



### TIBURTINO SHOPPING CENTER

Guidonia Montecelio (Roma)

Apertura 2009

GLA galleria mq 32.988

GLA ancora alimentare mq 9.633



5.512.238 visitatori nel 2015

Certificazione ambientale

UNI EN ISO 14001



IGD SIIQ S.p.A.

Bilancio di Esercizio al 31/12/2015

05

## 5.1 Conto economico

<b>CONTO ECONOMICO</b> (importi in Euro)	<b>Nota</b>	31/12/2015 (A)	31/12/2014 (B)	VARIAZIONI (A-B)
<b>Ricavi:</b>	<b>1</b>	<b>73.465.042</b>	<b>68.321.826</b>	<b>5.143.216</b>
- ricavi verso terzi		39.657.012	37.799.364	1.857.648
- ricavi verso parti correlate		33.808.030	30.522.462	3.285.568
<b>Altri proventi:</b>	<b>2</b>	<b>1.535.902</b>	<b>1.931.838</b>	<b>(395.936)</b>
- altri proventi verso terzi		90.941	448.730	(357.789)
- altri proventi verso parti correlate		1.444.961	1.483.108	(38.147)
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>75.000.944</b>	<b>70.253.664</b>	<b>4.747.280</b>
Costi per servizi:	<b>3</b>	11.676.657	12.593.261	(916.604)
- costi per servizi verso terzi		10.020.482	9.591.912	428.570
- costi per servizi verso parti correlate		1.656.175	3.001.349	(1.345.174)
Costi del personale	<b>4</b>	4.726.197	4.619.268	106.929
Altri costi operativi	<b>5</b>	5.744.196	5.468.309	275.887
<b>Totale costi operativi</b>		<b>22.147.050</b>	<b>22.680.838</b>	<b>(533.788)</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	<b>6</b>	(1.731.544)	(1.624.808)	(106.736)
(svalutazioni)/ripristini immobilizzazioni in corso	<b>15</b>	(698.278)	275.744	(974.022)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	<b>13,15</b>	12.874.895	(14.272.860)	27.147.755
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>		<b>10.445.073</b>	<b>(15.621.924)</b>	<b>26.066.997</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>63.298.967</b>	<b>31.950.902</b>	<b>31.348.065</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>7</b>	<b>8.822.357</b>	<b>123.717</b>	<b>8.698.640</b>
<b>Proventi finanziari:</b>	<b>8</b>	<b>751.054</b>	<b>1.881.863</b>	<b>(1.130.809)</b>
- verso terzi		19.442	120.891	(101.449)
- verso parti correlate		731.612	1.760.972	(1.029.360)
<b>Oneri finanziari:</b>	<b>8</b>	<b>27.038.297</b>	<b>31.327.141</b>	<b>(4.288.844)</b>
- verso terzi		26.986.892	30.790.567	(3.803.675)
- verso parti correlate		51.405	536.574	(485.169)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>		<b>(26.287.243)</b>	<b>(29.445.278)</b>	<b>3.158.035</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>45.834.081</b>	<b>2.629.341</b>	<b>43.204.740</b>
Imposte sul reddito del periodo	<b>9</b>	822.881	(1.052.048)	1.874.929
<b>UTILE DEL PERIODO</b>		<b>45.011.200</b>	<b>3.681.389</b>	<b>41.329.811</b>

## 5.2 Conto economico complessivo

<b>CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b> (importi in Euro)	31/12/2015	31/12/2014
Utile del periodo	45.011.200	3.681.389
<b>Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:</b>		
Costi accessori all'aumento di capitale	(672.179)	(4.496.126)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	135.405	(182.683)
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>(536.774)</b>	<b>(4.678.809)</b>
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	5.674.846	(12.747.408)
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(2.570.558)	3.505.537
<b>Altre componenti del conto economico complessivo al netto degli effetti fiscali</b>	<b>3.104.288</b>	<b>(9.241.871)</b>
<b>Totale Utile/(Perdita) complessivo del periodo</b>	<b>47.578.714</b>	<b>(10.239.291)</b>

## 5.3 Situazione patrimoniale-finanziaria

<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA</b> (Importi in Euro)	Nota	31/12/2015 (A)	31/12/2014 (B)	VARIAZIONI (A-B)
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI:</b>				
<b>Attività immateriali</b>				
Attività immateriali a vita definita	10	39.779	50.655	( 10.876)
Avviamento	11	1.300.000	1.300.000	0
		<b>1.339.779</b>	<b>1.350.655</b>	<b>( 10.876)</b>
<b>Attività materiali</b>				
Investimenti immobiliari	13	1.180.382.983	1.127.201.271	53.181.712
Fabbricato	12	8.617.990	8.861.496	( 243.506)
Impianti e Macchinari	14	9.621	11.606	( 1.985)
Attrezzatura e altri beni	14	545.344	768.792	( 223.448)
Migliorie su beni di terzi	14	4.270	-	4.270
Immobilizzazioni in corso	15	36.019.895	63.457.121	( 27.437.226)
		<b>1.225.580.103</b>	<b>1.200.300.286</b>	<b>25.279.817</b>
<b>Altre attività non correnti</b>				
Attività per imposte anticipate	16	8.209.632	12.318.843	( 4.109.211)
Crediti vari e altre attività non correnti	17	23.648	23.402	246
Partecipazioni	18.1	522.512.481	387.331.227	135.181.254
Attività finanziarie non correnti	18.2	100.000	594.500	( 494.500)
Attività per strumenti derivati	40	12.057	48.922	( 36.865)
		<b>530.857.818</b>	<b>400.316.894</b>	<b>130.540.924</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI (A)</b>		<b>1.757.777.700</b>	<b>1.601.967.835</b>	<b>155.809.865</b>
<b>ATTIVITÀ CORRENTI:</b>				
Crediti commerciali e altri crediti	19	7.098.872	8.400.836	( 1.301.964)
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	20	526.759	1.047.611	( 520.852)
Altre attività correnti	21	1.913.872	1.954.748	( 40.876)
Altre attività correnti vs parti correlate	22	68.983	631.328	( 562.345)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	23	51.447.409	89.097.541	( 37.650.132)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	24	8.571.706	2.124.553	6.447.153
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (B)</b>		<b>69.627.601</b>	<b>103.256.617</b>	<b>( 33.629.016)</b>
<b>Attività non correnti destinate alla vendita (C)</b>	13	-	<b>28.600.000</b>	<b>( 28.600.000)</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ (A + B + C)</b>		<b>1.827.405.301</b>	<b>1.733.824.452</b>	<b>93.580.849</b>
Capitale Sociale		599.760.278	549.760.279	49.999.999
Riserva sovrapprezzo azioni		39.971.151	147.730.288	( 107.759.137)
Altre Riserve		331.475.850	241.359.144	90.116.706
Utili		45.011.306	8.153.415	36.857.891
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>	25	<b>1.016.218.585</b>	<b>947.003.126</b>	<b>69.215.459</b>
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI:</b>				
Passività per strumenti derivati	40	30.007.631	36.002.145	( 5.994.514)
Passività finanziarie non correnti	26	554.576.714	635.792.413	( 81.215.699)
Passività finanziarie non correnti vs. parti correlate	26	-	200	( 200)
Fondo TFR	27	1.267.684	1.188.237	79.447
Fondi per rischi ed oneri futuri	28	4.158.391	1.511.162	2.647.229
Debiti vari e altre passività non correnti	29	159.101	235.794	( 76.693)
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	29	9.830.153	9.366.474	463.679
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI (E)</b>		<b>599.999.674</b>	<b>684.096.425</b>	<b>( 84.096.751)</b>
<b>PASSIVITÀ CORRENTI:</b>				
Passività finanziarie correnti	30	191.879.417	88.529.691	103.349.726
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	30	2.000.089	188.215	1.811.874
Debiti commerciali e altri debiti	32	7.487.998	9.610.168	( 2.122.170)
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	33	349.029	421.268	( 72.239)
Passività per imposte	34	1.242.565	571.678	670.887
Altre passività correnti	35	3.154.985	3.191.553	( 36.568)
Altre passività correnti vs correlate	36	5.072.959	212.328	4.860.631
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI (F)</b>		<b>211.187.042</b>	<b>102.724.901</b>	<b>108.462.141</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ (G=E + F)</b>		<b>811.186.716</b>	<b>786.821.326</b>	<b>24.365.390</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ (D + G)</b>		<b>1.827.405.301</b>	<b>1.733.824.452</b>	<b>93.580.849</b>

## 5.4 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

	CAPITALE SOCIALE	RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI	ALTRE RISERVE	UTILI	PATRIMONIO NETTO
<b>Saldo al 01/01/2014</b>	<b>325.051.647</b>	<b>147.730.288</b>	<b>257.268.899</b>	<b>24.005.330</b>	<b>754.056.164</b>
Utile del periodo	0	0		3.681.389	3.681.389
Valutazione derivati cash flow hedge			(9.241.871)		(9.241.871)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(4.678.809)	0	(4.678.809)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>			<b>(13.920.680)</b>	<b>3.681.389</b>	<b>(10.239.291)</b>
Altri effetti	0	0		74	74
Vendita azioni proprie	10.976.592		1.097.659		12.074.251
Aumento capitale sociale (DRO 2014)	14.053.980				14.053.980
Aumento capitale sociale	199.678.060				199.678.060
<b>Ripartizione dell'utile 2013</b>					
- dividendi distribuiti	0	0	0	(22.620.112)	(22.620.112)
- destinazione a riserva legale	0	0	889.245	(889.245)	0
- destinazione ad altre riserve	0	0	(3.975.979)	3.975.979	0
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>549.760.279</b>	<b>147.730.288</b>	<b>241.359.144</b>	<b>8.153.415</b>	<b>947.003.126</b>

	CAPITALE SOCIALE	RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI	ALTRE RISERVE	UTILI	PATRIMONIO NETTO
<b>Saldo al 01/01/2015</b>	<b>549.760.279</b>	<b>147.730.288</b>	<b>241.359.144</b>	<b>8.153.415</b>	<b>947.003.126</b>
Utile del periodo	0	0		45.011.200	45.011.200
Valutazione derivati cash flow hedge			3.104.288		3.104.288
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(536.774)	0	(536.774)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.567.514</b>	<b>45.011.200</b>	<b>47.578.714</b>
Altri effetti	0	0		107	107
Aumento capitale sociale	49.999.999				49.999.999
<b>Ripartizione dell'utile 2014</b>					
- dividendi distribuiti	0	0	(9.779.676)	(18.583.685)	(28.363.361)
- destinazione a riserva legale	0	(97.580.905)	97.580.905		0
- destinazione ad altre riserve	0	(10.178.232)	(252.037)	10.430.269	0
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>599.760.278</b>	<b>39.971.151</b>	<b>331.475.850</b>	<b>45.011.306</b>	<b>1.016.218.585</b>

## 5.5 Rendiconto finanziario

<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b> (In unità di Euro)	31/12/2015	31/12/2014
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ DI ESERCIZIO:</b>		
<b>Risultato prima delle Imposte</b>	<b>45.834.081</b>	<b>2.629.341</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Poste non monetarie	1.453.227	3.193.434
(Ammortamenti e accantonamenti)	1.731.544	1.624.808
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso	698.278	(275.744)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(12.874.895)	14.272.860
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione	441.493	(123.717)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>37.283.728</b>	<b>21.320.982</b>
Imposte sul reddito correnti	(205.229)	444.340
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b>37.078.499</b>	<b>21.765.322</b>
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	109.258	2.737.379
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	5.871.589	(2.970.538)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	119.576	2.157.482
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	463.679	580.078
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ D'ESERCIZIO</b>	<b>43.642.601</b>	<b>24.269.723</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(14.748.250)	(132.005.200)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	29.420.630	46.916.019
(Investimenti) in Partecipazioni	(133.739.210)	(99.445)
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO</b>	<b>(119.066.830)</b>	<b>(85.188.626)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	494.500	(216.500)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	37.650.132	(64.381.490)
Dividend reinvestment option	0	13.672.414
vendita azioni proprie	0	12.050.220
Aumento capitale sociale	49.318.292	195.429.759
Distribuzione di dividendi	(28.363.361)	(22.620.112)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	103.898.501	(123.236.884)
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	1.811.874	(176.424)
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	(82.938.356)	63.399.951
Variazione indebitamento finanziario non corrente vs parti correlate	(200)	(15.000.000)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO</b>	<b>81.871.382</b>	<b>58.920.934</b>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE</b>	<b>6.447.153</b>	<b>(1.997.969)</b>
<b>DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>2.124.553</b>	<b>4.122.522</b>
<b>DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>8.571.706</b>	<b>2.124.553</b>

## 5.6 Note di commento ai prospetti contabili

### 1. Informazioni generali

Il Progetto di bilancio di esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SPA al 31 dicembre 2015, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 3 marzo 2016.

IGD SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Coop Adriatica Società Cooperativa a.r.l. (dal 1° gennaio Coop Alleanza 3.0).

### 2. Sintesi dei principi contabili

#### → 2.1 Criteri di redazione

##### Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali

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

##### Schemi adottati

Le voci dello stato patrimoniale sono classificate in correnti, non correnti e, per l'esercizio 2014, in non correnti destinate alla vendita; quelle del conto economico sono classificate per natura.

Il prospetto dell'utile complessivo indica il risultato econo-

mico integrato dei proventi e oneri che per espressa disposizione degli IFRS sono rilevati direttamente a patrimonio netto.

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

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

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

##### Cambiamenti di principi contabili

###### a) Nuovi principi contabili adottati

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

#### REGOLAMENTO UE DI OMOLOGAZIONE

#### TITOLO

##### Regolamento (UE) 1361/2014

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

Si ritiene che l'adozione del nuovo principio non abbia comportato rilevanti effetti sul bilancio separato della Società.



**b) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora applicabili e non adottati in via anticipata dalla Società**

Nella tabella che segue sono riportati i nuovi principi contabili internazionali, o le modifiche di principi già in vigore, la cui applicazione obbligatoria decorre dal 1° gennaio 2016 o data successiva (nel caso in cui il bilancio non coincida con l'anno solare). La Società non si è avvalsa della facoltà di applicazione anticipata.

REGOLAMENTO UE DI OMOLOGAZIONE	TITOLO	IN VIGORE DAGLI ESERCIZI CON INIZIO
<b>REGOLAMENTO (UE) 2015/2441</b>	<b>Regolamento (UE) 2015/2441 della Commissione del 18 dicembre 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 336 del 23 dicembre, adotta Modifiche allo IAS 27 Bilancio separato: Metodo del patrimonio netto nel bilancio separato.</b> Le modifiche intendono permettere alle entità di applicare il metodo del patrimonio netto, descritto nello IAS 28 Partecipazioni in società collegate e joint venture, per contabilizzare nei rispettivi bilanci separati le partecipazioni in controllate, in joint venture e in società collegate.	Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2016 o successivamente.
<b>REGOLAMENTO (UE) 2015/2406</b>	<b>Regolamento (UE) 2015/2406 della Commissione del 18 dicembre 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 333 del 19 dicembre, adotta Modifiche allo IAS 1 Presentazione del bilancio: Iniziativa di informativa.</b> Le modifiche mirano a migliorare l'efficacia dell'informativa e a spronare le società a determinare con giudizio professionale le informazioni da riportare nel bilancio nell'ambito dell'applicazione dello IAS 1.	Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2016 o successivamente.
<b>REGOLAMENTO (UE) 2015/2343</b>	<b>Regolamento (UE) 2015/2343 della Commissione del 15 dicembre 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 330 del 16 dicembre, adotta il Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2012-2014, nel contesto dell'ordinaria attività di razionalizzazione e di chiarimento dei principi contabili internazionali.</b>	Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2016 o successivamente.
<b>REGOLAMENTO (UE) 2015/2231</b>	<b>Regolamento (UE) 2015/2231 della Commissione del 2 dicembre 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 317 del 3 dicembre, adotta Modifiche allo IAS 16 Immobili, impianti e macchinari e allo IAS 38 Attività immateriali:</b> Chiarimento sui metodi di ammortamento accettabili.	Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2016 o successivamente.
<b>REGOLAMENTO (UE) 2015/2173</b>	<b>Regolamento (UE) 2015/2173 della Commissione del 24 novembre 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 307 del 25 novembre, adotta Modifiche all'IFRS 11 Contabilizzazione delle acquisizioni di interesse in attività a controllo congiunto.</b> Le modifiche forniscono guidance sulla contabilizzazione delle acquisizioni di interesse in attività a controllo congiunto che costituiscono una attività aziendale.	Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2016 o successivamente.
<b>REGOLAMENTO (UE) 2015/29</b>	<b>Regolamento (UE) 2015/29 della Commissione del 17 dicembre 2014, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 5 del 9 gennaio, adotta Modifiche allo IAS 19 - Piani a benefici definiti: contributi dei dipendenti.</b>  Le modifiche mirano a semplificare e a chiarire la contabilizzazione dei contributi di dipendenti o terzi collegati ai piani a benefici definiti	Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° febbraio 2015 o successivamente.
<b>REGOLAMENTO (UE) 2015/28</b>	<b>Regolamento (UE) 2015/28 della Commissione del 17 dicembre 2014, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 5 del 9 gennaio, adotta il Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2010-2012.</b>  L'obiettivo dei miglioramenti annuali è quello di trattare argomenti necessari relativi a incoerenze riscontrate negli IFRS oppure a chiarimenti di carattere terminologico, che non rivestono un carattere di urgenza, ma che sono stati discussi dallo IASB nel corso del ciclo progettuale iniziato nel 2011. Le modifiche all'IFRS 8 e agli IAS 16, 24 e 38 sono chiarimenti o correzioni ai principi in questione. Le modifiche agli IFRS 2 e 3 comportano cambiamenti alle disposizioni vigenti o forniscono ulteriori indicazioni in merito alla loro applicazione.	Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° febbraio 2015 o successivamente.

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

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

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

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

## → 2.2 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.

## → 2.3 Aggregazioni aziendali ed Avviamenti

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate usando il metodo dell'acquisto. Questo richiede la rilevazione a valore equo delle attività identificabili (incluse le immobilizzazioni immateriali precedentemente non riconosciute) e delle passività identificabili (incluse le passività potenziali ed escluse le ristrutturazioni future) dell'azienda acquistata. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel conto economico nel momento in cui sono sostenuti.

L'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale, che nel bilancio di esercizio è espresso nel valore della partecipazione acquisita, è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *fair value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al *fair value* delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *fair value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel conto economico come provento derivante dalla transazione conclusa.

Le quote del patrimonio netto di interessenza di terzi, alla data di acquisizione, possono essere valutate al *fair value* oppure al pro-quota del valore delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione.

Eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al *fair value* alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento. Eventuali variazioni successive di tale *fair value*, che sono qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione, sono incluse nell'avviamento in modo retrospettivo. Le variazioni di *fair value* qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione sono quelle che derivano da maggiori informazioni su fatti e circostanze che esistevano alla data di acquisizione, ottenute durante il periodo di misurazione (che non può eccedere il periodo di un anno dall'aggregazione aziendale). Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta dal Gruppo nell'impresa acquisita è rivalutata al *fair value* alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel conto economico. Eventuali valori derivanti dalla partecipazione precedentemente detenuta e rilevati negli Altri Utili o Perdite complessivi sono riclassificati nel conto economico come se la partecipazione fosse stata ceduta.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, il Gruppo riporta nel proprio bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione. Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

Le aggregazioni aziendali avvenute prima del 1° gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione

dell'IFRS 3.

Al fine dell'analisi di congruità, l'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale è allocato, alle singole unità generatrici di flussi della Società, o ai gruppi di unità generatrici di flussi che dovrebbero beneficiare delle sinergie dell'aggregazione, indipendentemente dal fatto che altre attività o passività del Gruppo siano assegnate a tali unità o raggruppamenti di unità. Ogni unità o gruppo di unità a cui l'avviamento è allocato:

- rappresenta il livello più basso, nell'ambito del Gruppo, a cui l'avviamento è monitorato ai fini di gestione interna;
- non è più ampio dei segmenti identificati sulla base o dello schema primario o secondario di presentazione dell'informativa di settore del gruppo, determinati in base a quanto indicato dall'IFRS 8 Informativa di settore;
- quando l'avviamento costituisce parte di una unità generatrice di flussi (gruppo di unità generatrici di flussi) e parte dell'attività interna a tale unità viene ceduta, l'avviamento associato all'attività ceduta è incluso nel valore contabile dell'attività per determinare l'utile o la perdita derivante dalla cessione. L'avviamento ceduto in tali circostanze è misurato sulla base dei valori relativi dell'attività ceduta e della porzione di unità mantenuta in essere.

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

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

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

## → 2.4 Investimenti Immobiliari e immobilizzazioni in corso

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

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

Gli interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può

essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

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

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

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

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

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

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

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

- un utilizzo fisicamente possibile considera le caratteristiche fisiche dell'attività che gli operatori di mercato prenderebbero in considerazione ai fini della determinazione del prezzo dell'attività (per esempio, l'ubicazione o le dimensioni di un immobile);
- un utilizzo legalmente consentito considera le restrizioni legali all'utilizzo dell'attività che gli operatori di mercato prenderebbero in considerazione ai fini della determinazione del prezzo dell'attività (per esempio, le normative riguardanti piani urbanistici e territoriali applicabili a un immobile);

- un utilizzo finanziariamente fattibile considera se l'utilizzo dell'attività fisicamente possibile e legalmente consentito genera reddito o flussi finanziari adeguati (considerando i costi di conversione dell'attività a quell'utilizzo) a produrre il rendimento che gli operatori di mercato si aspetterebbero da un investimento in quell'attività utilizzata in quel modo specifico.

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

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

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

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

- Per le Gallerie Commerciali, City Center Project e gli uffici, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.
- Per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.
- Per le porzioni di proprietà residuali, è stato applicato il metodo reddituale (DCF).
- Per i progetti in corso (ampliamenti e nuove realizzazioni) è stato applicato il metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione, e delle altre spese a carico della proprietà.

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

## → 2.5 IAS 23– oneri finanziari (rivisto)

Gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione e costruzione degli investimenti immobiliari relativi sia a nuove costruzioni che ad ampliamenti di investimenti immobiliari esistenti, vengono capitalizzati sul valore contabile dell'immobile cui si riferiscono. La capitalizzazione degli interessi avviene a condizione che l'incremento del valore contabile del bene *non* attribuisca allo stesso un valore *superiore rispetto al suo valore equo*.

## → 2.6 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 / anti-intrusione	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.

### → 2.7 Leasing finanziario

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.

### → 2.8 Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione. Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.

### → 2.9 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).

### → 2.10 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.

### → 2.11 Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

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

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

### → 2.12 Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

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

### → 2.13 Attività non correnti destinate alla vendita

Vengono classificate in tali voci le attività in dismissione (immobile precedentemente classificato tra gli investimenti immobiliari), il cui valore contabile sarà recuperato principalmente attraverso la vendita anziché con l'uso continuativo. Tale riclassificazione avviene solo quando le attività risultino disponibili per la vendita immediata, nella loro condizione attuale e la vendita risulti altamente probabile (stipula del contratto preliminare).

