di controllo) sono rilevati a patrimonio netto.

Le modifiche dell'IFRS 3R e dello IAS 27R genereranno effetti sulle aggregazioni aziendali future, sulle operazioni che comportano la perdita di controllo di una controllata e sulle transazioni con le minoranze. I principi possono essere applicati anticipatamente. Tuttavia la Società non intende sfruttare tale possibilità.

La società sta valutando gli impatti potenziali derivanti dall'applicazione dell'IFRS 8, IAS 1, mentre per gli altri principi o interpretazioni non si prevedono effetti.

Uso di stime

Nell'ambito della redazione del bilancio d'esercizio la Direzione aziendale ha effettuato stime e assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Va rilevato

che, trattandosi di stime esse potranno divergere dai risultati effettivi che si potranno ottenere in futuro.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a Conto economico.

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

Criteri di valutazione**Attività immateriali**

Le attività immateriali sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore equo definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile.

Successivamente alla prima rilevazione alla categoria si applica il criterio del costo. La vita utile delle immateriali può essere qualificata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita indefinita non sono ammortizzate ma sottoposte annualmente e, più frequentemente, ogni qualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. Le attività immateriali sono sottoposte annualmente a una analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore. Se il valore recuperabile di un'attività immateriale è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto economico. Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

Aggregazioni aziendali ed Avviamenti

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate usando il metodo dell'acquisto. Questo richiede la rilevazione a valore equo delle attività identificabili (incluse le immobilizzazioni immateriali precedentemente non riconosciute) e delle passività identificabili (incluse le passività potenziali ed escluse le ristrutturazioni future) dell'azienda acquistata.

L'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale, che nel bilancio d'esercizio è espresso nel valore della parteci-

pazione acquisita, è inizialmente iscritto al costo, e rappresenta l'eccedenza del costo d'acquisto rispetto alla quota di pertinenza dell'acquirente del valore equo netto riferito ai valori identificabili delle attività, delle passività e delle passività potenziali delle società acquisite. L'eventuale differenza negativa ("avviamento negativo") è invece rilevata a conto economico al momento dell'acquisizione.

Al fine dell'analisi di congruità, l'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale è allocato, alle singole unità generatrici di flussi della Società, o ai gruppi di unità generatrici di flussi che dovrebbero beneficiare dalle sinergie dell'aggregazione, indipendentemente dal fatto che altre attività o passività della Società siano assegnate a tali unità o raggruppamenti di unità. Ogni unità o gruppo di unità a cui l'avviamento è allocato:

- rappresenta il livello più basso, nell'ambito della Società, a cui l'avviamento è monitorato ai fini di gestione interna;
- non è più ampio dei segmenti identificati sulla base o dello schema primario o secondario di presentazione dell'informativa di settore del gruppo, determinati in base a quanto indicato dallo IAS 14 Informativa di settore;
- quando l'avviamento costituisce parte di una unità generatrice di flussi (gruppo di unità generatrici di flussi) e parte dell'attività interna a tale unità viene ceduta, l'avviamento associato all'attività ceduta è incluso nel valore contabile dell'attività per determinare l'utile o la perdita derivante dalla cessione. L'avviamento ceduto in tali circostanze è misurato sulla base dei valori relativi dell'attività ceduta e della porzione di unità mantenuta in essere.

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

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

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

Investimenti Immobiliari

Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico, comprensivo dei costi di negoziazione. Il valore contabile include il costo afferente alla sostituzione di parte di un investimento immobiliare nel momento in cui tale costo viene sostenuto, a condizione che siano soddi-

sfatti i criteri di rilevazione, ed esclude i costi di manutenzione ordinaria. Successivamente all'iniziale rilevazione al costo, gli investimenti immobiliari sono iscritti al fair value (valore equo), secondo quanto previsto dallo IAS 40. Gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni del valore equo degli investimenti immobiliari sono rilevati nel conto economico nell'esercizio in cui si manifestano. In particolare il fair value (valore equo) di un investimento immobiliare è il prezzo al quale la proprietà può essere scambiata in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili e deve riflettere le condizioni di mercato alla data di riferimento del bilancio. In particolare, il valore equo degli investimenti immobiliari di IGD riflette, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da ragionevoli e sostenibili ipotesi che rappresentano quando contraenti consapevoli e disponibili ipotizzerebbero in merito al flusso di canoni da locazioni future alla luce delle condizioni correnti. Inoltre, esso riflette, su basi simili, gli eventuali flussi finanziari in uscita (inclusi i pagamenti di canoni di affitto e altri pagamenti) che potrebbero essere previsti in riferimento all'immobile. Il fair value (valore equo) differisce dal valore d'uso, così come definito dallo IAS 36 Riduzione di valore delle attività. Il fair value (valore equo) riflette la conoscenza e le stime dei venditori e acquirenti consapevoli e disponibili. Al contrario, il valore d'uso riflette le stime dell'entità, inclusi gli effetti dei fattori che possono essere specifici dell'entità e non applicabili a qualunque entità.

A tal fine, la IGD S.p.A ha dato incarico a CB Richard Ellis Professional Services S.p.A., che offre attività specialistica di valutazione degli investimenti immobiliari, di redigere una perizia tramite la quale determinare il valore equo delle seguenti porzioni di proprietà e attualmente operative: centri commerciali, gallerie, ipermercati, supermercati, aree ingrosso e fitness, negozi, uffici e terreni.

Per valore equo si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- che ci sia un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita per portare a termine la vendita;
- che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipulazione del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione;

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

I metodi di valutazione applicati alle diverse tipologie di beni sono riportati nei paragrafi seguenti.

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

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

Per gli **Ipermercati** ed i **Supermercati**, è stato applicato il metodo seguente:

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

Per le **porzioni di proprietà ad uso negozio**, area ingrosso, area fitness o ufficio e la palazzina uffici, sono stati applicati i metodi seguenti:

- metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- metodo Reddittuale basato sul valore attuale dei redditi potenziali di mercato di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito ad un tasso di mercato.

I valori riscontrati con le metodologie sopra descritte vengono poi opportunamente mediati tra loro.

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

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

Immobilizzazioni in corso

Le immobilizzazioni in corso di costruzione sono valutate al costo; i terreni sui quali sono in corso lavori di realizzazione dei progetti per la costruzione di centri commerciali sono valutati al costo; terminata la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare, quest'ultimo è riclassificato alla voce "investimenti immobiliari" e valutato al fair value; la differenza tra il fair value alla data di riclassifica ed il suo precedente valore contabile è imputata al conto economico dell'esercizio in cui avviene la riclassifica.

Impianti, macchinari e attrezzature

Gli impianti, i macchinari e le attrezzature di proprietà, non attribuibili agli investimenti immobiliari, sono iscritti al costo di acquisto, dedotti gli sconti commerciali e gli abbuoni, e

considerando i costi direttamente attribuibili, nonché una stima iniziale dei costi di smantellamento e di rimozione del bene e di bonifica del sito in cui insiste. I costi sostenuti successivamente all'acquisto sono capitalizzati solo se determinano un incremento dei benefici economici futuri insiti nel bene a cui si riferiscono. Tutti gli altri costi (inclusi gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione del bene stesso) sono rilevati a conto economico quando sostenuti. L'imputazione a conto economico dell'onere capitalizzato avviene lungo la vita utile delle relative attività materiali attraverso il processo di ammortamento delle stesse. L'ammortamento è calcolato in base ad un criterio a quote costanti sulla vita utile stimata delle attività, come segue:

Impianti, macchinari e attrezzature	Aliquota
Impianto elettrico, antincendio, aria compressa	10 %
Impianto condizionamento/riscaldamento	15 %
Ambientazione	20 %
Computer per gestione impianti	20 %
Impianti speciali di comunicazione – telefonico	25 %
Impianto speciale	25 %
Impianto di allarme / antintrusione	30 %
Attrezzatura varie e minuta	15 %
Arredi e mobili ufficio	12 %
Misuratori fiscali, macchine elettroniche	20 %
Personal computer, accessori di rete	40 %

Il valore contabile delle attività materiali è sottoposto a verifica per rilevarne eventuali perdite di valore qualora eventi o cambiamenti di situazione indichino che il valore di carico non possa essere recuperato. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore di carico ecceda il suo valore recuperabile, le attività sono svalutate fino a riflettere tale minor valore. Il valore recuperabile delle attività materiali è rappresentato dal maggiore tra il prezzo netto di vendita e il valore d'uso.

Nel definire il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette la stima corrente del mercato riferito al costo del denaro rapportato al tempo e ai rischi specifici dell'attività. Per un'attività che non genera flussi finanziari ampiamente indipendenti, il valore di realizzo è determinato in relazione all'unità generatrice di flussi finanziari cui tale attività appartiene. Le perdite di valore sono contabilizzate nel conto economico fra i costi per ammortamenti e svalutazioni. Tali perdite di valore sono ripristinate nel caso in cui vengano meno i motivi che le hanno generate.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un bene, esso viene eliminato dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il valore di carico) viene rilevata a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione. Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.

Altre attività non correnti

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate, attività finanziarie relative a strumenti derivati e altre.

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

Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al minore tra costo e il valore netto di realizzo. Il costo delle rimanenze comprende tutti i costi di acquisto, di trasformazione e gli altri costi sostenuti per portare le rimanenze nel luogo e nelle condizioni attuali. Il metodo di costo adottato è quello dei costi specifici.

Crediti commerciali e altri crediti

I crediti sono iscritti al loro fair value identificato dal valore nominale e successivamente ridotto per le eventuali perdite di valore. Con riferimento a crediti commerciali, un accantonamento per perdita di valore si effettua quando esiste indicazione oggettiva (quale, ad esempio, la probabilità di insolvenza o significative difficoltà finanziarie del debitore) che la Società non sarà in grado di recuperare tutti gli importi dovuti in base alle condizioni originali della fattura. Il valore contabile del credito è ridotto mediante il ricorso ad un apposito fondo. I crediti soggetti a perdita di valore sono stornati quando si verifica che essi sono irrecuperabili.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

La cassa e le altre disponibilità liquide equivalenti sono iscritte, a seconda della loro natura, al valore nominale

ovvero al costo ammortizzato.

Le altre disponibilità liquide equivalenti rappresentano impieghi finanziari a breve termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa noti e soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore la cui scadenza originaria ovvero al momento dell'acquisto non è superiore a 3 mesi.

Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Si riferiscono principalmente le attività finanziarie possedute ai fini della negoziazione con lo scopo di trarre un profitto dalle fluttuazioni a breve termine del prezzo o del margine. Tali attività sono valutate al fair value, senza alcuna deduzione per i costi di transazione che possono essere sostenuti nella vendita.

Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono costituite dai debiti finanziari, dai debiti commerciali e altri debiti.

Le passività finanziarie sono inizialmente iscritte al valore di mercato (fair value) incrementato dei costi dell'operazione; successivamente vengono valutate al costo ammortizzato e cioè al valore iniziale, al netto dei rimborsi in linea capitale già effettuati, rettificato (in aumento o in diminuzione) in base all'ammortamento (utilizzando il metodo dell'interesse effettivo) di eventuali differenze fra il valore iniziale e il valore alla scadenza.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo di riferimento sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando si è in presenza di una obbligazione attuale (legale o implicita) che deriva da un evento passato, qualora sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l'obbligazione e possa essere effettuata una stima attendibile sull'ammontare dell'obbligazione.

Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'impresa pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono determinati attualizzando i flussi finanziari futuri attesi ad un tasso di sconto ante imposte che riflette la valutazione corrente del mercato del costo del denaro in relazione al tempo. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

Benefici ai dipendenti

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto, obbligatorio per le società italiane, ai sensi della legge n.297/1982, è considerato un piano a benefici definiti e si basa, tra l'altro, sulla

vita lavorativa dei dipendenti e sulla remunerazione percepita dal dipendente nel corso di un predeterminato periodo di servizio. La passività relativa ai programmi a benefici definiti, al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali ed è rilevata per competenza coerentemente alle prestazioni di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici; la valutazione della passività è effettuata da attuari indipendenti. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati a conto economico come costo o ricavo. La Società non ha previsto forme di remunerazione sottoforma di liquidazioni basate su azioni, in quanto i dipendenti non prestano servizi in cambio di azioni o di diritti su azioni. Inoltre la Società non ha previsto piani di incentivi per il personale sotto forma di strumenti partecipativi del capitale.

Ricavi

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

Ricavi di locazione

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

Prestazione di servizi

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

Interessi

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

Dividendi

I dividendi ricevuti sono riconosciuti a conto economico, nel momento in cui è stabilito il diritto a riceverne il pagamento, solo se derivanti dalla distribuzione di utili successivi all'acquisizione della partecipata. Qualora, invece, derivino dalla distribuzione di riserve della partecipata antecedenti l'acquisizione, tali dividendi sono iscritti in riduzione del costo della partecipazione stessa.

Imposte sul reddito

Imposte correnti

Le imposte correnti attive e passive per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate all'importo che ci si attende di

recuperare o corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle emanate o sostanzialmente emanate alla data di chiusura di bilancio.

Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate usando il cosiddetto "liability method" sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.

Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee tassabili, ad eccezione:

- di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;

Le imposte differite attive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili e per le attività e passività fiscali portate a nuovo, nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili e delle attività e passività fiscali portate a nuovo, eccetto il caso in cui:

- l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;

Il valore da riportare in bilancio delle imposte differite attive 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 differite attive 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 differite attive possano essere recuperate.

Le imposte differite attive e passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate all'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio. Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

Le imposte differite attive e passive vengono compensate, qualora esista un diritto legale a compensare le attività per imposte correnti con le passività per imposte correnti e le imposte differite facciano riferimento alla stessa entità fiscale ed alla stessa autorità fiscale.

Cancellazione di attività e passività finanziarie

Attività finanziarie

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

i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;
la Società conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;
la Società ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa. Nei casi in cui la Società abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene rilevata nel bilancio della Società nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo che la Società potrebbe essere tenuta a corrispondere.

Passività finanziarie

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

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

Strumenti finanziari derivati

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

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

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

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value. Quando gli strumenti derivati hanno le caratteristiche per essere contabilizzati secondo l'hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

Fair value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività attribuibile ad un particolare rischio, l'utile o la perdita derivante dalle successive variazioni del fair value dello strumento di copertura è rilevato a conto economico. L'utile o la perdita derivante dall'adeguamento al fair value della posta coperta, per la parte attribuibile al rischio coperto, modifica il valore contabile di tale posta e viene rilevato a conto economico.

Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come strumento di copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile, la porzione efficace degli utili o delle perdite derivante dall'adeguamento al fair value dello strumento derivato è rilevata in una specifica riserva di patrimonio netto (Riserva per adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura). L'utile o la perdita accumulato è stornato dalla riserva di patrimonio netto e contabilizzato a conto economico negli stessi esercizi in cui gli effetti dell'operazione oggetto di copertura vengono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita associato a quella parte della copertura inefficace è iscritto direttamente a conto economico. Se uno strumento di copertura viene chiuso, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite accumulati rimangono iscritti nella riserva di patrimonio netto e verranno riclassificati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizzerà ovvero si registrerà una perdita di valore. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati contabilizzati nella riserva di patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

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

Ingresso nel regime SIIQ - Principi contabili

Il regime speciale delle SIIQ, introdotto e disciplinato dalla legge 27 dicembre 2006 n. 296 e successive modifiche, nonché dal decreto ministeriale 7 settembre 2007 n. 174, comporta l'esonero dall'ires e dall'irap del reddito d'impresa e del valore della produzione derivanti dall'attività di locazione immobiliare e assimilate.

In data 16 aprile 2008, IGD SIIQ SPA, in possesso dei requisiti soggettivi, partecipativi e statutari, ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale.

Al 31/12/2008, avendo superato i parametri patrimoniale e reddituale previsti dalla legge, IGD SIIQ SPA è risultata, altresì, in possesso dei requisiti oggettivi.

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

In tale prospettiva, IGD SIIQ SPA ha svolto e svolge, in via residuale, attività diverse da quella di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione imponibile).

Per i redditi derivanti da attività "imponibili" sono state applicate le ordinarie regole di determinazione e di tassazione; per i redditi derivanti dalla gestione esente, invece, è stata applicata l'apposita disciplina prevista dai commi 119 e ss. della L. 27 dicembre 2006 n. 296 e dal relativo decreto attuativo.

Al fine di distinguere i diversi risultati di gestione destinati ad essere assoggettati ad un diverso trattamento civilistico e fiscale, in conformità a quanto previsto dal comma 121 della citata legge, IGD SIIQ SPA ha adottato una contabilità separata per rilevare i fatti gestionali delle attività di locazione immobiliare e assimilate esenti e quelli delle altre attività residuali imponibili.

In conformità ai principi contabili, nel risultato della gestione esente sono confluiti i ricavi e i costi tipici dell'attività di locazione immobiliare, nonché i ricavi e i costi tipici delle attività assimilate.

Lo stesso principio è stato assunto per l'imputazione alla

gestione imponibile dei ricavi e dei costi relativi all'esercizio di attività diverse da quelle comprese nella gestione esente.

In conformità al comma 121 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 ed a quanto suggerito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate 07 febbraio 2008 n. 8, i costi generali, amministrativi e finanziari non direttamente imputabili alla gestione esente o alla gestione imponibile, per i quali non sia stato possibile individuare criteri che ne consentissero la ripartizione in funzione di parametri obiettivi, sono stati attribuiti alle diverse gestioni sulla base del rapporto tra l'ammontare dei ricavi esenti e l'ammontare dei ricavi complessivi.

Per quanto concerne gli immobili (di proprietà o detenuti in base a diritti reali) compresi in compendi aziendali oggetto di affitto, al fine di garantire una puntuale ed obiettiva rappresentazione delle quote dei relativi canoni riferibili alla parte immobiliare, la ripartizione tra gestione esente e gestione imponibile è stata effettuata sulla base di apposite perizie che hanno consentito di individuare il valore corrente di mercato delle quote dei canoni contrattuali riferiti alla locazione.

In tale prospettiva, anche i costi comuni riferibili ai citati compendi aziendali nel loro complesso (quali i costi relativi alle attività di promozione e pubblicità dei centri commerciali) sono stati ripartiti tra gestione esente e gestione imponibile in base alle medesime percentuali applicate per la ripartizione dei canoni attivi. Nel caso specifico, infatti, tale criterio è stato ritenuto maggiormente rappresentativo rispetto a quello basato sulla ripartizione dei ricavi complessivi della società. Trattandosi, infatti, di costi direttamente riferibili ai compendi aziendali oggetto di affitto piuttosto che all'attività di IGD SIIQ SPA nel suo complesso, la relativa correlazione con i canoni contrattuali di affitto risulta immediata ed oggettiva.

Stagionalità

L'attività svolta dalla società non presenta andamenti derivanti da fattori di stagionalità o ciclicità.

Informativa per settori

Di seguito si riportano gli schemi dello stato patrimoniale e del conto economico suddivisi per singole attività.

Conto economico	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
	Attività locativa		Servizi		Indiviso		Totale	
Ricavi	52.245	56.046	1.434	5.669	-	364	53.679	62.079
Costi diretti	11.871	15.566	971	2.647	-	0	12.841	18.213
Margine lordo divisionale	40.375	40.480	463	3.021	-	364	40.838	43.866
Ricavi -costi indivisi					- 6.734	- 5.560	- 6.734	- 5.560
Ebitda	40.375	40.480	463	3.021	- 6.734	-5.196	34.104	38.306
Rivalutaz. Ed amm.ti	5.586	26.322	0	0	- 4	- 8	5.582	26.312
Ebit	45.960	66.802	463	3.021	- 6.738	- 5.204	39.690	64.618
Gestione partecipazioni							92	0
Margine gest.fin							-20.361	- 12.980
Imposte							13.965	-11.189
Utile netto							33.386	40.449

Stato patrimoniale	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
	Attività locativa		Servizi		Indiviso		Totale	
Portafoglio immobiliare	842.233	700.419	0	0	0	0	842.233	700.419
Altre attività non correnti	0	0	0	0	202.568	242.734	202.568	242.734
Investimenti in corso	148.957	108.626	0	0			148.957	108.626
CCN	-15.403	2.953	194	331	1.375	2.970	-13.833	6.254
- Altre passività a lungo	-42.250	-68.777	-269	-306			-42.520	-69.083
Totale impieghi	933.537	743.221	-75	25	203.944	245.704	1.137.405	988.950
PFN	210.905	19.494	-799	-3.612	203.944	245.704	414.050	261.587
Patrimonio	722.631	723.727	723	3.637			723.355	727.363
Totale fonti	933.537	743.221	-75	25	203.944	245.704	1.137.405	988.950

Aggregazioni di imprese

Acquisizione Nikefin Asti s.r.l.

In data 19 dicembre 2008 è stato acquisito il 100% delle quote della società Nikefin Asti.

L'acquisizione ha avuto un costo complessivo pari ad Euro 8.883.411 ed è stato finanziato con disponibilità liquide, avendo la società già contratto un mutuo ipotecario prima dell'acquisizione. Il confronto tra il valore equo ed il valore contabile (espresso secondo principi contabili IAS/IFRS delle attività e passività identificabili di Nikefin Asti s.r.l. alla data di acquisizione) è evidenziato nella tabella a seguire.

Segnaliamo che il conto economico della società partecipata incluso nel conto economico consolidato del Gruppo dalla data di acquisizione, evidenzia una perdita pari ad 3 euro migliaia.

Nikefin Asti s.r.l. Importi in Euro	Valore contabile	Valore equo
Attività immateriali	0	0
Attività materiali	40.286.135	40.949.051
Altre attività non correnti	2.860	2.860
Totale attività non correnti	40.288.995	40.951.911
Attività correnti		
Rimanenze	0	0
Crediti commerciali	0	0
Altre attività non correnti	4.747.419	4.747.419
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	1.256	1.256
Totale attività correnti	4.748.675	4.748.675
Totale attività	45.037.670	45.700.586
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	29.894.800	29.894.800
Passività per imposte differite	0	0
Totale passività non correnti	29.894.800	29.894.800
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	6.890.348	6.890.348
Debiti commerciali	32.027	32.027
Altre passività correnti	0	0
Totale passività correnti	6.922.375	6.922.375
Totale passività	36.817.175	36.817.175
Attività nette	8.220.495	8.883.411
Avviamento		0
Costo dell'acquisizione		8.883.411

Note al Bilancio d'esercizio

Nota 1) Attività immateriali a vita definita

Attività immateriali a vita definita - 2007	Saldo al 01/01/2007	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Saldo al 31/12/2007
Attività immateriali a vita definita	8.009	0	0	-1.436		6.573
Immobilizzazioni in corso	0	0	0	0		0
Totale attività immateriali a vita definita	8.009	0	0	-1.436		6.573

Attività immateriali a vita definita - 2008	Saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	Saldo al 31/12/2008
Attività immateriali a vita definita	6.573	0	0	-1.436	0	5.137
Immobilizzazioni in corso	0	246.150	-224.000	0	0	22.150
Totale attività immateriali a vita definita	6.573	246.150	-224.000	-1.436	0	27.287

La voce Immobilizzazioni in corso accoglie costi sostenuti nel corso dell'esercizio per consulenze volte allo studio ed ideazione di marchi commerciali.