Gli immobili precedentemente classificati tra gli "Immobili di investimento" e valutati con il metodo del valore equo, come previsto dai principi di riferimento (IFRS 5, par. 5d), continuano ad essere valutati al loro valore equo.

Per gli immobili per i quali è stato sottoscritto un preliminare, senza condizioni sospensive ovvero al verificarsi delle stesse, il prezzo di vendita al netto degli oneri connessi alla vendita, rappresenta il valore preso a riferimento del valore equo. In caso contrario gli immobili continuano ad essere valutati al loro valore equo.

### → 2.14 Passività finanziarie

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

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

### → 2.15 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.

### → 2.16 Benefici ai dipendenti

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

### → 2.17 Ricavi

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

essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico.

#### - Ricavi di locazione

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

#### - Prestazione di servizi

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

### → 2.18 Interessi

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

### → 2.19 Dividendi

I dividendi sono contabilizzati quando sorge il diritto a ricevere il pagamento degli stessi.

### → 2.20 Imposte sul reddito

#### a) Imposte correnti

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

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

#### b) Imposte differite

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

Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee tassabili, ad eccezione di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali.

Le imposte anticipate sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili, eccetto il caso in cui l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali.

Il valore da riportare in bilancio delle imposte anticipate

viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte anticipate non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte anticipate possano essere recuperate.

Le imposte anticipate e le imposte differite passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nell'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio e avendo riguardo alla modalità con la quale si ritiene che le differenze temporanee verranno riassorbite. Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

### → 2.21 Cancellazione di attività e passività finanziarie

#### a) Attività finanziarie

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

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

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

#### b) Passività finanziarie

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

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

### → 2.22 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.

### → 2.23 Regime SIIQ

Il Regime Speciale delle SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), introdotto e disciplinato dalla legge 27 dicembre 2006 n. 296 e successive modifiche, nonché dal decreto ministeriale 7 settembre 2007 n. 174, comporta l'esonero dall'Ires e dall'Irap del reddito d'impresa e del valore della produzione derivanti dall'attività di locazione immobiliare e assimilate.

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

Al 31 dicembre 2015, al pari di quanto verificatosi ai termini degli esercizi 2008-2014, avendo superato i parametri patrimoniale e reddituale, IGD SIIQ SPA è risultata in possesso dei requisiti oggettivi previsti dalla legge istitutiva del Regime Speciale (si veda nota 9 del Bilancio di esercizio). Come noto, la disciplina SIIQ, nel richiedere il rispetto della prevalenza dell'attività di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione esente) sia in termini reddituali che patrimoniali, non richiede che tale attività sia svolta in via esclusiva.

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

Per i redditi derivanti da attività "imponibili" sono state applicate le ordinarie regole di determinazione del reddito d'impresa; per i redditi derivanti dalla gestione esente, invece, è stata applicata l'apposita disciplina prevista dai commi 119 e ss. della L. 27 dicembre 2006 n. 296 e dal relativo decreto attuativo, tenuto conto anche delle modifiche introdotte dal decreto legge 12 settembre 2014, n. 133.

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.

Le nuove disposizioni introdotte dalla Legge "11 novembre 2014 n. 164: Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133" prevedono che **le plusvalenze e le minusvalenze** (sia realizzate che derivanti da valutazione al *fair value*) relative a **immobili destinati alla locazione** rientrino nella gestione esente.

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

Per quanto concerne gli immobili (di proprietà o detenuti in base a diritti reali) compresi in compendi aziendali oggetto di affitto, al fine di garantire una puntuale ed obiettiva rappresentazione delle quote dei relativi canoni riferibili alla parte immobiliare, la ripartizione tra gestione esente e gestione imponibile 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 a 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.

## 3. Uso di stime

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

Di seguito sono riepilogati i processi critici di valutazione e le assunzioni chiave utilizzate dalla Società nel proces-

so di applicazione degli IFRS e che possono avere effetti significativi sui valori rilevati nel bilancio per le quali esiste il rischio che possano emergere differenze di valore significative rispetto al valore contabile delle attività e passività nel futuro.

### Investimenti immobiliari e rimanenze

Il portafoglio immobiliare è valutato due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e del 31 dicembre, da società di valutazione esterne e indipendenti, dotate di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una approfondita conoscenza delle caratteristiche degli immobili valutati. A tal fine, la IGD SIIQ S.p.A ha dato incarico a CBRE Valuation S.p.A., REAG S.p.A. e Cushman & Wakefield, che offrono attività specialistica di valutazione degli investimenti immobiliari, di redigere una perizia tramite la quale determinare il valore



equo delle porzioni di proprietà e attualmente operative relative a centri commerciali, gallerie, ipermercati, supermercati, aree ingrosso e fitness, negozi, uffici e terreni.

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

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

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

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

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

La Società, inoltre, effettua periodicamente analisi di sensibilità sulle valutazioni degli asset in portafoglio al fine di monitorare gli effetti che variazioni del tasso di attualizzazione o del tasso di capitalizzazione, dovute a cambiamenti dello scenario macroeconomico. Si rimanda alla nota 15 del bilancio consolidato per l'analisi quantitativa svolta al 31 dicembre 2015, come richiesto dallo IAS 1.

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

#### Valore recuperabile dell'avviamento

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.

#### Recuperabilità delle attività per imposte anticipate

La Società ha attività per imposte anticipate su differenze temporanee deducibili e benefici fiscali teorici per perdite riportabili a nuovo. Nella determinazione della stima del valore recuperabile la Società ha preso in considerazione le risultanze del piano aziendale in coerenza con quelli utilizzati ai fini dei test d'impairment.

#### Fair value degli strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore equo determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione, anche con il supporto di consulenti esterni. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *fair value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *fair value* definita dall'IFRS 7: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

#### Ricavi variabili

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

#### Fondo svalutazione crediti

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

#### Passività potenziali

La Società accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio. La Società è soggetta a cause legali e fiscali riguardanti problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un diverso grado di incertezza, inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controversie ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi del Gruppo possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.

La Società monitora lo status delle cause in corso e si consulta con i propri consulenti legali ed esperti in materia legale e fiscale.

## 4. Informativa per segmenti operativi

Di seguito si riporta l'informativa economica e patrimoniale per segmenti operativi in conformità all'IFRS 8:

CONTO ECONOMICO	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
	ATTIVITÀ IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITÀ DI SERVIZI		INDIVISO		TOTALE	
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>73.495.969</b>	<b>68.429.877</b>	<b>1.504.975</b>	<b>1.823.787</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75.000.944</b>	<b>70.253.664</b>
<b>Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Costi diretti (a) (escluso acc.to a fondo svalutazione crediti)	12.823.626	13.375.380	49.012	240.085	0	0	12.872.639	13.615.465
Spese generali (b)					9.274.411	9.065.373	9.274.411	9.065.373
<b>Totale costi operativi (a)+(b)</b>	<b>12.823.626</b>	<b>13.375.380</b>	<b>49.012</b>	<b>240.085</b>	<b>9.274.411</b>	<b>9.065.373</b>	<b>22.147.050</b>	<b>22.680.838</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.457.467)	(1.354.923)	0	(24)	(274.077)	(269.861)	(1.731.544)	(1.624.808)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(698.278)	275.744	0	0	0	0	(698.278)	275.744
Variazione del fair value - incrementi /(decrementi)	12.874.895	(14.272.860)	0	0	0	0	12.874.895	(14.272.860)
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>10.719.150</b>	<b>(15.352.039)</b>	<b>0</b>	<b>(24)</b>	<b>(274.077)</b>	<b>(269.861)</b>	<b>10.445.073</b>	<b>(15.621.924)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>71.391.493</b>	<b>39.702.458</b>	<b>1.455.962</b>	<b>1.583.678</b>	<b>(9.548.488)</b>	<b>(9.335.233)</b>	<b>63.298.967</b>	<b>31.950.902</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>					<b>8.822.357</b>	<b>123.717</b>	<b>8.822.357</b>	<b>123.717</b>
<b>Proventi finanziari:</b>					<b>751.054</b>	<b>1.881.863</b>	<b>751.054</b>	<b>1.881.863</b>
- verso terzi					19.442	120.891	19.442	120.891
- verso parti correlate					731.612	1.760.972	731.612	1.760.972
<b>Oneri finanziari:</b>					<b>27.038.297</b>	<b>31.327.141</b>	<b>27.038.297</b>	<b>31.327.141</b>
- verso terzi					26.986.892	30.790.567	26.986.892	30.790.567
- verso parti correlate					51.405	536.574	51.405	536.574
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>					<b>(26.287.243)</b>	<b>(29.445.278)</b>	<b>(26.287.243)</b>	<b>(29.445.278)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>71.391.493</b>	<b>39.702.458</b>	<b>1.455.962</b>	<b>1.583.678</b>	<b>(27.013.374)</b>	<b>(38.656.794)</b>	<b>45.834.081</b>	<b>2.629.341</b>
Imposte sul reddito del periodo					822.881	(1.052.048)	822.881	(1.052.048)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>71.391.493</b>	<b>39.702.458</b>	<b>1.455.962</b>	<b>1.583.678</b>	<b>(27.836.255)</b>	<b>(37.604.746)</b>	<b>45.011.200</b>	<b>3.681.389</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi					0	0	0	0
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>71.391.493</b>	<b>39.702.458</b>	<b>1.455.962</b>	<b>1.583.678</b>	<b>(27.836.255)</b>	<b>(37.604.746)</b>	<b>45.011.200</b>	<b>3.681.389</b>

STATO PATRIMONIALE	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
	ATTIVITÀ IMMOBILIARE CARATTERISTICA		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	1.180.382.983	1.127.201.271	0	0	1.180.382.983	1.127.201.271
- Attività non correnti destinate alla vendita	0	28.600.000	0	0	0	28.600.000
- Immobilizzazioni in corso	36.019.895	63.457.121	0	0	36.019.895	63.457.121
Attività immateriali	1.300.000	1.300.000	39.779	50.655	1.339.779	1.350.655
Altre attività Materiali	559.235	780.398	8.617.990	8.861.496	9.177.225	9.641.894
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	23.648	23.402	23.648	23.402
- Partecipazioni	518.069.302	387.123.048	4.443.179	208.179	522.512.481	387.331.227
CCN	(7.699.050)	(1.972.472)	0	0	(7.699.050)	(1.972.472)
Fondi	(5.426.075)	(2.699.399)	0	0	(5.426.075)	(2.699.399)
Debiti e altre passività non correnti	(9.989.254)	(9.602.268)	0	0	(9.989.254)	(9.602.268)
Imposte differite passive/(attive) nette	8.209.632	12.318.843	0	0	8.209.632	12.318.843
<b>Totale impieghi</b>	<b>1.721.426.668</b>	<b>1.606.506.542</b>	<b>13.124.596</b>	<b>9.143.732</b>	<b>1.734.551.264</b>	<b>1.615.650.274</b>
Totale patrimonio netto di gruppo	1.016.218.585	947.003.126	0	0	1.016.218.585	947.003.126
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0	0
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	29.995.574	35.953.223	0	0	29.995.574	35.953.223
PFN	675.212.509	623.550.193	13.124.596	9.143.732	688.337.105	632.693.925
<b>Totale fonti</b>	<b>1.721.426.668</b>	<b>1.606.506.542</b>	<b>13.124.596</b>	<b>9.143.732</b>	<b>1.734.551.264</b>	<b>1.615.650.274</b>

## Note al Bilancio di esercizio

### Nota 1) Ricavi

RICAVI		31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONE
<b>Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate</b>	<b>a.1</b>	<b>27.629.298</b>	<b>25.253.230</b>	<b>2.376.068</b>
<b>Supermercato di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate</b>	<b>a.2</b>	<b>1.699.203</b>	<b>698.824</b>	<b>1.000.379</b>
<b>TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI</b>	<b>a</b>	<b>29.328.501</b>	<b>25.952.054</b>	<b>3.376.447</b>
<b>Gallerie di proprietà, uffici e city center</b>	<b>b.1</b>	<b>39.450.393</b>	<b>38.412.785</b>	<b>1.037.608</b>
<b>Locazioni</b>		<b>6.638.620</b>	<b>7.176.038</b>	<b>(537.418)</b>
Verso parti correlate		4.116.155	3.973.708	142.447
Verso terzi		2.522.465	3.202.330	(679.865)
<b>Affitti d'azienda</b>		<b>32.811.773</b>	<b>31.236.747</b>	<b>1.575.026</b>
Verso parti correlate		281.748	269.835	11.913
Verso terzi		32.530.025	30.966.912	1.563.113
<b>Gallerie di proprietà di terzi</b>	<b>b.2</b>	<b>3.304.609</b>	<b>2.769.714</b>	<b>534.895</b>
<b>Locazioni</b>		<b>199.016</b>	<b>166.721</b>	<b>32.295</b>
Verso parti correlate		31.376	26.463	4.913
Verso terzi		167.640	140.258	27.382
<b>Affitti d'azienda</b>		<b>3.105.593</b>	<b>2.602.993</b>	<b>502.600</b>
Verso parti correlate		50.250	0	50.250
Verso terzi		3.055.343	2.602.993	452.350
<b>Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee</b>	<b>b.3</b>	<b>1.381.539</b>	<b>1.187.273</b>	<b>194.266</b>
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee		1.381.539	886.871	494.668
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		0	300.402	(300.402)
<b>TOTALE GALLERIE</b>	<b>b</b>	<b>44.136.541</b>	<b>42.369.772</b>	<b>1.766.769</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>a+b</b>	<b>73.465.042</b>	<b>68.321.826</b>	<b>5.143.216</b>
di cui correlate		33.808.030	30.522.462	3.285.568
di cui terzi		39.657.012	37.799.364	1.857.648

I ricavi da locazione e affitto d'azienda risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 5.143.216.

Le variazioni più significative sono dovute all'aumento delle locazioni degli ipermercati e supermercati di proprietà per circa Euro 3.376.447 dovuti prevalentemente al contributo per l'intero esercizio del portafoglio "core" acquisito nel mese di ottobre 2014, oltre all'inaugurazione avvenuta a maggio 2015 del retail park Clodi a Chioggia.

I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà, uffici e city center, risultano in incremento di Euro 1.037.608 principalmente per effetto di: (i) maggiori ricavi derivanti dall'ampliamento del Centro d'Abruzzo, dalla rimodulazione de Le

Porte di Napoli, dall'apertura delle prime unità retail di Piazza Mazzini a Livorno e dall'apertura, nel maggio 2015, del retail park Clodi; (ii) dal riversamento a conto economico dell'eccedenza del fondo svalutazione crediti determinato a seguito del primo riparto provvisorio del Fallimento Darsena FM. Tali incrementi sono stati parzialmente compensati dalle dismissioni del City Center Rizzoli, avvenuta a fine maggio 2015, e della galleria Fonti del Corallo, avvenuta in data 26 febbraio 2014.

L'incremento dei ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà di terzi, pari ad Euro 534.895 è prevalentemente dovuto alla già citata cessione della galleria Fonti del Corallo, detenuta tramite un contratto di locazione.

**Nota 2) Altri proventi**

ALTRI PROVENTI	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONE
Rimborsi diversi	600	450	150
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	70.411	340.692	(270.281)
Altri ricavi diversi	19.930	107.588	(87.658)
<b>Totale altri proventi vs terzi</b>	<b>90.941</b>	<b>448.730</b>	<b>(357.789)</b>
Rimborso diversi vs correlate	38.979	29.500	9.479
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	40.994	26.115	14.879
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere vs correlate	47.988	2.013	45.975
Servizi amministrativi Vs correlate	1.317.000	1.425.480	(108.480)
<b>Totale altri proventi vs correlate</b>	<b>1.444.961</b>	<b>1.483.108</b>	<b>(38.147)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1.535.902</b>	<b>1.931.838</b>	<b>(395.936)</b>

Il decremento degli “altri proventi” conseguiti dalla società nel corso dell’esercizio è sostanzialmente riconducibile all’andamento fatto registrare dalle voci: (i) “Ricavi per pilotage” il cui decremento risente del venir meno del contributo dei ricavi di pilotage conseguiti lo scorso anno in occasione dei

lavori di ampliamento del centro commerciale Abruzzo; (ii) “Ricavi per servizi amministrativi verso parti correlate”, il cui decremento è sostanzialmente da ricondursi alla riduzione del corrispettivo per il service amministrativo nei confronti della controllata Porta Medicea.

**Nota 3) Costi per servizi**

COSTI PER SERVIZI	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONE
<b>Costi per servizi verso terzi</b>	<b>10.020.482</b>	<b>9.591.912</b>	<b>428.570</b>
Affitti passivi	3.467.484	2.949.643	517.841
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	622.094	361.302	260.792
Spese gestione centri	1.996.139	2.014.317	(18.178)
Assicurazioni	423.180	383.962	39.218
Onorari e compensi	89.403	124.734	(35.331)
Compensi ad organi sociali	743.873	793.684	(49.811)
Compensi società di revisione	104.291	104.081	210
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	373.608	305.846	67.762
Costi per pilotage e oneri di cantiere	50.246	234.015	(183.769)
Consulenze	868.315	826.135	42.180
Manutenzioni e riparazioni	185.441	294.821	(109.380)
Altri costi per servizi	1.096.408	1.199.372	(102.964)
<b>Costi per servizi vs. parti correlate</b>	<b>1.656.175</b>	<b>3.001.349</b>	<b>(1.345.174)</b>
Affitti passivi	2.400	1.518.325	(1.515.925)
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	25.000	25.000	0
Service	297.309	313.882	(16.573)
Spese gestione centri	1.214.357	1.058.640	155.717
Assicurazioni	32.130	33.465	(1.335)
Compensi ad organi sociali	84.979	49.500	35.479
Altri costi per servizi	0	2.537	(2.537)
<b>Totale</b>	<b>11.676.657</b>	<b>12.593.261</b>	<b>(916.604)</b>

La voce costi per servizi evidenzia un decremento rispetto all’esercizio precedente di Euro 916.604. Le principali variazioni hanno riguardato: (i) le spese per affitti passivi, in incremento di Euro 517.841 per effetto, principalmente, della cessione della galleria Le Fonti del Corallo di Livorno, avvenuta alla fine del primo trimestre 2014, che è ora in gestione tramite un contratto di locazione di lunga durata stipulato con l’acquirente; (ii) le spese promo-

zionali, in incremento anche per effetto della nuova apertura di Chioggia; (iii) i costi per pilotage, in decremento per le attività realizzate nel 2014 in relazione all’ampliamento del Centro d’Abruzzo; (iv) le spese per la gestione dei centri verso parti correlate, il cui incremento è principalmente dovuto agli oneri per locali sfitti relativi al centro Piazza Mazzini, la cui parziale apertura è avvenuta nel secondo semestre 2014; (vi) gli affitti passivi verso parti correlate,

in diminuzione a seguito dell’acquisto della galleria Città delle Stelle, avvenuta nel mese di ottobre 2014, in precedenza detenuta in forza di un contratto di usufrutto.

Di seguito si forniscono i dettagli della retribuzione degli Amministratori e dei Sindaci in carica per le attività prestate alla società. Si precisa che gli emolumenti indicati si riferiscono al compenso per l’esercizio 2015.

AMMINISTRATORI E SINDACI	CARICA RICOPERTA	PERIODO IN CUI È STATA RICOPERTA LA CARICA	SCADENZA DELLA CARICA	EMOLUMENTI
<b>Consiglio di Amministrazione</b>				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/15-31/12/15	Appr.bil. 2017	91.500
Fernando Pellegrini	Consigliere	01/01/15-31/12/15	Appr.bil. 2017	16.500
	Vice Presidente	17/04/15-31/12/15	Appr.bil. 2017	35.479
Claudio Albertini	Consigliere	01/01/15-31/12/15	Appr.bil. 2017	16.500
	Amministratore Delegato	01/01/15-31/12/15	Appr.bil. 2017	250.000
Leonardo Caporioni	Consigliere	01/01/15-31/12/15	Appr.bil. 2017	16.500
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/15-31/12/15	Appr.bil. 2017	16.500
Andrea Parenti	Consigliere	01/01/15-31/12/15	Appr.bil. 2017	16.500
Elisabetta Gualandri	Consigliere	01/01/15-31/12/15	Appr.bil. 2017	16.500
Livia Salvini	Consigliere	01/01/15-31/12/15	Appr.bil. 2017	16.500
Elio Gasperoni	Consigliere	15/04/15-31/12/15	Appr.bil. 2017	11.753
Milva Carletti	Consigliere	15/04/15-31/12/15	Appr.bil. 2017	11.753
Rossella Saoncella	Consigliere	15/04/15-31/12/15	Appr.bil. 2017	11.753
Matthew David Lentz	Consigliere	15/04/15-31/12/15	Appr.bil. 2017	11.753
<b>Consiglio di Amministrazione (cessati)</b>				
Sergio Costalli	Vice Presidente	01/01/15-15/04/15	Appr.bil. 2014	19.358
Roberto Zamboni	Consigliere	01/01/15-15/04/15	Appr.bil. 2014	4.747
Massimo Franzoni	Consigliere	01/01/15-15/04/15	Appr.bil. 2014	4.747
Riccardo Sabadini	Consigliere	01/01/15-15/04/15	Appr.bil. 2014	4.747
Fabio Carpanelli	Consigliere	01/01/15-15/04/15	Appr.bil. 2014	4.747
Giorgio Boldregghini	Consigliere	01/01/15-15/04/15	Appr.bil. 2014	4.747
Tamara Magalotti	Consigliere	01/01/15-15/04/15	Appr.bil. 2014	4.747
John William Vojticek	Consigliere	15/04/15-16/11/15		0
<b>COLLEGIO SINDACALE</b>				
Anna Maria Allievi	Pres.Collegio Sindacale	15/04/15-31/12/15	Appr.bil. 2017	17.630
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	01/01/15-31/12/15	Appr.bil. 2017	16.500
Pasquina Corsi	Sindaco Effettivo	01/01/15-31/12/15	Appr.bil. 2017	16.500
Romano Conti (cessato)	Pres.Collegio Sindacale	01/01/15-15/04/15	Appr.bil. 2014	7.120
<b>COMITATO CONTROLLO E RISCHI</b>				
Elisabetta Gualandri	Consigliere (Presidente)	01/01/15-31/12/15	qualifica Consigliere	12.000
Livia Salvini	Consigliere	01/01/15-31/12/15	qualifica Consigliere	8.000
Rossella Saoncella	Consigliere	17/04/15-31/12/15	qualifica Consigliere	5.699
Massimo Franzoni (cessato)	Consigliere	01/01/15-17/04/15	qualifica Consigliere	2.301
<b>ORGANISMO DI VIGLIANZA</b>				
Fabio Carpanelli	Esterno (Presidente)	17/04/15-31/12/15	Appr.bil. 2017	8.548
Riccardo Sabadini	Esterno	17/04/15-31/12/15	Appr.bil. 2017	5.699
Alessandra De Martino	Esterno	17/04/15-31/12/15	Appr.bil. 2017	5.699
Fabio Carpanelli (cessato)	Consigliere (Presidente)	01/01/15-17/04/15	qualifica Consigliere	3.452
Aristide Canosani (cessato)	Consigliere	01/01/15-17/04/15	qualifica Consigliere	2.301
Livia Salvini (cessato)	Consigliere	01/01/15-17/04/15	qualifica Consigliere	2.301
<b>COMITATO NOMINE E REMUNERAZIONE</b>				
Andrea Parenti	Consigliere (Presidente)	01/01/15-31/12/15	qualifica Consigliere	6.000
Milva Carletti	Consigliere	17/04/15-31/12/15	qualifica Consigliere	3.000
Elisabetta Gualandri	Consigliere	17/04/15-31/12/15	qualifica Consigliere	3.000
Fabio Carpanelli (cessato)	Consigliere	01/01/15-17/04/15	qualifica Consigliere	2.250
Tamara Magalotti (cessato)	Consigliere	01/01/15-17/04/15	qualifica Consigliere	750
<b>COMITATO PRESIDENZA</b>				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/15-31/12/15	qualifica Consigliere	0
Fernando Pellegrini	Vice Presidente	17/04/15-31/12/15	qualifica Consigliere	0
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	01/01/15-31/12/15	qualifica Consigliere	0
Elio Gasperoni	Consigliere	17/04/15-31/12/15	qualifica Consigliere	0
Sergio Costalli (cessato)	Vice Presidente	01/01/15-17/04/15	qualifica Consigliere	0
Roberto Zamboni (cessato)	Consigliere	01/01/15-17/04/15	qualifica Consigliere	0
<b>COMITATO PARTI CORRELATE</b>				
Rossella Saoncella	Consigliere Presidente)	17/04/15-31/12/15	qualifica Consigliere	3.750
Andrea Parenti	Consigliere	01/01/15-31/12/15	qualifica Consigliere	5.250
Matthew David Lentz	Consigliere	17/04/15-31/12/15	qualifica Consigliere	3.000
Riccardo Sabadini (cessato)	Consigliere (Presidente)	01/01/15-17/04/15	qualifica Consigliere	1.500
Giorgio Boldregghini (cessato)	Consigliere	01/01/15-17/04/15	qualifica Consigliere	1.500
<b>LEAD INDEPENDENT DIRECTOR</b>				
Riccardo Sabadini (cessato)	Consigliere	01/01/15-17/04/15	qualifica Consigliere	0

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Relazione sulla Remunerazione della Società predisposta ai sensi di legge.

#### Nota 4) Costi del Personale

Di seguito si fornisce il dettaglio del costo del personale:

COSTI DEL PERSONALE	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONE
Salari e stipendi	3.343.408	3.267.663	75.745
Oneri sociali	964.969	964.357	612
Trattamento di fine rapporto	271.644	200.612	71.032
Altri costi	146.176	186.636	(40.460)
<b>TOTALE</b>	<b>4.726.197</b>	<b>4.619.268</b>	<b>106.929</b>

L'incremento della voce "costo del personale", rispetto a quanto rilevato nell'esercizio precedente, è principalmente dovuto al maggior accantonamento al Fondo TFR determinato in applicazione dello IAS 19, oltre all'andata a regime di alcuni adeguamenti

contrattuali.

La voce Trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari ad Euro 55.849.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

LA RIPARTIZIONE DEL PERSONALE PER CATEGORIE	31/12/2015	31/12/2014
Dirigenti	4	4
Quadri	13	13
Impiegati	50	51
<b>TOTALE</b>	<b>67</b>	<b>68</b>

#### Nota 5) Altri costi operativi

ALTRI COSTI OPERATIVI	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONE
IMU-TASI	5.019.391	4.700.195	319.196
Altre imposte e tasse	49.683	49.725	(42)
Registrazione contratti	241.152	241.501	(349)
Sopravvenienze (attive)/passive ordinarie	(13.580)	22.569	(36.149)
Quote associative	122.068	127.507	(5.439)
Perdite su crediti	50.350	19.659	30.691
Indennizzi	0	6.500	(6.500)
Carburanti, pedaggi	110.176	121.743	(11.567)
Abbonamenti riviste, cancelleria, stampati	73.661	90.987	(17.326)
Altri costi operativi	91.295	87.923	3.372
<b>TOTALE</b>	<b>5.744.196</b>	<b>5.468.309</b>	<b>275.887</b>

L'incremento degli altri costi operativi è sostanzialmente riconducibile all'imposta Municipale sugli immobili di proprietà, in incremento rispetto all'esercizio precedente per effetto delle imposte pagate con riferimento ai centri commerciali acquisiti in pro-

prietà nel corso del secondo semestre 2014 (supermercati di Cecina e Civita Castellana, e ipermercati di Città delle Stelle, Schio e Cesena), oltre all'entrata nel portafoglio immobiliare del centro commerciale Clodi.

### Nota 6) Ammortamenti e accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value

AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI E VARIAZIONI DI FAIR VALUE	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONE
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(30.571)	(26.355)	(4.216)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(513.232)	(582.062)	68.830
Svalutazione crediti	(776.365)	(891.391)	115.026
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(411.376)	(125.000)	(286.376)
<b>Totale ammortamenti e accantonamenti</b>	<b>(1.731.544)</b>	<b>(1.624.808)</b>	<b>(106.736)</b>
<b>(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso</b>	<b>(698.278)</b>	<b>275.744</b>	<b>(974.022)</b>
<b>Variazioni di fair value</b>	<b>12.874.895</b>	<b>(14.272.860)</b>	<b>27.147.755</b>
<b>Totale Amm.ti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>10.445.073</b>	<b>(15.621.924)</b>	<b>26.066.997</b>

- Gli ammortamenti complessivi delle immobilizzazioni immateriali e materiali sono in decremento rispetto all'esercizio precedente per effetto principalmente della riclassifica nella voce investimenti immobiliari, effettuata nel secondo semestre 2014, degli impianti relativi alla galleria Città delle Stelle precedentemente detenuta in usufrutto e acquisita in proprietà nel mese di ottobre 2014.
- L'accantonamento al fondo svalutazione crediti per l'esercizio 2015 è pari a Euro 776.365, in diminuzione rispetto all'esercizio precedente. Tali accantonamenti sono stati effettuati valutando analiticamente le singole posizioni dei clienti al fine di adeguare il valore degli stessi al presumibile valore di realizzo e risultano in decremento in seguito alla riduzione dei crediti in contenzioso. Si rimanda alla nota 19 per la movimentazione del fondo svalutazione crediti.
- Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili oneri a fronte di due contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali Le Maioliche (Faenza) e La Torre (Palermo).
- La voce "(svalutazione)/ripristini di immobilizzazioni in corso", pari ad Euro -698.278 Euro contiene la svalutazione operata sull'iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande, iscritta tra le immobilizzazioni in corso, al fine di allineare il valore contabile al minore tra il costo e il valore equo espresso dalla perizia al 31 dicembre 2015.
- La voce "Variazioni di Fair value", pari ad Euro 12.874.895, contiene: (i) le rivalutazioni nette, pari ad Euro 12.449.114 (commentate in nota 13) effettuate per adeguare il valore degli investimenti immobiliari al valore equo al 31 dicembre 2015; (ii) la rivalutazione, pari ad Euro 425.781, effettuata per adeguare il valore contabile del progetto in corso "Ampliamento Esp " al valore equo, commentata in nota 15).

### Nota 7) Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

RISULTATO GESTIONE PARTECIPAZIONI E CESSIONE IMMOBILI	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONI
Dividendi	9.461.416	0	9.461.416
Plusvalenza cessione galleria "Fonti del Corallo"	0	123.717	(123.717)
Minusvalenza cessione Immobile "Rizzoli"	(291.493)	0	(291.493)
Costi accessori acquisto partecipazione Punta di ferro	(191.452)	0	(191.452)
Svalutazione partecipazioni	(156.114)	0	(156.114)
<b>Totale Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>8.822.357</b>	<b>123.717</b>	<b>8.698.640</b>

Il risultato registrato nell'esercizio 2015, pari ad Euro 8.822.357, è da imputare principalmente: (i) all'incasso dei dividendi da parte della società controllata IGD Property SIINQ S.p.A. pari ad Euro 9.459.364, oltre ad Euro 2.000 relativi all'incasso dei dividendi da parte della società Win

Magazin S.A.; (ii) al risultato della cessione dell'investimento immobiliare Rizzoli; (iii) ai costi accessori sostenuti per l'acquisto della partecipazione in Punta di Ferro SIINQ S.p.A. avvenuto nel mese di dicembre 2015; (iv) alla svalutazione di partecipazioni.

**Nota 8) Proventi e Oneri finanziari**

<b>PROVENTI FINANZIARI</b>	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONI
Interessi attivi bancari	4.869	42.221	(37.352)
Interessi attivi diversi	14.573	78.670	(64.097)
<b>Totale vs terzi</b>	<b>19.442</b>	<b>120.891</b>	<b>(101.449)</b>
Interessi attivi verso correlate	731.612	1.760.972	(1.029.360)
<b>Totale vs correlate</b>	<b>731.612</b>	<b>1.760.972</b>	<b>(1.029.360)</b>
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>751.054</b>	<b>1.881.863</b>	<b>(1.130.809)</b>

I proventi finanziari sono in decremento principalmente per effetto dei minori interessi attivi bancari, a seguito della riduzione dei tassi applicati. Gli interessi attivi verso società correlate sono in

decremento per effetto della riduzione degli spread applicati, oltre alla riduzione dei finanziamenti erogati alle società controllate. Per ulteriori informazioni si rimanda alle note 23 e 38.

<b>ONERI FINANZIARI</b>	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONI
Interessi passivi vs imprese controllate	3.301	789	2.512
Interessi passivi dep.cauzionali	48.104	78.733	(30.629)
Interessi passivi verso Coop Adriatica	0	457.052	(457.052)
<b>Totale vs correlate</b>	<b>51.405</b>	<b>536.574</b>	<b>(485.169)</b>
Interessi passivi bancari	151.293	1.345.616	(1.194.323)
Interessi e oneri diversi	515.816	271.388	244.428
Interessi mutui	5.545.740	10.250.643	(4.704.903)
Oneri finanziari su leasing	79.892	96.501	(16.609)
Interessi e oneri bond	11.935.927	11.157.072	778.855
Differenziali IRS	8.758.224	8.509.219	249.005
Interessi capitalizzati	0	(839.872)	839.872
<b>Totale vs terzi</b>	<b>26.986.892</b>	<b>30.790.567</b>	<b>(3.803.675)</b>
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>27.038.297</b>	<b>31.327.141</b>	<b>(4.288.844)</b>

La riduzione degli oneri finanziari verso parti correlate, pari ad Euro 485.169 è dovuta: (i) all'azzeramento dell'apertura di credito nei confronti della controllante Coop Adriatica (dal 1° gennaio Coop Alleanza 3.0); (ii) al decremento del saggio di interesse legale, con riferimento al quale sono calcolati gli interessi sui depositi cauzionali, dall'1% dell'esercizio precedente allo 0,5%. Il decremento complessivo degli oneri finanziari verso terzi pari ad Euro 3.803.675 è riconducibile: (i) all'estinzione anticipata del mutuo gravante sull'ipermercato di Conegliano; (ii) alla riduzione degli spread applicati sulle linee a breve e sui mutui; (iii) alle operazioni, effettuate nel precedente esercizio, di estinzione di alcuni conti correnti ipotecari e di alcuni finanziamenti. Da segnalare che, nell'esercizio precedente risultavano iscritti a conto

economico, a seguito dell'estinzione dei finanziamenti di cui sopra, i costi accessori a tali operazioni non ancora ammortizzati, per un importo pari a circa 782 migliaia di Euro. Tali minori oneri sono stati parzialmente compensati dall'incremento degli oneri finanziari relativi al prestito obbligazionario di Euro 150 milioni emesso in data 7 maggio 2014 e al prestito obbligazionario di Euro 162 milioni emesso il 21 aprile 2015 con cui è stata regolata l'offerta di scambio rivolta ai portatori dei titoli obbligazionari "Euro144,900,000 4.335 per cent. Notes due 7 May 2017" e "Euro150,000,000 3.875 per cent. Notes due 7 January 2019". Si segnala infine che, al 31 dicembre 2015, non sono stati capitalizzati interessi sui progetti in corso, contrariamente a quanto avvenuto nel precedente esercizio.



**Nota 9) Imposte sul reddito**

<b>IMPOSTE SUL REDDITO</b>	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONE
Imposte Correnti	(788.763)	(326.740)	(462.023)
<i>dettaglio:</i>			
<i>Ires</i>	33.279	30.148	3.131
<i>Irap</i>	208.484	185.222	23.262
<i>Provento da consolidato fiscale</i>	0	(542.110)	542.110
<i>Credito imposta Irap</i>	(1.030.526)	0	(1.030.526)
Imposte Differite passive	(13.311)	(11.115.259)	11.101.948
Imposte Anticipate	1.525.832	10.461.235	(8.935.403)
Sopravvenienze attive/passive	99.123	(71.284)	170.407
<b>Totale</b>	<b>822.881</b>	<b>(1.052.048)</b>	<b>1.874.929</b>

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta pari ad Euro 822.881, in aumento rispetto al dato dell'esercizio precedente. La variazione è dovuta prevalentemente alla rideterminazione della fiscalità dell'esercizio precedente con la conseguente indeducibilità del margine fiscale negativo netto realizzato con la cessione della Galleria del Centro Commerciale "Fonti del Corallo" di Livorno, a seguito della pubblicazione della circolare 32/E del 17/09/2015 da parte dell'Agenzia delle Entrate e degli ulteriori chiarimenti ivi forniti in ordine all'applicazione, a partire dall'esercizio 2014, delle disposizioni contenute nel D.L. 133/2014. Ciò ha determinato una

minor perdita fiscale e, di conseguenza, sono state riversate a conto economico imposte anticipate per circa Euro 957.525. Le principali altre variazioni sono state, invece, la conseguenza: (i) del riversamento, registrato al 31 dicembre 2014, delle imposte differite attive e passive stanziare in bilancio sino al 31 dicembre 2013, rispettivamente pari a Euro 11.862.268 e a Euro 11.130.236, con un impatto negativo a conto economico per un importo netto pari a Euro 732.032, a seguito dell'entrata in vigore (13 settembre 2014) del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 12 settembre (il "D.L. 133/2014")

che, tra le nuove disposizioni introdotte dall'art. 20 del D.L. 133/2014 prevedeva che le plusvalenze e le minusvalenze relative ad immobili destinati alla locazione rientrassero nella gestione esente; (ii) della trasformazione delle Eccedenze ACE non utilizzate in abbattimento dei redditi imponibili 2014 e 2015, in un credito d'imposta da far valere ai fini Irap.

Di seguito si forniscono le tabelle con evidenza dei calcoli relativi alla verifica dei requisiti economico e patrimoniale validi ai fini SIIQ, come previsto dalla normativa (si veda paragrafo 2.7 della Relazione sulla gestione):

<b>CONTO ECONOMICO GESTIONE ESENTE E GESTIONE IMPONIBILE</b> (importi in Euro)	31/12/15 TOTALE	31/12/15 GESTIONE ESENTE	31/12/15 GESTIONE IMPONIBILE
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>75.000.944</b>	<b>68.667.553</b>	<b>6.333.391</b>
<b>Totale costi operativi</b>	<b>22.147.050</b>	<b>17.982.173</b>	<b>4.164.877</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.731.544)	(1.643.282)	(88.262)
(Svalutazioni delle immobilizzazioni in corso)/ripristini	(698.278)	(698.278)	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	12.874.895	12.874.895	0
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>63.298.967</b>	<b>61.218.715</b>	<b>2.080.252</b>
<b>Risultato Gestione partecipazioni</b>	<b>8.822.357</b>	<b>8.976.419</b>	<b>(154.062)</b>
Risultato Gestione partecipazioni	8.822.357	8.976.419	(154.062)
Proventi finanziari	751.054	11.734	739.320
Oneri finanziari	(27.038.297)	(25.676.640)	(1.361.657)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(26.287.243)</b>	<b>(25.664.906)</b>	<b>(622.337)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>45.834.081</b>	<b>44.530.228</b>	<b>1.303.853</b>
Imposte sul reddito del periodo	822.881	0	822.881
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>45.011.200</b>	<b>44.530.228</b>	<b>480.972</b>

<b>VERIFICA DEL REQUISITO ECONOMICO</b>	31/12/15
Valori dei ricavi derivanti da attività di locazione e assimilate (ricavi esenti)	77.772.602
Plusvalenze realizzate	2.370.484
<b>Totale A</b>	<b>80.143.086</b>
Componenti positivi	84.859.082
Plusvalenze realizzate	2.370.484
<b>Totale (B)</b>	<b>87.229.566</b>
<b>Parametro reddituale (A/B)</b>	<b>91,88%</b>

VERIFICA DEL REQUISITO PATRIMONIALE		31/12/2015
Immobili destinati alla locazione		1.180.382.983
Immobili in corso di costruzione		36.019.895
Partecipazioni in SIIQ		331.616.411
<b>Totale immobili destinati alla locazione, immobilizzazioni in corso e partecipazioni in SIIQ</b>	<b>A</b>	<b>1.548.019.289</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>B</b>	<b>1.827.405.301</b>
<b>Elementi esclusi dal rapporto:</b>	<b>C</b>	<b>(85.853.168)</b>
Disponibilità liquide		(8.571.706)
Finanziamenti soc.gruppo		(51.447.409)
Crediti commerciali		(7.625.631)
Sede IGD SIIQ		(8.617.990)
Attività per strumenti derivati		(12.057)
Attività per imposte anticipate		(8.209.632)
Crediti Tributarî		(1.368.743)
<b>Totale attivo rettificato B-C=D</b>	<b>D</b>	<b>1.741.552.133</b>
<b>PARAMETRO PATRIMONIALE A/D</b>		<b>88,89%</b>

Di seguito si fornisce la riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte della Società, utilizzando l'aliquota in vigore, rispetto

all'aliquota effettiva per i periodi chiusi al 31 dicembre 2015 e 31 dicembre 2014.

RICONCILIAZIONE DELLE IMPOSTE SUL REDDITO APPLICABILE ALL'UTILE ANTE IMPOSTE	31/12/2015	31/12/2014
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>45.834.081</b>	<b>2.629.341</b>
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 27,5%)</i>	12.604.372	723.069
Utile risultante da Conto Economico	45.834.081	2.629.341
<b>Variazioni in aumento:</b>		
IMU	4.741.259	4.452.541
Fair value negativo	0	14.272.860
Svalutazioni immobilizzazioni in corso	698.278	0
Altre variazioni in aumento	4.945.549	2.196.064
<b>Variazioni in diminuzione:</b>		
Variazione reddito esente	(37.521.634)	(17.615.031)
Ammortamenti	(1.269.149)	(1.132.820)
Fair value positivo	(12.874.895)	0
Altre variazioni varie	(3.319.115)	(6.446.590)
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>1.234.373</b>	<b>(1.643.634)</b>
<b>Utilizzo beneficio Ace</b>	<b>1.234.373</b>	<b>0</b>
<b>Imponibile fiscale al netto delle perdite</b>	<b>0</b>	<b>(1.643.634)</b>
<b>Minori imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto</b>	<b>(33.279)</b>	<b>(30.148)</b>
<b>Imposte correnti sull'esercizio</b>	<b>33.279</b>	<b>30.148</b>
<b>Provento da consolidato fiscale</b>	<b>0</b>	<b>(542.110)</b>
<b>Credito imposta Irap</b>	<b>(1.030.526)</b>	<b>0</b>
<b>Imposte correnti totali sull'esercizio</b>	<b>(997.247)</b>	<b>(511.962)</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>57.031.846</b>	<b>52.968.121</b>
IRAP teorica (3,9%)	2.224.242	2.065.757
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>57.031.846</b>	<b>52.968.121</b>
Variazioni:		
Variazioni in aumento	7.991.434	6.095.806
Variazioni in diminuzione	(1.225.673)	(9.143.729)
Variazione reddito Esente	(53.825.869)	(44.361.797)
Altre deduzioni	(4.726.196)	(1.256.533)
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>5.245.542</b>	<b>4.301.868</b>
<b>Minori imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto</b>	<b>(2.379)</b>	<b>(16.168)</b>
<b>IRAP corrente per l'esercizio</b>	<b>208.484</b>	<b>185.222</b>

**Nota 10) Attività immateriali a vita definita**

<b>ATTIVITÀ IMMATERIALI A VITA DEFINITA 2014</b>	SALDO AL 01/01/2014	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2014
Attività immateriali a vita definita	52.742	20.200	0	(26.355)	4.068	50.655
Attività immateriali a vita indefinita in corso	4.068	0	0	0	(4.068)	0
<b>Totale attività immateriali a vita indefinita</b>	<b>56.810</b>	<b>20.200</b>	<b>0</b>	<b>(26.355)</b>	<b>0</b>	<b>50.655</b>

<b>ATTIVITÀ IMMATERIALI A VITA DEFINITA 2015</b>	SALDO AL 01/01/2015	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2015
Attività immateriali a vita definita	50.655	19.695	0	(30.571)	0	39.779
<b>Totale attività immateriali a vita indefinita</b>	<b>50.655</b>	<b>19.695</b>	<b>0</b>	<b>(30.571)</b>	<b>0</b>	<b>39.779</b>

Le attività immateriali a vita definita sono rappresentate dagli oneri sostenuti per la progettazione e registrazione di marchi aziendali e per software gestionali. Il periodo di ammortamento con riferimento ai marchi è definito in 10 anni e con riferimento ai software è

definito in tre anni. Nel corso dell'esercizio non sono state registrate perdite o ripristini di valore delle attività immateriali. Gli incrementi sono relativi: (i) per Euro 5.000 all'implementazione del software gestionale dedicato ai ricavi; (ii) per Euro 5.421 all'aggiorna-

mento del marchio aziendale; (iii) per Euro 7.924 alla realizzazione di un software dedicato alla gestione degli spazi espositivi; (iv) per Euro 1.350 allo studio e la realizzazione del logo relativo al nuovo retail park Clodi.

**Nota 11) Avviamento**

<b>AVVIAMENTO 2014</b>	SALDO AL 01/01/2014	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2014
<b>Avviamento</b>	<b>64.828</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.235.172</b>	<b>1.300.000</b>

<b>AVVIAMENTO 2015</b>	SALDO AL 01/01/2015	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2015
<b>Avviamento</b>	<b>1.300.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.300.000</b>

L'avviamento è stato attribuito alle singole unità generatrici di flussi di cassa (Cash Generating Units o CGU). La voce non ha subito movimentazioni

nel corso del presente esercizio. Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 31 dicembre 2015.