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

Il decremento dell'esercizio si riferisce alla vendita di un software per la gestione dei centri commerciali alla controllata Immobiliare Larice.

Nel corso dell'esercizio non sono state registrate perdite o ripristini di valore delle attività immateriali né a conto economico né a patrimonio.

Nota 2) Avviamento

Avviamento 2007	Saldo al 01/01/2007	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Saldo al 31/12/2007
Avviamento	2.544.184	0	0	0	2.544.184

Avviamento 2008	Saldo al 01/01/2008	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Saldo al 31/12/2008
Avviamento	2.544.184	0	-2.000.095	-416.625	127.464

L'avviamento è stato attribuito alle singole unità generatrici di flussi (Cash Generating Units o CGU). Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 31 dicembre 2008.

Ripartizione per CGU dell'avviamento	31/12/2007	31/12/2008
Centro Nova	545.625	0
Città delle Stelle	64.828	64.828
Lungo Savio	416.625	0
San Donà	448.444	0
San Ruffillo	62.636	62.636
Gescom Service	1.006.026	0
Totale	2.544.184	127.464

Nel corso dell'esercizio sono stati ceduti i rami d'azienda relativi a Centro Nova e San Donà, inoltre è stato conferito il ramo d'azienda relativo al Service in Immobiliare Larice srl. Tali rami hanno ad oggetto l'attività di gestione delle gallerie commerciali non di proprietà della Società e nell'attività di service (direzione centri) svolta all'interno dei centri commerciali di proprietà e non.

L'avviamento relativo a Lungo Savio, a seguito dell'acquisto della galleria del centro Lungo Savio, è stato interamente imputato all'investimento immobiliare relativo.

Per quanto riguarda gli avviamenti "Città delle Stelle" e "San Ruffillo", l'ammontare attribuito ad ogni Cash Generating Unit è stato determinato in base al valore d'uso. Per il calcolo del valore recuperabile si è utilizzata la proiezione dei flussi di cassa operativi che derivano dalle stime insite nel budget 2009 e nei piani aggiornati predisposti per gli anni 2010-2012, estrapolati per gli anni successivi sulla base di tassi di crescita di medio/lungo termine. Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 6,92%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 5% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio pagato dalla società per l'ottenimento di capitale oneroso. Nella proiezione è stato considerato un tasso di crescita pari a 2%. Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche al valore esposto in bilancio.

Nota 3) 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 2007	Saldo al 01/01/07	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Fusione MV	Riclassifiche	Saldo al 31/12/07
Investimenti immobiliari	671.857.000	1.345.290	0	26.587.710	0	0	0	699.790.000

Investimenti immobiliari 2008	Saldo al 01/01/08	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Fusione MV	Riclassifiche	Saldo al 31/12/08
Investimenti immobiliari	699.790.000	73.323.990	-13.544	7.792.668	-2.122.792	62.300.000	709.678	841.780.000

Nel corso del 2008 sono state acquisite le gallerie dei seguenti centri commerciali:

- Lungo Savio (Cesena)
- Gran Rondò (Crema)
- Mondovicino (Mondovì), quest'ultimo attraverso la fusione con la società controllata al 100% MV s.r.l.

Sono stati inoltre effettuati investimenti minori nei Centri di Afragola, Esp, Borgo, Abruzzo, Lame, Imola, Livorno e Casilino.

Il valore equo stimato dal perito indipendente CB Richard Ellis al 31 dicembre 2008 ha determinato un maggior valore per gran parte degli iper, ma ha anche apportato delle svalutazioni, limitatamente ad alcune gallerie. Per ulteriori dettagli rimandiamo al certificato di perizia di CB Richard Ellis al 31 dicembre 2008 inserito nel fascicolo di bilancio.

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

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

- Per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di dieci anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.
- Per le porzioni di proprietà ad uso negozio, area ingrosso, area fitness o ufficio e la palazzina uffici, sono stati applicati i metodi seguenti:
 - metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
 - metodo Reddittuale basato sul valore attuale dei redditi potenziali di mercato di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito ad un tasso di mercato.
 - I valori riscontrati con le metodologie sopra descritte vengono poi opportunamente mediati tra loro.

Per la determinazione del valore al Fair value e per l'analisi del portafoglio immobiliare si rimanda all'apposito paragrafo e alla perizia redatta da CB Richard Ellis, inseriti nel fascicolo di bilancio.

Nota 4) Impianti e macchinari, attrezzature, migliorie su beni di terzi

Le variazioni delle voci "Impianti e macchinari", "Attrezzatura" e "Migliorie su beni di terzi" sono dovute principalmente all'ammortamento dell'esercizio e ad acquisti di attrezzature e impianti. Si precisa che le "Migliorie su beni di terzi" sono costituite da opere murarie su immobili non di proprietà e sono ammortizzate sulla base della durata dei contratti di locazione passiva.

Nel corso dell'esercizio sono state effettuate vendite di rami d'azienda che hanno comportato la cessione delle immobilizzazioni relative (colonna decrementi).

Si presenta di seguito la movimentazione al 31/12/2008 e dell'esercizio precedente degli impianti e macchinari:

Impianti e macchinari - 2007	Saldo al 01/01/07	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Fusione MV	Riclassifiche	Saldo al 31/12/07
Costo storico Impianti e macchinari	997.786	90.622					1.088.408
Fondo ammortamento Impianti e macchinari	-651.965			-116.452			-768.417
Valore netto contabile Impianti e macchinari	345.821	90.622		-116.452			319.991

Impianti e macchinari - 2008	Saldo al 01/01/08	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Fusione MV	Riclassifiche	Saldo al 31/12/08
Costo storico Impianti e macchinari	1.088.408	17.340	-882.798			-42.563	180.387
Fondo ammortamento Impianti e macchinari	-768.417		640.104	-17.357		37.176	-108.494
Valore netto contabile Impianti e macchinari	319.991	17.340	-242.694	-17.357		-5.387	71.893

I decrementi si riferiscono principalmente alle cessioni dei rami d'azienda del Centro Nova e del Centro San Donà di Piave alla società controllata Immobiliare Larice srl.

Si presenta di seguito la movimentazione al 31/12/2008 e dell'esercizio precedente delle attrezzature:

Attrezzature - 2007	Saldo al 01/01/07	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Fusione MV	Riclassifiche	Saldo al 31/12/07
Costo storico Attrezzature	561.684	132.376					694.060
Fondo ammortamento Attrezzature	-456.542			-52.138			-508.680
Valore netto contabile Attrezzature	105.142	132.376		-52.138			185.380

Attrezzature - 2008	Saldo al 01/01/08	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Fusione MV	Riclassifiche	Saldo al 31/12/08
Costo storico Attrezzature	694.060	7.633	-366.345		199.746		535.094
Fondo ammortamento Attrezzature	-508.680		324.211	-48.461	-5.760		-238.690
Valore netto contabile Attrezzature	185.380	7.633	-42.134	-48.461	193.986	0	296.404

I decrementi, come per la classe precedente, si riferiscono principalmente alla cessioni dei rami d'azienda del Centro Nova e del Centro San Donà di Piave e al conferimento del ramo "Service", anch'esso conferito alla società Immobiliare Larice srl. Inoltre, gli effetti della fusione per incorporazione con la società MV sono rappresentati nella relativa colonna

Si presenta di seguito la movimentazione al 31/12/2008 e dell'esercizio precedente delle migliori su beni di terzi:

Migliorie su beni di terzi - 2007	Saldo al 01/01/07	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Fusione MV	Riclassifiche	Saldo al 31/12/07
Valore netto contabile Migliorie su beni di terzi	229.663			-106.427			123.236

Migliorie su beni di terzi - 2008	Saldo al 01/01/08	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Fusione MV	Riclassifiche	Saldo al 31/12/08
Valore netto contabile Migliorie su beni di terzi	123.236	72.384	-89.233	-17.008		-4.336	85.043

I decrementi delle migliori su beni di terzi si riferiscono alla cessione del ramo d'azienda Centro San Donà di Piave.

Nota 4 a) Immobilizzazioni in corso

L'incremento delle immobilizzazioni in corso è dovuto principalmente (vedi Nota 39 Impegni e rischi):

- al pagamento di caparre e acconti per l'acquisto di nuove gallerie relative ai centri commerciali di Gorizia e Catania,
- al pagamento di ulteriori acconti per i contratti preliminari in essere
- a lavori di ampliamento sui centri commerciali "Centro ESP", "Centro d'Abruzzo", "Centro Portogrande" e alle opere varie del futuro centro commerciale di Chioggia.

Il decremento è dovuto sostanzialmente alla:

- designazione di Coop Adriatica, parte correlata, alla stipula del contratto preliminare relativo al terreno sito in Conegliano pari ad euro 32.608.286,
- alla risoluzione del contratto preliminare per l'acquisto del centro commerciale a Spilamberto, che ha comportato la restituzione della caparra pari ad euro 2.875.000

- alla restituzione, per euro 6.000.000, di caparre relative ai progetti di Livorno, concluso da Porta Medicea, parte correlata,
- alla cessione del contratto preliminare relativo all'operazione del centro commerciale di Beinasco a RGD, parte correlata, per euro 53.550.

Si rimanda al **paragrafo 2.1.3.2 II portafoglio immobiliare** per l'analisi di dettaglio.

Immobilizzazioni in corso - 2007	Saldo al 01/01/07	Incrementi	Ammortamenti	Fusione MV	Riclassifiche	Saldo al 31/12/07
Valore contabile	145.607.470	28.926.633	-65.896.611		-11.140	108.626.352
Immobilizzazioni in corso						

Immobilizzazioni in corso - 2008	Saldo al 01/01/08	Incrementi	Ammortamenti	Fusione MV	Riclassifiche	Saldo al 31/12/08
Valore contabile	108.626.352	87.139.890	-46.526.324		-283.328	148.956.590
Immobilizzazioni in corso						

Nota 5) Attività per imposte anticipate e Passività per imposte differite

I Crediti per Imposte Differite Attive contengono principalmente l'effetto imposte delle scritture IAS. Si precisa che non sono presenti imposte anticipate su perdite fiscali. Le suddette imposte sono state classificate nella voce "Attività per imposte anticipate non correnti".

Imposte differite attive e passive	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Attività per imposte differite attive	2.769.415	2.476.373	293.042
Passività per imposte differite passive	-9.550.112	-56.342.304	46.792.192

Di seguito si forniscono i dettagli delle imposte anticipate:

Imposte differite attive	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Effetto sullo storno delle Immob. Immateriali	115.598	25.949	89.649
Effetto su aumento capitale sociale	623.949	831.932	-207.983
Effetto sui costi IPO	476.721	953.442	-476.721
Effetto sull'ammortamento fiscale avviamento	0	384.880	-384.880
Fondi tassati	122.942	182.038	-59.096
Effetto su accantonamento salario variabile	12.755	98.132	-85.377
Effetto IAS 40 2008	546.759	0	546.759
Effetto maggior valore fiscale terreni	545.160	0	545.160
Effetto IAS 19	991	0	991
Effetto operazioni IRS	324.540	0	324.540
Totale crediti per imposte differite attive	2.769.415	2.476.373	293.042

A seguito dell'ingresso nel regime speciale SIIQ, le imposte differite attive, relative a componenti negativi di reddito sorti in periodi precedenti all'entrata nel regime SIIQ, sono state calcolate come previsto dal comma 132 della legge del 27 dicembre 2006, n. 296 e circolare 8/E del 31 gennaio 2008 e si riferiscono, a:

- ammortamenti eseguiti ai soli fini fiscali e relativi all'applicazione dello IAS38 e 32 su costi di impianto e ampliamento che sono stati iscritti negli esercizi precedenti in una specifica riserva di patrimonio netto (costi IPO e di aumento del capitale sociale) oppure rilevati interamente a costo nel conto economico in quanto non più capitalizzabili.

Per le differenze sorte nel 2008, le differite attive sono state calcolate in riferimento alla quota relativa alla sola gestione imponibile e si riferiscono a:

- fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti e quello relativo al salario variabile
- l'effetto delle svalutazioni per adeguamento las 40 di alcuni investimenti immobiliari
- l'imposta anticipata stanziata per effetto del pagamento della imposta sostitutiva sulla differenza tra il valore al fair value dei terreni e il valore iscritto in bilancio al costo

Imposte differite attive	Saldo al 31/12/2007		Incrementi	Decrementi	Incrementi	Reversal	Saldo al 31/12/2008	
	Differenza temporanea	Differite	Differenza temporanea		Differite		Differenza temporanea	Differite
IAS 19 2008	0	0	3.604	0	991	0	3.604	991
adeg. Fair value 2008	0	0	1.988.215	0	546.759	0	1.988.215	546.759
terreni al fair value per SIIQ al 20%	0	0	2.725.801	0	545.160	0	2.725.801	545.160
Avviamento SIIQ per allineamento SIIQ	1.225.732	384.880	0	-1.225.732	0	-384.880	0	0
IAS 38 2008	0	0	1.693	0	465	0	1.693	465
svalutazione crediti 2008	0	0	140.723	0	38.702	0	140.723	38.700
salario variabile 2008	0	0	46.379	0	12.756	0	46.379	12.755
amm.ti marchi	1.276	400	0	-1.276	0	-400	0	0
utilizzi fondo svalutazione	661.955	182.038	0	-355.625	0	-97.799	306.330	84.242
oneri su finanz. passato	78.702	21.643	0	-23.076	0	-6.346	55.626	15.298
salario variabile 2007	356.848	98.132	0	-356.848	0	-98.132	0	0
IAS 38 passato	12.439	3.906	14.200	-5.739	553	-1.801	20.901	2.658
IPO	3.036.440	953.442	0	-1.518.219	0	-476.721	1.518.222	476.721
aum cap sociale	2.649.465	831.932	0	-662.366	0	-207.983	1.987.099	623.949
Effetto operazioni IRS**	0	0	1.180.146	0	324.540	0	1.180.146	324.540
Effetto perdite fiscali MV	0	0	113.822	-113.822	31.301	-31.301	0	0
IAS 38 mv passato	0	0	390.583	-81.102	122.640	-25.468	309.481	97.177
TOTALE	8.022.858	2.476.373	6.605.166	-4.343.806	1.623.868	-1.330.831	10.284.218	2.769.415

** effetto imputato direttamente a patrimonio netto

Di seguito si riporta il dettaglio delle imposte differite passive

Fondo imposte differite passive	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Ammortamenti anticipati per fini fiscali	0	2.836.199	-2.836.199
Ammortamenti dei terreni per fini fiscali	0	4.742.225	-4.742.225
Ammortamenti per fini fiscali	0	9.528.839	-9.528.839
Plusvalenze rateizzate	131.031	211.670	-80.639
Effetto imposte sul fair value degli immobili all'1/01/04	0	35.291.425	-35.291.425
Effetto imposte sul fair value degli immobili al 31/12/04	0	6.123.735	-6.123.735
Effetto imposte sul fair value degli immobili al 31/12/05	0	12.452.458	-12.452.458
Effetto imposte sul fair value degli immobili al 31/12/06	0	21.226.676	-21.226.676
Effetto imposte storno amm.to inv. Immobiliari 31/12/04	0	5.145.178	-5.145.178
Effetto imposte storno amm.to inv. Immobiliari 31/12/05	0	5.333.099	-5.333.099
Effetto sullo storno ammortamento delle imm.immateriali	0	127.956	-127.956
Effetto imposte su rivalutazione civilistica L. 266/2005	0	-63.668.556	63.668.556
Ammortamenti per fini fiscali 2007 al netto degli adeguamenti di aliquota	0	3.395.205	-3.395.205
Effetto imposte sul fair value degli immobili	8.467.499	4.902.312	3.565.187
Effetto imposte su operazioni IRS	0	1.260.473	-1.260.473
Effetto imposte su TFR IAS 19	0	10.576	-10.576
Effetto imposte su bond convertibile	951.582	7.422.834	-6.471.252
Totale passività per imposte differite passive	9.550.112	56.342.304	-46.792.192

I fondi imposte differite passive registrano una notevole variazione dovuta al riversamento delle imposte differite accantonate sino al 31 dicembre 2007 da parte di IGD SIIQ SPA che, a seguito dell'ingresso nel regime SIIQ, ha versato un'imposta sostitutiva sulla differenza tra il valore al fair value degli investimenti immobiliari e il relativo valore fiscale. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 33.

Imposte differite passive	Saldo al 31/12/2007		Incrementi	Decrementi	Incrementi	Reversal	Saldo al 31/12/2008	
	Differenza temporanea	Differite	Differenza temporanea		Differite		Differenza temporanea	Differite
plusvalenze cessioni	714.713	196.546	0	-238.238	0	-65.515	476.475	131.031
plusvalenze cessioni	54.995	15.124	0	-54.995	0	-15.124	0	0
oneri finanziari ias su bond**	26.992.123	7.422.834	0	-23.531.824	0	-6.471.252	3.460.299	951.582
adeg. Fair value 2008	0	0	7.658.090	0	2.105.975	0	7.658.090	2.105.975
Effetto fusione per incorporazione MV	0	0	20.259.632	0	6.361.524	0	20.259.632	6.361.524
Amm.ti anticipati	7.613.957	2.836.199	0	-7.613.957	0	-2.836.199	0	0
Amm.ti anticipati	12.730.805	4.742.225	0	-12.730.805	0	-4.742.225	0	0
Amm.ti anticipati	25.580.776	9.528.839	0	-25.580.776	0	-9.528.839	0	0
effetto FV al 01/01/04	94.742.081	35.291.425	0	-94.742.081	0	-35.291.425	0	0
effetto FV al 31/12/04	16.439.557	6.123.735	0	-16.439.557	0	-6.123.735	0	0
effetto FV al 31/12/05	33.429.417	12.452.458	0	-33.429.417	0	-12.452.458	0	0
effetto FV al 31/12/06	56.984.365	21.226.676	0	-56.984.365	0	-21.226.676	0	0
effetto storno amm.to inv imm 2004	13.812.558	5.145.178	0	-13.812.558	0	-5.145.178	0	0
effetto storno amm.to inv imm 2005	14.317.044	5.333.099	0	-14.317.044	0	-5.333.099	0	0
effetto storno amm.to imm immateriali	343.506	127.956	0	-343.506	0	-127.956	0	0
effetto imposte su rivalutaz civilistica	-170.922.298	-63.668.556	0	170.922.298	0	63.668.556	0	0
amm.ti per fini fiscali	19.368.946	7.214.932	0	-19.368.946	0	-7.214.932	0	0
effetto operazioni IRS*	4.583.538	1.260.473	0	-4.583.538	0	-1.260.473	0	0
effetto imposte TFR IAS 19	38.458	10.576	0	-38.458	0	-10.576	0	0
effetto FV al 31/12/07	26.587.710	8.348.541	0	-26.587.710	0	-8.348.541	0	0
adeguamenti di aliquota (37,25%- 31,4%)	0	-7.265.956	0	0	0	7.265.956	0	0
TOTALE	183.412.252	56.342.304	27.917.722	179.475.479	8.467.499	55.259.691	31.854.495	9.550.112

Nota 6) Crediti vari e altre attività non correnti

Crediti vari e altre attività non correnti	31/12/08	31/12/07	Variazioni
Partecipazioni	193.506.540	219.694.141	-26.187.601
Caparra per acquisto di quote	5.480.000	17.980.000	-12.500.000
Crediti tributari	4.653	7.803	-3.150
Usufrutti	629.358	0	629.358
Verso altri	3	1.346	-1.343
Depositi cauzionali	23.401	24.050	-649
Totale	199.643.955	237.707.340	-38.063.385

* effetto operazioni IRS imputato direttamente a patrimonio netto
 ** effetto su prestito obbligazionario imputato a patrimonio netto per euro 6.229.122

La voce Caparre per acquisto quote si riferisce principalmente alle caparre versate per l'acquisto di due partecipazioni, descritte nella Nota 39 – Impegni e rischi:

- di Milano est s.r.l, designata alla costruzione del centro commerciale di Peschiera
- Sagittario S.r.l. società titolare di gran parte della Galleria Commerciale di Vigevano;

La voce usufrutto si riferisce al diritto reale sulle gallerie commerciali del centro "San Ruffillo" e "Città delle Stelle".

Le partecipazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

Dettaglio partecipazioni	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Consorzio Forte di Brondolo	55.319	55.319	0
Immobiliare Larice srl	170.183.477	129.604.154	40.579.323
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	52.000	156.000	-104.000
Rgd srl	0	56.600.000	-56.600.000
Mv srl	0	18.965.643	-18.965.643
Millennium Gallery srl	14.313.025	14.313.025	0
Nikefin asti srl	8.883.411	0	8.883.411
Winmarkt management srl	18.482	0	18.482
Altre	826	0	826
Totale	193.506.540	219.694.141	-26.187.601

Le variazioni dell'esercizio sono riconducibili prevalentemente alle seguenti operazioni:

- Aumento di capitale e versamento in conto futuro aumento capitale sociale pari a € 40.579.323 in Immobiliare Larice srl
- vendita di RGD alla società Immobiliare Larice
- fusione per incorporazione di MV s.r.l.
- acquisto partecipazione Nikefin Asti s.r.l.
- acquisto del 10% della società Winmarkt Management

Nota 7) Attività finanziarie non correnti

Attività finanziarie non correnti	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Attività finanziarie non correnti	9.315	4.700.238	(4.690.923)

La voce comprende il fair value al 31 dicembre 2008 dei contratti derivati di copertura. Si rimanda alla Nota 37 - Strumenti Derivati per i relativi commenti.

Nota 8) Crediti commerciali e altri crediti

Crediti commerciali e altri crediti	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Verso clienti	6.128.887	8.199.648	-2.070.761
f.do svalutazione crediti	-2.162.201	-2.436.609	274.408
Totale clienti	3.966.686	5.763.039	-1.796.353

I crediti commerciali sono infruttiferi e hanno generalmente scadenza entro il mese successivo.

Il decremento rispetto all'anno precedente è dovuto alla cessione dei rami di azienda di Centro Nova e Centro Piave e al conferimento del ramo d'azienda "Service" alla società controllata Immobiliare Larice.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

Movimentazione del fondo svalutazione crediti	Valore al 31/12/07	Utilizzi	Svalutazione interessi di mora	Accantonamenti	Valore al 31/12/08
Fondo svalutazione crediti	2.436.609	-740.456	22.848	443.200	2.162.201
Totale fondo svalutazione crediti	2.436.609	-740.456	22.848	443.200	2.162.201

Nota 9) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Verso controllante	86.079	83.372	2.707
Totale controllante	86.079	83.372	2.707
Verso controllate	307.442	1.139.430	-831.988
Totale controllate	307.442	1.139.430	-831.988
Verso parti correlate			
Ipercoop Tirreno	20.629	10.938	9.691
Vignale Immobiliare srl	17	13.041	-13.024
Unicoop Tirreno scarl	23.361	6.768	16.593
Librerie Coop spa	12.036	0	12.036
Robintur spa	887	11.686	-10.799
Totale parti correlate	56.930	42.432	14.498
	450.451	1.265.234	-814.783

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 35.

Nota 10) Altre attività correnti

Altre attività correnti	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
<i>Crediti tributari</i>			
Erario c/iva	6.627.316	1.420.276	5.207.040
Erario c/ires	1.100.277	980.436	119.841
Erario c/irap	92.275	0	92.275
Verso altri			
Anticipi mensili	0	46.782	-46.782
Crediti v/assicurazioni	2.000	96.000	-94.000
Ratei e risconti	120.436	135.995	-15.559
Costi sospesi	515.422	827.246	-311.824
Altri	82.524	36.840	45.684
Totale altre attività correnti	8.540.250	3.543.574	4.996.675

La variazione rispetto all'esercizio precedente è dovuta principalmente all'incremento del credito iva derivante principalmente dalla fusione per incorporazione della società MV s.r.l..

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

Nota 11) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Altre attività finanziarie	5.192	0	5.192
Credito vs UBS per Trend Accrual Bill	0	40.452.059	-40.452.059
Totale vs terzi	5.192	40.452.059	-40.446.867
Verso parti correlate	47.309	16.405	30.904
Verso controllate	14.180.810	35.266.721	-21.085.911
Totale vs parti correlate	14.228.119	35.283.126	-21.055.007

Il decremento della voce crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti è relativo a un titolo Trend Accrual Bill il cui regolamento è avvenuto nei primi giorni del 2008. Il credito verso società controllate è relativo a crediti finanziari regolati, a tassi di mercato, attraverso un conto corrente improprio nei confronti di Millennium Gallery s.r.l., Immobiliare Larice srl e Nikefin Asti srl.

Nota 12) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali	44.842.893	121.642.134	-76.799.241
Cassa	26.181	68.049	-41.868
Totale disponibilità liquide	44.869.074	121.710.183	-76.841.109

La liquidità presente al 31/12/2008 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative sia ad ordinari rapporti di conto corrente sia ad operazioni di time deposit.

Nota 13) Patrimonio Netto

Per quanto riguarda la movimentazione del patrimonio netto si rimanda all'apposito prospetto.

Il Capitale Sociale al 31 dicembre 2008 si è modificato rispetto al 31 dicembre 2007 per effetto dell'acquisto di azioni proprie iscritte a riduzione dello stesso per un valore nominale pari a 10.976.592.

La riserva legale si è modificata per la destinazione del risultato d'esercizio 2007 pari a 2.022.435 euro.

La riserva utili portati a nuovo si è modificata per effetto degli utili a nuovo dell'esercizio 2007 pari a 2.994.341 euro, relativi per 3.411.061 euro agli utili a nuovo dell'esercizio 2007 e per -416.719 euro alla perdita portata a nuovo derivante dalla società fusa MV srl.

Nel corso dell'esercizio sono stati distribuiti dividendi per 16.776.021 euro.

La "Riserva prima adozione IAS/IFRS" rappresenta la contropartita delle scritture effettuate per la conversione del bilancio civilistico a quello previsto dai principi contabili internazionali IAS/IFRS, al 1 gennaio 2004.

La "Riserva Fair Value" è costituita dalla valutazione fair value degli investimenti immobiliari.

Le altre riserve si sono movimentate principalmente per effetto:

- della variazione relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge;
- della contabilizzazione in apposita riserva della differenza tra il valore di acquisto e il valore nominale delle azioni proprie acquistate per un importo pari ad euro 11.275.891. Tale importo comprende costi accessori pari ad € 110.709;

- dall'imputazione all'apposita riserva delle imposte differite passive relative al Bond per la quota corrispondente alla gestione esente;
- Riportiamo di seguito il dettaglio della voce Altre Riserve al 31/12/2007 e al 31/12/2008:

Dettaglio altre riserve Importi in migliaia di euro	Riserva prima adozione IAS/IFRS	Riserva da conversione euro	Riserva avanzi da fusione	Utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Riserva emissione prestito obbligazionario	Riserva Fair Value	Totale altre riserve
Saldo al 31 dicembre 2006	(964.851)	23.113	13.735.610	(2.355.414)	0	151.767.279	162.205.737
Destinazione a riserva utili indivisi							
Spese di aumento capitale				(3.311.832)			(3.311.832)
Emissione prestito obbligazionario					29.694.648		29.694.648
Valutazione al fair value degli investimenti immobiliari						35.808.091	35.808.091
Utili (perdite) non realizzati da adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura				915.068			915.068
Effetti fiscali				88.764	(8.314.667)		(8.225.903)
Saldo al 31 dicembre 2007	(964.851)	23.113	13.735.610	(4.663.415)	21.379.981	187.575.370	217.085.808

Dettaglio altre riserve Importi in migliaia di euro	Riserva prima adozione IAS/IFRS	Riserva da conversione euro	Riserva avanzi da fusione	Utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Riserva emissione prestito obbligazionario	Riserva Fair Value	Totale altre riserve
Saldo al 31 dicembre 2007	(964.851)	23.113	13.735.610	(4.663.415)	21.379.981	187.575.370	217.085.809
Acquisto azioni proprie				(11.275.891)			(11.275.891)
Conversione bilanci in valuta							0
Effetti fiscali					6.229.122		6.229.122
Valutazione al fair value degli investimenti immobiliari						18.239.169	18.239.169
Utili (perdite) non realizzati da adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura				(4.178.672)			(4.178.672)
Saldo al 31 dicembre 2008	(964.851)	23.113	13.735.610	(20.117.977)	27.609.103	205.814.539	226.099.537

A norma dell'art. 2427, comma 7 bis, si fornisce il dettaglio delle voci di Patrimonio netto con l'indicazione della loro origine, della possibilità di utilizzazione e distribuibilità. Si precisa che la Riserva da Fair Value incorpora la Riserva da Rivalutazione ai sensi di Legge 266/2005 pari a euro 150.411.622 al netto dell'imposta sostitutiva pari ad euro 20.510.676.

Natura/descrizione €/000	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate negli esercizi successivi al 01.01.2003	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	309.249.261				
Azioni proprie acquistate	-10.976.592				
Riserve di capitale:					
Riserva da sopraprezzo azioni	147.730.288	A, B	147.730.288	-	-
Riserva Conversione Euro	23.113	A, B	23.113	-	-
Riserva per avanzo da fusione	13.735.610	A, B	13.735.610	-	-
Riserva fair value	205.814.539	B	205.814.539		
Altre riserve	6.526.275	—			
Riserve di utili:					
Riserva legale	6.156.387	B	6.156.387	-	-
Utili/Perdite a Nuovo	11.709.822	—			
Totale	689.968.703		373.459.937		
Quota non distribuibile			373.459.937		
Residua quota distribuibile			0		

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

Nota 14) Passività finanziarie non correnti

La voce comprende il prestito obbligazionario convertibile e la quota non corrente dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario, di cui si fornisce il dettaglio:

Passività finanziarie non correnti	Durata	Saldo 31/12/08	Saldo 31/12/07	Variazione
Debiti verso Banche per Mutui				
Banca Pop.di Verona scarl	31/05/2001 - 31/5/2011	4.489.324	7.293.224	-2.803.900
Intesa BCI spa	31/05/2001 - 31/5/2011	4.727.695	7.691.087	-2.963.392
Unicredit Banca Impresa spa/ Mediocredito	05/04/2001 - 05/04/2011	3.873.427	6.455.712	-2.582.285
Banca Toscana spa Casilino	31/12/2001 - 31/12/2015	18.350.918	20.914.788	-2.563.870
Banca Toscana spa Casilino	31/12/2001 - 31/12/2013	7.601.316	9.278.372	-1.677.056
Banca Toscana spa Livorno	31/12/2001 - 31/12/2013	15.440.172	18.846.693	-3.406.521
Banca Toscana spa Livorno	31/12/2001 - 31/12/2013	13.302.302	16.237.151	-2.934.849
BNL	06/09/2006 - 06/10/2016	22.398.073	24.236.037	-1.837.964
Interbanca spa	25/09/2006 - 05/10/2021	73.377.451	48.248.550	25.128.901
Banca bre mutuo Mondovi'	23/11/2006 - 10/01/2023	13.076.526	0	13.076.526
Unipol lungo savio	31/12/2008 - 31/12/2023	11.569.786	0	11.569.786
Convertible Bond	28/06/2007 - 28/06/2012	205.162.753	198.910.474	6.252.279
Debiti verso altri finanziatori		23.000.000	0	23.000.000
Passività finanziarie non correnti (IRS)		1.059.309	0	1.059.309
Totale		417.429.052	358.112.088	59.316.964

La variazione delle passività finanziarie non correnti è relativa:

all'accollo di un nuovo mutuo ipotecario derivante dall'acquisto della galleria Lungo Savio contratto con Unipol Banca;

al subentro nel mutuo contratto con BRE, per effetto della fusione per incorporazione con MV s.r.l.,

e al decremento dei mutui in essere rispetto al 31/12/2007 per la quota relativa al 2009 riclassificata tra le passività finanziarie correnti.

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

La voce debiti verso altri finanziatori rappresenta l'ammontare che la società dovrà corrispondere al 31/12/2011 alla società Immobiliare Gran Rondo' srl a seguito dell'acquisto del centro commerciale di Crema garantito da azioni proprie e quote.

Per quanto attiene il prestito obbligazionario convertibile si precisa che:

- In data 28 giugno 2007 è stato emesso un prestito obbligazionario convertibile per euro 230.000.000 con pagamento di cedole ad un tasso del 2,5%.
- L'applicazione dello las 32 ha determinato la rilevazione iniziale di una passività finanziaria pari ad euro 200.305.352, corrispondente ad una passività simile che non ha associato una componente di capitale. Il tasso di interesse effettivo utilizzato è pari a 5,53%.
- In seguito all'applicazione del criterio del costo ammortizzato i costi accessori all'operazione di emissione, pari a euro 4.473.388,98, sono stati imputati al debito per il prestito obbligazionario che si è ridotto di pari importo.
- Tale metodo di contabilizzazione determina un effetto di maggiori oneri finanziari, con un tasso effettivo pari al 6,03%, ai quali si rimanda (vedi nota 32)
- la variazione dell'esercizio 2008 è determinata dalla contabilizzazione dei maggiori oneri finanziari.

La voce passività finanziarie non correnti include la valorizzazione al fair value dei contratti derivati in essere al 31 dicembre 2008.

Covenants

I "covenants" relativi alle posizioni debitorie esistenti alla data di chiusura del periodo sono i seguenti:

- il contratto di finanziamento stipulato con Interbanca in data 1/8/2006 all'art. 13 prevede che la Banca possa risolvere il contratto qualora nel Bilancio Consolidato al 31/12/2006 e sino al 2011 non dovesse essere rispettato il seguente covenants: il rapporto fra "indebitamento finanziario netto su patrimonio netto non dovrà essere superiore a due". Al 31/12/2008 il rapporto è pari a 0,99;
- il contratto di finanziamento stipulato con BNL in data 7/8/2006 all'art. 5 prevede che la Banca possa risolvere il contratto qualora la situazione finanziaria di IGD non risulti conforme al seguente parametro: "il rapporto fra posizione finanziaria netta e patrimonio netto non dovrà essere superiore a due a partire dal 31/12/2006 e fino alla scadenza". Al 31/12/2008 il rapporto è pari a 0,57.

Nota 15) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

TFR	Saldo al 31/12/07	Trasferimento	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	Saldo al 31/12/2008
TFR	363.872	173.240	69.533	187.038	12.507	320.644

Nella tabella seguente si evidenzia il ricalcolo del TFR secondo il Principio Contabile Internazionale n.19:

Ricalcolo del TFR secondo il Principio Contabile Internazionale n.19	2008	2007
Saldo TFR all'1/01	363.872	285.678
Trasferimento	(173.240)	0
Costo corrente del servizio	70.456	85.897
Oneri finanziari	12.507	12.141
Utili/perdite attuariali	104.894	(1.697)
(prestazioni pagate)	(57.845)	(18.147)
Saldo TFR al 31/12	320.644	363.872

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

Per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Projected Unit Credit Cost articolata secondo le seguenti fasi:

- sono stati proiettati, sulla base di una serie di ipotesi finanziarie (incremento del costo della vita, incremento retributivo ecc.), le possibili future prestazioni che potrebbero essere erogate a favore di ciascun dipendente iscritto al programma nel caso di pensionamento, decesso, invalidità, dimissioni ecc. La stima delle future prestazioni includerà gli eventuali incrementi corrispondenti all'ulteriore anzianità di servizio maturata nonché alla presumibile crescita del livello retributivo percepito alla data di valutazione;
- è stato calcolato alla data della valutazione, sulla base del tasso annuo di interesse adottato e della probabilità che ciascuna prestazione ha di essere effettivamente erogata, il valore attuale medio delle future prestazioni ;
- è stata definita la passività per la società individuando la quota del valore attuale medio delle future prestazioni che si riferisce al servizio già maturato dal dipendente in azienda alla data della valutazione;
- è stato individuato, sulla base della passività determinata al punto precedente e della riserva accantonata in bilancio ai fini civilistici italiani, la riserva riconosciuta valida ai fini IAS.

Ipotesi demografiche	Personale dipendente
Probabilità di decesso	ISTAT 2000
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso
Probabilità di dimissioni	2%
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%

Più in dettaglio le ipotesi adottate sono state le seguenti:

Ipotesi Finanziarie	Anno 2008
Incremento del costo della vita	3,20% annuo
Tasso di attualizzazione	4,85% annuo
Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Incremento TFR	3,90%

Nota 16) Fondi per rischi ed oneri

Fondi per rischi ed oneri futuri	Valore al 31/12/07	Utilizzi	Accantonamenti	Valore al 31/12/08
F.do per rischi cause legali ex Laterizi	64.721	0	0	64.721
F.do imposte e tasse	65.761	-5.724	0	60.037
F.do salario variabile	436.410	-436.410	288.428	288.428
F.do rischi ed oneri diversi	75.861	0	0	75.861
F.do oneri per slittamento apertura centro commerciale Guidonia	0	0	1.914.813	1.914.813
TOTALE	642.753	-442.134	2.203.241	2.403.860

Fondo Cause ex Laterizi

Il fondo rischi cause legali ex Laterizi è relativo ad accantonamenti effettuati in esercizi passati per rischi connessi a controversie legali con clienti di Centro Leonardo S.p.A., società incorporata in IGD nel 2001. L'importo è stato accantonato per fronteggiare eventuali passività derivanti dai giudizi tuttora pendenti.

Fondo Imposte e Tasse

Il Fondo è stato stanziato a copertura dei rischi derivanti da accertamenti fiscali, l'utilizzo è stato a fronte del pagamento di una sanzione irrogata a seguito di accertamento relativo al reddito consolidato fiscale dichiarato per l'anno 2004.

Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2009 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2008, l'utilizzo è a fronte dell'erogazione avvenuta nell'esercizio 2008.

Fondo rischi ed oneri

L'importo è stato accantonato in esercizi precedenti per fronteggiare eventuali passività derivanti da giudizi tuttora pendenti con fornitori..

Fondo oneri slittamento apertura centro commerciale Guidonia

Il fondo accoglie l'accantonamento effettuato nel corso dell'esercizio per fronteggiare i rischi e gli oneri derivanti dal differimento della data di apertura del centro commerciale di Guidonia per le motivazioni di seguito meglio descritte. La Società ha sottoscritto nel maggio del 2005 un contratto preliminare di compra-

vendita di bene futuro, per l'acquisto dalla società Euromarketing srl di un Centro Commerciale da realizzare nel comune di Guidonia Montecelio. La data di apertura del Centro Commerciale "Guidonia", ipotizzata per il 6 dicembre 2008, ha subito un rinvio per sopravvenuti motivi tecnici riconducibili a molteplici concause fra le quali ricorda, la dichiarazione, da parte del Comune di Guidonia, dello stato di calamità naturale, che ha determinato ritardi nella gestione del cantiere. A ciò si sono aggiunti i ritardi, da parte degli operatori, nella consegna delle documentazione necessaria all'ottenimento dell'agibilità e, da ultimo, le infiltrazioni all'interno dei diversi punti vendita che hanno ritardato l'allestimento degli stessi.

La decisione, ritenuta inevitabile, di posticipare la data di apertura, rinviandola ai primi mesi del 2009 è senz'altro finalizzata ad operare l'apertura del "Centro Commerciale" in maniera ottimale, garantendo, altresì, l'apertura contestuale, del supermercato alimentare, che non avrebbe potuto in ogni caso essere aperto il 6 dicembre 2008.

Al contempo, la posticipazione dell'apertura del centro Commerciale ha esposto la società al rischio, poi concretizzato, di pretese risarcitorie da parte degli Operatori Commerciali a cui sono stati affittati gli spazi della galleria, i quali hanno formulato richieste di indennizzi e/o ripristini sia per danni conseguenti ad infiltrazioni occorse durante i lavori di allestimento, sia derivanti dal rinvio dell'apertura del Centro Commerciale, per i quali sono state chiamate a rispondere sia IGD SIIQ sia il costruttore, promittente venditore.

La Società, a tal riguardo, ha assunto un approccio orientato alla transazione, al fine di evitare il rischio della mancata conclusione dei contratti definitivi e, soprattutto, nell'ottica del mantenimento dei reciproci rapporti commerciali con operatori presenti anche in altri centri, che ha immediatamente portato a definire un rilevante numero di accordi, consentendo un notevole ridimensionamento delle pretese iniziali e tenendo conto che, ad oggi, la priorità assoluta è costituita all'apertura del centro commerciale nel migliore dei modi possibili. A ciò si aggiunge, rispetto al rapporto con il promittente venditore, l'iniziativa intrapresa di un formale scambio di corrispondenza al fine di individuare, attraverso un confronto preliminare, la attribuzione delle cause e conseguentemente degli oneri dello slittamento dell'apertura del Centro Commerciale, tenuto conto che l'evento è dipeso da un complesso di circostanze, che hanno contribuito alla causazione della mancata apertura.

A fronte della situazione descritta, la Società, sulla base delle informazioni disponibili alla data di redazione del bilancio, ha stimato l'entità dei danni appostando, quindi in bilancio il Fondo oneri slittamento apertura come sopra riportato.

Nota 17) Debiti vari e altre passività non correnti

Debiti vari e altre passività non correnti	31/12/2008	31/12/2007	Variazione
Ratei e risconti	57.350	110.213	-52.863
Debiti per imposta sostitutiva SIIQ (oltre es. successivo)	18.478.330	0	18.478.330
Altre passività	86.337	86.337	0
Totale	18.622.017	196.550	18.425.467

L'incremento delle passività è determinato dal debito per l'imposta sostitutiva a seguito dell'ingresso nel regime speciale SIIQ e alla scelta di rateizzazione del debito tributario.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate.

I depositi cauzionali sono formati dalle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi in linea con il mercato.

Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	31/12/08	31/12/07	Variazioni
Verso controllante	8.207.241	8.207.241	0
Depositi cauzionali v/Coop Adriatica	8.207.241	8.207.241	0
Verso parti correlate	3.415.877	3.329.941	85.936
Depositi cauzionali Ipercoop Tirreno spa	3.265.877	3.179.941	85.936
Depositi cauzionali Vignale Immobiliare spa	150.000	150.000	0
Totale	11.623.118	11.537.182	85.936

Passività finanziarie correnti	Durata	Saldo 31/12/08	Saldo 31/12/07	Variazione
Debiti verso Banche				
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money		47	46	1
Banca Pop. Emilia Romagna - Sede BO	a revoca	129.612	0	129.612
Ubs		0	125	(125)
Carisbo - Hot Money	04/09/2008 - 02/01/2009	10.000.000	0	10.000.000
Bnl - Bologna	22/12/2008 - 23/01/2009	15.014.699	0	15.014.699
Banco di Sicilia		0	72	(72)
Totale		25.144.358	243	25.144.115
Debiti verso Banche per Mutui				
Banca Pop.di Verona scarl	31/05/2001 - 31/05/2011	2.916.163	2.828.217	87.946
Intesa BCI spa	31/05/2001 - 31/05/2011	2.984.154	2.867.709	116.445
Unicredit Banca Impresa/Mediocredito	05/04/2001 - 05/04/2011	2.673.397	2.680.465	(7.068)
Banca Toscana spa Casilino 1	31/12/2001 - 31/12/2015	2.563.870	2.440.328	123.542
Banca Toscana spa Casilino 2	31/12/2001 - 31/12/2013	1.677.056	1.596.246	80.810
Banca Toscana spa Livorno 1	31/12/2001 - 31/12/2013	3.406.520	3.242.375	164.145
Banca Toscana spa Livorno 2	31/12/2001 - 31/12/2013	2.934.849	2.793.431	141.418
BNL - mutuo Rimini	25/09/2006 - 05/10/2021	2.178.886	2.170.106	8.780
Banca Bre mutuo Mondovi'	23/11/2006 - 10/01/2023	1.003.535	0	1.003.535
Unipol lungo savio	31/12/2008 - 31/12/2023	400.286	0	400.286
Interbanca finanziamento	25/09/2006 - 05/10/2021	926.458	252.639	673.819
Totale		23.665.174	20.871.516	2.793.658
Convertible Bond	28/6/2007 - 28/12/2012	2.930.137	2.922.131	8.006
Totale		2.930.137	2.922.131	8.006
Totale passività finanziarie correnti verso terzi		51.739.669	23.793.890	27.945.779
Debiti verso controllate				
Millenium Gallery srl c/improprio		59.691	0	59.691
Immobiliare Larice srl c/c improprio		776.339	78.450.508	(77.674.169)
Totale		836.030	78.450.508	(77.614.478)
Debiti verso controllante				
COOP x mutuo L. savio		47.200	0	47.200
COOP c/c improprio		3.110.187	3.376.341	(266.154)
Totale		3.157.387	3.376.341	(218.954)
Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate		3.993.417	81.826.849	(77.833.432)

Le passività finanziarie verso terzi sono variate principalmente per effetto dell'acensione di finanziamenti Hot Money e alla parte corrente dei nuovi mutui.

Le passività finanziarie verso terzi contengono la quota di rateo maturata al 31.12.2008 relativa al prestito obbligazionario e le quote correnti dei mutui in essere, comprensive del rateo interessi maturato

Le passività finanziarie correnti verso parti correlate comprende, al 31 dicembre 2008, il saldo del conto corrente improprio verso Coop Adriatica, per la gestione del servizio di tesoreria e il debito verso le società controllate Immobiliare Larice srl e Millenium Gallery srl. La variazione rispetto all'esercizio precedente è dovuta al decremento del debito nei confronti di Immobiliare Larice.

Nota 19) Posizione finanziaria netta

Posizione finanziaria netta Importi in Euro	31/12/2008	31/12/2007
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(44.869.074)	(121.710.183)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(14.228.119)	(35.283.126)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(5.192)	(40.452.059)
Liquidità	(59.102.385)	(197.445.368)
Passività finanziarie correnti	25.144.358	243
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	2.930.137	2.922.131
Quota corrente mutui	23.665.174	20.871.516
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	3.993.417	81.826.849
Indebitamento finanziario corrente	55.733.086	105.620.739
Indebitamento finanziario corrente netto	(3.369.299)	(91.824.629)
Attività finanziarie non correnti	(9.315)	(4.700.238)
Prestito obbligazionario convertibile	205.162.753	198.910.474
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	23.000.000	0
Passività finanziarie non correnti	189.266.299	159.201.614
Indebitamento finanziario non corrente	417.419.737	353.411.850
Indebitamento finanziario netto	414.050.438	261.587.221

Per i commenti relativi alla posizione finanziaria netta si rimanda a quanto riportato nella relazione sulla gestione.