<b>AVVIAMENTO</b>	31/12/14	31/12/15
Fonti del Corallo	1.300.000	1.300.000
<b>Totale</b>	<b>1.300.000</b>	<b>1.300.000</b>

In sede di redazione del progetto di Bilancio è stata aggiornata l'analisi di impairment di tali valori. Per il calcolo del valore d'uso si è utilizzata la proiezione dei flussi di cassa operativi che derivano dalle stime insite nel budget 2016 e, per gli esercizi 2017 e 2018, nel piano industriale 2015-2018, approvato dal C.d.A. in data 7 maggio 2015. Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato

del capitale investito) è pari al 4,82%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 4,90% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio pagato per l'ottenimento di capitale oneroso. Nella proiezione è stato considerato un tasso di crescita perpetua (g) pari a 1%. Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio.

**Nota 12) Fabbricato**

<b>FABBRICATO 2014</b>	SALDO AL 01/01/2014	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2014
Costo storico	10.114.243	0	0	0	0	10.114.243
Fondo ammortamento	(1.009.241)	0	0	(243.506)	0	(1.252.747)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>9.105.002</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(243.506)</b>	<b>0</b>	<b>8.861.496</b>

<b>FABBRICATO 2015</b>	SALDO AL 01/01/2015	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2015
Costo storico	10.114.243	0	0	0	0	10.114.243
Fondo ammortamento	(1.252.747)	0	0	(243.506)	0	(1.496.253)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>8.861.496</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(243.506)</b>	<b>0</b>	<b>8.617.990</b>

La voce accoglie i costi sostenuti per l'acquisizione del fabbricato che ospita la sede operativa aziendale. Come già accaduto nel precedente esercizio la

voce ha subito una movimentazione unicamente legata alla prosecuzione del processo di ammortamento.

**Nota 13) Investimenti immobiliari**

Come richiesto dallo IAS 40 si fornisce una riconciliazione fra il valore ad inizio e fine periodo con separata indicazio-

ne degli incrementi e decrementi per vendita e quelli per valutazione al *fair value*.

<b>INVESTIMENTI IMMOBILIARI 2014</b>	SALDO AL 01/01/2014	INCREMENTI	ACQUISTO IMMOBILI DA AUMENTO DI CAPITALE	DECREMENTI	RIVALUTAZIONI	SVALUTAZIONI	TRASFERIMENTI DA IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO	TRASFERIMENTO A ATTIVITÀ NON CORRENTI DESTINATE ALLA VENDITA	SALDO AL 31/12/2014
<b>Investimenti immobiliari</b>	<b>1.070.095.000</b>	<b>20.725.400</b>	<b>94.744.081</b>	<b>(46.792.302)</b>	<b>13.237.368</b>	<b>(29.659.334)</b>	<b>33.451.058</b>	<b>(28.600.000)</b>	<b>1.127.201.271</b>

<b>INVESTIMENTI IMMOBILIARI 2015</b>	SALDO AL 01/01/2015	INCREMENTI	DECREMENTI	RIVALUTAZIONI	SVALUTAZIONI	TRASFERIMENTI DA IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO	SALDO AL 31/12/2015
<b>Investimenti immobiliari</b>	<b>1.127.201.271</b>	<b>10.793.267</b>	<b>(1.112.123)</b>	<b>27.327.637</b>	<b>(14.878.523)</b>	<b>31.051.454</b>	<b>1.180.382.983</b>

Le principali variazioni intervenute nel corso del presente esercizio sono relative ai lavori eseguiti ed ultimati per circa Euro 10.793.267, tra cui si segnalano: (i) l'ultimazione dei lavori relativi al retail park di Chioggia, inaugurato il 14 maggio, per Euro 5.814.651; (ii) i lavori di rifacimento dei parcheggi relativi al centro commerciale di Porto Grande e per la realizzazione del sottopasso per un ammontare complessivo pari ad Euro 738.346; (iii) i lavori di impermeabilizzazione e sostituzione di impianti relativi al centro commerciale Guidonia per un ammontare pari ad Euro 460.098; (iv) i lavori per l'inserimento della Multisala Cinematografica presso il centro commerciale di Palermo per Euro 2.065.792; (v) altri interventi minori (tra i principali su Abruzzo, super Aquileia, Centro Darsena e Le

Maioliche), per un ammontare complessivo pari ad Euro 1.714.380; a questi si aggiungono lavori capitalizzati negli esercizi precedenti e riclassificati in questa voce a seguito della relativa ultimazione per Euro 31.051.454 per la maggior parte riferibili al completamento del Retail Park di Chioggia (Euro 30.500.000). I decrementi sono stati pari ad Euro 1.112.123 e si riferiscono prevalentemente alla cessione del terreno di Faenza per Euro 950.000 alla controllante Coop Adriatica (ora Coop Alleanza 3.0). Gli adeguamenti al *fair value* al 31 dicembre 2015 hanno determinato rivalutazioni in misura prevalente rispetto alle svalutazioni, per un importo complessivo netto pari ad Euro 12.449.114.

Per la determinazione del valore al *fair value* e per l'analisi del portafoglio immobiliare si rimanda all'apposito

paragrafo e alle perizie redatte da CBRE Valuation S.p.A., REAG S.p.A. e Cushman & Wakefield, inserite nel fascicolo di bilancio.

**Attività non correnti destinate alla vendita**

In data 27 maggio 2015, in attuazione del contratto preliminare sottoscritto il 15 gennaio 2015 ed essendosi verificate le condizioni sospensive, IGD ha sottoscritto il contratto definitivo di compravendita per la cessione, a società del Gruppo UBS Real Estate GmbH, di un complesso immobiliare situato in via Rizzoli, nel cuore del centro storico di Bologna, per un controvalore di 29,4 milioni di Euro. Di conseguenza la voce Attività non correnti destinate alla vendita al 31 dicembre 2015 non risulta valorizzata.

Per la determinazione del valore al *fair value* e per l'analisi del portafoglio immobiliare si rimanda all'apposito paragrafo 2.5 Il Portafoglio Immobiliare inserito nel fascicolo di bilancio.

#### Gerarchia del *fair value*

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

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

tà, per esempio:

- (i) tassi di interesse e curve dei rendimenti osservabili a intervalli comunemente quotati;
- (ii) volatilità implicite; e
- (iii) *spread creditizi*;

(d) *input corroborati dal mercato*.

- gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o per la passività.

Il portafoglio immobiliare della società IGD è stato valutato secondo modelli di determinazione del *fair value* di Livello 3, in quanto gli input direttamente/indirettamente non osservabili sul mercato, utilizzati nei modelli di valutazione, sono preponderanti rispetto agli input osservabili sul mercato. Si riportano gli investimenti immobiliari di IGD valutati al *Fair Value*.

FAIR VALUE MEASUREMENTS 31/12/2015	PREZZI QUOTATI (NON RETTIFICATI) IN MERCATI ATTIVI PER ATTIVITÀ O PASSIVITÀ IDENTICHE (LEVEL 1)	INPUT SIGNIFICATIVI OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 2)	INPUT SIGNIFICATIVI NON OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 3)
<b>Investimenti Immobiliari Italia:</b>			
Gallerie commerciali Italia			678.575.719
City Center			23.700.000
Ipermercati e supermercati			472.530.437
Porzioni di proprietà residuale			5.576.827
<b>Totale investimenti immobiliari Italia</b>			<b>1.180.382.983</b>
<b>Totale iniziative di sviluppo</b>			<b>23.500.000</b>
<b>Totale Investimenti immobiliari IGD valutati al Fair Value</b>			<b>1.203.882.983</b>

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

- Per le Gallerie Commerciali, City Center Project e uffici, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.
- Per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine

di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

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

I suddetti metodi sono applicati singolarmente a ciascun immobile, in funzione delle specificità dello stesso. Le valutazioni sono effettuate nel presupposto del massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) degli immobili

valutati, ciò considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili, soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle proprietà stesse il massimo valore.

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

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

**Nota 14) Impianti e macchinari, attrezzatura, migliorie su beni di terzi**

Nel presente esercizio gli impianti e le attrezzature hanno subito una variazione sostanzialmente imputabile alla prosecuzione del processo di ammortamento.

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

<b>IMPIANTI E MACCHINARI 2014</b>	SALDO AL 01/01/2014	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2014
Costo storico	691.098	0	0	0	(585.239)	105.859
Fondo ammortamento	(221.552)	0	0	(69.042)	196.341	(94.253)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>469.546</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(69.042)</b>	<b>(388.898)</b>	<b>11.606</b>

<b>IMPIANTI E MACCHINARI 2015</b>	SALDO AL 01/01/2015	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2015
Costo storico	105.859	0	0	0		105.859
Fondo ammortamento	(94.253)	0	0	(1.985)		(96.238)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>11.606</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1.985)</b>	<b>0</b>	<b>9.621</b>

Si presenta di seguito la movimentazione al 31 dicembre 2015 e dell'esercizio precedente delle attrezzature:

<b>ATTREZZATURA E ALTRI BENI 2014</b>	SALDO AL 01/01/2014	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2014
Costo storico	2.183.426	83.740	0	0	0	2.267.166
Fondo ammortamento	(1.228.861)	0	0	(269.513)	0	(1.498.374)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>954.565</b>	<b>83.740</b>	<b>0</b>	<b>(269.513)</b>	<b>0</b>	<b>768.792</b>

<b>ATTREZZATURA E ALTRI BENI 2015</b>	SALDO AL 01/01/2015	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2015
Costo storico	2.267.166	44.164	0	0	0	2.311.330
Fondo ammortamento	(1.498.374)	0	0	(267.612)	0	(1.765.986)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>768.792</b>	<b>44.164</b>	<b>0</b>	<b>(267.612)</b>	<b>0</b>	<b>545.344</b>

Si presenta di seguito la movimentazione al 31 dicembre 2015 delle migliorie su beni di terzi:

<b>MIGLIORIE SU BENI DI TERZI 2015</b>	SALDO AL 01/01/2015	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2015
<b>Valore netto contabile</b>	<b>0</b>	<b>4.400</b>	<b>0</b>	<b>(130)</b>	<b>0</b>	<b>4.270</b>

**Nota 15) Immobilizzazioni in corso**

<b>IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO 2014</b>	SALDO AL 01/01/2014	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	(SVALUTAZIONI)/RIPRISTINI	VARIAZIONI DI FAIR VALUE	SALDO AL 31/12/2014
<b>Immobilizzazioni in corso</b>	<b>78.057.953</b>	<b>17.271.650</b>	<b>0</b>	<b>(34.297.332)</b>	<b>275.744</b>	<b>2.149.106</b>	<b>63.457.121</b>

<b>IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO 2015</b>	SALDO AL 01/01/2015	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	(SVALUTAZIONI)/RIPRISTINI	VARIAZIONI DI FAIR VALUE	SALDO AL 31/12/2015
<b>Immobilizzazioni in corso</b>	<b>63.457.121</b>	<b>3.901.077</b>	<b>(14.352)</b>	<b>(31.051.454)</b>	<b>(698.278)</b>	<b>425.781</b>	<b>36.019.895</b>

Le principali variazioni intervenute nel corso del presente esercizio hanno riguardato: (i) incrementi legati alla prosecuzione dei lavori di ampliamento dei centri commerciali Esp per Euro 2.874.218 e Porto Grande per Euro 56.190, oltre ad acconti versati pari ad Euro 830.042; (ii) lavori di sismica su Darsena, per un ammontare pari ad Euro 121.140 e altri interventi minori

pari ad Euro 19.487; (iii) riclassifiche pari ad Euro 31.051.454 per la maggior parte riferibili al completamento del Retail Park di Chioggia (Euro 30.500.000).

Il progetto Ampliamento Portogrande, contabilizzato con il criterio del costo rettificato, al fine di allineare il valore contabile al minore tra il costo e il valore equo espresso dalle perizie, è

stato oggetto di una svalutazione pari ad Euro 698.278. Il progetto in avanzata fase di costruzione Ampliamento Esp, valutato al *fair value*, è stato oggetto di una rivalutazione pari ad Euro 425.781.

Si rimanda al paragrafo 2.5 Il portafoglio immobiliare per l'analisi di dettaglio.

### Nota 16) Attività per imposte anticipate

Come già per l'esercizio precedente, in applicazione dello IAS 12, par. 74, sono state compensate le attività per imposte anticipate con le passività per imposte differite in quanto: (i) l'entità ha il diritto di compensare le attività fiscali correnti con le passività fiscali

correnti e (ii) le attività e le passività fiscali differite sono relative a imposte sul reddito applicate dalla medesima giurisdizione fiscale.

Per tale motivo le Attività per imposte anticipate nette riflettono le Attività e le Passività differite.

ATTIVITÀ PER IMPOSTE ANTICIPATE E PASSIVITÀ PER IMPOSTE DIFFERITE NETTE	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONE
Attività per imposte anticipate	8.224.704	12.347.226	(4.122.522)
Passività per imposte differite	(15.072)	(28.383)	13.311
<b>Attività per imposte anticipate e Passività per imposte differite nette</b>	<b>8.209.632</b>	<b>12.318.843</b>	<b>(4.109.211)</b>

Di seguito si forniscono i dettagli delle imposte anticipate:

ATTIVITÀ PER IMPOSTE ANTICIPATE	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONE
Effetto su operazioni sul capitale	91.595	117.726	(26.131)
Fondi tassati	40.012	49.430	(9.418)
Effetto IAS 19	4.107	789	3.318
Effetto operazioni IRS	6.925.553	9.496.112	(2.570.559)
Effetto perdita consolidato fiscale	1.163.437	1.785.351	(621.914)
Effetto ACE riportabile	0	897.818	(897.818)
<b>TOTALE ATTIVITÀ PER IMPOSTE ANTICIPATE</b>	<b>8.224.704</b>	<b>12.347.226</b>	<b>(4.122.522)</b>

Le imposte anticipate si riferiscono principalmente a:

- fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti e quello relativo al salario variabile;
- costi accessori alle operazioni di aumento del capitale sociale;
- all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs).
- all'imposta anticipata stanziata sulle perdite fiscali.

La variazione dell'esercizio è prevalentemente riferita: (i) al riversamento della fiscalità anticipata relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs) dovuto al decremento del

*fair value* negativo dei contratti Irs in essere; (ii) all'adeguamento delle imposte differite attive stanziato negli esercizi precedenti a seguito della riduzione dell'aliquota Irs dal 27,5% al 24% a partire dall'esercizio 2017, prevista nella Legge di Stabilità 2016 (Legge 28 dicembre 2015, n. 208); (iii) al riversamento della fiscalità anticipata stanziata nell'esercizio precedente per Ace e per Perdite fiscali. Tale variazione è dovuta prevalentemente alla rideterminazione della fiscalità dell'esercizio precedente (si rimanda alla nota 9 per maggiori informazioni), oltre all'utilizzo del beneficio ACE mediante trasformazione in Credito di imposta IRAP come previsto dal D.L. 91/2014.

IMPOSTE ANTICIPATE	SALDO AL 31/12/2014				SALDO AL 31/12/2015			
	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE	INCREMENTI	DECREMENTI	INCREMENTI	REVERSAL	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE
			DIFFERENZA TEMPORANEA		IMPOSTE ANTICIPATE			
las 19 effetto fiscale	22.411	789	21.033	8.965	5.784	2.466	34.479	4.107
svalutazione crediti	841.526	35.956	45.376	176.120	12.478	19.845	710.782	28.589
salario variabile 2014	48.999	13.474	0	47.598	0	13.088	1.401	386
salario varabile 2015			40.690	1.402	11.086	49	39.288	11.037
imposte anticipate perdita consolidato fiscale	6.492.187	1.785.351		1.644.532		621.914	4.847.655	1.163.437
<b>Effetto operazioni irs*</b>	<b>34.531.319</b>	<b>9.496.112</b>		<b>5.674.847</b>		<b>2.570.559</b>	<b>28.856.472</b>	<b>6.925.553</b>
imposte anticipate costi aumento capitale sociale 2012	234.590	2.109		117.295		1.055	117.295	1.054
imposte anticipate costi aumento capitale sociale 2013	246.816	2.274		82.271		854	164.545	1.420
imposte anticipate vendita azioni proprie	19.225	585		4.806		184	14.419	402
imposte anticipate costi DRO 2014	305.312	9.294		76.328		2.915	228.984	6.379
imposte anticipate costi aumento capitale sociale 2014	3.398.640	103.463		849.660		32.450	2.548.980	71.013
costi capitalizzati 2015 isu riserva auacap 2014	0	0	108.414	21.683	2.299	498	86.731	1.801
imposte anticipate costi aumento capitale sociale 2015	0	0	573.293	114.658	12.159	2.633	458.635	9.526
<b>Effetto costi operazioni sul capitale</b>	<b>4.204.583</b>	<b>117.726</b>	<b>681.707</b>	<b>1.266.701</b>	<b>14.458</b>	<b>40.589</b>	<b>3.619.589</b>	<b>91.595</b>
imposte anticipate eccedenza ACE riportabile	3.264.795	897.818		3.264.795		897.818	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>49.405.820</b>	<b>12.347.226</b>	<b>788.806</b>	<b>12.084.960</b>	<b>43.806</b>	<b>4.166.328</b>	<b>38.109.665</b>	<b>8.224.704</b>

\* effetto imputato direttamente a patrimonio netto

Di seguito si riporta il dettaglio delle imposte differite passive:

PASSIVITÀ PER IMPOSTE DIFFERITE	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONE
Effetto imposte su bond	15.072	28.383	(13.311)
<b>TOTALE PASSIVITÀ PER IMPOSTE DIFFERITE</b>	<b>15.072</b>	<b>28.383</b>	<b>(13.311)</b>

IMPOSTE DIFFERITE PASSIVE	SALDO AL 31/12/2014				SALDO AL 31/12/2015			
	DIFFERENZA TEMPORANEA	DIFFERITE	INCREMENTI	DECREMENTI	INCREMENTI	REVERSAL	DIFFERENZA TEMPORANEA	DIFFERITE
			DIFFERENZA TEMPORANEA		DIFFERITE			
Prestito obbligazionario	103.208	28.383		92.762		13.311	10.446	15.072
<b>TOTALE</b>	<b>103.208</b>	<b>28.383</b>	<b>-</b>	<b>92.762</b>	<b>-</b>	<b>13.311</b>	<b>10.446</b>	<b>15.072</b>

### Nota 17) Crediti vari e altre attività non correnti

ALTRE ATTIVITÀ NON CORRENTI	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONI
Crediti tributari	4.489	4.489	0
Verso altri	3	3	0
Depositi cauzionali	19.156	18.910	246
<b>Totale</b>	<b>23.648</b>	<b>23.402</b>	<b>246</b>

La variazione della voce è dovuta all'incremento di depositi cauzionali.



**Nota 18.1) Partecipazioni**

Le partecipazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

PARTECIPAZIONI	31/12/2014	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	SVALUTAZIONI	31/12/2015
<b>Partecipazioni in società controllate</b>						
IGD Management srl	170.183.477					170.183.477
Millennium Gallery srl	14.463.025					14.463.025
Consorzio Proprietari Fonti del Corallo	6.800					6.800
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	52.000					52.000
Winmagazin S.A.	185.618					185.618
Consorzio I Bricchi	4.335					4.335
IGD Property SIINQ	202.167.074					202.167.074
Punta di ferro siinq spa	0	129.449.337				129.449.337
Arco campus srl	0			1.506.779		1.506.779
<b>Partecipazioni in società collegate</b>						
Rgd Ferrara 2013 srl	50.000					50.000
Virtus college srl (ora Arco Campus srl)	9.924	1.496.855		(1.506.779)		0
Unipol sai sgr	0	4.360.062				4.360.062
<b>Partecipazioni in altre imprese</b>	<b>208.974</b>	<b>25.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(150.000)</b>	<b>83.974</b>
<b>Totale</b>	<b>387.331.227</b>	<b>135.331.254</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(150.000)</b>	<b>522.512.481</b>

Le principali variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono: (i) acquisto di una partecipazione pari al 100% del capitale sociale della società Punta di Ferro; (ii) sottoscrizione dell'aumento di capitale deliberato da Arco Campus Srl (denominazione assunta nel corso del presente esercizio da parte della società Virtus College Srl) che ha comportato il passaggio della percentuale di possesso dal 48,75% al 99,98%; (iii) acquisizione di una partecipazione pari al 20% del capitale sociale nella

società UnipolSai Investimenti SGR SpA.

Per le partecipazioni ritenute significative è stato determinato l'equity value (enterprise value + pfn) ed è stato messo a confronto con il valore di iscrizione in Bilancio della partecipazione. Per il calcolo dell'enterprise value si è utilizzata la proiezione dei flussi di cassa operativi, per ogni società, che derivano dalle stime insite nel budget 2016 e, per gli esercizi 2017 e 2018, nel piano industriale 2015-2018,

approvato dal C.d.A. in data 7 maggio 2015. Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 4,82%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 4,90% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio pagato per l'ottenimento di capitale oneroso. Nella proiezione è stato considerato un tasso di crescita perpetua (g) pari a 1%. Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio.

**Nota 18.2 ) Attività finanziarie non correnti**

ATTIVITÀ FINANZIARIE NON CORRENTI	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONE
Attività finanziarie non correnti	100.000	594.500	(494.500)

Le attività in oggetto hanno subito un decremento, a seguito dell'aumento del capitale sociale deliberato dalla società Arco Campus Srl, sottoscritto da IGD SIQ S.p.A. e parzialmente liberato mediante conversione dei finanziamenti infruttiferi concessi nel

corso dei precedenti esercizi per un importo pari ad Euro 494.500. Rimane in essere il finanziamento fruttifero di Euro 100.000 erogato nel precedente esercizio a favore della Fondazione Virtus Pallacanestro.

**Nota 19) Crediti commerciali e altri crediti**

<b>CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI</b>	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONE
Crediti commerciali e altri crediti vs terzi	17.721.792	19.974.420	(2.252.628)
Fondo svalutazione crediti	(10.622.920)	(11.573.584)	950.664
<b>Totale</b>	<b>7.098.872</b>	<b>8.400.836</b>	<b>(1.301.964)</b>

I crediti commerciali netti risultano in decremento rispetto al 31 dicembre 2014. Tali crediti sono al netto del fondo svalutazione crediti che riflette le stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie.

Si segnala che a seguito del primo riparto del Fallimento Darsena FM sono stati incassati Euro 640.362 oltre Iva

che hanno determinato il riversamento a conto economico dell'eccedenza del fondo svalutazione crediti relativo per Euro 353.515.

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

<b>MOVIMENTAZIONE DEL FONDO SVALUTAZIONE CREDITI</b>	31/12/2014	UTILIZZI	SVALUTAZIONE/ (UTILIZZI) INTERES- SI DI MORA	ACCANTONAMENTI	ECCEDENZA FONDO DARSENA	31/12/2015
Totale Fondo Svalutazione crediti	11.573.584	(1.367.483)	(6.031)	776.365	(353.515)	10.622.920

La svalutazione dei crediti viene effettuata analizzando analiticamente le singole posizioni degli operatori.

**Nota 20) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate**

<b>CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI VERSO PARTI CORRELATE</b>	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONI
Crediti vs controllante	8.949	-3.444	12.393
<b>Totale crediti vs controllante</b>	<b>8.949</b>	<b>-3.444</b>	<b>12.393</b>
Igd Management srl	33.327	123.982	(90.655)
Porta Medicea srl	38.972	77.649	(38.677)
Igd Property SIIQ spa	1.919	1.919	(0)
Millennium gallery srl	0	48.000	(48.000)
Punta di Ferro SIIQ spa	219	0	219
Rgd Ferrara 2013 srl	355.413	397.119	(41.706)
Winmagazine sa	1.724	8.788	(7.064)
Consorzio la Torre Palermo	0	3.825	(3.825)
Consorzio Porta a Mare Mazzini	37.000	0	37.000
Unicoop Tirreno scarl	28.828	336.209	(307.381)
Librerie Coop spa	8.827	27.228	(18.401)
Coop sicilia	0	427	(427)
Robintur spa	147	147	0
Adriatica luce e gas	11.368	25.695	(14.327)
Viaggia con noi Srl	66	66	0
<b>Altre parti correlate</b>	<b>517.810</b>	<b>1.051.055</b>	<b>(533.245)</b>
<b>Totale parti correlate</b>	<b>526.759</b>	<b>1.047.611</b>	<b>(520.852)</b>

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38.

**Nota 21) Altre attività correnti**

ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONI
<i>Crediti tributari</i>			
Erario c/iva	5.618	1.019.781	(1.014.163)
Erario c/ires	421.350	341.686	79.664
Erario c/irap	941.775	27.447	914.328
<i>Verso altri</i>			
Ratei e risconti	287.983	297.153	(9.170)
Costi sospesi	22.500	185.218	(162.718)
Altri	234.646	83.463	151.183
<b>Totale altre attività correnti</b>	<b>1.913.872</b>	<b>1.954.748</b>	<b>(40.876)</b>

Le altre attività correnti sono in incremento rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 40.876 per effetto principalmente: (i) della liquidazione dell'Iva relativa al mese di dicembre che, a differenza di quanto avvenuto nell'esercizio precedente, ha evidenziato un debito di imposta; (ii) dell'incremento della voce Erario c/

irap dovuto alla trasformazione delle eccedenze ACE in credito di imposta IRAP; (iii) del decremento dei costi sospesi per effetto del riversamento a conto economico dei costi sostenuti per la realizzazione del centro commerciale Clodi a Chioggia inaugurato nel maggio 2015.

**Nota 22) Altre attività correnti vs parti correlate**

ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI VS PARTI CORRELATE	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONI
<b>Crediti da consolidato fiscale</b>	<b>68.983</b>	<b>631.328</b>	<b>(562.345)</b>
Dettaglio:			
Millennium gallery Srl	1.977	112.638	(110.661)
Porta Medicea Srl	0	469.243	(469.243)
Igd Property SIINQ Spa	67.006	49.447	17.559

La voce accoglie i crediti maturati dalla Società nei confronti della società Millennium Gallery srl, e Igd Property SIINQ S.p.A. a seguito del trasferimento dei redditi imponibili 2015 e dei

crediti Ires delle società controllate al consolidato fiscale. Il decremento netto riflette i minori redditi imponibili conseguiti dalle società controllate aderenti al consolidato fiscale.

**Nota 23) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti**

ATTIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONI
Verso collegate	151.307	151.373	(66)
Verso altre parti correlate	51.296.102	88.946.168	(37.650.066)
<b>Totale vs parti correlate</b>	<b>51.447.409</b>	<b>89.097.541</b>	<b>(37.650.132)</b>

Il credito verso collegate rappresenta il finanziamento oneroso concesso nel corso dell'esercizio 2013 alla società RGD Ferrara 2013 s.r.l. per un importo in linea capitale pari ad Euro 150.000, oltre a interessi calcolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 350 punti base.

Il credito verso altre parti correlate deriva dai finanziamenti concessi dalla società alle due controllate Millennium

Gallery s.r.l. e Igd Management S.r.l. Si tratta di finanziamenti regolati a tassi di mercato attraverso un conto corrente improprio. Con riferimento al finanziamento concesso a favore della controllata Igd Management Srl nel corso dell'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 64.750.000 si segnala la restituzione in più tranches di un importo complessivo pari ad Euro 36.500.000.

**Nota 24) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti**

<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITÀ LIQUIDE EQUIVALENTI</b>	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONI
Disponibilità liquide presso banche, istituti finanziari e postali	8.512.703	2.085.662	6.427.041
Cassa	59.003	38.891	20.112
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>8.571.706</b>	<b>2.124.553</b>	<b>6.447.153</b>

La liquidità presente al 31 dicembre 2015 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente e l'incremento rispetto all'esercizio

precedente è dovuto a giacenze temporanee per far fronte a pagamenti e scadenze finanziarie dei primi giorni di gennaio 2016.

**Nota 25) Patrimonio Netto**

<b>PATRIMONIO NETTO</b>	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONE
Capitale sociale	599.760.278	549.760.279	49.999.999
Riserva sovrapprezzo azioni	39.971.151	147.730.288	(107.759.137)
<b>Totale Altre riserve</b>	<b>331.475.850</b>	<b>241.359.144</b>	<b>90.116.706</b>
Riserva legale	109.952.056	12.348.038	97.604.018
Riserva da conversione euro	0	23.113	(23.113)
Riserva avanzi da fusione	3.955.934	13.735.610	(9.779.676)
Riserva azioni proprie in portafoglio	0	(10.178.232)	10.178.232
Riserva di Cash Flow Hedge	(21.930.915)	(25.035.203)	3.104.288
Riserva emissione prestito obbligazionario	29.806.440	29.806.440	0
Riserva costi aumento capitale sociale	(6.155.903)	(5.483.723)	(672.180)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(18.088)	(153.494)	135.406
Riserva Fair Value	213.204.349	226.296.595	(13.092.246)
Riserva disponibile per cessione immobile	2.661.977	0	2.661.977
<b>Totale utili</b>	<b>45.011.306</b>	<b>8.153.415</b>	<b>36.857.891</b>
Utile (Perdite) a nuovo	106	4.472.026	(4.471.920)
Utile (Perdita) dell'esercizio	45.011.200	3.681.389	41.329.811
<b>Patrimonio netto</b>	<b>1.016.218.585</b>	<b>947.003.126</b>	<b>69.215.459</b>

Per quanto riguarda la movimentazione del patrimonio netto si rimanda all'apposito prospetto riportato al paragrafo 5.4. Nel corso del presente esercizio, come deliberato in sede di assemblea dei soci di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014 si è provveduto: (i) all'utilizzo della riserva sovrapprezzo azioni per Euro 107.759.137 ad integrazione della riserva legale per Euro 97.580.905 e ad integrale copertura della riserva negativa per cessione azioni proprie per Euro 10.178.232; (ii) all'utilizzo integrale per Euro 23.113 della riserva di capitale da conversione Euro ad integrazione della riserva legale; (iii) dell'integrazione della riserva legale come sopra evidenziato per Euro 97.604.018; (iv) alla riclassifica negli utili a nuovo pari ad Euro 10.430.269, della Riserva *Fair Value*, in conseguenza del venir meno del regime di indisponibilità previsto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 38/2005; (v) alla distribuzione del dividendo relativo all'esercizio

2014 pari ad Euro 28.363.361 attraverso l'utilizzo della riserva avanzo da fusione per un importo pari ad Euro 9.779.676 e per l'importo residuo delle riserve di utili a nuovo.

Inoltre il patrimonio netto si è movimentato per effetto: (i) dell'aumento di capitale sociale per Euro 49.999.999; (ii) dell'adeguamento delle riserve di CFH relativo ai contratti derivati in essere per un importo pari ad Euro 3.104.288; (iii) dei costi relativi alle operazioni di aumento del capitale sociale per Euro 681.707; (iv) degli effetti fiscali connessi ai costi accessori agli aumenti di capitale sociale per Euro 9.527; (v) della movimentazione della riserva Rideterminazione dei piani a benefici definiti per Euro 135.406; (vi) della riclassifica da Riserva di *Fair value* a "Riserva disponibile per cessione immobile" per Euro 2.661.977 per effetto del venir meno del vincolo di indisponibilità previsto dall'art.6 del D.Lgs. n.38 del 28 febbraio 2005 a

seguito delle cessioni di investimenti immobiliari effettuate nell'esercizio; (vii) dell'utile dell'esercizio pari ad Euro 45.011.200.

A norma dell'art. 2427, comma 7 bis del codice civile, si fornisce il dettaglio delle voci di Patrimonio netto con l'in-

dicazione 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 NEI TRE PRECEDENTI ESERCIZI	
				per copertura perdite	per altre ragioni
<b>Capitale</b>	<b>599.760.278</b>				
<b>Riserve di capitale:</b>					
Riserva da sovrapprezzo azioni	39.971.151	A, B	39.971.151		
Riserva Conversione Euro	0	A, B	0		
Riserva per avanzo da fusione	3.955.934	A, B	3.955.934		
Riserva emissione prestito obbligazionario	29.806.440	A, B	1.701.534		
<b>Totale riserve di capitale</b>	<b>73.733.525</b>		<b>45.628.619</b>		
<b>Riserve di utili:</b>					
Riserva legale	109.952.056	B	109.952.056		
Riserva fair value	213.204.349	B	213.204.349		
Riserva disponibile per cessione immobile	2.661.977	A, B, C	2.661.977		
Riserva di Cash Flow Hedge	(21.930.915)	---			
Riserva costi aumento capitale sociale	(6.155.903)	---			
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(18.088)	---			
Utili/Perdite a Nuovo	106	A, B, C	106		
<b>Totale riserve di utili</b>	<b>297.713.582</b>		<b>325.818.488</b>	<b>0</b>	
<b>Totale riserve</b>	<b>371.447.107</b>		<b>371.447.107</b>		
Quota non distribuibile			333.156.405		
<b>Residua quota distribuibile</b>			<b>38.290.702</b>	<b>0</b>	

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

Si precisa che la Riserva sovrapprezzo azioni e le riserve di capitale assimilabili, non possono essere distribuite fino a che la riserva legale

non abbia raggiunto il limite stabilito dall'art. 2430, pari al 20% del capitale sociale e corrispondente ad Euro 119.952.056.

## Nota 26) Passività finanziarie non correnti

La voce comprende la quota non corrente dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario, dei prestiti obbligazionari, delle passività

verso altri finanziatori e delle passività verso parti correlate, di cui si fornisce il dettaglio:

PASSIVITÀ FINANZIARIE NON CORRENTI	DURATA	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONE
<b>Debiti verso Banche per Mutui</b>				
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	06/09/2006 - 06/10/2016	0	11.370.181	(11.370.181)
09 Interbanca IGD	25/09/2006 - 05/10/2021	70.004.692	82.506.493	(12.501.801)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	7.546.545	8.478.259	(931.714)
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	51.088.229	55.454.334	(4.366.105)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	8.245.209	8.811.016	(565.807)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	21.571.767	22.887.748	(1.315.981)
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	20.497.907	22.248.709	(1.750.802)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	11.609.518	12.538.619	(929.101)
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	25.295.451	27.161.495	(1.866.044)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	18.341.105	19.878.028	(1.536.923)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	33.462.809	36.083.105	(2.620.296)
16 CentroBanca Cone (Iper)		0	12.369.257	(12.369.257)
18 Cassa risp Firenze ipotecario	20/12/2011 - 19/12/2016	0	19.957.385	(19.957.385)
<b>Totale mutui</b>		<b>267.663.232</b>	<b>339.744.629</b>	<b>(72.081.397)</b>
Bond 122,9 ML	07/05/2013 - 07/05/2017	6.722.435	120.961.204	(114.238.769)
Bond 22 ML	07/05/2013 - 07/05/2017	1.210.084	21.859.658	(20.649.574)
Bond 150 ML	07/05/2014 - 07/01/2019	123.848.785	148.360.325	(24.511.540)
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	150.568.495	0	150.568.495
<b>Totale debiti per prestiti obbligazionari</b>		<b>282.349.799</b>	<b>291.181.187</b>	<b>(8.831.388)</b>
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>				
Sardaleasing per sede bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	4.563.683	4.866.597	(302.914)
<b>Passività finanziarie non correnti</b>		<b>554.576.714</b>	<b>635.792.413</b>	<b>(81.215.699)</b>
<b>Debiti verso controllante</b>				
Coop finanziamento Le Maioliche		0	200	(200)
<b>Passività finanziarie non correnti vs. parti correlate</b>		<b>0</b>	<b>200</b>	<b>(200)</b>

### Debiti per mutui

I debiti verso banche per mutui sono garantiti da ipoteche iscritte sugli immobili posti a garanzia dei finanziamenti stessi e la variazione è dovuta alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi, oltre all'estinzione anticipata del finanziamento Centrobanca Conè Iper, avvenuta nel mese di giugno 2015. Il tasso medio dei mutui ipotecari, regolati a tasso variabile, al 31 dicembre 2015 è pari a 1,21%.

### Debiti per Prestiti obbligazionari

A seguito dell'operazione deliberata in data 8 aprile 2015 dal Consiglio di Amministrazione, le cui condizioni sono riportate nel paragrafo Eventi

Rilevanti dell'esercizio, in data 14 aprile, la Società ha ricevuto (i) per le Obbligazioni con Scadenza 2017, offerte per un ammontare nominale complessivo pari a Euro 136.900.000; e (ii) per le Obbligazioni con Scadenza 2019, offerte per un ammontare nominale complessivo pari a Euro 25.100.000 e in data 21 aprile è stato emesso un nuovo prestito obbligazionario per un ammontare pari ad Euro 162 milioni. Il costo dell'operazione è stato pari ad Euro 9.503 migliaia, quale corrispettivo in denaro per le Obbligazioni scambiate, oltre ad Euro 5.952 migliaia per gli interessi maturati e non corrisposti sulle Obbligazioni Esistenti dalla data di pagamento degli interessi immediatamente precedente (inclusa) sino al 21 aprile, per com-

plessivi Euro 15.455 migliaia. I costi accessori all'operazione sono stati pari ad Euro 1.051 migliaia. Ai sensi dello IAS 39, paragrafo 40 e AG 62, la Società ha predisposto la verifica dei termini contrattuali della nuova obbligazione, accertando che gli stessi non sono sostanzialmente difforni da quelli dei prestiti obbligazionari oggetto di scambio, al fine di contabilizzare l'operazione come una ristrutturazione del debito e non come un'estinzione di passività. Pertanto, la differenza tra il valore contabile dei prestiti obbligazionari alla data dello scambio ed il valore di rimborso a scadenza, pari a 1.981 migliaia di Euro, è stata inclusa, unitamente ai nuovi costi accessori e di riacquisto, nel calcolo del costo ammortizzato.

Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio delle operazioni che hanno interessato i prestiti obbligazionari:

DEBITI PER PRESTITI OBBLIGAZIONARI	31/12/2014	AMMORTAMENTO COSTI ACCESSORI AL 21/04/2015	EFFETTI OFFERTA DI SCAMBIO	SALDO AL 21/04/2015	AMMORTAMENTO COSTI ACCESSORI DAL 22/04/2015 AL 31/12/15	31/12/2015	TASSO DI INTERESSE NOMINALE	TASSO DI INTERESSE EFFETTIVO
Bond 150 ML	150.000.000		(25.100.000)	124.900.000		124.900.000		
Costi accessori all'operazione	(1.639.675)	114.448	255.449	(1.269.778)	218.564	(1.051.215)		
<b>Totale Bond 150 ML</b>	<b>148.360.325</b>	<b>114.448</b>	<b>(24.844.551)</b>	<b>123.630.222</b>	<b>218.564</b>	<b>123.848.785</b>	<b>3,875%</b>	<b>4,17%</b>

DEBITI PER PRESTITI OBBLIGAZIONARI	31/12/2014	AMMORTAMENTO COSTI ACCESSORI AL 21/04/2015	EFFETTI OFFERTA DI SCAMBIO	SALDO AL 21/04/2015	AMMORTAMENTO COSTI ACCESSORI DAL 22/04/2015 AL 31/12/2015	31/12/2015	TASSO DI INTERESSE NOMINALE	TASSO DI INTERESSE EFFETTIVO
Bond 122,90ML	122.900.000		(116.114.631)	6.785.369		6.785.369		
Costi accessori all'operazione	(1.938.796)	235.607	1.609.155	(94.034)	31.099	(62.934)		
<b>Total Bond 122,90ML</b>	<b>120.961.204</b>	<b>235.607</b>	<b>(114.505.476)</b>	<b>6.691.335</b>	<b>31.099</b>	<b>6.722.435</b>	<b>4,335%</b>	<b>5,07%</b>

DEBITI PER PRESTITI OBBLIGAZIONARI	31/12/2014	AMMORTAMENTO COSTI ACCESSORI AL 21/04/15	EFFETTI OFFERTA DI SCAMBIO	SALDO AL 21/04/2015	AMMORTAMENTO COSTI ACCESSORI DAL 22/04/2015 AL 31/12/2015	31/12/2015	TASSO DI INTERESSE NOMINALE	TASSO DI INTERESSE EFFETTIVO
Bond 22 ML	22.000.000		(20.785.369)	1.214.631		1.214.631		
Costi accessori all'operazione	(140.342)	17.148	116.393	(6.802)	2.255	(4.547)		
<b>Total Bond 22 ML</b>	<b>21.859.658</b>	<b>17.148</b>	<b>(20.668.976)</b>	<b>1.207.829</b>	<b>2.255</b>	<b>1.210.084</b>	<b>4,335%</b>	<b>4,63%</b>

DEBITI PER PRESTITI OBBLIGAZIONARI	31/12/2014	EFFETTI OFFERTA DI SCAMBIO	COSTI DI RIACQUISTO E COSTI ACCESSORI	SALDO AL 21/04/2015	AMMORTAMENTO COSTI ACCESSORI DAL 22/04/2015 AL 31/12/2015	31/12/2015	TASSO DI INTERESSE NOMINALE	TASSO DI INTERESSE EFFETTIVO
Bond 162 ML	0	162.000.000		162.000.000		162.000.000		
costi accessori all'operazione	0	(1.980.997)	(10.554.046)	(12.535.042)	1.103.537	(11.431.505)		
<b>Total Bond 162 ML</b>	<b>0</b>	<b>160.019.003</b>	<b>(10.554.046)</b>	<b>149.464.958</b>	<b>1.103.537</b>	<b>150.568.495</b>	<b>2,65%</b>	<b>3,94%</b>

## Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 31 dicembre 2015 tutti i covenants risultano rispettati.

RIFERIMENTO PRODOTTO IMMOBILE	PROPRIETARIO DEL PRODOTTO	NATURA DEL PRODOTTO CONTROPARTE	DATA DI INIZIO DATA DI FINE	RIMBORSO "COVENANT" FINANZIARI	CALCOLO INDICATORE I)	CALCOLO INDICATORE II)	CALCOLO INDICATORE III)	CALCOLO INDICATORE IV)
<b>04</b> <b>BNL Rimini IGD</b>	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Finanziamento	06/09/06	Ammortamento quota capitale annuale costante di 1,9mln Euro; balloon finale di 10mln Euro				
MALATESTA - Rimini		BNL Banca Nazionale del Lavoro	06/10/16	Situazione finanziaria IGD Siiq SpA: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2 a partire dal 31/12/2006 e fino alla scadenza "	0,71			
<b>05</b> <b>BreBanca IGD</b>	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Mutuo Fondiario	23/11/06	Ammortamento quota capitale crescente				
MONDOVICINO (Galleria)		Banca Regionale Europea	10/01/23	Non previsto				
<b>06</b> <b>Unipol Lungosavio IGD</b>	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Mutuo Fondiario	31/12/08	Ammortamento quota capitale crescente con balloon finale di 3,6mln Euro				
LUNGO SAVIO - Cesena (Galleria)		Unipol Merchant	31/12/23	Non previsto				
<b>07</b> <b>Carige Nikefin Asti</b>	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Mutuo Ipotecario	31/12/08	Ammortamento quota capitale crescente con balloon finale di 9,5mln Euro				
I BRICCHI - Isola D'Asti (Galleria)		Banca Carige	31/03/24	Non previsto				
<b>08</b> <b>Carisbo Guidonia IGD</b>	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Mutuo Fondiario	27/03/09	Ammortamento quota capitale annuale costante di 4,1mln Euro; balloon finale di 24mln Euro				
TIBURTINO - Guidonia (Galleria + Iper)		Cassa di Risparmio di Bologna	27/03/24	Situazione finanziaria Gruppo IGD: il rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza	0,99			
<b>09</b> <b>Interbanca IGD</b>	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Finanziamento	25/09/06	Ammortamento quota capitale crescente				
Iper LUGO - Ravenna, Iper MAESTRALE - Senigallia, Iper MIRALFIORE - Pesaro, CENTRO D'ABRUZZO - Pescara (Iper), LE PORTE DI NAPOLI - Afragola (Iper) - PORTOGRANDE (iper+gall), Iper LEONARDO		GE Capital	05/10/21	Bilancio Consolidato: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2 a partire dal 31/12/2006 fino a scadenza	0,99			
<b>10</b> <b>Mediocredito Faenza IGD</b>	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Finanziamento	05/10/09	Ammortamento quota capitale annuale costante di 0,94mln Euro				
LE MAIOLICHE - Faenza (Iper)		Mediocredito banca SPA	30/06/29	Bilancio IGD Siiq SpA: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti Intercompany non superiore al 2,70	0,75			
<b>14</b> <b>MPS Palermo</b>	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Mutuo	21/12/10	Ammortamento quota capitale crescente con balloon finale di 6,6mln Euro				
Palermo (Galleria)		Monte dei Paschi di Siena	30/11/25	Bilancio consolidato: i) il rapporto PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) su Equity non superiore ad 1,7 ii) rapporto Loan to Value sul singolo immobile ipotecato non superiore al 70%	0,99	48,19%		

segue



RIFERIMENTO PRODOTTO IMMOBILE	PROPRIETARIO DEL PRODOTTO	NATURA DEL PRODOTTO CONTROPARTE	DATA DI INIZIO DATA DI FINE	RIMBORSO "COVENANT" FINANZIARI	CALCOLO INDICATORE I)	CALCOLO INDICATORE II)	CALCOLO INDICATORE III)	CALCOLO INDICATORE IV)
<b>15</b> <b>CentroBanca Coné Gall</b> CONÉ (Galleria)	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Finanziamento CentroBanca	22/12/10 31/12/25	Ammortamento quota capitale annuale costante di 2,64mln Euro; balloon finale di 10,56mln Euro Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 2	0,99			
<b>13</b> <b>CR Veneto Mondovì</b> MONDOVICINO (Retail Park)	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Mutuo Cassa di Risparmio del Veneto	08/10/09 01/11/24	Ammortamento quota capitale annuale costante di 1,65mln Euro; balloon finale di 8,55mln Euro Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6	0,99			
<b>17</b> <b>Carige Palermo IGD</b> PALERMO (Iper)	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di Mutuo Banca Carige	12/07/11 30/06/27	Ammortamento quota capitale crescente Non previsto				
<b>18</b> <b>CC Ipotecario - Tiraggi</b> I° GRADO CREMA, I° GRADO LE FONTI DEL CORALLO (IPER)	IGD SIIQ S.p.A.	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria Cassa di Risparmio di Firenze	20/12/11 19/12/16	Riduzione progressiva fido disponibile di 20mlnEuro annuali dall'esercizio 2015 fino a scadenza Situazione finanziaria Gruppo IGD: i) il rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN dovrà essere inferiore o uguale a 1,6 fino alla scadenza; ii) rapporto EBITDA/oneri finanziari superiore ad 1,5; iii) rapporto Pfn/mkt Value inferiore o uguale a 0,65.	0,99	2,14	48,98%	
<b>24</b> <b>Notes 3,875% - Due 07/01/2019</b> Unsecured	IGD SIIQ SpA	Prestito obbligazionario Payng Agent - Bnp paribas	07/05/14 07/01/19	Bullet i) Rapporto Ltv inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,55; iii) Rapporto Debito Garantito su Market Value inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 0,90.	47,30%	2,34	26,51%	1,86
<b>25</b> <b>Notes 4,335% - Due 07/05/2017</b> Unsecured	IGD SIIQ SpA	Prestito obbligazionario Payng Agent - Bnp paribas	07/05/13 07/05/17	Bullet Non previsto				
<b>26</b> <b>Notes 2,65% - Due 21/04/22</b> Unsecured	IGD SIIQ SpA	Prestito obbligazionario Payng Agent - Bnp paribas	21/04/15 21/04/22	Bullet i) Rapporto Ltv inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,55; iii) Rapporto Debito Garantito su Market Value inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 0,90	47,30%	2,34	26,51%	1,86