Nota 20) Debiti commerciali e altri debiti

Debiti commerciali e altri debiti	31/12/08	31/12/07	Variazioni
Verso fornitori	12.240.769	850.868	11.389.901
Totale fornitori	12.240.769	850.868	11.389.901
<i>di cui finanziari</i>	0	0	0
Totale	12.240.769	850.868	11.389.901

I debiti commerciali non producono interessi e sono normalmente regolati entro il bimestre successivo. La variazione è principalmente dovuta all'incremento dei fornitori per lavori e appalti relativi al Centro Commerciale di Guidonia.

Nota 21) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	31/12/08	31/12/07	Variazioni
Verso controllante	617.068	907.098	-290.030
Totale controllante	617.068	907.098	-290.030
Verso controllate	117.455	267.852	-150.397
Totale controllate	117.455	267.852	-150.397
Verso parti correlate			0
Robintur spa	-103	13.197	-13.300
Vignale Immobiliare spa	0	0	0
Coop Adriatica	0	0	0
Totale parti correlate	-103	13.197	-13.300
<i>di cui finanziari</i>	0	0	0
Totale	734.420	1.188.147	-453.727

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 35.

Nota 22) Passività per imposte correnti

Passività per imposte correnti	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Irpef	284.262	284.858	-596
Addizionale regionale e comunale	49	47.199	-47.150
Debito per Irap	1	197.527	-197.526
Consorzio di bonifica	16.545	15.015	1.530
Concessione Comune di Bologna	0	29.009	-29.009
Debito per imposta di registro	58.310	0	58.310
Debito per imposta sostitutiva SIIQ	6.805.681	0	6.805.681
Totale passività per imposte correnti	7.164.848	573.608	6.591.240

La voce contiene principalmente i debiti per trattenute Irpef a dipendenti e la quota di imposta sostitutiva di Ires e Irap in scadenza nel giugno del 2009

Nota 23) Altre passività correnti

Altre passività correnti	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Previdenziali e assicurativi	157.160	187.675	-30.515
Ratei e risconti	52.863	53.007	-144
Ricavi sospesi	1.461.312	0	1.461.312
Assicurativi	18.000	20.000	-2.000
Verso personale dipendente	245.964	377.155	-131.191
Depositi a garanzia	3.656.759	900.084	2.756.675
Debiti vs azionisti per dividendi	1.028	0	1.028
Altre passività	34.091	167.374	-133.283
Totale altre passività	5.627.177	1.705.295	3.921.882

Le voci si riferiscono prevalentemente a depositi cauzionali e depositi a garanzia versati dagli operatori a garanzia delle proposte irrevocabili relative alle gallerie che verranno aperte nel 2009.

Altre passività correnti vs parti correlate	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Debiti per consolidato fiscale	229.733	0	229.733
Debiti per iva di gruppo	793.734	0	793.734
Totale altre passività	1.023.467	0	1.023.467

Il debito per consolidato fiscale è conseguente all'opzione, esercita in giugno 2008 da Igd Siiq spa unitamente alle società controllate Immobiliare Larice s.r.l., Porta Medicea s.r.l. e Millenium s.r.l.

La voce debito per Iva di Gruppo è relativa al debito nei confronti di Immobiliare Larice s.r.l..

Nota 24) Ricavi

Immobile	Valore al 31/12/2008 (a)	Valore al 31/12/2007 (b)	Variazione (a - b)
Ipermercati di proprietà	24.458.371	23.762.454	695.917
Locazioni	24.458.371	23.762.454	695.917
Verso parti correlate	24.458.371	23.762.454	695.917
Ipermercati di proprietà di terzi	661.694	3.586.125	-2.924.431
Locazioni	644.571	3.483.860	-2.839.289
Verso parti correlate	644.571	3.483.860	-2.839.289
Affitto azienda	17.123	102.265	-85.142
Verso parti correlate	17.123	102.265	-85.142
Supermercato di proprietà	360.560	354.019	6.541
Locazioni	360.560	354.019	6.541
Verso parti correlate	360.560	354.019	6.541
Totale ipermercati/supermercati	25.480.625	27.702.598	-2.221.973
Gallerie di proprietà	23.686.785	17.457.411	6.229.374
Locazioni	2.218.239	2.458.881	-240.642
Verso parti correlate	264.592	315.537	-50.945
Verso terzi	1.953.647	2.143.344	-189.697
Affitti d'azienda	21.468.546	14.998.530	6.470.016
Verso parti correlate	193.014	257.179	-64.165
Verso terzi	21.275.532	14.741.351	6.534.181
Gallerie di proprietà di terzi	1.452.227	9.016.053	-7.563.826
Locazioni	155.631	1.041.604	-885.973
Verso parti correlate	6.557	0	6.557
Verso terzi	149.074	1.041.604	-892.530
Affitti d'azienda	1.296.596	7.974.449	-6.677.853
Verso parti correlate	33.461	78.111	-44.650
Verso terzi	1.263.135	7.896.338	-6.633.203
Ricavi contratti Diversi	497.664	690.237	-192.573
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee in centri non di proprietà	497.664	690.237	-192.573
Ricavi locazioni temporanee in centri di proprietà	1.060.428	1.102.962	-42.534
Verso parti correlate	420.000	420.000	0
Verso terzi	640.428	682.962	-42.534
Totale gallerie	26.697.104	28.266.663	-1.569.559
Totale generale	52.177.729	55.969.261	-3.791.532
di cui correlate	26.398.249	28.773.425	-2.375.176
di cui terzi	25.779.480	27.195.836	-1.416.356

Si segnala un decremento nei ricavi delle gallerie di proprietà di terzi per effetto della cessione dei rami di azienda esercitati nei centri commerciali "Nova" e "Piave" alla società controllata Immobiliare Larice s.r.l..

Gli incrementi più significativi sono dovuti al centro commerciale di Mondovì a seguito della fusione della società MV s.r.l. e all'indicizzazione Istat.

Nota 25) Altri proventi

Altri proventi	31/12/2008 (a)	31/12/2007 (b)	Variazioni (a-b)
Rimborso spese condominiali e rimborsi diversi	3.766	74.933	-71.167
Risarcimenti da assicurazioni	0	36.000	-36.000
Sopravvenienze attive/(passive)	-43.817	-49.980	6.163
Ricavi per direzione Centri	1.039.372	2.280.599	-1.241.227
Ricavi da rifatturazione	103.958	183.045	-79.087
Ricavi per commercializzazione e pilotage	210.969	1.835.391	-1.624.422
Plusvalenze da cessione	30	0	30
Ricavi una tantum	200.000	0	200.000
Altri ricavi diversi	0	13.870	-13.870
Totale altri proventi vs terzi	1.514.278	4.373.858	-2.859.580
Rimborso spese condominiali vs correlate	47.205	17.301	29.904
Ricavi per direzione Centri vs correlate	150.112	436.634	-286.522
Ricavi da rifatturazione vs correlate	491.964	711.551	-219.587
Ricavi per commer. e pilotage vs correlate	62.110	986.974	-924.864
Plusvalenze da cessione vs correlate	0	475.072	-475.072
Servizi amministrativi Vs correlate	334.111	202.500	131.611
Altri ricavi diversi vs correlate	131.795	1.188	130.607
Totale altri proventi vs correlate	1.217.297	2.831.220	-1.613.923
TOTALE	2.731.575	7.205.078	-4.473.503

La voce è costituita prevalentemente dai ricavi di commercializzazione e pilotage, direzione centri e servizi alle società controllate.

La variazione è in gran parte dovuta alla contrazione dell'attività di commercializzazione e al conferimento, con decorrenza dal 2 maggio 2008, del ramo d'azienda servizi alla società controllata Immobiliare Larice s.r.l..

Nota 26) Acquisti di materiali e servizi esterni

Acquisti di materiali e servizi esterni	Valore al 31/12/2008 (a)	Valore al 31/12/2007 (b)	Variazione (a - b)
Acquisti di materiali e servizi esterni	7.170.246	14.314.599	(7.144.353)
Affitti passivi	1.908.264	9.256.607	(7.348.343)
Utenze	77.799	144.974	(67.175)
Spese per annunci, inserzioni, pubblicità, promozioni	541.016	285.731	255.285
Spese gestione centri	311.669	107.644	204.025
Servizi amministrativi gestione centri	121.295	142.087	(20.792)
Assicurazioni	296.402	351.958	(55.556)
Onorari e compensi	407.243	133.215	274.028
Compensi ad organi sociali	322.345	290.827	31.518
Compensi società di revisione	98.898	85.428	13.470
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	383.530	164.968	218.562
Costi per servizi di selezione, formazione ed altre	322.677	289.549	33.128
Costi per viaggi e pernottamenti	203.021	174.644	28.377
Costi mancate realizzazioni	387.167	99.701	287.466
Costi per lancio Guidonia	328.312	0	328.312
Costi per pilotage e varianti Mondovicino	0	848.463	(848.463)
Consulenze	593.821	525.292	68.529
Costi da rifatturare	438.807	328.367	110.440
Manutenzioni e riparazioni	227.871	485.069	(257.198)
Commissioni e servizi bancari	41.530	34.501	7.029
Altri	158.579	565.574	(406.995)
Acquisti di materiali e servizi esterni vs. parti correlate	3.377.915	3.769.514	(391.599)
Affitti passivi	2.906.109	2.829.626	76.483
Utenze	6.364	18.362	(11.998)
Spese per annunci, inserzioni, pubblicità, promozioni	719	0	719
Service	194.691	194.972	(281)
Spese condominiali	0	0	0
Assicurazioni	0	114	(114)
Compensi ad organi sociali	103.000	103.000	0
Consulenze	7.003	0	7.003
Costi da rifatturare	157.114	566.231	(409.117)
Manutenzioni e riparazioni	1.204	13.515	(12.311)
Altri	1.711	43.694	(41.983)
TOTALE	10.548.161	18.084.113	(7.535.952)

La variazione è dovuta principalmente al decremento degli affitti passivi dei centri commerciali di proprietà di terzi per effetto, con decorrenza dal 1 marzo 2008 delle cessioni dei rami di azienda “centro Nova” e “Centro Piave”.

Nota 27) Costo del Personale

Di seguito si fornisce il dettaglio del costo del personale:

Costo del personale	Valore al 31/12/2008 (a)	Valore al 31/12/2007 (b)	Variazione (a - b)
Salari e stipendi	2.890.375	2.936.641	-46.266
Oneri sociali	849.638	835.489	14.149
Trattamento di fine rapporto	226.485	137.574	88.911
Altri costi	111.676	125.526	-13.850
TOTALE	4.078.174	4.035.230	42.944

La voce trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari a euro 39.446.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

Ripartizione del personale per categorie	31/12/2008	31/12/2007
Dirigenti	5	5
Quadri	11	13
Impiegati	32	55
TOTALE	48	73

Il decremento del personale è relativo al trasferimento del personale del ramo "service" alla società controllata Immobiliare Larice s.r.l.

Di seguito si forniscono i dettagli della retribuzione degli Amministratori e dei Sindaci per le attività prestate alla Capogruppo e alla sua Controllata. Si precisa che gli emolumenti indicati si riferiscono al compenso annuo deliberato in sede di nomina dall'Assemblea e dal Consiglio di Amministrazione.

Amministratori e Sindaci	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti per la carica nella società che redige il bilancio
Consiglio di amministrazione				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	25.000
Sergio Costalli	Vice Presidente	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	25.000
Filippo Maria Carbonari	Amministratore Delegato	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	25.000
	Direttore Generale	01/01/08-31/12/08		237.694
	Immobiliare Larice srl	01/01/08-31/12/08	a revoca	15.000
	Porta Medicea s.r.l.	18/01/08-31/12/10	Appr.bil. 2010	1.500
	Millennium Gallery srl	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2009	15.000
	Winmagazine S.A.	29/04/08-31/12/08	29/10/09	
Roberto Zamboni	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Fernando Pellegrini	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Leonardo Caporioni	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Claudio Albertini	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Massimo Franzoni	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Fabio Carpanelli	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
	Presidente Porta medicea	18/02/08-31/12/10	Appr.bil. 2010	5.000
Mauro Bini	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000

Segue Amministratori e Sindaci	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti per la carica nella società che redige il bilancio
<i>Segue: Consiglio di amministrazione</i>				
Sergio Santi	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Stefano Pozzoli	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Collegio sindacale				
Romano Conti	Pres.Collegio Sindacale	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	22.500
Franco Gargani	Sindaco Effettivo	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	15.000
Comitato controllo interno				
Massimo Franzoni	Consigliere (Coordinatore)	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	12.000
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	8.000
Leonardo Caporioni	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	8.000
Organismo di vigilanza				
Fabio Carpanelli	Consigliere (Presidente)	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	12.000
Francesco Gentili	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	8.000
Sergio Santi	Consigliere	01/01/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	8.000
Comitato di remunerazione				
Riccardo Sabadini	Consigliere	12/05/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	500 a presenza
Sergio Santi	Consigliere	12/05/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	500 a presenza
Francesco Gentili	Consigliere	12/05/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	500 a presenza
Comitato nomine				
Mauro Bini	Consigliere	18/09/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	500 a presenza
Stefano Pozzoli	Consigliere	18/09/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	500 a presenza
Claudio Albertini	Consigliere	18/09/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	500 a presenza
Comitato presidenza				
Gilberto Coffari	Presidente	18/09/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	500 a presenza
Sergio Costalli	Vice Presidente	18/09/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	500 a presenza
Filippo Maria Carbonari	Amministratore Delegato	18/09/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	500 a presenza
Sergio Santi	Consigliere	18/09/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	500 a presenza
Roberto Zamboni	Consigliere	18/09/08-31/12/08	Appr.bil. 2008	500 a presenza
Lead independent director				
Riccardo Sabadini	Consigliere	14/02/07-31/12/08	Appr.bil. 2008	

Nota 28) Altri costi operativi

Altri costi operativi	Valore al 31/12/2008 (a)	Valore al 31/12/2007 (b)	Variazione (a - b)
Imposte e tasse	2.151.570	1.961.660	189.910
Registrazione contratti	186.311	168.443	17.868
Minusvalenze	13.826	6.017	7.809
Sopravvenienze (attive)/passive ordinarie	35.351	-21.334	56.685
Quote associative	50.572	44.993	5.579
Perdite su crediti	129.142	7.600	121.542
Accantonamento fondo rischi su crediti	443.200	225.276	217.924
Accantonamento fondo rischi per rinvio apertura Guidonia	1.914.813	0	1.914.813
Oneri per slittamento apertura Guidonia	850.038	0	850.038
Carburanti, pedaggi	123.660	123.405	255
Abbonamenti riviste, cancelleria, stampati	100.553	95.344	5.209
Altri costi operativi	179.909	137.718	42.191
TOTALE	6.178.945	2.749.122	3.429.823

La voce Imposte e Tasse è composta principalmente dall'Imposta Comunale sugli immobili di proprietà e l'incremento è dovuto all'acquisto di nuove gallerie commerciali. Per l'accantonamento e oneri relativi a Guidonia si rimanda alla Nota 16.

Nota 29) Variazione delle rimanenze

Al 31/12/2008 non sussistono variazioni delle rimanenze.

Nota 30) Variazione del fair value

La voce comprende l'adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari commentati in nota 3).

Nota 31) Plusvalenza da cessione partecipazione

Plusvalenze da partecipazioni	Valore al 31/12/2008 (a)	Valore al 31/12/2007 (b)	Variazione (a - b)
Plusvalenza cessione partecipazione Winmagazin s.a.	92.064	0	92.064
Totale vs terzi	92.064	0	92.064

La plusvalenza è relativa alla quota del 10% del capitale sociale di Winmagazine S.A. alla società Inpartner s.p.a..

Nota 32) Proventi e Oneri finanziari

Proventi finanziari	Valore al 31/12/2008 (a)	Valore al 31/12/2007 (b)	Variazione (a - b)
Interessi attivi bancari	2.273.418	4.779.325	-2.505.907
Interessi attivi diversi	8.026	849	7.177
Proventi da titoli circolanti	0	1.120.682	-1.120.682
Totale vs terzi	2.281.444	5.900.856	-3.619.412
Interessi attivi verso controllate	1.085.798	564.895	520.903
Interessi attivi tesoreria			
Coop Adriatica (ex TCA)	66.145	27.590	38.555
Totale vs correlate	1.151.943	592.485	559.458
Totale proventi finanziari	3.433.387	6.493.341	-3.059.954

La voce interessi attivi bancari è notevolmente diminuita a seguito dell'impiego della liquidità per finanziare lo sviluppo della società. Gli interessi attivi verso società controllate si riferiscono al credito finanziario commentato in Nota 11.

Oneri finanziari	Valore al 31/12/2008 (a)	Valore al 31/12/2007 (b)	Variazione (a - b)
Interessi passivi dep.cauzionali	332.200	276.802	55.398
Interessi passivi vs società controllate	776.340	2.767.950	-1.991.610
Interessi passivi tesoreria			
Coop Adriatica (ex Tca)	19.254	168.733	-149.479
Totale vs correlate	1.127.794	3.213.485	-2.085.691
Interessi passivi bancari	810.784	2.127.265	-1.316.481
Interessi e oneri diversi	660.001	27.316	632.685
Interessi mutuo	11.132.378	9.164.104	1.968.274
Oneri su titoli azioni circolante	0	0	0
Interessi e oneri bond	12.010.285	6.000.642	6.009.643
Differenziali IRS	-1.947.141	-1.059.897	-887.244
Totale vs terzi	22.666.307	16.259.430	6.406.877
Totale oneri finanziari	23.794.101	19.472.915	4.321.186

L'incremento del saldo negativo degli oneri finanziari è conseguente all'incremento della posizione finanziaria netta dovuta al sostegno dello sviluppo della società. Anche l'incremento dei tassi di interessi ha influito, sebbene questo fenomeno sia mitigato dal fatto che quasi tutto il debito non corrente è coperto da Interest Rate Swaps.

I differenziali netti sui contratti derivati di copertura sono classificati tra gli oneri finanziari per riflettere la sostanza dell'operazione di copertura posta in essere, al fine di rendere l'onere finanziario a tasso fisso.

La voce interessi e oneri bond, pari ad euro 12.010.285 è così costituita:

- Interessi verso obbligazionisti al tasso di 2,5% pari a euro 5.758.006
- maggiori oneri finanziari per tasso di interesse effettivo dal 2,5% al 5,53% pari a euro 5.475.014
- maggiori oneri finanziari per applicazione del criterio del costo ammortizzato pari a euro 777.265 (incremento del tasso di 0,5%)

Nota 33) Imposte sul reddito

In data 16 aprile 2008, mediante comunicazione inviata all'Agenzia delle entrate secondo le modalità stabilite dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 28 novembre 2007, IGD ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale SIIQ, introdotto e disciplinato dalla legge 27 dicembre 2006, n. 296.

L'opzione, che ha effetto dal 1° gennaio 2008, 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 (c.d. gestione esente).

La parte di utile civilistico derivante dalla gestione esente è assoggettata ad imposizione direttamente in capo ai soci all'atto della distribuzione, mediante l'applicazione di una specifica ritenuta, operata a titolo di acconto, nei confronti di soggetti titolari di reddito d'impresa, ed, a titolo d'imposta, nei confronti degli altri soggetti.

In tale prospettiva, il legislatore ha previsto a carico delle SIIQ l'obbligo di distribuire ai soci, in ciascun esercizio, almeno l'85 per cento dell'utile netto disponibile derivante dalla gestione esente.

L'accesso al regime speciale ha determinato il realizzo a valore normale degli immobili, dei diritti reali su immobili destinati alla locazione e dei terreni posseduti da IGD SIIQ SPA alla data di chiusura dell'ultimo periodo di imposta in regime ordinario: le relative plusvalenze, al netto delle eventuali minusvalenze, sono state assoggettate ad imposta sostitutiva dell'IRES e dell'IRAP nella misura del 20 per cento (c.d. imposta d'ingresso).

L'imposta d'ingresso è stata determinata in euro 30.797.217, corrispondenti al 20 per cento della differenza esistente al 31/12/2007 tra il fair value degli inve-

stimenti immobiliari e il loro relativo valore fiscale.

Il relativo onere è stato interamente imputato a conto economico nell'esercizio, mentre, sotto il profilo finanziario, la società ha optato per il versamento in 5 rate annuali.

Imposte sul reddito	Valore al 31/12/2008 (a)	Valore al 31/12/2007 (b)	Variazione (a - b)
Imposte Correnti	705.684	3.769.022	-3.063.338
Imposte Differite/Anticipate	-45.478.678	7.420.027	-52.898.705
Imposte ingresso siiq	30.797.217	0	30.797.217
Sopravvenienze attive/passive	10.899	0	10.899
TOTALE	-13.964.878	11.189.049	-25.153.927

Le imposte correnti dell'esercizio ammontano ad euro 705.864, di cui euro 318.218 per Irap ed euro 387.467 per Ires.

Le imposte differite attive presentano un valore negativo pari a euro 185.443 e le imposte differite passive dell'esercizio, per effetto dell'entrata nel regime speciale sopra commentato, presentano un valore positivo pari a euro 45.664.121. In particolare, gli effetti legati all'ingresso nel regime Siiq ammontano rispettivamente a positivi euro 160.280 per le imposte differite attive e a positivi euro 47.436.751 per le imposte differite passive.

Di seguito si forniscono le tabelle con evidenza dei risultati derivanti dall'ingresso nel regime speciale SIIQ e dei calcoli relativi alla verifica dei requisiti economico e patrimoniale validi ai fini SIIQ:

Conto economico gestione esente e gestione imponibile Importi in Euro	31/12/2008 totale	31/12/2008 gestione esente	31/12/2008 gestione imponibile
Totale ricavi e proventi operativi	54.909.304	49.037.501	5.871.803
Totale costi operativi	20.805.280	15.196.475	5.608.805
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minusvalenze e ripristini/svalutazioni di attività non correnti	34.104.024	33.841.026	262.998
(Ammortamenti)	(84.262)	(56.669)	(27.593)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	5.669.876	0	5.669.876
Risultato operativo	39.689.638	33.784.357	5.905.281
Proventi da partecipazioni	92.064	0	92.064
Proventi da partecipazioni	92.064	0	92.064
Proventi finanziari	3.433.387	1.521	3.431.866
Oneri finanziari	23.794.101	20.467.364	3.326.737
Saldo della gestione finanziaria	(20.360.714)	(20.465.843)	105.129
Risultato prima delle imposte	19.420.988	13.318.514	6.102.474
Imposte sul reddito del periodo	(13.964.878)	411.192	(14.376.070)
Utile del periodo	33.385.866	12.907.322	20.478.544

Verifica del requisito economico

Consuntivo 31 /12/ 2008

Valori dei ricavi derivanti da attività di locazione e assimilate (ricavi esenti) (A)	49.037.501
Totale componenti positivi (B)	58.434.755
Parametro reddituale (A/B)	83,92%

Verifica del requisito patrimoniale		Consuntivo 31 /12/ 2008
Valore immobili in proprietà		841.780.000
Totale immobili destinati alla locazione		841.780.000
Usufrutti		629.358
Immobili in corso di costruzione		148.956.590
Sede IGD SIIQ		(2.940.880)
Totale Immobili in corso di costruzione		146.015.709
Totale immobili destinati alla locazione e immobilizzazioni in corso	A	988.425.067
Totale attivo	B	1.265.827.138
Elementi esclusi dal rapporto:	C	(73.035.217)
Disponibilità liquide		(44.869.074)
Finanziamenti soc.gruppo		(14.180.810)
Crediti commerciali		(4.417.137)
Sede IGD SIIQ		(2.940.880)
Credito iva		(6.627.316)
Totale attivo rettificato B-C=D	D	1.192.791.920
Parametro patrimoniale A/D		82,87%

Di seguito si fornisce la riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte della Società, utilizzando l'aliquota in vigore, rispetto all'aliquota effettiva per i periodi chiusi al 31 dicembre 2007 e 31 dicembre 2008. Si segnala che il confronto con il 2007 non è significativo a seguito dell'ingresso nel regime SIIQ.

	31/12/2008	31/12/2007
Risultato prima delle imposte	19.420.988	51.637.735
Onere fiscale teorico (aliquota 27,5%)	5.340.772	17.040.453
Utile risultante da Conto Economico	19.420.988	51.637.735
Variazioni in aumento:		
ICI	2.095.204	1.928.130
altre variazioni in aumento	14.524.958	7.737.526
Variazioni in diminuzione:		
variazioni temporanee:		
variazione reddito esente	(25.834.264)	
ammortamenti	(2.295.753)	(25.477.457)
fair value	(5.669.876)	(26.587.710)
altre variazioni varie	(832.287)	(542.516)
Imponibile fiscale	1.408.970	8.695.708
Imposte correnti sull'esercizio	387.467	2.869.584
Differenza tra valore e costi della produzione	38.097.936	38.029.599
IRAP teorica (3,9%)	1.485.820	1.642.779
Differenza tra valore e costi della produzione	38.097.936	38.029.599
variazioni temporanee:		
Variazioni in diminuzione		(22.758.480)
variazioni permanenti:		
variazioni in aumento	5.669.876	
variazioni in diminuzione	(2.393.215)	
Costi indeducibili	2.095.204	1.091.435
Costi non rilevanti ai fini Irap	2.901.845	4.035.230
variazione reddito Esente	(37.568.219)	
altre deduzioni	(841.236)	
Imponibile IRAP	7.962.192	20.397.784
IRAP corrente per l'esercizio	318.218	899.438

Nota 34) Dividendi pagati e proposti

La Società proporrà la distribuzione di dividendi sulla base del bilancio civilistico della controllante chiuso al 31 dicembre 2008, come indicato nella relazione sulla gestione. Nel corso dell'esercizio la capogruppo, come da assemblea di approvazione del bilancio del 31 dicembre 2007 tenutasi il 23 aprile 2008 ha provveduto alla distribuzione di un dividendo di 0,056 € per ognuna delle 298.272.669 azioni in circolazione (totale azioni emesse 309.249.261 al netto della azioni proprie in portafoglio pari a 10.976.592), per un valore totale di Euro 16.776.021.

Nota 35) Informativa sulle parti correlate

La IGD S.p.A., società capogruppo, controlla al 100% Immobiliare Larice S.r.l., Nikefin Asti s.r.l., Millennium Gallery s.r.l., al 52% il Consorzio dei Proprietari Centro Leonardo e al 75,79% il Consorzio Forte di Brondolo. Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par.17.

Informativa sulle parti correlate	Crediti e altre attività correnti	Debiti e altre passività	Ricavi - altri proventi - proventi finanziari	Costi e oneri finanziari	Immobilizzazioni incrementi	Immobilizzazioni decrementi
Coop Adriatica scarl	163.216	11.981.696	19.984.701	3.418.614	18.049.184	-32.538.286
Robintur spa	887	-103	169.771	7.935	-	-
Librerie.Coop spa	12.036	-	226.475	-	-	-
Unicoop Tirreno scarl	23.361	-	4.158.991	63.000	-	-
Vignale Immobiliare spa	17	150.000	74.427	296	-	-
Vignale Comunicazione srl	-	-	420.000	-	-	-
Ipercoop Tirreno spa	20.629	3.265.877	2.007.841	85.935	-	-
Immobiliare Larice srl	7.154.453	1.716.360	855.887	736.277	35.784.250	-2.589.225
Millennium Gallery srl	177.591	101.102	240.591	-	-	-
Porta Medicea srl	30.000	52.700	89.111	-	7.687.400	-6.000.000
Nikefin Asti srl	6.979.530	-	9.182	-	-	-
RGD	36.000	-	412.663	-	-	-53.550
Cons.Forte di Brondolo	3.434	76.447	1.571	-	214.345	-
Consorzio Proprietari Leonardo	15.454	30.344	68.708	163.856	5.707	-12.838
Sc Win Magazin	91.791	-	88.441	-	-	-
Totale	14.708.398	17.374.422	28.808.359	4.475.912	61.740.886	-41.193.899
Totale Bilancio	72.059.772	542.472.570	58.434.755	44.599.381	1.193.767.366	1.193.767.366
Incidenza %	20,41%	3,20%	49,30%	10,04%	5,17%	-3,45%

La Società intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Adriatica, con altre società del gruppo Coop Adriatica (Robintur S.p.A., Librerie Coop spa) e con alcune società del Gruppo Unicoop Tirreno (Vignale Immobiliare, Vignale Comunicazioni, Unicoop Tirreno e Ipercoop Tirreno). Le operazioni intercorse con parti correlate sono poste in essere alle normali condizioni di mercato e valutate al valore nominale.

Le operazioni poste in essere con la controllante Coop Adriatica sono relative a:

- rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad Ipermercato;
- rapporti finanziari ed economici passivi relativi a locazioni passive di immobili con destinazione ad uso Galleria fatturate dalla società controllante;
- rapporti finanziari ed economici passivi relativi alla fornitura da parte della società controllante di servizi nelle seguenti aree: Patrimonio, Paghe, EDP
- costi capitalizzati relativi all'affidamento di servizi per la realizzazione di una serie di iniziative immobiliari.
- Operazioni finanziarie di incasso e pagamento nell'ambito del servizio di tesoreria

Le operazioni finanziarie avvenute con le società controllate sono regolate alle normali condizioni di mercato e valutate al valore nominale.

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

Le operazioni poste in essere con Vignale Immobiliare si riferiscono a debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;

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

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

Le operazioni poste in essere con Librerie Coop S.p.A. sono relative a rapporti finanziari ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di unità immobiliari all'interno di Centri Commerciali.

Nota 36) Gestione del rischio finanziario

Gli strumenti finanziari della Società diversi dai derivati comprendono i finanziamenti bancari, depositi bancari a vista e a breve termine. Simili strumenti sono destinati a finanziare le attività operative della Società. La Società ha diversi altri strumenti finanziari, come debiti e crediti commerciali, derivanti dall'attività operativa. La Società ha anche effettuato operazioni in derivati sui tassi di interesse. Lo scopo è di gestire il rischio di tasso di interesse generato dalle operazioni della Società e dalle sue fonti di finanziamento. I rischi principali generati dagli strumenti finanziari della Società sono il rischio di tasso di interesse, il rischio di liquidità e il rischio di credito. Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi, come riassunto di seguito. La Società controlla anche il rischio del prezzo di mercato generato dagli strumenti finanziari. I criteri contabili della Società in relazione ai derivati di copertura sono indicati nella Nota successiva.

Rischio di tasso d'interesse

L'esposizione della Società al rischio di mercato per le variazioni del tasso d'interesse riguarda i finanziamenti a lungo termine contratti col sistema bancario, le cui condizioni e scadenze sono riportate nella Nota 14. Per gestire questo rischio in modo efficiente, la Società acquista IRS su tassi d'interesse, con i quali concorda di scambiare, a specifici intervalli, la differenza fra interessi a tasso fisso e interessi a tasso variabile calcolata riferendosi a un capitale nozionale predefinito. Gli swap sono designati a coprire le obbligazioni sottostanti.

Rischi di cambio

La Società utilizza come moneta di conto, per tutte le proprie attività di acquisto e vendita, l'Euro.

Rischio di prezzo

L'esposizione della Società al rischio di prezzo è minima in considerazione del fatto che i ricavi e i costi sono previsti da contratti a lunga scadenza.

Rischio di credito

La Società tratta solo con clienti noti e affidabili e circa il 51% dei propri ricavi caratteristici è realizzato con parti correlate.

Gestione del capitale

L'obiettivo primario della gestione del capitale della Società è garantire che sia mantenuto un solido rating creditizio ed adeguati livelli degli indicatori di capitale in modo da supportare l'attività e massimizzare il valore per gli azionisti.

La Società gestisce la struttura del capitale e lo modifica in funzione di variazioni nelle condizioni economiche. Per mantenere o adeguare la struttura del capitale, il gruppo può adeguare i dividendi pagati agli azionisti, rimborsare il capitale o emettere nuove azioni.

Nessuna variazione è stata apportata agli obiettivi, alle politiche o alle procedure durante gli esercizi 2007 e 2008.

La Società verifica il proprio capitale mediante un rapporto debito/capitale, ovve-

ro rapportando il debito netto al totale del capitale più il debito netto. Il gruppo include nel debito netto, finanziamenti onerosi, debiti commerciali ed altri debiti, al netto delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti. Il capitale include il capitale attribuibile agli azionisti della capogruppo al netto degli utili netti non distribuiti.

Gestione del capitale	31/12/2008	31/12/2007
Finanziamenti onerosi	473.162.138	463.732.827
Debiti commerciali ed altri debiti	19.625.833	3.744.310
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	-59.102.385	-197.445.368
Debito netto	433.685.586	270.031.769
Patrimonio netto	723.354.568	727.363.476
Utile netto non distribuito	-10.439.544	-16.776.021
Totale capitale	712.915.024	710.587.455
Capitale e debito netto	1.146.600.610	980.619.224
Rapporto Debito/capitale	37,82%	27,54%

Nota 37) Strumenti derivati

La Società ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di prodotti strutturati denominati "interest rate swap"; tali contratti rientrano nell'attività aziendale di gestione del rischio di tasso e sono stati sottoscritti con finalità di ridurre i rischi di tasso di interesse esistenti sui finanziamenti in essere. In base a tali contratti le parti contraenti si impegnano a versare od a riscuotere a date prestabilite importi determinati in base al differenziale di diversi tassi di interesse.

Di seguito si forniscono i dettagli di tali contratti:

Dettaglio contratti	Contratto UBM 4°	Contratto UBM 5°	Contratto UBM 6°	Contratto Monte Paschi Finance 1	Contratto Monte Paschi Finance 2	Contratto Monte Paschi Finance 3	Contratto Monte Paschi Finance 4
Importo Nominale	6.455.711	7.691.087	7.208.507	35.083.743	20.914.788	9.278.372	24.307.692
Data Accensione	05/10/2004	31/05/2005	31/05/2005	31/12/2004	31/12/2004	31/12/2004	06/10/2006
Data Scadenza	05/04/2011	31/05/2011	31/05/2011	31/12/2013	31/12/2015	31/12/2013	06/10/2016
Periodicità Irs	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 6 Mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,35%	3,10%	3,10%	3,20%	3,39%	3,23%	3,84%

Nota 38) Eventi successivi alla data di bilancio

Alla data di approvazione non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio che impongano alla Società di rettificare gli importi rilevati nel bilancio, o di rilevare elementi non rilevati in precedenza.

Nota 39) Impegni e rischi

La Società al 31 dicembre 2008 ha in essere i seguenti impegni di acquisto e di vendita:

- accordo preliminare per l'acquisizione, da parte non correlata, di un centro commerciale situato a Guidonia di circa 53 mila metri quadrati di SUL, per un controvalore complessivo di circa 106,0 milioni di euro, di cui 23 milioni già versati a titolo di caparra;
- accordo preliminare per l'acquisto, da parte non correlata, di una galleria commerciale di circa 14.919 mq di GLA sita in Catania (località Gravina) per un

controvalore di circa 55 milioni di euro, in gran parte già versati a titolo di caparra e acconti essendo il centro commerciale in fase di ultimazione;

- accordo preliminare per l'acquisto, da parte non correlata, di una Galleria Commerciale di circa 14.000 mq di GLA a Palermo per un controvalore di circa 46,9 milioni di Euro, di cui già versati a titolo di caparra e acconti 13,8 milioni di euro;
- accordo preliminare per l'acquisto di una galleria commerciale in Peschiera Borromeo (Milano). L'ammontare dell'investimento sarà pari a circa 80 milioni di euro. Il Centro Commerciale sarà costruito da una società il cui capitale sociale sarà detenuto dopo la fase di avvio da IGD per il 15% al fine di partecipare e coordinare la fase di sviluppo, alla sottoscrizione dell'accordo contrattuale sono stati versati 1,5 milioni di euro di caparra;
- accordi preliminari per l'acquisizione di una galleria commerciale a Vigevano. Il prezzo provvisorio dell'asset è di circa 43,7 milioni di euro, di cui 15 milioni pagati a titolo di caparra;
- accordo con Gam, società del Gruppo Despar Italia, parte non correlata dedita allo sviluppo e alla gestione di Centri Commerciali nel Sud Italia, per l'acquisizione di una partecipazione paritetica in una costituenda società. Tale Società sarà titolare di un Centro Commerciale a Vibo Valentia composto da un ipermercato di circa 6.000 mq di superficie di vendita e una Galleria di circa 12.632 mq. di GLA. L'accordo prevede la concessione di opzioni per giungere, decorso il periodo di start-up entro la fine del 2009, all'acquisizione di una partecipazione pari al 50% del capitale della società proprietaria del Centro Commerciale di Vibo il cui valore è stimato pari a circa Euro 70 milioni, attraverso la sottoscrizione di un aumento di capitale riservato a IGD fino a euro 70 milioni, qualora si manifestassero nuove opportunità di sviluppo nell'area di interesse, ovvero, attraverso l'acquisto della partecipazione;
- a fine maggio è stato sottoscritto un accordo preliminare per l'acquisizione di una galleria commerciale nel Comune di Gorizia e versati 7,35 milioni di euro a titolo di caparra; il progetto prevede la realizzazione di un centro commerciale costituito da un ipermercato e da una galleria commerciale di circa 14.300 mq. di GLA, L'investimento di IGD SIIQ spa è limitato alla galleria commerciale il cui corrispettivo è fissato in 49 milioni di euro circa; l'apertura del centro è prevista nel primo semestre del 2011;
- accordo preliminare per l'acquisto da parte correlata (Porta Medicea s.r.l.) per la porzione commerciale relativa alla realizzazione del Centro Multifunzionale di Livorno, per un importo di circa 77 milioni di euro.
- a fine luglio è stato sottoscritto un accordo preliminare per l'acquisizione della nuova sede operativa di IGD SIIQ S.p.A. e sono stati versati 2,9 milioni di euro di caparra, garantita da fideiussione. L'importo totale dell'investimento ammonta a 7,35 milioni di euro.

Si segnala che gli acconti e caparre versati dalla società sono garantiti da fideiussioni.

Nota 40) Contenzioso fiscale

Si segnala che nel corso del 2008 l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale Emilia-Romagna ha aperto una verifica fiscale generale nei confronti di IGD SIIQ spa per il periodo d'imposta 2005. In particolare, la verifica ha interessato gli adempimenti relativi all'applicazione della normativa fiscale ai fini delle Imposte Dirette, dell'Imposta sul Valore Aggiunto e degli altri tributi erariali.

Al termine della verifica stessa, l'11 settembre 2008 è stato notificato il processo verbale di constatazione, senza significativi rilievi e conclusivo del controllo, nel quale i verificatori hanno proposto il recupero dell'imposta di registro relativa a quattro contratti preliminari soggetti ad Iva non registrati per un importo pari a circa 170 mila Euro (comprendente di sanzioni ed interessi) ed una rideterminazione della valorizzazione delle rimanenze finali per circa 645 mila Euro.

Dall'analisi delle motivazioni contenute nel processo verbale di constatazione, le pretese dell'Amministrazione Finanziaria appaiono suscettibili di essere opposte

sia in sede amministrativa che in fase contenziosa.

Infatti, la Società con riferimento ai rilievi relativi al recupero dell'imposta di registro ha provveduto al versamento di quanto richiesto e contestualmente ha presentato ricorso per la restituzione dell'imposta di registro versata: tutto ciò, in quanto i contratti definitivi sono stati assoggettati ad iva e quindi, la tassazione della caparra con aliquota proporzionale dello 0,50%, così come richiesta dall'Amministrazione Finanziaria, contrasta con il principio di alternatività tra iva ed imposta di registro, sancito dall'art. 40 del DPR 131/86. L'applicazione dell'imposta di registro, pertanto, è da ritenere indebita, al fine di evitare una doppia imposizione.

In relazione al rilievo fatto sulla valorizzazione delle rimanenze, la Società sta depositando memoria difensiva nella quale si evidenzia che il rilievo nasce da una non corretta interpretazione della tipologia contrattuale (vendita di cosa futura piuttosto che appalto) ed alla sua conseguente classificazione che ne determina, ai fini tributari, la corretta modalità di calcolo dell'imposta.

Infatti al contratto di vendita di cosa futura si applica il regime di tassazione disposto dall'art. 92 Tuir "Variazioni delle rimanenze" così come adottato da IGD SIIQ spa e non quello disposto dall'art. 93 Tuir "Opere, Forniture e Servizi di durata ultrannuale" relativo ai contratti di appalto come ipotizzato dall'Agenzia.

Nota 41) IFRS 7 - "Strumenti finanziari: informazioni integrative"

Gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al fair value e, successivamente all'iscrizione iniziale, sono valutati in relazione alla classificazione, come previsto dall'International Accounting Standard n.39.

Per le attività finanziarie tale trattamento è differenziato tra le categorie:

- Attività finanziarie al fair value con variazioni imputate a conto economico: la Società, al 31/12/2008, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria.
- Investimenti detenuti fino a scadenza: la Società non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria
- Finanziamenti e crediti: la Società ha inserito in tale categoria i crediti commerciali, finanziari, diversi, cassa e depositi. Questi hanno scadenza contrattuale entro i dodici mesi e pertanto sono iscritti al loro valore nominale (al netto di eventuali svalutazioni);
- Attività finanziarie disponibili per la vendita: la Società non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria.

Con riferimento alla passività finanziarie, sono invece previste due sole categorie:

- Passività finanziarie al fair value con variazioni imputate a conto economico
- Passività al costo ammortizzato.

Voci di bilancio

Gli strumenti finanziari detenuti da IGD sono inclusi nelle voci di bilancio di seguito descritte.

La voce "Altre attività non correnti" include i crediti vari e le altre attività non correnti, inclusi gli strumenti derivati.

La voce "Attività correnti" include i crediti commerciali, i crediti diversi, nonché le disponibilità e mezzi equivalenti. In particolare, la voce Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti include i depositi bancari e postali e il denaro e i valori in cassa. Nelle altre attività sono indicati gli investimenti in essere alla data di chiusura del bilancio.

La voce "Passività non correnti" comprende i debiti verso banche per mutui, i debiti diversi ed i depositi cauzionali.

La voce "Passività correnti" comprende i debiti verso banche a breve termine, le quote correnti dei finanziamenti a medio/lungo termine, i debiti commerciali e i debiti diversi.

Di seguito si presenta la classificazione delle voci di bilancio secondo le categorie previste dal principio contabile internazionale IAS 39 al 31/12/2008 e al 31/12/2007:

Classificazione 31/12/2008	Valore contabile										Fair Value
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/pas- sività finan- ziarie al fair value dete- nute per la negoiazione	Crediti e Finanzia- menti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortiz- zato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	
ATTIVITÀ											
Crediti vari e altre attività											
- partecipazioni			193.506.540					193.506.540		193.506.540	193.506.540
- caparra per acquisto quote			5.480.000					5.480.000		5.480.000	5.480.000
- verso altri			3					3		3	3
- depositi cauzionali			23.401					23.401		23.401	23.401
- Usufrutto			629.358					629.358		629.358	629.358
Attività finanziarie							9.315	9.315		9.315	9.315
Crediti commerciali e altri crediti											
- verso clienti			3.966.686					3.966.686	3.966.686		3.966.686
- verso altri											
- altri crediti											
- anticipi a fornitori											
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate											
- verso controllante			86.079					86.079	86.079		86.079
- verso parti controllate			307.442					307.442	307.442		307.442
- verso parti correlate			56.930					56.930	56.930		56.930
Altre attività											
- anticipi mensili							0	0	0		0
- crediti v/assicurazioni			2.000					2.000	2.000		2.000
- ratei e risconti			120.436					120.436	120.436		120.436
- costi sospesi			515.422					515.422	515.422		515.422
- Altri			82.524					82.524	82.524		82.524
Crediti finanziari e altre attività finanziarie											
- altre attività finanziarie			5.192					5.192	5.192		40.452.060
- verso parti correlate			47.309					47.309	47.309		47.309
- verso parti controllate			14.180.810					14.180.810	14.180.810		14.180.810
- ratei attivi su attività finanziarie							0	0	0		0
Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti											
- disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali			44.842.893					44.842.893	44.842.893		44.842.893
- cassa			26.181					26.181	26.181		26.181
Totale attività finanziarie			263.879.206				9.315	263.888.521	64.239.904	199.648.617	263.888.521
PASSIVITÀ											
Passività finanziarie											
- passività finanziarie per IRS							1.059.309	1.059.309		1.059.309	1.059.309
- debiti verso banche			25.144.358					25.144.358	25.144.358		25.144.358
- debiti verso altri finanziatori			23.000.000					23.000.000	23.000.000		22.469.597
- convertible bond						208.092.890		208.092.890	2.930.137	205.162.753	191.589.383
- debiti verso banche per mutui						211.872.164		211.872.164	23.665.174	188.206.990	204.091.493
Passività finanziarie vs parti correlate											
- debiti verso controllata			836.030					836.030	836.030		836.030
- debiti verso consociata (TCA)			3.157.387					3.157.387	3.157.387		3.157.387
Debiti vari e altre passività											
- ratei e risconti						57.350		57.350		57.350	57.350
- caparra											
- altre passività						86.337		86.337		86.337	86.337
Debiti vari e altre passività vs parti correlate											
- verso controllante						8.207.241		8.207.241		8.207.241	8.207.241
- verso parti correlate						3.415.877		3.415.877		3.415.877	3.415.877
Debiti commerciali e altri debiti						12.240.769		12.240.769	12.240.769		12.240.769
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate											
- verso controllante						617.068		617.068	617.068		617.068
- verso parti controllate						117.455		117.455	117.455		117.455
- verso parti correlate						-103		-103	-103		-103
Altre passività											
- ratei e risconti			52.863					52.863	52.863		52.863
- assicurativi			18.000			20.000		18.000	18.000		18.000
- depositi a garanzia			3.656.759			900.084		3.656.759	3.656.759		3.656.759
- ricavi sospesi			1.461.311					1.461.311	1.461.311		1.461.311
- debiti verso amministratori			12.000					12.000	12.000		12.000
- debiti verso azionisti per dividendi			1.028					1.028	1.028		1.028
- altre passività			22.092			167.376		22.092	22.092		22.092
Altre passività vs parti correlate											
Totale passività finanziarie			57.361.828			445.794.508	1.059.309	503.128.185	73.932.328	429.195.857	478.313.604