**Nota 27) Fondo Trattamento di fine rapporto**

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

TFR	SALDO AL 01/01/2014	(UTILI)/PERDITE ATTUARIALI	UTILIZZO	ACCANTONAMENTO	ONERI FINANZIARI IAS 19	SALDO AL 31/12/2014
TFR	886.285	182.683	(58.170)	148.380	29.059	1.188.237

TFR	SALDO AL 01/01/2015	(UTILI)/PERDITE ATTUARIALI	UTILIZZO	ACCANTONAMENTO	ONERI FINANZIARI IAS 19	SALDO AL 31/12/2015
TFR	1.188.237	(135.405)	(19.357)	212.288	21.921	1.267.684

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

IPOTESI DEMOGRAFICHE	PERSONALE DIPENDENTE	IPOTESI FINANZIARIE	ANNO 2015
Probabilità di decesso	RG 48		1,50% 2016 1,80% 2017
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso	Incremento del costo della vita	1,70% 2018 1,60% 2019 2,00% dal 2020 in poi
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria	Tasso di attualizzazione	2,30%
Probabilità di dimissioni	2%	Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%	Incremento TFR	2,625% 2016 2,850% 2017 2,775% 2018 2,700% 2019 3,000% dal 2020 in poi

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

In particolare, il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello IAS 19, dall'indice Iboxx Corporate A con duration 10+ rilevato alla data della valutazione. L'applicazione di un tasso annuo di attualizzazione desunto dall'indice Iboxx Corporate AA con duration 10+ non avrebbe comportato effetti significativi.

**Informazioni aggiuntive**

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;
- indicazione del contributo per l'esercizio successivo;
- indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;
- erogazioni previste dal piano.

## ANALISI DI SENSITIVITÀ DEI PRINCIPALI PARAMETRI VALUTATIVI SUI DATI AL 31/12/2015

VARIAZIONI DELLE IPOTESI	VALORE DEL FONDO TFR / €
Tasso di inflazione +0,25%	1.304.326,91
Tasso di inflazione -0,25%	1.232.453,79
Tasso di attualizzazione +0,25%	1.223.535,68
Tasso di attualizzazione -0,25%	1.314.219,79
Tasso di turnover +1%	1.254.957,36
Tasso di turnover -1%	1.282.238,76

€	
Service Cost 2016	167.187,66

anni	
Duration del piano	19,80

€	
Erogazioni previste nel 1° anno	42.358,00
Erogazioni previste nel 2° anno	44.130,00
Erogazioni previste nel 3° anno	49.443,00
Erogazioni previste nel 4° anno	54.692,00
Erogazioni previste nel 5° anno	163.397,00

## Nota 28) Fondi per rischi ed oneri

FONDI PER RISCHI ED ONERI	31/12/2014	UTILIZZI	ACCANTONAMENTI	31/12/2015
F.do imposte e tasse	638.379	(58.175)	511.376	1.091.580
F.do salario variabile	442.632	(429.971)	469.808	482.469
F.do rischi ed oneri diversi	430.151	0	2.154.191	2.584.342
<b>TOTALE</b>	<b>1.511.162</b>	<b>(488.146)</b>	<b>3.135.375</b>	<b>4.158.391</b>

**Fondo imposte e tasse**

Tale fondo si riferisce ad accantonamenti effettuati a fronte degli oneri che potrebbero emergere in relazione ad accertamenti tributari ed altre probabili passività fiscali. Gli incrementi sono relativi all'ulteriore accantonamento per fronteggiare i possibili esiti dei contenziosi IMU/ICI in essere, aventi ad oggetto principalmente nuove determinazioni di classamento e di rendite catastali in relazione a due centri commerciali.

**Fondo salario variabile**

Il fondo salario variabile è relativo alla

retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2016 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2015. L'utilizzo è a fronte dell'erogazione avvenuta nell'esercizio 2015.

**Fondo rischi ed oneri diversi**

Tale fondo accoglie accantonamenti per rischi connessi a contenziosi in essere e accantonamenti per probabili oneri futuri. L'accantonamento si riferisce a potenziali passività di contenziosi sorti nel periodo. Per maggiori informazioni si rimanda alla nota 43).

**Nota 29) Debiti vari e altre passività non correnti**

<b>DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONI
Altre passività	5.713	5.713	0
Debiti per imposta sostitutiva	153.388	230.081	(76.693)
<b>Totale</b>	<b>159.101</b>	<b>235.794</b>	<b>(76.693)</b>

La voce Debiti per imposta sostitutiva contiene la quota non corrente del debito per imposta sostitutiva relativa alla plusvalenza, determinatasi in occasione del conferimento, sull'iper-

mercato Centro Lame e in scadenza nel giugno 2017 e 2018.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

<b>DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONI
<b>Verso controllante</b>	<b>8.340.465</b>	<b>7.900.465</b>	<b>440.000</b>
Depositi cauzionali v/Coop Adriatica	8.340.465	7.900.465	440.000
<b>Verso parti correlate</b>	<b>1.489.688</b>	<b>1.466.009</b>	<b>23.679</b>
Depositi cauzionali Unicoop Tirreno	1.007.438	997.375	10.063
Depositi cauzionali Vignale Comunicazione	0	15.000	(15.000)
Depositi cauzionali Campania Distribuzione Moderna	452.250	453.634	(1.384)
Adriatica Luce e Gas	30.000	0	30.000
<b>Totale</b>	<b>9.830.153</b>	<b>9.366.474</b>	<b>463.679</b>

I depositi cauzionali sono formati dalle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi di legge.

L'incremento dei depositi cauzionali verso Coop Adriatica (dal 1° gennaio Coop Alleanza 3.0), è dovuto prevalentemente all'apertura del retail park Clodi a Chioggia, per il quale è stato stipulato un contratto di locazione, a

garanzia del quale la controllante ha provveduto al versamento di un deposito cauzionale per un importo complessivo di Euro 415.000.

Il decremento dei depositi cauzionali verso Vignale Comunicazione è dovuto alla riclassifica degli stessi verso Unicoop Tirreno a seguito della fusione per incorporazione avvenuta nel mese di aprile 2015.

**Nota 30) Passività finanziarie correnti**

<b>PASSIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI</b>	<b>DURATA</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>VARIAZIONE</b>
<b>Debiti verso Banche</b>				
Mps c/c	a vista	7.985.552	5.716.361	2.269.191
Emilbanca c/c	a vista	1.489.395	1.397.716	91.679
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money	16/12/2015 - 16/06/2016	16.700.000	8.500.000	8.200.000
Banca Regionale Europea - Hot Money	16/12/2015 - 16/02/2016	20.001.890	0	20.001.890
Carisbo - Hot Money	16/12/2015 - 16/02/2016	10.001.233	7.003.836	2.997.397
Cassa di risparmio del Veneto	15/12/2015 - 15/2/2016	15.001.973	0	15.001.973
Bnl - Bologna	16/12/2015 - 16/03/2016	18.500.000	5.000.000	13.500.000
Cassa risp. Firenze hot money	21/12/2015 - 22/02/2016	15.001.233	0	15.001.233
Banco Popolare hot money	16/12/2015 - 16/03/2016	3.500.000	0	3.500.000
Banco Popolare hot money	18/12/2015 - 16/03/2016	9.000.000	0	9.000.000
Cassa di risparmio di cesena c/c	a vista	4.996.228	0	4.996.228
<b>Totale</b>		<b>122.177.504</b>	<b>27.617.913</b>	<b>94.559.591</b>
<b>Debiti verso Banche per Mutui</b>				
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	06/09/2006 - 06/10/2016	11.388.031	1.861.357	9.526.674
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	970.109	926.877	43.232
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	567.802	534.428	33.374
09 Interbanca IGD	25/09/2006-05/10/2021	12.731.069	12.304.847	426.222
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	4.136.127	4.142.020	(5.893)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	1.325.580	1.242.807	82.773
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	1.728.868	1.762.566	(33.698)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	933.333	933.333	(0)
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	1.918.189	1.873.902	44.287
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.536.922	1.503.660	33.262
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.640.000	2.640.000	0
16 CentroBanca Cone (Iper)		0	800.000	(800.000)
18 Cassa risp Firenze ipotecario	20/12/2011 - 19/12/2016	19.979.018	20.000.000	(20.982)
<b>Totale debiti verso banche per mutui</b>		<b>59.855.048</b>	<b>50.525.797</b>	<b>9.329.251</b>
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	302.914	293.254	9.660
Corrispettivo potenziale galleria		0	2.154.192	(2.154.192)
Aggiustamento prezzo Punta di Ferro	18/02/16	1.592.044	0	1.592.044
Bond 122,9 ML	07/05/2013- 07/05/2017	191.275	3.473.962	(3.282.687)
Bond 22 ML	07/05/2013- 07/05/2017	34.240	621.865	(587.625)
Bond 150 ML	07/05/2014 - 07/01/2019	4.747.097	3.842.708	904.389
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	2.979.295	0	2.979.295
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>		<b>9.846.865</b>	<b>10.385.981</b>	<b>(539.116)</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI VS TERZI</b>		<b>191.879.417</b>	<b>88.529.691</b>	<b>103.349.726</b>
<b>Debiti verso controllate</b>				
IGD Management srl c/c improprio		0	702	(702)
IGD Property siinq spa c/c improprio		2.000.089	0	2.000.089
<b>Totale vs controllate</b>		<b>2.000.089</b>	<b>702</b>	<b>1.999.387</b>
<b>Debiti verso controllante</b>				
Coop finanziamento le Maioliche		0	187.513	(187.513)
<b>Totale vs controllante</b>		<b>0</b>	<b>187.513</b>	<b>(187.513)</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI VERSO PARTI CORRELATE</b>		<b>2.000.089</b>	<b>188.215</b>	<b>1.811.874</b>

Le passività finanziarie correnti verso terzi contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa, il debito per aggiustamento del prezzo di acquisto della partecipazione nella società

Punta di Ferro, e le quote correnti dei mutui in essere, comprensive del rateo interessi maturato.

Le principali variazioni delle *passività finanziarie correnti* sono riconducibili:

(i) all'apertura di linee di finanziamento a breve termine (hot money) avvenute nel periodo correlate prevalentemente al finanziamento dell'acquisizione della società Punta di Ferro; (ii) al pagamento delle quote capitale in scadenza nell'esercizio sui mutui in essere; (iii) all'estinzione anticipata del finanziamento Centro Banca Conè

lper avvenuta nel mese di giugno 2015; (iv) all'azzeramento delle passività finanziarie correnti verso correlate dovuto al pagamento della quota interessi relativa al finanziamento erogato da Coop Adriatica ed estinto nel 2014; (v) all'incremento del debito verso la controllata Igd Property SIIQ relativo al conto corrente improprio in essere.

### Nota 31) Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014. Si precisa inoltre che la posizione finanziaria netta, anche in termini

comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura i quali per loro natura non rappresentano valori monetari.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31/12/2015	31/12/2014
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(8.571.706)	(2.124.553)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(51.447.409)	(89.097.541)
<b>LIQUIDITÀ</b>	<b>(60.019.115)</b>	<b>(91.222.094)</b>
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	2.000.089	188.215
Passività finanziarie correnti	123.769.548	29.772.105
Quota corrente mutui	59.855.048	50.525.797
Passività per leasing finanziari quota corrente	302.914	293.254
Prestito obbligazionario quota corrente	7.951.907	7.938.535
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>193.879.506</b>	<b>88.717.906</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>133.860.391</b>	<b>(2.504.188)</b>
Attività finanziarie non correnti	(100.000)	(594.500)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	4.563.683	4.866.597
Passività finanziarie non correnti	267.663.232	339.744.629
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	0	200
Prestito obbligazionario	282.349.799	291.181.187
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>554.476.714</b>	<b>635.198.113</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO TOTALE</b>	<b>688.337.105</b>	<b>632.693.925</b>

### Nota 32) Debiti commerciali e altri debiti

DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Verso fornitori	7.487.998	9.610.168	(2.122.170)

Il decremento dei debiti commerciali è dovuto al termine di lavori e appalti relativi in particolare all'investimento di Chioggia.

**Nota 33) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate**

DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI VERSO PARTI CORRELATE	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONI
Verso controllante	140.254	230.673	(90.419)
<i>Verso altre parti correlate:</i>	208.775	190.595	18.180
Consorzio Lame	8.075	8.075	0
Consorzio La Torre - PA	4.500	71.394	(66.894)
Consorzio Katanè	0	6.307	(6.307)
Igd management srl	9.856	10.088	(232)
Consorzio I Bricchi	104.420	31.543	72.877
Consorzio Proprietari Leonardo	3.522	10.065	(6.543)
Consorzio Proprietari Fonti del Corallo	19.260	2.226	17.034
Consorzio Porta a Mare Mazzini	0	46.894	(46.894)
Consorzio Proprietari Gran Rondò	4.003	4.003	(0)
Consorzio Parcommerciale Conè	622	0	622
Consorzio Parcommerciale Clodi	54.517	0	54.517
<b>Totale parti correlate</b>	<b>349.029</b>	<b>421.268</b>	<b>(72.239)</b>

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38.

**Nota 34) Passività per imposte**

PASSIVITÀ PER IMPOSTE	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONI
Irpef /addizionali regionali e comunali	341.820	411.225	(69.405)
Debito per Irap	0	72.405	(72.405)
<i>Debito verso Erario per Iva</i>	809.375	0	809.375
Consorzio di bonifica	10.900	10.900	0
Debito per imposta sostitutiva sulle plusvalenze	80.470	77.148	3.322
<b>Totale passività per imposte</b>	<b>1.242.565</b>	<b>571.678</b>	<b>670.887</b>

L'incremento delle passività per imposte è sostanzialmente imputabile alla liquidazione Iva del mese di dicembre che ha evidenziato un debito di imposta dovuto alla anticipata fatturazione nei confronti della controllante Coop Adriatica (dal 1° gennaio Coop

Alleanza 3.0), dei canoni di locazione relativi al primo trimestre 2016.

La voce contiene inoltre la quota corrente del debito per imposta sostitutiva sulle plusvalenze sull'ipermercato Lame, oltre ai debiti per trattenute Irpef a dipendenti.

**Nota 35) Altre passività**

ALTRE PASSIVITÀ	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONI
Previdenziali e assicurativi	180.814	194.878	(14.064)
Assicurativi	8.000	8.000	0
Verso personale dipendente	336.245	368.677	(32.432)
Depositi a garanzia	2.283.022	2.060.636	222.386
Debiti vs azionisti per dividendi	848	794	54
acconti esigibili. entro esercizio	62.829	0	62.829
Altre passività	283.227	558.568	(275.341)
<b>Totale altre passività</b>	<b>3.154.985</b>	<b>3.191.553</b>	<b>(36.568)</b>

Le altre passività si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dai tenants.

**Nota 36) Altre passività correnti vs parti correlate**

ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI VS PARTI CORRELATE	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONI
Debiti per consolidato fiscale	181.531	197.844	(16.313)
Altri debiti	4.891.428	14.484	4.876.944
<b>Totale altre passività vs parti correlate</b>	<b>5.072.959</b>	<b>212.328</b>	<b>4.860.631</b>

Il debito per consolidato fiscale è conseguente all'opzione, rinnovata nel giugno 2014, da IGD SIIQ S.p.A. unitamente alle società controllate. Al 31/12/2015 il debito, di importo pari ad Euro 181.531 risulta essere così composto:

- quanto ad Euro 28.718 dal debito verso Igd Management s.r.l., per il trasferimento al consolidato fiscale 2015 di reddito imponibile e crediti Ires;
- quanto ad Euro 50.367 dal debito verso Porta Medicea srl., per il trasferimento al consolidato fiscale 2015 di reddito imponibile e crediti Ires;
- quanto ad Euro 29.490 dal debito verso IGD Management s.r.l., per redditi imponibili e crediti Ires trasferiti al consolidato fiscale relativo all'anno 2008 maturato a seguito della presentazione di dichiarazione

integrativa a favore.

- quanto ad Euro 72.956 dal debito nei confronti di Igd Management s.r.l., per redditi imponibili e crediti Ires trasferiti al consolidato fiscale relativo agli anni dal 2008 al 2011 maturato a seguito della presentazione delle istanze per il riconoscimento, sempre con riferimento agli anni da 2008 a 2011, della deduzione della quota Irap nella determinazione dell'imposta Ires.

Come già evidenziato in sede di commento dalle passività per imposte correnti, la società ha provveduto nel corso del mese di dicembre alla fatturazione anticipata nei confronti della controllante Coop Adriatica (dal 1° gennaio Coop Alleanza 3.0), dei canoni di locazione relativi al primo trimestre 2016. Ciò ha determinato un incremento nelle altre passività verso parti correlate.

**Nota 37) Dividendi pagati e proposti**

Nel corso dell'esercizio la Società, come deliberato dall'Assemblea dei Soci di approvazione del bilancio chiusosi al 31 dicembre 2014 tenuti il 15 Aprile 2015, ha provveduto

alla distribuzione di un dividendo pari ad Euro 0,0375 per ognuna delle 756.356.289 azioni all'epoca in circolazione, per un controvalore totale di Euro 28.363.360,84.



**Nota 38) Informativa sulle parti correlate**

Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par.18.

<b>INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE</b>	<b>CREDITI E ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI</b>	<b>CREDITI FINANZIARI</b>	<b>DEBITI E ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI</b>	<b>DEBITI E ALTRE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>DEBITI FINANZIARI</b>	<b>CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI INCREMENTI</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI DECREMENTI</b>
Coop Adriatica scarl	8.949	0	5.017.198	8.340.465	1	3	(1.221.739)	(950.000)
Robintur spa	147	0	0	0	0	0		
Viaggia con noi srl	66	0	0	0	0	0		
Librerie.Coop spa	8.827	0	0	0	0	0		
Adriatica Luce e Gas	11.368	0	0	30.000	0	0		
Campania Distribuzione Moderna	0	0	0	452.250	0	0		
Unicoop Tirreno Scarl	28.828	0	14.484	1.007.438	0	0		
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	19.260	0	0	0	55.450	
Consorzio Conè	0	0	622	0	0	0		
Consorzio Clodi	0	0	54.517	0	0	0		
Consorzio Crema	0	0	4.003	0	0	0		
Consorzio I Bricchi	0	0	104.419	0	0	0		
Consorzio Lame	0	0	8.075	0	0	0		
Consorzio Leonardo	0	0	3.522	0	0	0	7.168	
Consorzio La Torre	0	0	4.501	0	0	0		
Consorzio Porta a Mare	37.000	0	0	0	0	0		
Rgd ferrara 2013	355.413	151.307	0	0	0	0		
IGD Management srl	33.327	43.646.592	141.021	0	0	0		
Punta di Ferro Siinq S.p.A.	219	0	0	0	0	0		
Millennium Gallery srl	1.977	7.648.463	0	0	0	0		
IGD Property SIINQ SPA	68.925	1.047	0	0	2.000.088	0		
Porta Medicea srl	38.972	0	50.367	0	0	0	8.122	
Win Magazin S.A.	1.724	0	0	0	0	0		
<b>Totale</b>	<b>595.742</b>	<b>51.447.409</b>	<b>5.421.988</b>	<b>9.830.153</b>	<b>2.000.089</b>	<b>3</b>	<b>(1.150.999)</b>	<b>(950.000)</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>9.608.486</b>	<b>51.447.409</b>	<b>16.064.971</b>	<b>9.989.254</b>	<b>2.000.089</b>	<b>23.648</b>		
<b>Totale incremento/ decremento del periodo</b>							<b>14.748.250</b>	<b>29.420.630</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>6,20%</b>	<b>100,00%</b>	<b>33,75%</b>	<b>98,41%</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,01%</b>	<b>-7,80%</b>	<b>-3,23%</b>

La Società intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Adriatica (dal 1° gennaio Coop Alleanza 3.0), con altre società del gruppo Coop Adriatica (Robintur S.p.A., Librerie Coop spa, R.P.T. Robintur Travel Partner s.r.l., Adriatica Luce e Gas s.r.l.), con Unicoop Tirreno, con Coop Sicilia, con Campania Distribuzione Moderna (società partecipata al 50% da Coop Adriatica e Unicoop Tirreno) e Distribuzione Centro Sud (società partecipata al 45% da Coop Adriatica e Unicoop Tirreno). Le operazioni intercorse con parti correlate sono poste in essere alle normali condizioni di mercato e valutate al valore nominale.