Classificazione 31/12/2007	Valore contabile										
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/pas- sività finan- ziarie al fair value dete- nute per la negoiazione	Crediti e Finanzia- menti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortiz- zato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	Fair Value
ATTIVITÀ											
Crediti vari e altre attività											
- partecipazioni			219.694.140					219.694.140		219.694.140	219.694.140
- caparra per acquisto quote			17.980.000					17.980.000		17.980.000	17.980.000
- verso altri			1.346					1.346		1.346	1.346
- depositi cauzionali			24.050					24.050		24.050	24.050
Attività finanziarie							4.700.238	4.700.238		4.700.238	4.700.238
Crediti commerciali e altri crediti											
- verso clienti			5.763.039					5.763.039	5.763.039		5.763.039
- verso altri											
- altri crediti											
- anticipi a fornitori											
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate											
- verso controllante			83.372					83.372	83.372		83.372
- verso parti controllate			1.139.430					1.139.430	1.139.430		1.139.430
- verso parti correlate			42.432					42.432	42.432		42.432
Altre attività											
- anticipi mensili			46.782					46.782	46.782		46.782
- crediti v/assicurazioni			96.000					96.000	96.000		96.000
- ratei e risconti			135.995					135.995	135.995		135.995
- Altri			864.086					864.086	864.086		864.086
Crediti finanziari e altre attività finanziarie											
- titoli UBS Trend Accrual Bill			40.452.060					40.452.060	40.452.060		40.452.060
- verso parti correlate			16.405					16.405	16.405		16.405
- verso parti controllate			35.266.721					35.266.721	35.266.721		35.266.721
- ratei attivi su attività finanziarie								0			0
Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti											
- disponibilità liquide presso banche,											
istituti finanziari e postali			121.642.134					121.642.134	121.642.134		121.642.134
- cassa			68.049					68.049	68.049		68.049
Totale attività finanziarie	-	-	443.316.041	-	-	-	4.700.238	448.016.279	205.616.505	242.399.774	448.016.279
PASSIVITÀ											
Passività finanziarie											
- passività finanziarie per IRS											
- debiti verso banche							243	243			243
- convertible bond						201.832.605	201.832.605	2.922.131	198.910.474	180.125.868	
- debiti verso banche per mutui						180.073.130	180.073.130	20.871.516	159.201.614	174.660.157	
Passività finanziarie vs parti correlate											
- debiti verso controllata						78.450.508	78.450.508	78.450.508			78.450.508
- debiti verso consociata (TCA)						3.376.341	3.376.341	3.376.341			3.376.341
Debiti vari e altre passività											
- ratei e risconti						110.213	110.213		110.213	110.213	
- caparra											
- altre passività						86.337	86.337		86.337	86.337	
Debiti vari e altre passività vs parti correlate											
- verso controllante						8.207.241	8.207.241		8.207.241	8.207.241	
- verso parti correlate						3.329.942	3.329.942		3.329.942	3.329.942	
Debiti commerciali e altri debiti						850.868	850.868	850.868		850.868	
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate											
- verso controllante						907.098	907.098	907.098			907.098
- verso parti controllate						267.852	267.852	267.852			267.852
- verso parti correlate						13.197	13.197	13.197			13.197
Altre passività											
- ratei e risconti						53.007	53.007	53.007			53.007
- assicurativi						20.000	20.000	20.000			20.000
- depositi a garanzia						900.084	900.084	900.084			900.084
- altre passività						167.376	167.376	167.376			167.376
Altre passività vs parti correlate											
Totale passività finanziarie	-	-	-	-	-	478.645.799	478.646.042	108.800.221	369.845.821	451.526.332	

Per ogni strumento finanziario è stato indicato sia il valore contabile sia il fair value relativo. I due valori coincidono per la maggior parte degli strumenti, avendo scadenza a breve termine. Differiscono, invece, per gli strumenti a lungo termine, quali i debiti verso banche per mutui, debiti verso altri finanziatori e il convertible bond.

Per calcolare il fair value delle passività contabilizzate al costo ammortizzato il Gruppo ha attualizzato i flussi di cassa futuri utilizzando la curva dei tassi di interesse al 31 dicembre 2008 servendosi dell'information provider "Bloomberg". Il calcolo è stato effettuato tenendo conto del merito creditizio (credit spread) che sarebbe attualmente concesso alla Società dalle controparti bancarie.

I metodi di determinazione del fair value degli strumenti finanziari, con finalità contabili o informative, sono riepilogati di seguito con riferimento alle principali categorie di strumenti finanziari, cui sono stati applicati:

- Strumenti derivati: sono stati adottati gli adeguati modelli di pricing basati sui valori di mercato dei tassi di interesse;
- Crediti e debiti e attività finanziarie non quotati: per gli strumenti finanziari con scadenza superiore ad 1 anno è stato applicato il metodo del discount cash flow, ossia l'attualizzazione dei flussi di cassa attesi in considerazioni delle correnti condizioni di tasso e merito creditizio;
- Strumenti finanziari quotati: è stato utilizzato il valore di mercato alla data di riferimento.

Il fair value delle passività finanziarie è stato calcolato utilizzando il credit spread che sarebbe applicato dalle controparti bancarie alla Società alle date di valutazione. Al 31 dicembre 2007 è stato applicato un credit spread pari a 1%. Al 31 dicembre 2008 il credit spread utilizzato è pari a 1,5%.

Collateral

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

Collateral rilasciati	Valore contabile 31/12/08	Valore contabile 31/12/07	Importo garantito	Scadenza	Controparte
Depositi cauzionali					
- Crediti vari a altre attività	23.401	24.050			
- Altre attività correnti	5.192				

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

Impairmen	Svalutazione crediti commerciali	
	31/12/08	31/12/07
Saldo all'inizio dell'esercizio	2.436.609	2.252.402
Trasferimenti		0
Accantonamenti		
- da svalutazioni individuali ¹	466.048	225.276
Utilizzi dell'esercizio	-740.456	-41.069
Ripristini di valore ²		
Altri movimenti		
Totale	2.162.201	2.436.609

Utili e perdite da strumenti finanziari

Di seguito sono rappresentati gli effetti economici derivanti da strumenti finanziari posseduti. Si tratta di utili/(perdite) derivanti da negoziazione di titoli, svalutazione dei crediti commerciali e derivati di copertura.

Per i derivati di copertura è inserito l'importo dei differenziali pagati/incassati.

Gli effetti relativi alla variazione di *fair value*, contabilizzati a Patrimonio Netto, nel corso del 2007 sono pari a euro 915.058, mentre per il 2008 sono pari a negativi 4.178.672 euro.

Utili e perdite da strumenti finanziari

Conto Economico 31/12/08	Valore contabile						
	Attività/passività a finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoiazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
Utili (perdite) netti							
Crediti vari e altre attività							
Attività finanziarie							1.947.141
Crediti commerciali e altri crediti							
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate							
Crediti finanziari							
Altre attività							
Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti							
Passività finanziarie							
Debiti vari e altre passività							
Debiti vari e altre passività vs parti correlate							
Debiti commerciali e altri debiti							
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate							
Altre passività							
Perdite derivanti da strumenti finanziari svalutati							
- Crediti commerciali			443.200				
Totale	-	-	443.200	-	-	-	1.947.141
31/12/07							
Utili (perdite) netti							
Crediti vari e altre attività							
Attività finanziarie							1.059.897
Crediti commerciali e altri crediti							
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate							
Crediti finanziari		1.120.514					
Altre attività							
Cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti							
Passività finanziarie							
Debiti vari e altre passività							
Debiti vari e altre passività vs parti correlate							
Debiti commerciali e altri debiti							
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate							
Altre passività							
Perdite derivanti da strumenti finanziari svalutati							
- Crediti commerciali			225.276				
Totale	-	1.120.514	225.276	-	-	-	1.059.897

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

Interessi attivi	31/12/08	31/12/07
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value		
- Depositi	2.281.445	4.780.288
- Crediti vari e altre attività		
- Crediti verso parti consociate (TCA)	66.145	27.590
- Crediti verso parti controllate	1.085.798	564.895
Interessi passivi		
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
- Depositi cauzionali	332.200	276.795
- Depositi	810.784	2.127.265
- Debiti commerciali e altri debiti		
- Debiti vari e altre passività		
- Debiti verso parti consociate (TCA)	19.254	168.733
- Debiti verso parti controllate	776.340	2.767.950
- Passività finanziarie		
- Convertible Bond	12.010.285	6.000.642
- Mutui	11.132.378	9.164.104

Rischio di credito

Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie di IGD, che comprendono disponibilità liquide e mezzi equivalenti, attività finanziarie disponibili per la vendita e alcuni strumenti derivati, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte. L'analisi comprende anche le posizioni di rischio "fuori bilancio", quali impegni futuri. L'esposizione massima è mostrata al lordo, prima degli effetti di mitigazione mediante l'uso di strumenti di copertura di varia natura.

La tabella sottostante mostra la massima esposizione al rischio di credito per le componenti del bilancio, suddivise in base alla categoria di appartenenza, includendo i derivati con *fair value* positivo. Gli strumenti finanziari derivati sono inseriti nella relativa categoria, "derivati di copertura", anche se in bilancio sono registrati nella voce "attività finanziarie".

Laddove gli strumenti finanziari sono rilevati al *fair value* gli importi indicati rappresentano il rischio di credito corrente ma non l'esposizione massima al rischio di credito che potrebbe insorgere in futuro per effetto della variazione di *fair value*.

Massima esposizione al rischio di credito	31/12/08	31/12/07
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	5.503.404	18.005.396
Crediti commerciali e altri crediti	3.966.686	5.763.039
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	450.451	1.265.234
Altre attività	122.436	278.777
Disponibilità liquide equivalenti	44.842.893	121.642.134
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	14.228.119	35.283.126
Crediti verso terzi (Titoli)	5.192	40.452.060
Derivati di copertura	9.315	4.700.238
Garanzie		
Totale	69.128.496	227.390.004

Rischio di liquidità

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

Le assunzioni alla base della *maturity analysis* sono:

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

Il metodo usato per l'analisi e determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente. Il metodo usato per l'analisi e per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

Analisi delle scadenze al 31/12/2008	A vista	< 3 mesi	3-6 mesi	6 mesi-1 anno	1-2 anni	2-5 anni	> 5 anni	Totale
Passività								
Strumenti finanziari non derivati								
Debiti commerciali ed altri debiti								
Mutui	1.929.231	0	12.674.223	14.000.911	34.532.470	85.280.068	110.365.963	258.782.866
Convertible Bond	0	0	5.829.861	0	5.829.861	241.659.722	0	253.319.444
Debiti verso altri finanziatori	0	208.564	213.934	339.618	757.047	23.939.461	0	25.458.624
Linee a B/T			107.940	777.357	252.534			1.137.831
Altre passività								
Debiti vs parti correlate								
Fidejussioni								
Impegni e rischi								
Totale	1.929.231	208.564	18.825.957	15.117.886	41.371.913	350.879.251	110.365.963	538.698.766
Strumenti finanziari derivati								
Derivati su rischio di tasso								
- cash flow in entrata	331.098	0	1.650.353	1.574.494	1.812.652	5.069.116	1.865.872	12.303.584
- cash flow in uscita	-238.539	0	-1.642.780	-1.734.113	-2.917.460	-5.048.682	-1.756.371	-13.337.946
Totale	92.558	0	7.573	-159.619	-1.104.808	20.433	109.500	-1.034.362
<i>Esposizione al 31/12/2008</i>	<i>2.021.790</i>	<i>208.564</i>	<i>18.833.530</i>	<i>14.958.267</i>	<i>40.267.106</i>	<i>350.899.685</i>	<i>110.475.463</i>	<i>537.664.404</i>
Analisi delle scadenze al 31/12/2007	A vista	< 3 mesi	3-6 mesi	6 mesi-1 anno	1-2 anni	2-5 anni	> 5 anni	Totale
Passività								
Strumenti finanziari non derivati								
Debiti commerciali ed altri debiti								
Mutui	1.510.869		13.240.581	13.159.689	27.942.046	82.442.973	88.508.160	226.804.317
Convertible Bond			5.829.861		5.829.861	247.489.583		259.149.306
Linee a B/T								
Altre passività								
Debiti vs parti correlate								
Fidejussioni								
Impegni e rischi								
Totale	1.510.869	0	19.070.442	13.159.689	33.771.907	329.932.556	88.508.160	485.953.623
Strumenti finanziari derivati								
Derivati su rischio di tasso								
- cash flow in entrata	315.681	0	2.806.139	2.871.810	4.466.487	8.984.184	3.460.233	22.904.535
- cash flow in uscita	-253.867	0	-1.968.915	-2.068.223	-3.615.553	-6.972.633	-2.748.303	-17.627.494
Totale	61.814	0	837.224	803.587	850.934	2.011.551	711.930	5.277.040
<i>Esposizione al 31/12/2007</i>	<i>1.572.683</i>	<i>0</i>	<i>19.907.666</i>	<i>13.963.276</i>	<i>34.622.841</i>	<i>331.944.107</i>	<i>89.220.090</i>	<i>491.230.663</i>

Rischio di tasso

L'obiettivo fondamentale dell'attività di gestione del rischio di tasso è l'immunizzazione del margine finanziario di IGD rispetto alle variazioni dei tassi di mercato, attraverso il controllo della volatilità dello stesso gestendo coerentemente il profilo di rischio e rendimento delle passività finanziarie della Società.

Strumenti a tasso variabile espongono IGD a rischi di tasso sui flussi di cassa, mentre quelli a tasso fisso espongono IGD a rischi di tasso sul fair value.

Nella tabella seguente sono esposti i risultati della sensitivity analysis sul rischio di tasso, con l'indicazione degli impatti a Conto Economico e Patrimonio Netto, così come richiesto da IFRS 7.

L'analisi di sensitività al rischio di tasso cui è esposto IGD è stata condotta prendendo in considerazione le poste di bilancio che originano interessi regolati a tasso variabile o esposte a variazioni di fair value e ipotizzando incrementi o decrementi paralleli nelle curve dei tassi di riferimento per singola valuta proporzionali alla rispettiva volatilità annua osservata.

Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferimento	Conto economico				Riserva di copertura			
		Shock up		Shock down		Shock up		Shock down	
		31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07	31/12/08	31/12/07
Attività fruttifere di interessi		224.214,47	691.191,24	-224.214,47	-691.191,24				
Hot money		-129.166,67	0	129.166,67	0				
Passività finanziarie a tasso variabile in cash flow hedge	Euribor	-1.386.636,88	-1.311.320,00	1.386.636,88	1.311.320,00				
Passività finanziarie a tasso variabile non in cash flow hedge	Euribor	-750.000,00	-500.000,00	750.000,00	500.000,00				
Strumenti derivati di copertura (cash flow hedge)	Euribor	1.109.399,99	1.310.149,29	-1.109.399,99	-1.310.149,29	2.805.671,23	3.911.314,94	-3.108.697,77	-4.148.915,64
Totale		-932.189,09	190.021	932.189,09	-190.021	2.805.671,23	3.911.314,94	-3.108.697,77	-4.148.915,64

Le assunzioni alla base della sensitivity analysis sono:

- l'analisi per i mutui a medio e lungo termine è stata svolta sull'esposizione alla data di chiusura;
- l'analisi per le linee a breve (hot money) e per i depositi è stata svolta sull'esposizione media dell'esercizio;
- è stato utilizzato uno shift parallelo iniziale della curva dei tassi di ± 100 basis point;
- nella determinazione delle variazioni associate agli strumenti finanziari a tasso variabile, si assume che nessun tasso di interesse sia stato già fissato;
- i valori di impatto a patrimonio netto sono calcolati come differenza tra i fair value calcolati con la curva modificata dagli shock e i fair value dei derivati alle date di bilancio.
- l'analisi è condotta assumendo che tutte le altre variabili di rischio rimangano costanti;
- ai fini di comparazione la medesima misurazione è condotta sia sull'esercizio in corso che su quello precedente;

3.3 | Direzione e coordinamento

Si rende noto che la Società è controllata da Coop Adriatica scarl di Villanova di Castenaso (Bologna) ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2497 bis del Codice Civile, di seguito viene presentato un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato da Coop Adriatica scarl:

Stato patrimoniale (ex art. 2424 c.c.)	Esercizio 2007	Esercizio 2006
Attivo		
A) - crediti v/soci per vers. Ancora dovuti		0
B) - immobilizzazioni	966.199.236	820.057.007
C) - attivo circolante	1.878.700.339	2.024.698.970
D) - ratei e risconti	4.053.366	9.451.054
Totale attivo	2.848.952.940	2.854.207.031
Passivo		
A) - patrimonio netto	676.169.288	665.487.686
B) - fondi per rischi ed oneri	35.333.996	29.226.138
C) - trattam.di fine rapporto di lav.sub.	77.933.303	78.736.469
D) - debiti	2.051.313.429	2.072.806.815
E) - ratei e risconti	8.202.924	7.949.923
Totale passivo e patrimonio netto	2.848.952.940	2.854.207.031
Conti d'ordine	496.975.415	366.262.373
Conto economico (ex art. 2425 c.c.)		
A) - valore della produzione	1.789.212.834	1.717.909.258
B) - costi della produzione	-1.784.384.530	-1.701.414.042
C) - proventi ed oneri finanziari	40.318.249	41.884.539
D) rettifiche di val. di attività finanz.	-14.528.798	-2.235.798
E) proventi ed oneri straordinari	206.749	4.764.464
Imposte sul reddito dell'esercizio	-14.486.449	-15.515.221
Utile (perdita) dell'esercizio	16.338.055	45.393.199

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

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2008 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa società di revisione o da entità appartenenti alla sua rete.

	Soggetto che eroga il servizio	Destinatario	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2008
Revisione contabile	Reconta Ernst & Young S.p.A.	IGD Siiq S.p.A.	98.898,00
Totale			98.898,00

3.5 | Attestazione del Bilancio d'esercizio

**ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO
AI SENSI DELL'ART. 81-TER DEL REGOLAMENTO CONSOB
N.11971
DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE E
INTEGRAZIONI**

1. I sottoscritti Filippo-Maria Carbonari, in qualità di Amministratore Delegato, Grazia Margherita Piolanti, in qualità di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso del 2008.

2. Si attesta, inoltre, che

2.1 il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2008:

a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002 nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del d.lgs. n. 38/2005;

b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;

c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente;

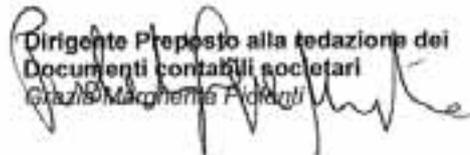
2.2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposto.

12 marzo 2009

L'Amministratore Delegato

Filippo-Maria Carbonari


Dirigente Preposto alla redazione dei
Documenti contabili societari

Grazia Margherita Piolanti


3.6 | Relazione della società di revisione



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

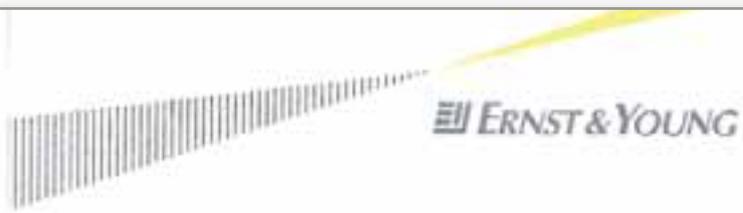
Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 156 del D. Lgs. 24.2.1998, n. 58

Agli Azionisti della
Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto dei movimenti del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2008. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005, compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.
Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 4 aprile 2008.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. al 31 dicembre 2008 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico, le variazioni del patrimonio netto ed i flussi di cassa della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.
4. La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della Società che esercita attività di direzione e coordinamento. Il nostro giudizio sul bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. al 31 dicembre 2008, non si estende a tali dati.
5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti, compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 156, comma 4-bis, lettera d), del D. Lgs. n. 58/1998. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori

Recenta Ernst & Young S.p.A.
Viale Lancia, 100/Bolzano - Via G. G. Galvani, 100B
Capitale Sociale € 1.400.000.000
Società s.p.a. S.G. del Registro delle Imprese di Bolzano (BO) n. 01808
Codice fiscale e numero di iscrizione 02044001094
P.I. 00952210021
Società al Rischio Reputazionale Controllata dal 100% da EY Global LLC
Società S.p.A. in Italia controllata dal 100% da EY Global LLC
Società al Rischio Reputazionale Controllata dal 100% da EY Global LLC
Consiglio di Amministrazione: R. J. Biondi e 100% da EY Global LLC

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. al 31 dicembre 2008.

Bologna, 30 marzo 2009

Reconta Ernst & Young S.p.A.



Andrea Nobile
(Socio)

3.7 | Relazione del Collegio Sindacale

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea degli Azionisti di IGD Immobiliare Grande Distribuzione Società di investimento immobiliare quotata S.P.A. ai sensi dell'art. 153 del Dlgs 58/1998 e dell'art. 2429 del Codice Civile

**Immobiliare Grande Distribuzione
Società di Investimento Immobiliare
Quotata S.p.A.**
Via Agro Pontino, 13
48100 Ravenna
Rea 88573
Registro Imprese 00397420399
Capitale sociale Euro
309.249.261,00 i.v.
Società Soggetta alla direzione e al
controllo di Coop Adriatica s.c.r.l.

Signori Azionisti della Immobiliare Grande Distribuzione Società di investimento immobiliare quotata S.p.A., desideriamo preliminarmente ricordarVi che:

- L'art. 153 del D. Lgs. 24.2.1998 n. 58 prevede l'obbligo per il collegio Sindacale di riferire all'assemblea, convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio, sull'attività di vigilanza svolta, sulle omissioni e sui fatti censurabili rilevati, nonché la facoltà di fare proposte in ordine al bilancio, alla sua approvazione ed alle materie di propria competenza.
A tale disposizione normativa adempiamo con la presente relazione, anche nel rispetto dell'art. 2429, comma 2 c.c..

Desideriamo informarVi che dalla data della nostra nomina e successivamente sino alla data di redazione della presente relazione, abbiamo proceduto nell'attività di controllo e vigilanza a noi assegnataci dalla Legge. Tale attività si è esplicata con le modalità operative contenute nei Principi di comportamento del Collegio Sindacale, raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, e con le indicazioni emanate dalla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa – Consob – in materia di controlli societari. Il Collegio Sindacale ha acquisito, nel corso dell'esercizio, le informazioni per lo svolgimento delle proprie funzioni, sia attraverso audizioni delle strutture aziendali, sia in virtù di quanto riferito nel corso delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, alle quali il Collegio ha sempre assistito, sia attraverso un proficuo scambio di informazioni con la società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.A. e con l'Internal Auditing, sia partecipando alle riunioni del Comitato di controllo interno e dell'Organismo di vigilanza.

Il Consiglio di Amministrazione ha, nel corso dell'esercizio testé terminato, riferito con tempestività sull'attività svolta, sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, sulle operazioni in potenziale conflitto di interesse (vale a dire sulle operazioni infragruppo e sulle operazioni con parti correlate diverse dalle operazioni infragruppo), nonché sulle eventuali operazioni atipiche e/o inusuali e su ogni altra attività od operazione che si ritenga opportuno portare a conoscenza dei destinatari della Relazione.

In particolare con la presente Relazione desideriamo informarVi sulla nostra attività seguendo le indicazioni contenute nelle comunicazioni della Commissione Nazionale per le Società e la Borsa.

Ci atteniamo pertanto, come nell'esercizio precedente, nella stesura della presente Relazione allo schema ed alla numerazione contenuta nella comunicazione Consob.

1. INDICAZIONI SULLE OPERAZIONI DI MAGGIOR RILIEVO ECONOMICO, FINANZIARIO E PATRIMONIALE EFFETTUATE DALLA SOCIETÀ.

Sulla base delle informazioni ricevute, delle analisi condotte e delle verifiche esperite, è emerso che le operazioni di maggior rilievo societario ed immobiliare effettuate dalla società, anche per il tramite di società direttamente o indirettamente partecipate, sono rappresentate, essenzialmente, dalle seguenti.

Operazioni Societarie

- Gennaio 2008: l'assemblea ha dato facoltà al Consiglio di Amministrazione di acquistare fino ad un massimo di

n. 30.924.926 azioni ordinarie della società (pari al 10% del capitale sociale) in una o più volte e per e per un periodo di 18 mesi.

Successivamente si è riunito il Consiglio di Amministrazione che ha deliberato un Piano di riacquisto di azioni proprie pari ad un massimo di n. 20.101.200 azioni ordinarie, pari al 6,5% del capitale sociale e con un controvalore massimo di €. /Milioni 56 limitando altresì il valore unitario delle azioni ed il numero massimo degli scambi giornalieri.

- Aprile 2008: su indicazione del Consiglio, la società ha esercitato l'opzione per poter accedere al regime fiscale previsto dalla Legge 296 del 27/12/2006 che ha introdotto nel nostro ordinamento il regime delle SIIQ.

- **Ottobre 2008:** si è conclusa, con l'atto di fusione, l'incorporazione della società controllata M.V. Srl nella IGD SIIQ Spa. L'atto ha avuto effetto civile dal 3 Novembre 2008, mentre ai soli fini fiscali e del bilancio la decorrenza si è fatta retroagire all'inizio del periodo di imposta (1 Gennaio 2008).

Operazioni Immobiliari

- **Marzo 2008:** è stato sottoscritto dalla controllata Società Porta Medicea Srl, partecipata nella misura dell'80% del capitale, il contratto di compravendita degli immobili e delle aree relative ai precedenti accordi a suo tempo assunti dalla Capogruppo. Contestualmente la Vostra Società ha sottoscritto con la controllata Porta Medicea Srl un contratto preliminare per l'acquisto del Centro Commerciale che verrà realizzato nelle aree di proprietà della controllata.
- **Aprile 2008:** la società RGD Srl., partecipata pariteticamente con Beni Stabili SpA ha proceduto all'acquisto, tramite veicoli societari, del centro commerciale denominato "Le Fornaci" sito in Beinasco (TO). E' inoltre prevista l'acquisizione di altri immobili commerciali attualmente in fase di ristrutturazione. Con la predetta società si è proceduto alla costituzione della "RGD gestioni Srl" con il compito di gestire i centri commerciali.
- **Aprile 2008:** Si è perfezionato l'acquisto della maggioranza del capitale sociale della società Win Magazin S.A. società proprietaria di fabbricati ad uso commerciale ed uffici nelle principali città rumene. Tale operazione è stata realizzata in partnership con la società italiana Inpartner Spa che possiede il residuo 10% del capitale sociale. La Vostra Società ha altresì acquistato l'intero capitale sociale della Winmarkt Management s.r.l. che fornisce i servizi e la gestione dei centri commerciali rumeni.
- **Maggio 2008:** è stato sottoscritto un preliminare per l'acquisizione di una Galleria commerciale nel Comune di Gorizia. L'ultimazione dell'edificio è prevista nel primo semestre 2011.
- **Luglio 2008:** è stato sottoscritto un preliminare per l'acquisizione di una porzione immobiliare sita in Bologna ove è previsto verrà trasferita la sede operativa del Gruppo.
- **Novembre 2008:** è stato risolto il contratto preliminare con la società "Le Alte" avente per oggetto l'acquisto del Retail Park di Spilamberto in Provincia di Modena, in quanto il Venditore non ha potuto ottenere le autorizzazioni secondo le indicazioni originariamente convenute.
- **Dicembre 2008:** è stato sottoscritto un contratto per l'acquisto di un terreno sito nel comune di Conegliano Veneto sul quale verrà realizzato un Retail Park. Contestualmente si è designata la controllante Coop Adriatica scarl all'acquisizione di un ulteriore appezzamento di terreno per la realizzazione dell'intero centro commerciale, riservandosi IGD SIIQ S.p.A. unicamente una prelazione per l'acquisto della sola Galleria commerciale una volta realizzata e aperta.
- **Dicembre 2008:** è stata acquistata dalla controllante Coop Adriatica Scarl la Galleria Commerciale Lungo Savio in Provincia di Forlì-Cesena.

- **Dicembre 2008:** è stata acquisita la società Nikefin s.r.l. che sta realizzando lo Shopping Center e un retail park nel comune Isola d'Asti.
- **Dicembre 2008:** è stato acquistato un complesso immobiliare adibito a Galleria Commerciale ed uffici nel centro commerciale Gran Rondo' sito in Crema.

Il Collegio Sindacale, per quanto di sua competenza, ha accertato la conformità alla Legge, allo Statuto sociale ed ai principi di corretta amministrazione delle operazioni sopra descritte, accertandosi che le stesse non fossero manifestamente imprudenti o azzardate, in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea e/o dal Consiglio o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale della società.

2. INDICAZIONI SULL'EVENTUALE ESISTENZA DI OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI, COMPRESSE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE.

Il Collegio Sindacale non ha riscontrato, nel corso dell'esercizio 2008 e successivamente sino alla redazione della presente, operazioni atipiche e/o inusuali effettuate con terzi o con parti correlate (ivi comprese le società del Gruppo).

Le operazioni ordinarie infragruppo e con parti correlate sono regolate da normali condizioni di mercato e sono analiticamente evidenziate nella Relazione degli Amministratori, sia per la tipologia, sia per l'entità economica e finanziaria. Le operazioni con parti correlate significative sono state regolate e disciplinate attraverso l'approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 14 febbraio 2007, delle "Linee Guida e dei criteri per l'identificazione in materia di operazioni significative e con parti correlate".

Le operazioni infragruppo e/o con parti correlate, ove necessario, sono state oggetto di specifiche delibere del Consiglio di Amministrazione e, se del caso, assunte previo esame del Comitato di controllo interno e supportate, se di significativa entità o nei casi di difficile individuazione del valore di mercato, da adeguati pareri di esperti indipendenti.

Il Collegio Sindacale, nella sua attività di controllo, ha valutato le operazioni di cui al presente paragrafo congrue per l'importo e per le modalità operative adottate e rispondenti all'interesse economico della società.

Riteniamo altresì affidabile la metodologia adottata, così come la riteniamo adeguata a fornire una informazione completa e tempestiva.

3. VALUTAZIONE DELL'ADEGUATEZZA DELLE INFORMAZIONI RESE DAGLI AMMINISTRATORI IN ORDINE ALLE OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI, COMPRESSE QUELLE INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE.

Gli Amministratori hanno reso, nel corso dell'esercizio 2008 con cadenza periodica, una adeguata e completa informazione sull'attività svolta, sulle operazioni di maggior rilievo da un punto di vista gestionale ed operativo, nonché sulle operazioni infragruppo e/o con parti correlate. Essi hanno

inoltre riferito sull'assenza di operazioni inusuali e/o atipiche con soggetti terzi o tra società del "Gruppo" così come risultano definiti dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006.

4. RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE.

La società di revisione, nella sua relazione sulla revisione contabile, non ha formulato rilievi o richiami circa la qualità e la completezza delle informazioni, non ha formulato neppure riserve, richiami od osservazioni su particolari carenze o criticità nel controllo interno e nelle procedure amministrative che possono incidere in modo sostanziale sulla affidabilità, correttezza e completezza delle informazioni e dei dati ai fini specifici del controllo contabile e della revisione del bilancio.

La società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.A. ha rilasciato in data 30 marzo 2009 la relazione ai sensi dell'art. 156 del D.Lgs 58/1998 nella quale esprime un giudizio positivo sul bilancio d'esercizio e su quello consolidato, confermando che tali documenti sono stati redatti in conformità alle norme di legge ed ai principi di generale accettazione e che rappresentano in modo veritiero e corretto, la situazione patrimoniale, finanziaria ed il risultato economico della Società.

Nella Relazione della società di revisione, accompagnatoria al bilancio, non vi sono rilievi, né richiami circa la qualità e la correttezza delle informazioni.

In essa non vi sono neppure rilievi e/o richiami circa la natura delle informazioni, né vengono segnalate riserve sull'affidabilità del sistema di tenuta e/o di rilevazione contabile, che appare adeguato e rispondente alle esigenze operative della società.

5. INDICAZIONI SULL'EVENTUALE DENUNCIE EX ARTICOLO 2408 DEL C.C. ED INIZIATIVE INTRAPRESE.

Al Collegio Sindacale non sono pervenute, nel corso dell'anno 2008 e sino alla data di redazione della presente Relazione, denunce ex articolo 2408 del c.c. da parte di Azionisti, pertanto nessuna iniziativa è stata in tal senso intrapresa.

6. INDICAZIONI DELL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ESPOSTI ED EVENTUALI INIZIATIVE INTRAPRESE.

Al Collegio Sindacale non sono pervenuti, nel corso dell'anno 2008 e sino alla data di redazione della presente Relazione, esposti presentati da Azionisti; né è a conoscenza di esposti che siano stati presentati alla società da Azionisti e/o da terzi, pertanto nessuna iniziativa è stata in tal senso intrapresa.

7. INDICAZIONI DI EVENTUALI ULTERIORI INCARICHI SUPPLEMENTARI ALLA SOCIETÀ DI REVISIONE E DEI RELATIVI COSTI.

Vi segnaliamo che alla società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.A., previo il nostro assenso, è stato riconfermato, con delibera del 23 Aprile 2007, l'incarico di controllo contabile ex art. 2409 bis del c.c. e l'incarico continuativo di revisione del bilancio d'esercizio e del consolidato ai sensi dell'art. 156 del D.Lgs n. 58 del 24 Febbraio 1998. Ad essa è stato altresì riconfermato l'incarico della revisione contabile limitata delle semestrali per il periodo 2007-2012. Gli importi maturati per tali attività sono stati pari ad €/migliaia 98,9 per l'esercizio 2008, importo comprensivo di spese e contributo di vigilanza Consob.

Alla società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.A. non è stato corrisposto nessun altro compenso nel corso dell'anno 2008.

8. INDICAZIONE DELL'EVENTUALE CONFERIMENTO DI INCARICHI A SOGGETTI LEGATI ALLA SOCIETÀ DI REVISIONE DA RAPPORTI CONTINUATIVI E DEI RELATIVI COSTI.

Il Collegio non è a conoscenza del conferimento, nel corso dell'esercizio 2008, di altri incarichi a soggetti legati alla società di Revisione Reconta Ernst & Young S.p.A. da rapporti continuativi.

9. INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI PARERI RILASCIATI AI SENSI DI LEGGE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO 2008.

Per quanto di sua competenza il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio 2008 e sino alla data della presente Relazione, non ha rilasciato pareri ai sensi di Legge. Gli unici pareri a conoscenza del Collegio sono quelli richiesti dalla Società a professionisti indipendenti e/o Società di consulenza per una più corretta applicazione delle disposizioni normative in materia civile e fiscale, anche alla luce dell'opzione fatta per aderire al regime: SIIQ, oltre alle valutazioni peritali per i cespiti patrimoniali.

10. INDICAZIONI DELLA FREQUENZA E DEL NUMERO DELLE RIUNIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE.

Per una più puntuale informativa dell'attività sociale, qui di seguito Vi segnaliamo il numero delle riunioni dei sottoindicati organi societari tenutesi nel corso dell'esercizio 2008:

- Il Consiglio di Amministrazione si è riunito con quasi cadenza mensile. Le riunioni tenute da tale organo sono state infatti 14 riunioni.
- Il Collegio Sindacale si è riunito con cadenza superiore a quella richiesta dalla Legge (ogni 90 giorni). Il Collegio si è riunito nelle seguenti date: 5 marzo 2008; 5 aprile 2008; 23 maggio 2008; 29 maggio 2008; 30 luglio 2008; 30 ottobre 2008. Esse hanno interessato sia le

riunioni ex art. 2404 del c.c. sia quella finalizzata alla stesura della relazione ex art. 2429 2° comma del c.c.. Il Collegio Sindacale è stato inoltre presente alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, ha altresì garantito la presenza all'assemblea di bilancio ed all'assemblea del gennaio 2008, alle riunioni del Comitato di Controllo Interno, dell'Organismo di Vigilanza, alle riunioni effettuate con il management e con i rappresentanti della Società di revisione e con l'Internal Auditing.

11. OSSERVAZIONI SUL RISPETTO DEI PRINCIPI DI CORRETTA AMMINISTRAZIONE.

La società è, a parere di questo Collegio Sindacale, amministrata con competenza e nel rispetto delle norme di legge e di statuto. L'articolazione dei poteri e delle deleghe, così come risultano attribuite, appaiono adeguate alle dimensioni ed all'operatività della Società e risultano adeguatamente indicate nella relazione degli amministratori. Tale attività amministrativa non ha dato luogo a rilievi e/o osservazioni da parte nostra. Preme al Collegio in particolare rilevare che esso, per quanto di sua competenza, ha preso conoscenza e vigilato sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, informazioni raccolte dai responsabili delle funzioni aziendali, incontri con il Dirigente preposto alla redazione di documenti contabili, con l'auditing interno e con il Comitato per il controllo interno, nonché con i responsabili della società di revisione ai fini del reciproco scambio di informazioni. In particolare, per quanto attiene ai processi deliberativi del Consiglio di Amministrazione, il Collegio sindacale ha accertato, anche mediante la partecipazione diretta alle adunanze consiliari, la conformità alla Legge ed allo Statuto sociale delle scelte gestionali operate dagli Amministratori ed ha verificato che le relative delibere fossero assistite da analisi e pareri – prodotti all'interno o, quando necessario, da professionisti e/o società esterne – riguardanti soprattutto la congruità economico-finanziaria delle operazioni e la loro conseguente rispondenza all'interesse della Società.

12. OSSERVAZIONI SULLA STRUTTURA ORGANIZZATIVA.

Il Collegio Sindacale ha altresì preso conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul relativo funzionamento.

L'assetto organizzativo della Società si è ulteriormente rafforzato nel corso dell'esercizio per adeguarlo alle accresciute esigenze operative. Da parte nostra, non vi sono rilievi od osservazioni quanto alla struttura organizzativa della Società. Non abbiamo rilevato particolari carenze, criticità gravi o situazioni da riferire in questa sede sull'effettivo funzionamento di organi, funzioni, sistemi e procedure, preso atto delle azioni di implementazione e miglioramento connesse in particolare con la crescita dell'attività aziendale e dell'implementazione dei business.

L'organizzazione ed i servizi, sia quelli strutturati all'interno

della Società, sia quelli in outsourcing, risultano adeguati ed assolvono tempestivamente ed in modo adeguato gli adempimenti necessari, sia dal punto di vista delle disposizioni normative, sia ai fini di una corretta, efficace ed efficiente gestione aziendale.

13. OSSERVAZIONI SULL'ADEGUATEZZA DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO.

Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno della società, anche attraverso i periodici incontri con (i) il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili, (ii) il responsabile del controllo interno, (iii) il Comitato per il controllo interno, (iv) il responsabile della società di revisione, nonché attraverso l'acquisizione della documentazione societaria, rilevando che il sistema non ha evidenziato criticità significative.

L'attività di controllo interno è stata affidata in outsourcing ad una Società preposta a tale funzione, la quale riferisce periodicamente al Collegio, al Comitato di Controllo Interno ed all'Organismo di vigilanza sia sull'attività concretamente svolta, sia sullo stato di avanzamento dei lavori, rappresentando, ove se ne ravvisi l'opportunità, le specifiche esigenze operative, nonché le modalità più idonee allo svolgimento del "Piano di Lavoro"

L'attività della funzione di Internal Audit si è prevalentemente concentrata su forme di audit tradizionali completi e sull'aggiornamento delle procedure interne, pur continuando la collaborazione per l'implementazione del Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/01 e con le procedure riguardanti l'attività del Preposto alla redazione dei documenti contabili.

L'Internal Audit ha periodicamente riferito al Comitato per il Controllo Interno ed al Collegio sull'attività svolta, sui suggerimenti conseguenti nonché sui programmi per il nuovo esercizio, già sottoposti agli organi preposti della società.

Il Comitato per il Controllo Interno ha reso la propria relazione annuale su quanto sviluppato nel 2008.

In base a quanto constatato ed alle informazioni avute nei periodici incontri con il Comitato per il Controllo Interno, con l'Internal Audit, con la società di revisione e con il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili, ed a quanto riferito dall'Organismo di Vigilanza costituito nell'ambito del Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/01, riteniamo che il sistema del controllo interno sia adeguato alle esigenze ed alla operatività della società e che esso sia affidabile e tempestivo.

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei vari Comitati sono state precedute da informazioni e documentazione sugli argomenti da trattare e ciò al meglio delle possibilità e nel rispetto della riservatezza.

14. OSSERVAZIONI SUL SISTEMA AMMINISTRATIVO – CONTABILE E SULLA AFFIDABILITÀ DI QUEST'ULTIMO A RAPPRESENTARE CORRETTAMENTE I FATTI DI GESTIONE.

Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo – contabile, sulla relativa affida-

bilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali competenti, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla società di revisione Reconta Ernst & Young Spa.

La struttura amministrativa-contabile appare adeguatamente strutturata ed idonea a fronteggiare le esigenze aziendali significativamente implementate nel corso dell'esercizio. La società di revisione ha controllato le procedure amministrative e quelle contabili senza evidenziare rilievi sulla loro affidabilità. Essa ha inoltre verificato la correttezza delle rilevazioni, nelle scritture contabili, dei fatti di gestione, nonché la completezza delle informazioni e dei criteri di valutazione per la redazione del bilancio e di quello consolidato senza alcun rilievo e/o osservazione.

Pur non rientrando specificatamente nei compiti di questo Collegio il controllo contabile ex art. 2409 bis del c.c., essendo questo demandato alla società di revisione, riteniamo, sulla base delle informazioni avute, e delle verifiche dirette previste dagli articoli 2403 e seguenti del c.c., che il sistema amministrativo-contabile, nel suo complesso sia adeguato ed affidabile e che i fatti di gestione siano rilevati con affidabilità e con una corretta tempestività.

15. OSSERVAZIONI SULL'ADEGUATEZZA DELLE DISPOSIZIONI IMPARTITE ALLE SOCIETÀ CONTROLLATE AI SENSI DELL'ART. 114 DLGS 58/1998.

Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle proprie controllate, ai sensi dell'art. 114, del D.Lgs. 58/98 e le ha ritenute idonee al fine di adempiere agli obblighi di comunicazione previste dalla legge.

In relazione agli stretti legami funzionali ed operativi, nonché alla presenza di persone di riferimento nelle controllate, viene garantito un corretto ed adeguato flusso di informazioni, supportato altresì da idonei documenti ed elaborazioni contabili alla gestione delle controllate.

La Società è pertanto in grado di adempiere, nei tempi e con le modalità richieste, agli obblighi in ordine ai fatti rilevanti, nonché pervenire al consolidamento dei dati previsti dalla Legge.

La Società è in grado di esercitare compiutamente sulle controllate l'attività di direzione e coordinamento, come esplicitamente considerato dalla norma.

16. OSSERVAZIONI IN ORDINE ALLE RIUNIONI TENUTESI CON I REVISORI

Il Collegio Sindacale ha accertato, tramite verifiche dirette ed informazioni assunte dalla società di revisione Reconta Ernst Young S.p.A., l'osservanza delle norme e delle leggi inerenti la formazione e l'impostazione del bilancio d'esercizio, del bilancio consolidato e della Relazione sulla Gestione.

Il Collegio ha incontrato i Revisori incaricati sia del controllo contabile ex art. 2409 bis del c.c. sia della revisione del

bilancio civilistico e del bilancio consolidato, attivando in tali occasioni un proficuo scambio di informazioni, così come richiesto dall'art. 150 del DLgs 58 del 24 Febbraio 1998.

In tali incontri non sono emersi anomalie, criticità od omissioni rilevate dai Revisori. Nel corso di tali incontri abbiamo, da parte nostra, informato i Revisori sull'attività del Collegio Sindacale e riferito sui fatti rilevanti e significativi della società.

17. ADESIONE DELLA SOCIETÀ AL CODICE DI AUTODISCIPLINA DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE.

La Società aderisce, attraverso l'adozione di un proprio Regolamento di Governance, ai principi ed alle raccomandazioni compendiate nel Codice di Autodisciplina elaborato su iniziativa di Borsa Italiana, dal Comitato per la Corporate Governance delle Società Quotate con lo scopo di disciplinare nel rispetto delle disposizioni normative, la composizione, le competenze ed il ruolo degli Organi sociali cui è demandata la gestione sociale. A tale proposito si ricorda che il Consiglio di Amministrazione, così come risulta nominato dall'assemblea del 28 aprile 2006 sulla base di liste presentate dai Soci, si compone di quindici membri di cui si riscontra la presenza di quattordici amministratori non esecutivi, otto dei quali sono stati qualificati dal Consiglio di Amministrazione come indipendenti. Il Consiglio di Amministrazione ha costituito al proprio interno, i seguenti comitati:

- Comitato per il controllo Interno: si compone di 3 amministratori non esecutivi di cui 2 indipendenti. Nel corso del 2008 il Comitato si è riunito con continuità ed in modo adeguato alle esigenze operative. Le riunioni sono state 6 nel corso del 2008. Ai lavori del Comitato di Controllo Interno partecipano il Presidente del Collegio o altro Sindaco designato.
- Organismo di vigilanza: si compone di n. 3 amministratori indipendenti. Nel corso del 2008 l'organismo si è riunito con cadenza periodica in funzione delle esigenze evidenziate. Le riunioni sono state n. 4 nel corso del 2008. A tali riunioni ha partecipato il Presidente del Collegio o altro Sindaco designato
- Comitato per la remunerazione. E' stato costituito nel marzo del 2008 ed è composta da n. 3 consiglieri indipendenti. Il Comitato nel corso del 2008 si è riunito n. 2 volte.
- Comitato di Presidenza. E' stato istituito nello scorso mese di settembre ed è composto da n. 5 Consiglieri e precisamente da Presidente, dal Vice Presidente e dall'Amministratore Delegato, nonché da un Consigliere indipendente e da un Consigliere non esecutivo. Il Comitato nel corso del 2008 si è riunito n. 3 volte.
- Comitato per la nomina: è stato anch'esso istituito nello scorso mese di settembre ed è composto da n. 3 Consiglieri di cui n. 2 Consiglieri indipendenti e n. 1 Consigliere non esecutivo. Il Comitato si è riunito nel corso del 2008 n. 2 volte.