**Rapporti con Coop Adriatica (dal 1° gennaio Coop Alleanza 3.0) e società ad essa facente capo**

Le operazioni poste in essere con la controllante Coop Adriatica sono relative a:

- locazioni attive di immobili del

Patrimonio Immobiliare con destinazione a uso Ipermercato e supermercato; al 31 dicembre 2015 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, era pari a circa Euro 19,3 milioni;

- fornitura da parte di Coop Adriatica di servizi di elaborazione e inserimento dati ("electronic data processing");
- affidamento di servizi per l'assistenza di cantiere nella realizzazione di ampliamenti o nuove costruzioni;
- assunzione di debiti connessi a depositi cauzionali su contratti di locazione;
- riaddebito di parte dei lavori sostenuti nel retail park di Chioggia, al 31 dicembre 2015 pari ad Euro 1,23 milioni;
- cessione del terreno di Faenza per Euro 0,95 milioni;
- rapporti di apertura di credito in conto corrente il cui saldo, al 31 dicembre 2015, risulta pari a zero;

Le operazioni poste in essere con Robintur S.p.A. e R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l. sono relative alla locazione di unità immobiliari all'interno di centri commerciali e alla fornitura di servizi. Al 31 dicembre 2015, l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento ai contratti di locazione con Robintur S.p.A. e R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l. è rispettivamente pari a circa Euro 51 migliaia ed Euro 13 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Librerie Coop S.p.A. sono relative a rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in affitto d'azienda di unità immobiliari all'interno di Centri Commerciali e alla locazione del terzo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 31 dicembre 2015, l'importo dei corrispettivi percepiti dalla Società con riferimento a tale contratto di locazione era pari a circa Euro 397 migliaia. Le operazioni poste in essere con

INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE	RICAVI E ALTRI PROVENTI	PROVENTI FINANZIARI	COSTI	ONERI FINANZIARI
Coop Adriatica scarl	19.313.499	0	310.996	40.916
Robintur spa	50.782	0	0	0
R.P.T. Robintur Travel Partner srl	13.090	0	0	0
Librerie.Coop spa	397.051	0	0	0
Adriatica Luce e Gas	140.000	0	0	0
Campania Distribuzione Moderna	900.000	0	0	2.250
Unicoop Tirreno Scarl	3.813.655	0	68.479	4.938
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	4.173	0
Consorzio Conè	0	0	148.052	0
Consorzio Clodi	0	0	83.466	0
Consorzio I Bricchi	0	0	487.221	0
Consorzio La Torre	0	0	306.915	0
Consorzio Porta a Mare	0	0	244.474	0
DistribuzioneCentro Sud s.r.l.	545.848	0	0	0
Coop Sicilia	4.989.250	0	0	0
Rgd ferrara 2013	461.578	5.319	0	0
UnipolSai Sgr	9.260			
IGD Management srl	121.000	656.207	2.400	0
Punta di Ferro Siiinq S.p.A.	219	0	0	0
Millennium Gallery srl	3.325.259	66.779	0	0
IGD Property SIIQ SPA	1.014.000	3.307	0	3.301
Porta Medicea srl	134.500	0	0	0
Win Magazin S.A.	24.000	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>35.252.991</b>	<b>731.612</b>	<b>1.656.175</b>	<b>51.405</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>75.000.944</b>	<b>751.054</b>	<b>22.147.050</b>	<b>27.038.297</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>47,00%</b>	<b>97,41%</b>	<b>7,48%</b>	<b>0,19%</b>

Adriatica Luce e Gas S.r.l. sono relative alla locazione di una porzione del secondo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 31 dicembre 2015 l'importo dei corrispettivi percepiti dalla Società con riferimento a tale contratto di locazione era pari a circa Euro 140 migliaia.

#### Rapporti con Coop Sicilia

Le operazioni poste in essere con Coop Sicilia, società partecipata al 50% da Coop Adriatica, hanno avuto ad oggetto rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato. Al 31 dicembre 2015 i corrispettivi delle locazioni erano pari a circa Euro 5 milioni.

#### Rapporti con Unicoop Tirreno

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

- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;
- rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato. Al 31 dicembre

2015 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione era pari a circa Euro 3,81 milioni.

#### Rapporti con altre società del Gruppo

Le operazioni poste in essere con le società controllate (dirette e indirette) Igd Management s.r.l., Millennium Gallery s.r.l., IGD Property SIIQ S.p.A., Porta Medicea s.r.l. e Winmagazin S.A. sono relative: (i) a contratti di service, amministrativo e tecnico-patrimoniale, erogati dalla controllante; (ii) a finanziamenti concessi alle controllate Igd Management s.r.l. e Millennium Gallery s.r.l.; (iii) al contratto di consolidato fiscale in essere con le società Igd Management s.r.l., Millennium Gallery s.r.l., IGD Property SIIQ S.p.A., Porta Medicea s.r.l.; (iv) all'accordo preliminare per l'acquisto da parte correlata (Porta Medicea) della porzione commerciale (sub ambiti Officine storiche, Lips e Arsenale) relativa alla realizzazione del Progetto Porta a Mare di Livorno, per un importo di circa 48 milioni di Euro, per il quale sono stati già versati acconti pari a circa 8,1 milioni di Euro.

Le operazioni poste in essere con il consorzio Bricchi, Consorzio Conè, Consorzio La Torre, Consorzio Proprietari Fonti del Corallo, Consorzio Porta a Mare, Consorzio Clodi si riferiscono a spese condominiali per locali non locati. Le operazioni poste in essere con il Consorzio proprietari Fonti del Corallo e Consorzio Proprietari Leonardo si riferiscono a lavori di manutenzione straordinaria sugli immobili.

Le operazioni poste in essere con Campania Distribuzione Moderna (società partecipata al 50% da Coop Adriatica e Unicoop Tirreno) fanno riferimento alla locazione attiva dell'Ipermercato di Afragola per 900 migliaia di Euro.

Le operazioni poste in essere con Distribuzione Centro Sud (società partecipata al 45% da Coop Adriatica e Unicoop Tirreno) fanno riferimento alla locazione attiva dell'Ipermercato di Guidonia per 546 migliaia di Euro.

Le operazioni poste in essere con RGD Ferrara 2013 s.r.l., società costituita il 30 settembre 2013 per la gestione del ramo d'azienda del Centro Commerciale "Darsena City" di Ferrara (detenuta in *joint venture* da IGD e Beni

Stabili), sono relative a: (i) un rapporto di locazione attiva, da parte di IGD, dell'immobile Darsena (al 31 dicembre 2015 l'importo del corrispettivo del contratto di locazione era pari a circa

Euro 462 migliaia) e (ii) al finanziamento oneroso, per un importo pari a circa Euro 150 migliaia, oltre a interessi calcolati al tasso Euribor 3 mesi e *spread* pari a 350 punti base.

## Nota 39) Gestione del rischio finanziario

### Gestione dei rischi finanziari

Il Gruppo, nello svolgimento delle proprie attività, risulta esposto a diversi rischi finanziari: rischio di tasso di interesse, rischio di liquidità, rischio di credito e rischio di cambio. Il Gruppo attua politiche operative e finanziarie finalizzate a ridurre l'impatto di tali rischi sulla performance aziendale, avvalendosi anche di strumenti finanziari derivati su tassi di interesse. Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

#### Rischio di tasso d'interesse

I principali eventi connessi al rischio riguardano la volatilità dei tassi e il conseguente effetto sull'attività di finanziamento delle attività operative, oltre che di impiego della liquidità disponibile.

Il Gruppo si finanzia prevalentemente tramite linee a breve e mutui a medio/lungo termine a tasso variabile, pertanto individua il proprio rischio nell'incremento degli oneri finanziari in caso di rialzo dei tassi di interesse. Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanziaria in coordinamento con il Top Management.

La politica di copertura del rischio di tasso per il Gruppo ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito al Gruppo, per una percentuale di circa l'87% della sua esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine, di incassare il tasso di interesse variabile pagando un tasso fisso. La Direzione Finanziaria svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio. Si rimanda alla successiva nota 44) per le informazioni quantitative sui derivati.

#### Rischio liquidità

I principali eventi connessi a tale rischio riguardano la criticità nella gestione della liquidità; risorse inadeguate al finanziamento dell'attività aziendale e criticità nel mantenimento dei finanziamenti e nell'ottenimento di nuovi finanziamenti.

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

La Direzione Finanziaria monitora attraverso uno strumento di previsione finanziaria l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale trimestrale (con aggiornamento *rolling*) e verifica che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali. È prevista l'effettuazione di *sensitivity cash flow*, *stress testing* ed una stima del VAR in relazione ai rischi finanziari.

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

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

La prassi di gestione di tale rischio è improntata su un criterio di prudenza per evitare, al verificarsi di eventi

imprevisti, di sostenere oneri eccessivi, che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla propria reputazione di mercato.

#### Rischio di credito

Il rischio credito si determina nel caso di insolvenza dei clienti e di criticità nel recupero del credito su clienti. Al fine di mitigare tali rischi gli operatori sono sottoposti ad attività di selezione precontrattuale, sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria e delle prospettive economiche legate alla propria attività. Le analisi condotte sui potenziali clienti sono eseguite anche attraverso il supporto di professionisti esterni specializzati e sono finalizzate ad identificare eventuali indicatori di rischio per la Società. A tutti i clienti sono richieste fidejussioni e/o depositi cauzionali a garanzia degli impegni contrattuali presi. Nel corso del rapporto contrattuale la Società monitora costantemente il rispetto degli impegni come da contratto e, qualora si riscontrassero anomalie, la società fa riferimento alle procedure interne per la gestione dei crediti; in alcuni casi possono essere adottate eventuali misure a sostegno di operatori, sulla base di rapporti consolidati. Viene inoltre effettuato un monitoraggio costante della situazione creditizia attraverso scadenziario clienti, sviluppata formalmente ogni trimestre ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti.

#### Rischi di cambio

La Società utilizza come moneta di conto, per tutte le proprie attività di acquisto e vendita, l'Euro.

## Gestione del capitale

L'obiettivo primario della gestione del capitale del Gruppo è garantire che sia mantenuto un solido rating creditizio ed adeguati livelli degli indicatori di capitale in modo da supportare l'attività e massimizzare il valore per gli azionisti. Tale obiettivo viene perseguito attraverso:

1. il mantenimento del rapporto tra la posizione finanziaria netta e il patrimonio netto non superiore all'1,5x. Al 31 dicembre 2014 tale rapporto era pari allo 0,95x, mentre al 31 dicembre 2015 il rapporto è pari allo 0,93x;
2. il mantenimento del rapporto tra

indebitamento finanziario al netto delle attività e passività degli strumenti derivati e valore del patrimonio immobiliare inferiore al 60% (loan to value). Al 31 dicembre 2015 tale rapporto è pari al 47,30%, rispetto al 48,28% del 31 dicembre 2014.

## Nota 40) Strumenti derivati

La Società ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di prodotti strutturati denominati "interest rate swap". Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore equo determinato attraverso

tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione

del *fair value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *fair value* definita dall'IFRS 7: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

FAIR VALUE - GERARCHIA	31/12/2015	31/12/2014	VARIAZIONE	LIVELLO
Attività per strumenti derivati	12.057	48.922	(36.865)	2
Passività per strumenti derivati	(30.007.631)	(36.002.145)	5.994.514	2
<b>IRS effetto netto</b>	<b>(29.995.574)</b>	<b>(35.953.223)</b>	<b>5.957.649</b>	

DETTAGLIO CONTRATTI	IRS 04 - EX MPS 3,84%	IRS 07 - BANCA ALETTI 3,420%	IRS 09 - BNP PARIBAS 3,439%	IRS 10 - EX MPS 3,439%	IRS 08 - EX MPS 3,420%	IRS 06 - CARISBO 3,3495%	IRS 12 - CARISBO 3,177%
Importo Nominale	11.384.615	13.892.900	13.892.900	13.892.900	13.892.900	8.478.260	13.892.900
Data Accensione	06/10/06	10/06/09	10/06/09	11/06/09	12/06/09	12/02/09	28/10/09
Data Scadenza	06/10/16	05/10/21	05/10/21	05/10/21	05/10/21	10/01/23	05/10/21
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,84%	3,42%	3,44%	3,44%	3,42%	3,35%	3,18%

DETTAGLIO CONTRATTI	IRS 11 - EX MPS 3,175%	IRS 16 - ALETTI 3,285%	IRS 17 - ALETTI 2,30%	IRS 14 - CARISBO 3,272%	IRS 13 - CARISBO 3,412%	IRS 15 - EX MPS 3,25%	IRS 18 - MPS 2,30%
Importo Nominale	13.892.900	6.892.976	14.087.250	9.190.635	8.828.975	6.892.976	14.087.250
Data Accensione	28/10/09	28/04/10	27/08/10	28/04/10	28/04/10	28/04/10	27/08/10
Data Scadenza	05/10/21	31/03/24	27/03/24	28/03/24	29/12/23	28/03/24	27/03/24
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,18%	3,29%	2,30%	3,27%	3,41%	3,25%	2,30%

DETTAGLIO CONTRATTI	IRS 19 - CARISBO 2,30%	IRS 20 - CARISBO 2,285%	IRS 21 - MPS 2,80%	IRS 22 - CARISBO 3,25%	IRS 24 - CARISBO 2,429%	IRS 23 - CARISBO 2,429%	IRS 25 - ALETTI 2,427%	IRS 26 - CRF 40 MLN 4,427%
Importo Nominale	14.087.250	14.087.250	11.785.715	22.575.000	18.150.000	7.260.000	10.890.000	20.000.000
Data Accensione	27/08/10	27/08/10	12/07/11	12/07/11	12/09/11	12/09/11	12/09/11	22/12/11
Data Scadenza	27/03/24	27/03/24	31/03/24	01/11/24	31/12/25	31/12/25	31/12/25	30/09/16
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	2,30%	2,29%	2,80%	3,25%	2,43%	2,43%	2,43%	2,45%

### Nota 41) Eventi successivi alla data di bilancio

Alla data di approvazione non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio che impongano

alla Società di rettificare gli importi rilevati nel bilancio, o di rilevare elementi non rilevati in precedenza.

### Nota 42) Impegni

La Società alla data del 31 dicembre 2015 ha in essere i seguenti impegni rilevanti:

- accordo preliminare per l'acquisto da parte correlata (Porta Medicea) della porzione commerciale (sub ambiti Officine storiche, Lips e Arsenale) relativa alla realizzazione del Progetto Porta a Mare di Livorno, per un importo di circa 48 milioni di Euro, per il quale sono stati già versati acconti pari a circa 8,1 milioni di Euro;
- Contratto di appalto per le urbanizzazioni e movimenti terra in relazione all'ampliamento del Centro Commerciale Esp, per un importo pari a circa 3,5 milioni.

- Contratto di appalto per l'esecuzione di opere strutturali, edili e di finitura relativi all'ampliamento del Centro Commerciale Esp per un importo complessivo di circa Euro 16,6 milioni.
- Contratto preliminare relativo all'acquisizione, da Unicoop Tirreno, della Galleria che sorgerà all'interno del Centro Commerciale, attualmente in costruzione a Grosseto. Il corrispettivo è pari a circa 45 milioni di Euro, oltre imposte e oneri accessori. Il contratto preliminare è soggetto a condizione sospensiva. Il pagamento è previsto a rogito, che avverrà dopo l'apertura prevista durante il secondo semestre 2016.

### Nota 43) Contenzioso

#### Darsena

A seguito dell'accordo di scioglimento della *Joint venture* con Beni Stabili S.p.A. SIIQ avvenuto in data 15 dicembre 2010, con conseguente cessione del 50% delle quote da parte di Immobiliare Larice (ora IGD Management s.r.l.) della partecipazione in RGD s.r.l. (ora Beni Stabili S.p.A. SIIQ) e dell'acquisto in comproprietà del Centro Commerciale Darsena City, IGD SIIQ S.p.A., nell'ambito della strategia processuale concordata con Beni Stabili S.p.A. SIIQ, ha intrapreso le seguenti iniziative:

IGD SIIQ S.p.A. nel novembre 2011 ha depositato un ricorso ex art. 447bis c.p.c. davanti al Tribunale di Ferrara per ottenere la condanna di Magazzini Darsena S.p.A. al pagamento dei canoni insoluti maturati dal 1° gennaio 2011. Dopo una serie di rinvii, sia d'ufficio che per effetto della D.L. 74/2012, la causa è stata interrotta all'udienza del 27 novembre 2013 in conseguenza della dichiarazione di fallimento di Magazzini Darsena S.p.A..

Nel luglio 2013 IGD ha depositato un ricorso ex art. 447 bis c.p.c. anche nei confronti della società Darsena F.M. s.r.l. in surroga, per i canoni di loca-

zione dovuti nei confronti di Magazzini Darsena S.p.A.. In conseguenza della dichiarazione di fallimento di Darsena F.M. s.r.l. la causa è stata interrotta all'udienza del 22 gennaio 2014.

#### FALLIMENTO DI MAGAZZINI DARSENA S.P.A. E FALLIMENTO DI DARSENA F.M. S.R.L.

Con sentenze del 26-29 luglio 2013 il Tribunale di Ferrara ha dichiarato fallite entrambe le società.

A seguito della succitata dichiarazione fallimento le società IGD SIIQ S.p.A. e Beni Stabili S.p.A. SIIQ sono poi, riuscite a raggiungere un accordo, a parziale transazione, con il curatore fallimentare sottoscritto in data 29 ottobre 2013.

In virtù del sopra citato accordo transattivo le società hanno ottenuto la restituzione dell'immobile dalla Curatela del Fallimento Magazzini Darsena S.p.A. e tramite una *Joint Venture* partecipata al 50% da IGD SIIQ S.p.A. e Beni Stabili S.p.A. SIIQ hanno acquisito l'azienda (con le relative autorizzazioni commerciali) dalla curatela del fallimento Darsena FM S.p.A. per un prezzo di 255 migliaia di Euro oltre imposte, hanno risolto il

contratto preliminare per l'acquisto dell'immobile adiacente denominato immobile B ed i relativi contratti collegati, hanno ottenuto l'accettazione in via definitiva da parte di Magazzini Darsena della riduzione di prezzo di 2.500 migliaia di Euro per la compravendita dell'immobile c.d. "A" (somma che ricordiamo Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha già incassato attraverso l'escussione della fideiussione sopra citata).

Nell'ambito della citata transazione le società non hanno, peraltro, rinunciato a tutti i crediti maturati sino alla dichiarazione di fallimento e derivanti in virtù dei giudizi intrapresi nei confronti delle società fallite che quindi sono stati quasi interamente ammessi al passivo. Infine si evidenzia che nel corso del 2012 IGD SIIQ S.p.A. è stata convenuta in giudizio da Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM s.r.l. e Partxo S.p.A., in merito all'espletamento del mandato di gestione del Centro Commerciale Darsena City. IGD SIIQ S.p.A. si è costituita depositando atto di comparsa e relative memorie istruttorie. Tenuto conto delle valutazioni espresse dai legali ai quali è affidata la tutela dei diritti di IGD SIIQ S.p.A. nel descritto contenzioso, poiché riten-

gono che le pretese attoree non siano supportate da sufficienti elementi di fatto e di diritto, la Società non ha provveduto ad appostare passività al riguardo. In data 17 luglio 2013 è stata depositata la sentenza presso il Tribunale di Ferrara che ha rigettato le domande attoree e condannato Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM s.r.l. e Partxco S.p.A. a rifondere in favore di IGD SIIQ S.p.A. le spese di lite quantificate in Euro 20.000,00. In relazione alla sentenza sopra riportata, in data 8 ottobre 2013 è stato notificato ad IGD SIIQ S.p.A. atto di

citazione in appello innanzi alla Corte d'Appello di Bologna, da parte di Partxco S.p.A., obbligata a manlevare IGD SIIQ S.p.A. Alla prima udienza del 4 marzo 2014, la Corte ha fissato l'udienza al 18 dicembre 2018 per la precisazione delle conclusioni. Successivamente con sentenza del 24 giugno 2014, Partxco è stata dichiarata fallita e, pertanto, anche quest'ulteriore giudizio si interromperà alla prossima udienza a seguito della dichiarazione del procuratore di Partxco, salvo riassunzione da parte dal Curatore. I legali ai quali è affidata

la tutela dei diritti di IGD SIIQ S.p.A., anche all'esito della proposizione del gravame, hanno ribadito che sussistono valide ragioni per confidare nel rigetto dell'appello interposto e nella conseguente conferma della sentenza di primo grado, in considerazione della correttezza dell'iter logico argomentativo posto alla base del provvedimento e della documentazione prodotta nel giudizio di primo grado a conferma del corretto e puntuale adempimento di IGD a tutte le obbligazioni assunte.

### Vibo Valentia

Dal maggio 2013 era pendente una controversia dinanzi al Tribunale di Milano promossa da G.A.M. S.p.A. nei confronti di IGD SIIQ S.p.A., relativamente all'Accordo Quadro sottoscritto tra le stesse nel maggio 2007, avente ad oggetto l'acquisto, da parte di IGD, del 50% delle quote di una NewCo, proprietaria di un Centro Commerciale in Vibo Valentia, da costruirsi ad onere della parte promittente venditrice GAM, il tutto subordinatamente al buon esito dell'attività di *due diligence* ivi prevista. Fin dal giugno 2012, IGD SIIQ S.p.A., essendo scaduti i relativi termini ed avendo avuto esito negativo la *due diligence*, aveva comunicato a G.A.M. S.p.A. il venir meno dell'Accordo Quadro per più concorrenti ragioni e, in ogni caso, la sua volontà di recedere da tale Accordo Quadro; esito negativo e recesso che la promittente venditrice GAM aveva invece contestato.

Oggetto del contenzioso era, pertanto, la richiesta di GAM di accertamento di una asserita intervenuta risoluzione del citato Accordo Quadro per ritenuto inadempimento di IGD, con conseguente domanda di condanna al risarcimento dei danni dalla stessa asseritamente patiti; domande contestate da IGD che, eccepandone l'infondatezza, chiedeva accertarsi il venir meno, per diversi concorrenti motivi (ivi compreso l'esito negativo della *due diligence* e il conseguente recesso), dell'Accordo Quadro e la condanna in via riconvenzionale dell'attrice.

Tenuto conto della ritenuta infonda-

tezza delle pretese avversarie, anche secondo la valutazione espressa al riguardo dai propri consulenti, la Società non aveva provveduto ad appostare nel passivo alcun fondo al riguardo. La descritta controversia è stata definita in primo grado con sentenza del Tribunale di Milano n. 628/2015 del dicembre 2014, pubblicata in data 19 gennaio 2015, che, con motivazione logica e coerente, ha rigettato tutte le domande formulate da GAM nei confronti di IGD, ritenendo fondati i motivi che avevano condotto all'esito negativo della *due diligence* e conseguentemente legittimo il recesso esercitato da IGD dall'Accordo Quadro, ormai venuto quindi meno, e condannando altresì, in via riconvenzionale, la attrice, oltre che al rimborso delle spese legali, anche al risarcimento dei danni ex art. 96 c.p.c. per lite temeraria, in favore di IGD.