Sempre in tema di Amministratori indipendenti, si segnala che la Società ha istituito, già nel corso dell'anno 2007 la figura del "Lead Independent Director", punto di riferimento

e coordinamento delle istanze e dei contributi degli Amministratori indipendenti, a garanzia della più ampia autonomia di giudizio di questi ultimi, rispetto all'operato del management.

Al Lead Independent Director è attribuita, tra l'altro, la facoltà di convocare apposite riunioni di soli Amministratori indipendenti per la disamina di temi inerenti all'attività gestionale, ovvero al funzionamento del Consiglio di Amministrazione. Si ricorda inoltre che il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 7 febbraio 2008 ha deliberato, tra l'altro, di dare incarico per un "board review" alla società Egon Zehnder International S.p.A. con sede in Milano al fine di effettuare una analisi ed una valutazione del funzionamento del Consiglio di Amministrazione.

L'analisi dei risultati è stata presentata in un Rapporto di Sintesi discusso in Consiglio di Amministrazione. La metodologia del Board Review rappresenta un adeguato modello di autovalutazione della composizione e funzionamento dell'organo amministrativo e dei suoi Comitati.

Il Collegio Sindacale a conclusione di quanto esposto, anche alla luce dell'istituzione dei nuovi Comitati previsti dal Codice di Autodisciplina, esprime una valutazione positiva sul sistema di Corporate Governance della Società.

18. INCARICHI RICOPERTI DAL COLLEGIO SINDACALE

Vi informiamo che in adempimento alla previsione contenuta nell'art. 144-quinquiesdecies del Regolamento di attuazione del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti - adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni - si fornisce - in Allegato alla presente Relazione - l'elenco degli incarichi rivestiti da ciascuno dei membri del Collegio sindacale di IGD SIQ S.p.A. presso le società di cui al Libro V, Titolo V, Capi V, VI e VII del codice civile alla data di emissione della presente Relazione.

19. VALUTAZIONI CONCLUSIVE IN ORDINE ALL'ATTIVITÀ SVOLTA.

A conclusione della presente Relazione desideriamo confermarVi che abbiamo svolto la nostra attività di vigilanza con la piena collaborazione degli organi societari, dei responsabili preposti all'attività amministrativa e gestionale, nonché della società di revisione.

Non abbiamo rilevato omissioni, fatti censurabili, operazioni imprudenti o irregolarità da segnalareVi; pertanto dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significati suscettibili di segnalazione agli organi di vigilanza e controllo o di menzione nella presente relazione.

Nella Relazione sulla gestione sono indicate compiutamente le partecipazioni detenute dagli Amministratori, dai Sindaci e dal Management. Non abbiamo rilievi ed osservazioni in proposito. Vi è stato altresì fornito lo schema dei compensi percepiti dagli Amministratori, dai Sindaci e dal Direttore Generale direttamente dalla Società e dalle controllate ed anche in proposito non abbiamo rilievi.

20. PROPOSTE DELL'ASSEMBLEA

Il Collegio Sindacale, preso atto delle risultanze del Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione sulla destinazione dell'utile esercizio, anche alla luce delle disposizioni introdotte dalla citata L.296/07 istitutiva delle SIIQ che prevede l'erogazione di un dividendo sui redditi cosiddetti esenti. In particolare gli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea si articolano come segue.

Assemblea

I° Argomento

Bilancio d'esercizio al 31/12/2008; Relazione degli Amministratori sulla Gestione; Relazione della società di Revisione; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del Bilancio consolidato al 31/12/2008, deliberazioni inerenti e conseguenti;

- *Esprimiamo parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31/12/2008 ed alla proposta di destinazione dell'utile come indicato dal Consiglio di Amministrazione.*

II° Argomento

Nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione, previa determinazione del numero dei componenti e della durata dell'incarico; determinazione del compenso spettante ai membri del Consiglio di Amministrazione.

- *Riteniamo adeguate e complete le informazioni che il Consiglio di Amministrazione fornisce sull'argomento nella propria relazione.*

III° Argomento

Nomina del Collegio per il triennio 2009-2011; nomina del Presidente del Collegio Sindacale; determinazione del compenso spettante ai membri del Collegio Sindacale.

- *Anche su tale argomento riteniamo adeguate e complete le informazioni che il Consiglio di Amministrazione fornisce sull'argomento nella propria relazione.*

IV° Argomento

Revoca dell'autorizzazione all'acquisto azioni proprie in essere e attribuzione al Consiglio di amministrazione di una nuova autorizzazione.

- L'entità delle azioni proprie possedute alla data di chiusura dell'esercizio (31/12/2008) risultano di n. 10.976.592, per un valore complessivo di €. 22.141.778.

L'entità di dette azioni rende possibile l'adozione di una delibera di acquisto di azioni proprie che Vi viene proposta e per la quale alla data odierna, il Collegio Sindacale ritiene sussistano le condizioni di Legge (Art. 2357C.C.) e di Statuto per procedere all'acquisizione di ulteriori azioni proprie pur nei limiti di legge.

V° - Varie ed eventuali

Nessuna osservazione.

*Signori Azionisti,
al termine della nostra Relazione ed alla scadenza del nostro mandato triennale,
sentiamo il desiderio di esprimere il più vivo ringraziamento a quanti hanno colla-
borato fattivamente nella nostra attività ed a Voi per la fiducia e la stima dimo-
strata con la nomina.*

Villanova di Castenaso, 1° Aprile 2009

*Il Collegio Sindacale
f.to
(Romano Conti)
(Franco Gargani)
(Roberto Chiusoli)*

Allegato alla Relazione del Collegio Sindacale IGD SIIQ SPA al Bilancio al 31 dicembre 2008

In adempimento alla previsione contenuta nell'art. 144-quinquiesdecies del Regolamento di attuazione del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti - adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni - si fornisce - nel prosieguo - l'elenco degli incarichi rivestiti - da ciascuno dei membri del Collegio sindacale di IGD S.p.A. - presso le società di cui al Libro V, Titolo V, Capi V, VI e VII del codice civile alla data del 1 Aprile 2009 (corrispondente alla data di emissione - da parte del Collegio sindacale - della propria Relazione ai sensi dell'art. 153, comma 1 del D.Lgs. 58/1998).

Romano Conti

Io sottoscritto Romano Conti, in qualità di Presidente del Collegio Sindacale di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A., con la presente
dichiaro

di ricoprire attualmente, presso società di cui al libro V, titolo V. capi V, VI e VII del Cod.civ. (società per azioni, società in accomandita per azioni e società a responsabilità limitata), gli incarichi di amministrazione e di controllo di seguito elencati:

Denominazione	Cod. fiscale	Sede	Incarico	Scad.	Categoria	Peso
1. IGD SIIQ SPA	00397420399	Ravenna	Presidente del Collegio Sindacale	31/12/2008	emittente	1,00
2. CENTRO SPERIMENTALE DEL LATTE SPA	00886520154	Lodi	Presidente del Collegio Sindacale	31/12/2008	media	0,40
3. FINMECO SPA	02284371206	Roma	Presidente del CDA	31/12/2009	piccola	0,00
4. F.G.F. FINANZIARIA GENERALE FELSINEA SPA	03903080376	Bologna	Amministratore	31/12/2008	piccola	0,00
5. COMET SPA	02108091204	Bologna	Sindaco effettivo	31/12/2009	grande	0,24
6. COMET HOLDING SPA	02406221206	Bologna	Presidente del Collegio	31/12/2009	grande	0,40
7. DESPINA SPA	02444831206	Bologna	Amministratore	31/12/2010	piccola	0,00
8. UNICREDIT LEASING SPA	03648050015	Bologna	Sindaco Effettivo	31/12/2009	Interesse pubblico	0,75
9. COFIM SRL	02553241205	Bologna	Presidente del CDA	A revoca	piccola	0,00
10. SIMBULEIA SPA	03155660370	Bologna	Amministratore	31/12/2008	media	0,00
11. GALOTTI SPA	01061640379	Bologna	Sindaco Effettivo	31/12/2010	media	0,40
12. FIN.GI SRL	02022210377	Bologna	Amministratore Unico	A revoca	piccola	0,00
13. EDITORIALE CORRIERE DI BOLOGNA	03644040960	Bologna	Sindaco Effettivo	31/12/2009	piccola	0,00
14. SECONDA SPA	02688891205	Bologna	Presidente del Collegio	31/12/2008	piccola	0,20
15. G.M.G. GROUP SPA	08444610581	Bologna	Amministratore	31/12/2008	piccola	0,30
16. FERRARIO SPA	02019200373	Bologna	Presidente del Collegio	31/12/2009	piccola	0,10
17. D&C SPA	03325650376	Bologna	Amministratore	31/12/2010	piccola	0,20
18. LA CASSA DELLA ROMAGNA SPA	02879301204	Bologna	Sindaco Effettivo	31/12/2010	inattiva	0,00
Totale						3,99

Roberto Chiusoli

Io sottoscritto Roberto Chiusoli, in qualità di Sindaco effettivo di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A., con la presente
dichiaro

di ricoprire attualmente, presso società di cui al libro V, titolo V. capi V, VI e VII del Cod.civ. (società per azioni, società in accomandita per azioni e società a responsabilità limitata), gli incarichi di amministrazione e di controllo di seguito elencati:

Società	Tipologia di incarico	Scadenza dell'incarico	Categoria di società ¹	Peso Vd. Nota 1
Unipol Gruppo Finanziario S.p.A.	Presidente del Collegio sindacale	Aprile 2010	Emittente	1
IGD SIIQ S.p.A.	Sindaco Effettivo	24/04/2009	Emittente	1
UGF Banca S.p.A.	Presidente del Collegio sindacale	Aprile 2011	Interesse Pubblico (2)	0,45
UGF Merchant S.p.A.	Sindaco Effettivo	21/04/2009	Interesse Pubblico (2)	0,45
Banca di Bologna Credito Cooperativo	Sindaco Effettivo	Maggio 2011	Interesse Pubblico	0,75
Holmo S.p.A.	Presidente del Collegio sindacale	Settembre 2010	Grande	0,40
Granarolo S.p.A.	Presidente del Collegio sindacale	Aprile 2009	Grande	0,40
Manutencoop Facility Management S.p.A.	Membro Consiglio di Sorveglianza	Maggio 2011	Grande	0,40
HPS S.p.A.	Sindaco Effettivo	Maggio 2011	Media	0,20
Iniziative Bologna Nord S.r.L.	Presidente del Collegio sindacale	Aprile 2011	Piccola	0
Totale				5,05

Franco Gargani

Io sottoscritto Franco Gargani, in qualità di Sindaco effettivo di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A., con la presente
dichiaro

di ricoprire attualmente, presso società di cui al libro V, titolo V, capi V, VI e VII del Cod.civ. (società per azioni, società in accomandita per azioni e società a responsabilità limitata), gli incarichi di amministrazione e di controllo di seguito elencati:

¹ Come ricavabile dall'Allegato 5-bis al "Regolamento Emittenti", in applicazione dell'art. 148-bis, comma 1 del D.Lgs. 58/1998
2. Società controllata da Unipol Gruppo Finanziario S.p.A.

Denominazione	Cod. fiscale	Sede	Incarico	Scad.	Categoria	Peso
1 IGD SIIQ SpA	00397420399	Ravenna	Componente organo di controllo	2009	emittente	1,00
2 ASIU S.p.A	01261000499	Piombino (LI)	Sindaco con controllo contabile	2011	media	0,40
3 S.G.F. S.r.l	01107540492	Piombino (LI)	Componente organo di controllo	2011	piccola	0,00
4 TIRRENO LOGISTICA Srl	01480060498	Piombino (LI)	Componente organo di controllo in controllata	2011	grande	0,24
5 GESTIONE STRUTTURE COOPERATIVE DEL TIRRENO Srl	01445360496	Piombino (LI)	Componente organo di controllo in controllata	2009	grande	0,24
6 INTERPORT Srl	01144220496	Piombino (LI)	Componente organo di controllo in controllata	2010	piccola	0,00
7 SVILUPPO DISCOUNT S.p.A	11247460154	Milano	Componente organo di controllo	2011	grande	0,40
8 GEMA COOMERCIALE Srl	02007920974	Prato	Sindaco con incarico di controllo contabile in controllata	2009	media	0,20
9 CEVALCO SpA	00899140495	Campiglia M. (LI)	Componente organo di controllo	2011	piccola	0,00
10 TAP TECNOLOGIE AMBIENTALI PULITE Srl	01160290498	Piombino (LI)	Sindaco con incarico di controllo contabile	2011	media	0,40
11 INDAL 2000 Srl	00732430491	Suvereto (LI)	Sindaco con incarico di controllo contabile	2010	media	0,40
12 CALDANA Srl	01108430537	Gavorrano (GR)	Componente organo di controllo in controllata	2011	piccola	0,00
13 FOLCENTER Srl	00918210535	Follonica (GR)	Componente organo di controllo in controllata	2010	piccola	0,00
14 ORIZZONTE Srl	00700680499	Piombino (LI)	Componente organo di controllo	2010	piccola	0,00
15 AXIS Srl	05358671211	Napoli	Componente organo di controllo	2009	piccola	0,00
16 MAISIS Srl	02298360484	Montelupo (FI)	Componente organo di controllo in controllata	2010	piccola	0,00
17 SOLARIA Srl	01400800536	Grosseto	Componente organo di controllo	2010	piccola	0,00
18 CIGRI SpA in liquidazione	90002550490	Campiglia M. (LI)	Componente organo di controllo	2010	piccola	0,00
19 EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA	01311090532	Grosseto	Sindaco con incarico di controllo contabile	2010	media	0,40
20 ULTIMA SPIAGGIA Srl	011335950539	Follonica (GR)	Amministratore senza deleghe	2011	piccola	0,00
Totale						3,68

Il Collegio Sindacale
f.to
(Romano Conti)
(Franco Gargani)
(Roberto Chiusoli)

Glossario

AGENCY MANAGEMENT

Attività svolta per l'individuazione del Tenant Mix e per la negoziazione dei contratti di locazione dei Negozi presenti all'interno delle Gallerie.

CENTRO COMMERCIALE

Immobile composto da un Ipermercato e da una Galleria, con infrastrutture e spazi di servizio comuni, all'interno di una superficie coperta, riscaldata e condizionata.

COSTI DIRETTI

Costi direttamente imputabili ai centri commerciali.

DEVELOPMENT PIPELINE

Programma di investimenti di sviluppo.

DIVIDEND YIELD

Il dividend yield, o rapporto dividendo-prezzo, corrisponde al rapporto tra l'ultimo dividendo annuo per azione corrisposto agli azionisti o annunciato e il prezzo in chiusura dell'anno di un'azione ordinaria.

EBITDA (Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minusvalenze e ripristini/svalutazioni di attività non correnti)

L'EBITDA, letteralmente Earnings before Interests, Taxes, Depreciation & Amortization, è la misura più significativa della performance operativa della Società. Indica infatti gli utili conseguiti prima degli interessi, delle imposte e degli ammortamenti. Una valutazione che prescinde quindi dal modo nel quale la Società si è finanziata, dal risultato della gestione fiscale e dalla fase in cui si trova nel ciclo degli investimenti. L'EBITDA è una proxy del cashflow operativo che la Società è in grado di generare.

EBIT (Risultato operativo)

L'EBIT, letteralmente Earnings before Interest and Taxes, è un saldo che, rispetto all'EBITDA, incorpora informazioni sull'andamento degli ammortamenti e sulla

variazione del Fair Value degli immobili in portafoglio. Nel caso di IGD, che segue i principi IAS (International Accounting Standards), gli ammortamenti non sono una posta significativa, dal momento che ogni sei mesi, sulla base di una perizia indipendente, il valore degli immobili di proprietà viene aggiornato: nello stato patrimoniale gli immobili vengono iscritti al valore di mercato, mentre nel conto economico, tra l'EBITDA e l'EBIT, viene registrata la variazione del cosiddetto "fair value".

EPRA

European Public Real Estate Association.

EPS / EARNINGS PER SHARE

Utile netto diviso per il numero medio di azioni che compongono il capitale sociale nell'anno.

ESTIMATED RENTAL VALUE / ERV

Il valore stimato degli affitti a prezzi di mercato degli spazi affittabili, secondo la perizia indipendente che costruisce la stima sulla scorta dei dati rilevati in strutture simili situate in aree geografiche comparabili.

FACILITY MANAGEMENT

Fornitura di servizi specialistici legati ai Centri Commerciali, quali la vigilanza, le pulizie e la manutenzione ordinaria.

FFO / FUNDS FROM OPERATIONS

L'FFO è calcolato partendo dall'Utile ante imposte (utile del periodo), aggiungendo le sole imposte correnti, e rettificato per gli ammortamenti materiali e immateriali, la variazione netta del valore di mercato degli immobili ed eventuali svalutazioni. E' l'indicatore più frequentemente utilizzato per la valutazione di società immobiliari che sono nel regime REIT.

GALLERIA

Immobile che comprende un'aggregazione di Negozi di vendita, nonché gli spazi comuni su cui gli stessi insistono.

GLA / GROSS LEASABLE AREA

Superficie lorda affittabile.

IPD

Investment Property Databank. Realtà che produce un benchmark indipendente dei ritorni degli investimenti immobiliari.

IPERMERCATO

Immobile avente area di vendita superiore a mq. 2.500, adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

INTEREST RATE SWAPS / IRS

Strumento finanziario nel quale due parti si accordano per scambiare un'obbligazione a pagare un certo tasso d'interesse a una data prestabilita. Utilizzato per convertire debito a tasso variabile in debito a tasso fisso.

JOINT VENTURE

Entità nella quale IGD detiene un interesse di lungo termine, controllata congiuntamente da uno o più altri soggetti secondo un accordo contrattuale per cui le decisioni sulle politiche gestionali e di finanziamento richiedono il consenso di tutte le parti.

LIKE-FOR-LIKE PORTFOLIO

Immobili presenti nel portafoglio per l'intero anno corrente e per l'intero anno precedente.

LTV / LOAN TO VALUE

Rapporto tra l'indebitamento e il valore degli immobili di proprietà.

MALL / SHOPPING MALL

Spazio comune condiviso dagli operatori presenti all'interno del Centro Commerciale. Per Shopping Mall usualmente si intende la Galleria.

MARGINE LORDO DIVISIONALE

E' il margine che si ottiene sottraendo ai ricavi i costi diretti.

MARKET VALUE

(FAIR VALUE O VALORE EQUO)

E' il valore stimato dell'immobile al quale dovrebbe essere scambiato alla data di valutazione, dove compratore e venditore agiscano entrambi essendo a conoscenza di tutti gli elementi e prudentemente.

Si riporta di seguito la definizione del valore di mercato utilizzata dal perito:

"In conformità a quanto riportato nella 6° ed ultima edizione del "RICS Appraisal and Valuation Manual" ("The Red Book") della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, tradotta in lingua italiana il 1° gennaio 2008, per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni".

MEDIA SUPERFICIE

Immobile avente area di vendita compresa tra mq. 250 e mq. 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.

NAV / NET ASSET VALUE

Esprime la differenza tra il valore degli immobili (Asset Value) e l'indebitamento finanziario netto. Il NAV per azione calcolato nel bilancio di IGD è un Triple Net Asset Value (3NAV): è infatti espresso al netto anche delle plusvalenze latenti e dell'effetto fiscale. Il calcolo prevede che al Patrimonio netto sia sommata la plusvalenza potenziale sugli immobili di proprietà. Tale risultato viene poi 'nettato' dell'effetto fiscale, attraverso l'applicazione dell'aliquota per le Società. Il Net NAV (NNAV) così ottenuto viene poi diviso per il totale delle azioni emesse.

NEGOZIO

Immobile destinato alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.

OVER-RENTED

Spazio che è affittato a un livello superiore al suo ERV.

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Portafoglio degli immobili la cui locazione è gestita dal Gruppo IGD sia con riferimento agli immobili di proprietà del Gruppo, sia con riferimento agli immobili di proprietà di terzi.

PRE-LET

Contratto di affitto firmato con un operatore prima del completamento dello sviluppo immobiliare.

REIT

Real Estate Investment Trust. Cfr. SIIQ nel caso italiano.

RENDIMENTO INIZIALE /INITIAL YIELD

E' il ricavo da locazione annualizzato generato da un immobile, espresso come percentuale della valutazione dello stesso al momento dell'acquisto.

RETAIL PARK

Gruppo di tre o più superfici che aggregano più di 4,500 m2, con parcheggio condiviso.

REVERSIONARY POTENTIAL YIELD

Affitto netto annualizzato che dovrebbe essere generato da un immobile se fosse completamente affittato a livelli di mercato espresso come percentuale del valore dell'immobile.

ROACE / RETURN ON AVERAGE CAPITAL EMPLOYED

Utile ante spesa per interessi diviso per il capitale investito medio nell'esercizio.

ROE

Utile netto diviso per i mezzi propri al netto dei dividendi distribuiti.

SIIQ

Società di Investimento Immobiliare Quotata. Modello di investimento immobiliare ispirato ai REIT. La normativa di riferimento attribuisce il regime di esenzione ai fini delle imposte dirette alle società per azioni quotate che svolgono "in via prevalente", soddisfacendo perciò una serie di requisiti di tipo reddituale e patrimoniale, attività di locazione di immobili e assimilati.

SUPERMERCATO

Immobile avente area di vendita compresa tra mq. 250 e mq. 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

SUPERFICIE UTILE LORDA

Superficie degli immobili che comprende le mura esterne.

SPESE GENERALI

Costi indivisi, non imputabili ai singoli centri commerciali, si intendono con tale definizione i costi corporate.

TASSO DI OCCUPAZIONE / OCCUPANCY RATE

Superficie Lorda concessa in locazione espressa in percentuale sul totale della superficie degli immobili.

TENANT MIX

Insieme degli operatori e delle insegne commerciali presenti all'interno delle Gallerie.

UNDER-RENTED

Spazio che è affittato a un livello inferiore al suo ERV.

WACC / WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL

Costo medio ponderato del capitale di credito e del capitale di rischio nozionale, impiegato come riferimento per valutare i ritorni attesi sugli investimenti.

Finito di stampare
nel mese di aprile 2009

Grafica e impaginazione
R. Bertuccioli

Stampa
Grafiche dell'Artiere





Sede legale

via Agro Pontino, 18
48100 Ravenna (Italy)

Sede operativa

via Villanova, 29/7
40055 Villanova di Castenaso
Bologna (Italy)

tel. +39 051 5069311
fax +39 051 5069303
e-mail: info@gruppoigd.it
www.gruppoigd.it