In data 10 aprile 2015, GAM ha notificato a IGD atto di citazione in appello con richiesta di sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza di primo grado. IGD si è costituita in giudizio in data 30 giugno 2015, depositando comparsa di costituzione e risposta in appello con appello incidentale subordinato, contestando tutti i motivi di impugnazione *ex adverso* sollevati. All'udienza del 15.09.2015 il Collegio ha rigettato l'istanza di sospensiva della provvisoria esecutorietà della sentenza di primo grado formulata da GAM e ha rinviato la causa per precisazione delle conclusioni al 1

dicembre 2015. La causa è stata trattata in decisione, con assegnazione alle parti dei termini per il deposito delle conclusioni e repliche, con scadenza rispettivamente al 29 gennaio 2016 e al 19 febbraio 2016.

Con l'appello proposto, GAM ha chiesto la riforma della sentenza n. 628/2015 sulla base delle stesse argomentazioni, già svolte nel giudizio di primo grado dinanzi al Tribunale di Milano, già ritenute infondate e non meritevoli di accoglimento dalla sentenza impugnata, con una congrua e logica motivazione. Allo stato, tenuto conto della mera riproposizione in grado d'appello delle medesime argomentazioni difensive già respinte in primo grado, anche sulla base del parere espresso in tal senso dai legali ai quali è affidata la tutela dei diritti della Società, è ragionevole attendersi una conferma della sentenza del Tribunale con rigetto dell'appello proposto da GAM. Si segnala che, per mero scrupolo difensivo, è stato comunque proposto un appello incidentale subordinato, ritenendo fondate anche altre ragioni legittimanti il venir meno dell'accordo quadro, non adeguatamente valutate o comunque assorbite nella sentenza di primo grado, dalla ritenuta fondatezza del recesso a seguito dell'esito negativo della *due diligence* svolta. Nel frattempo, è in corso il recupero degli importi oggetto di condanna al pagamento in favore di IGD.

### Iniziative Immobiliari Siciliane S.r.l.

Con atto di citazione notificato nel corso del primo semestre 2015, la società Iniziative Immobiliari Siciliane S.r.l. ("IIS"), ha citato in giudizio, dinanzi

al Tribunale di Ravenna, IGD SIIQ S.p.A. ("IGD") con riguardo alla compravendita della galleria commerciale, nell'ambito del più ampio acquisto del

Centro Commerciale sito in Gravina di Catania e denominato "Katanè", stipulato in data 29 ottobre 2009 (la compravendita, di seguito, anche solo

il "Contratto" e la galleria commerciale anche solo la "Galleria"). La controversia attiene, in particolare, alla spettanza, o meno, in favore di IIS, ai sensi dell'Art. 2 del Contratto, dell'eventuale integrazione del prezzo convenuta tra le parti e da quantificarsi, dopo il quinto anniversario dalla data di apertura al pubblico del Centro Commerciale, in base a specifici parametri.

La lite è sorta, in particolare, con riguardo al perimetro del monte canoni da considerare per il calcolo dell'eventuale integrazione del prezzo e per il calcolo del monte canoni iniziale, rispetto al quale calcolare l'eventuale incremento dello stesso.

Nello specifico, IIS ha chiesto al Tribunale di Ravenna di accertare che, ai fini del calcolo dell'eventuale integrazione del prezzo, occorresse tener conto anche di voci, ad avviso di IGD invece da escludere da tale calcolo.

In data 25 giugno 2015, IGD si è costituita in giudizio tramite deposito di comparsa di costituzione e risposta tramite cui ha integralmente contestato le assunzioni avversarie, ritenendo non dovuta da IGD in favore di IIS alcuna integrazione del prezzo, stante il non incremento del monte canoni rilevante ai fini del suddetto calcolo rispetto alla soglia convenuta.

Sulla scorta degli argomenti articolati in atto, IGD ha chiesto al Tribunale di Ravenna di rigettare integralmente le domande formulate da IIS. In via subordinata, IGD ha altresì eccepito che una diversa interpretazione della clausola relativa alla quantificazione dell'eventuale integrazione del prezzo sarebbe da ritenersi nulla, avendo un oggetto non determinato né determinabile. L'udienza, fissata nell'atto di citazione per il 15 luglio 2015, è stata differita d'ufficio al 20 luglio 2015. Nel

corso dell'udienza del 20 luglio 2015 sono stati concessi i termini ex art. 183, comma 6, c.p.c. con rinvio all'udienza del 15 dicembre 2015, all'esito della quale su espresso invito del Giudice, IIS ha rinunciato all'istanza ex art.696 bis cpc. Dopo il rituale scambio delle memorie istruttorie, il Giudice ha altresì rinviato per la discussione dei mezzi istruttori all'udienza del 6 aprile 2016.

La ricostruzione interpretativa della clausola relativa all'eventuale integrazione prezzo, sostenuta da IGD nell'ambito delle proprie difese, supportata anche dalle valutazioni espresse dai legali ai quali è affidata la tutela dei propri diritti, fa ritenere ragionevole attendersi un esito, per buona parte, positivo.

#### **Nota 44) Contenzioso fiscale**

A seguito della verifica fiscale condotta dalla Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate, conclusa l'11 settembre 2008, è stato notificato alla Società un processo verbale di constatazione, senza significativi rilievi, nel quale, tra l'altro, è stata proposta una rideterminazione della valorizzazione delle rimanenze finali per circa Euro 645.000, per un'imposta pari a circa Euro 213,1 migliaia per Ires e a circa Euro 27,4 migliaia per Irap, già liquidate, oltre a sanzioni pari a Euro 240,5 migliaia, anch'esse già liquidate. Successivamente, è stato notificato alla Società un avviso di accertamento in cui è stata rilevata la non corretta interpretazione della tipologia contrattuale (vendita di cosa futura piuttosto che appalto) e la conseguente classificazione delle rimanenze stesse, che, ai fini tributari, determina la corretta modalità di calcolo dell'imposta. La Società ha presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Ravenna avverso tale avviso di accertamento e, nel mese di gennaio 2011, è stata depositata presso la segreteria di detta commissione la sentenza che rigetta il ricorso e ne compensa le spese. Nel mese di settembre 2011, la Società ha presentato appello e contestuale istanza di discussione in pubblica udienza alla Commissione Tributaria Regionale

avverso tale sentenza, chiedendo la integrale illegittimità e/o annullamento dell'avviso di accertamento. Nel mese di maggio 2014 la Commissione Tributaria Regionale ha respinto l'appello e, pertanto, in data 28 agosto 2014 è stata notificata alla Società la cartella di pagamento relativa alla liquidazione del restante terzo di imposte e sanzioni che sono state versate il 24 ottobre 2014. Si precisa che nel mese di dicembre 2014, la Società ha presentato ricorso in Cassazione e, a conclusione del giudizio, procederà con la richiesta del rimborso della predetta imposta poiché tale contenzioso ha prodotto un mero effetto traslativo da un esercizio al successivo. Il 23 dicembre 2015 la Direzione Regionale dell'Emilia Romagna - Ufficio Grandi Contribuenti - ha notificato alla IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE S.I.I.Q. S.p.a., due avvisi di accertamento con i quali ha contestato alla società l'indeducibilità, ai fini IRES ed IRAP, di costi dell'importo di Euro 240.625,00 sostenuti nel periodo d'imposta 2010, nonché l'indeducibilità della relativa IVA assolta, pari ad Euro 48.125,00. Tali avvisi di accertamento sono stati notificati a seguito di una segnalazione che la Direzione Provinciale di Ravenna ha ricevuto dalla Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Controlli Fiscali. Nelle premesse

di questa segnalazione la Direzione Regionale della Sicilia ha comunicato alla Direzione Provinciale di Ravenna di aver notificato alla società Coop Sicilia S.p.A., con sede in San Giovanni La Punta (CT), un avviso di accertamento per il recupero a tassazione di costi sostenuti da tale società per prestazioni di servizi ritenute non sufficientemente documentate. Sulla base di tale premessa la Direzione Regionale della Sicilia ha proposto alla Direzione Provinciale di Ravenna il recupero a tassazione della parte dei predetti

costi che è stata riaddebitata da Coop Sicilia S.p.a. a IGD per effetto di un accordo contrattuale stipulato tra le due società. Dopo aver esaminato il contenuto degli avvisi di accertamento e dopo aver fatto le opportune verifiche, la Società, anche con il supporto dei suoi consulenti, ha ritenuto infondati tali atti impositivi e ha presentato per ciascuno di essi istanza di accertamento con adesione alla competente Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia Romagna.

#### **Nota 45) IFRS 7 - "Strumenti finanziari: informazioni integrative"**

Gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value* e, successivamente all'iscrizione iniziale, sono valutati in relazione alla classificazione, come previsto dall'*International Accounting Standard* n.39.

Per le attività finanziarie tale trattamento è differenziato tra le categorie:

- Attività finanziarie al *fair value* con variazioni imputate a conto economico: la Società, al 31.12.2015, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria;
- Investimenti detenuti fino a scadenza: la Società non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria;

- Finanziamenti e crediti: la Società ha inserito in tale categoria i crediti commerciali, finanziari, diversi, cassa e depositi. Questi hanno scadenza contrattuale entro i dodici mesi e pertanto sono iscritti al loro valore nominale (al netto di eventuali svalutazioni);
- Attività finanziarie disponibili per la vendita: la Società non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria.

Con riferimento alle passività finanziarie, sono invece previste due sole categorie:

- Passività finanziarie al *fair value* con variazioni imputate a conto economico;
- Passività al costo ammortizzato.

#### **Voci di bilancio**

Gli strumenti finanziari detenuti dalla Società sono inclusi nelle voci di bilancio di seguito descritte. La voce "Altre attività non correnti" include i crediti vari e le altre attività non correnti, inclusi gli strumenti derivati. La voce "Attività correnti" include i crediti commerciali, i crediti diversi, nonché le disponibilità e mezzi equivalenti. In particolare, la voce Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti include i depositi bancari e postali e il denaro e i valori in cassa. Nelle altre attività sono indicati gli investimenti in essere alla data di chiusura del bilancio. La

voce "Passività non correnti" comprende i debiti verso banche per mutui, per prestito obbligazionario, gli strumenti derivati, i debiti diversi ed i depositi cauzionali. La voce "Passività correnti" comprende i debiti verso banche a breve termine, le quote correnti dei finanziamenti a medio/lungo termine, i debiti commerciali e i debiti diversi. Di seguito si presenta la classificazione delle voci di bilancio secondo le categorie previste dal principio contabile internazionale ias 39 al 31/12/2015 e al 31/12/2014:



CLASSIFICAZIONE 31/12/2015	VALORE CONTABILE										FAIR VALUE
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value detenute per la nego- ziazione	Crediti e Finanzia- menti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponi- bili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortiz- zato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	
<b>ATTIVITÀ</b>											
<b>Altre attività non correnti</b>											
Crediti vari e altre attività non correnti			19.159				19.159		19.159		19.159
Partecipazioni			522.512.481				522.512.481		522.512.481		522.512.481
Attività finanziarie non correnti			100.000				100.000		100.000		100.000
Attività per strumenti derivati						12.057	12.057		12.057		12.057
<b>Attività correnti</b>											
Crediti commerciali e altri crediti			7.098.872				7.098.872	7.098.872			7.098.872
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate			526.759				526.759	526.759			526.759
Altre attività correnti			545.129				545.129	545.129			545.129
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate			51.447.409				51.447.409	51.447.409			51.447.409
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti			8.571.706				8.571.706	8.571.706			8.571.706
<b>TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>590.821.515</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.057</b>	<b>590.833.572</b>	<b>68.189.875</b>	<b>522.643.697</b>	<b>590.833.572</b>
<b>PASSIVITÀ</b>											
<b>Passività finanziarie</b>											
Passività per strumenti derivati						30.007.631	30.007.631		30.007.631		30.007.631
Debiti verso banche					122.177.504		122.177.504	122.177.504			122.177.504
Leasing					4.866.597		4.866.597	302.914	4.563.683		4.639.861
Bond					290.301.706		290.301.706	7.951.907	282.349.799		306.408.891
Debiti verso altri finanziatori					1.592.044		1.592.044	1.592.044	0		1.592.044
Debiti per mutui					327.518.280		327.518.280	59.855.048	267.663.232		317.238.701
Passività finanziarie vs. parti correlate					2.000.089		2.000.089	2.000.089	0		2.000.089
<b>Passività non correnti</b>											
Debiti vari e altre passività non correnti						5.713	5.713		5.713		5.713
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate						9.830.153	9.830.153		9.830.153		9.830.153
<b>Passività correnti</b>											
Debiti commerciali e altri debiti					7.487.998		7.487.998	7.487.998			7.487.998
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate					349.029		349.029	349.029			349.029
Altre passività correnti					2.637.927		2.637.927	2.637.927			2.637.927
Altre passività correnti vs parti correlate					5.072.959		5.072.959	5.072.959			5.072.959
<b>TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>773.839.999</b>	<b>30.007.631</b>	<b>803.847.630</b>	<b>209.427.419</b>	<b>594.420.211</b>	<b>809.448.500</b>

CLASSIFICAZIONE 31/12/2014	VALORE CONTABILE										FAIR VALUE
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value detenute per la nego- ziazione	Crediti e Finanzia- menti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponi- bili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortiz- zato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	
<b>ATTIVITÀ</b>											
<b>Altre attività non correnti</b>											
Crediti vari e altre attività non correnti			18.913				18.913		18.913	18.913	
Partecipazioni			387.331.227				387.331.227		387.331.227	387.331.227	
Attività finanziarie non correnti			594.500				594.500		594.500	594.500	
Attività per strumenti derivati						48.922	48.922		48.922	48.922	
<b>Attività correnti</b>											
Crediti commerciali e altri crediti			8.400.836				8.400.836	8.400.836		8.400.836	
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate			1.047.611				1.047.611	1.047.611		1.047.611	
Altre attività correnti			565.834				565.834	565.834		565.834	
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate			89.097.541				89.097.541	89.097.541		89.097.541	
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti			2.124.553				2.124.553	2.124.553		2.124.553	
<b>TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>489.181.015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48.922</b>	<b>489.229.937</b>	<b>101.236.375</b>	<b>387.993.562</b>	<b>489.229.937</b>
<b>PASSIVITÀ</b>											
<b>Passività finanziarie</b>											
Passività per strumenti derivati						36.002.145	36.002.145		36.002.145	36.002.145	
Debiti verso banche					27.617.913		27.617.913	27.617.913		27.617.913	
Leasing					5.159.851		5.159.851	293.254	4.866.597	4.899.816	
Bond					299.119.722		299.119.722	7.938.535	291.181.187	318.469.149	
Debiti verso altri finanziatori					2.154.192		2.154.192	2.154.192	0	2.154.192	
Debiti per mutui					390.270.426		390.270.426	50.525.797	339.744.629	380.582.111	
Passività finanziarie vs. parti correlate					187.713		187.713	187.513	200	187.713	
<b>Passività non correnti</b>											
Debiti vari e altre passività non correnti						5.713	5.713		5.713	5.713	
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate						9.366.474	9.366.474		9.366.474	9.366.474	
<b>Passività correnti</b>											
Debiti commerciali e altri debiti						9.610.168	9.610.168	9.610.168		9.610.168	
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate						421.268	421.268	421.268		421.268	
Altre passività correnti						2.627.999	2.627.999	2.627.999		2.627.999	
Altre passività correnti vs parti correlate						212.328	212.328	212.328		212.328	
<b>TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>746.753.767</b>	<b>36.002.145</b>	<b>782.755.912</b>	<b>101.588.967</b>	<b>681.166.945</b>	<b>792.156.989</b>

Per ogni strumento finanziario è stato indicato sia il valore contabile sia il *fair value* relativo. I due valori coincidono per la maggior parte degli strumenti, avendo scadenza a breve termine. Differiscono, invece, per gli strumenti a lungo termine, quali i debiti verso banche per mutui, i *leasing* e il *convertible bond*.

Per calcolare il *fair value* delle passivi-

tà contabilizzate al costo ammortizzato la Società ha attualizzato i flussi di cassa futuri utilizzando una curva dei tassi *risk free (zero coupon curve)* stimata al 31 dicembre servendosi dell'*information provider* "Bloomberg". Il calcolo è stato effettuato tenendo conto del merito creditizio (*credit spread*) che sarebbe attualmente concesso alla Società dalle controparti bancarie.

Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore equo determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di

valutazione. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *fair value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *fair value* definita dall'IFRS 7: pur non essendo disponibili quotazio-

ni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni. Il *fair value* delle passività finanziarie è stato calcolato

utilizzando il credit spread che sarebbe applicato dalle controparti bancarie alla Società alle date di valutazione. Al 31 dicembre 2015 è stato applicato un credit spread pari a 2,35% (2,25% quello applicato nel 2014).

### Collateral

Di seguito si presentano le attività finanziarie date in pegno come collateral per passività potenziali.

COLLATERAL RILASCIATI	VALORI CONTABILI	
	31/12/2015	31/12/2014
<b>Depositi cauzionali</b>		
- Crediti vari e altre attività	19.159	18.913

Nella tabella seguente è evidenziato l'impairment sui crediti commerciali:

IMPAIRMENT	SVALUTAZIONE CREDITI COMMERCIALI	
	31/12/2015	31/12/2014
<b>Saldo all'inizio dell'esercizio</b>	<b>11.573.584</b>	<b>11.298.268</b>
<b>Accantonamenti</b>		
- da svalutazioni individuali	770.334	899.403
<b>Utilizzi dell'esercizio</b>	<b>-1.367.483</b>	<b>-624.087</b>
<b>Ripristini di valore</b>		
Altri movimenti	-353.515	0
<b>Totale</b>	<b>10.622.920</b>	<b>11.573.584</b>

### Utili e perdite da strumenti finanziari

Di seguito sono rappresentati gli effetti economici derivanti da strumenti finanziari posseduti. Si tratta di utili/(perdite) derivanti da negoziazione di titoli, svalutazione dei crediti commerciali e derivati di copertura.

Per i derivati di copertura è inserito l'im-

porto dei differenziali pagati/incassati. Gli effetti relativi alla variazione di *fair value*, contabilizzati a Patrimonio Netto nella riserva di CFH al netto degli effetti fiscali, nel corso del 2015 sono pari a +3.104.288 Euro, mentre per il 2014 sono stati pari a -9.241.871 Euro.

CONTO ECONOMICO 31/12/2015 UTILI (PERDITE) NETTI	VALORE CONTABILE						
	ATTIVITÀ/ PASSIVITÀ FI- NANZIARIE AL FAIR VALUE	ATTIVITÀ/PASSI- VITÀ FINANZIARIE AL FAIR VALUE DETENUTE PER LA NEGOZIA- ZIONE	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
Attività / Passività finanziarie							-8.758.224
Crediti commerciali e altri crediti			-770.334				
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-770.334</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8.758.224</b>

CONTO ECONOMICO 31/12/2014 UTILI (PERDITE) NETTI	VALORE CONTABILE						
	ATTIVITÀ/ PASSIVITÀ FI- NANZIARIE AL FAIR VALUE	ATTIVITÀ/PASSI- VITÀ FINANZIARIE AL FAIR VALUE DETENUTE PER LA NEGOZIA- ZIONE	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
Attività / Passività finanziarie							-8.509.219
Crediti commerciali e altri crediti			-899.403				
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-899.403</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8.509.219</b>

Nella tabella successiva sono evidenziate le attività e passività finanziarie non valutate al *fair value*:

<b>INTERESSI ATTIVI</b>	31/12/2015	31/12/2014
<b>Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value</b>		
- Depositi	19.442	120.891
- Crediti vs parti controllate	731.612	1.760.972
<b>INTERESSI PASSIVI</b>		
<b>Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value</b>		
- Depositi cauzionali	48.104	78.733
- Debiti vari e altre passività	515.816	271.388
- Debiti verso controllante	-	457.052
- Debiti verso parti controllate	3.301	789
- Passività finanziarie		
- Mutui	5.545.740	10.250.643
- Leasing	79.892	96.501
- Bond	11.935.927	11.157.072
- Interessi capitalizzati	0	-839.872
- Finanziamenti a breve	151.293	1.345.616

### Rischio di credito

Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie della Società, che comprendono disponibilità liquide e mezzi equivalenti, attività finanziarie disponibili per la vendita e alcuni strumenti derivati, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte. L'analisi comprende anche le posizioni di rischio "fuori bilancio", quali impegni futuri. L'esposizione massima è esposta al lordo, prima degli effetti di mitigazione mediante l'uso di strumenti di copertura di varia natura.

La tabella sottostante mostra la mas-

sima 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*.

<b>MASSIMA ESPOSIZIONE AL RISCHIO DI CREDITO</b>	31/12/2015	31/12/2014
<b>Crediti e finanziamenti</b>		
Crediti vari e altre attività	19.159	18.913
Attività finanziarie		
Crediti commerciali e altri crediti	7.098.872	8.400.836
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	526.759	1.047.611
Altre attività	545.129	565.834
Disponibilità liquide equivalenti	8.512.703	2.085.662
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	51.547.409	89.692.041
Crediti verso terzi (Titoli)		
<b>Derivati di copertura</b>	<b>12.057</b>	<b>48.922</b>
<b>Garanzie</b>		
<b>Totale</b>	<b>68.262.088</b>	<b>101.859.819</b>

**Rischio di liquidità**

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

Le assunzioni alla base della *maturity analysis* sono:

- per i flussi futuri dei debiti a medio/lungo termine a tasso variabile è stato utilizzata la curva dei tassi *forward* al 31 dicembre;
- per i flussi futuri dei prestiti obbligazionari a tasso fisso sono stati utilizzati i flussi contrattuali;
- per gli strumenti finanziari derivati si

è stabilito di svolgere l'analisi anche per gli strumenti derivati che rappresentano delle attività al 31 dicembre, per i quali si espongono sia i flussi in uscita sia quelli in entrata, in quanto sono a copertura delle passività finanziarie. Alla data di chiusura di bilancio, tutti i derivati hanno *fair value negativo*;

- i valori comprendono sia i flussi relativi alla quota di interessi sia quelli relativi alla quota capitale.

Il metodo usato per l'analisi e per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

<b>ANALISI DELLE SCADENZE AL 31/12/2015 PASSIVITÀ</b>	A VISTA	< 3 MESI	3 - 6 MESI	6 MESI - 1 ANNO	1 - 2 ANNI	2 - 5 ANNI	> 5 ANNI	TOTALE
<b>STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI</b>								
Mutui	4.191.769	3.134.641	19.575.743	36.440.961	32.355.346	103.153.982	163.519.548	362.371.990
Leasing	31.168	62.047	92.997	186.492	379.813	1.233.013	3.670.212	5.655.742
Bond	4.839.875	0	4.639.800	0	17.479.675	147.458.750	170.586.000	345.004.100
Linee a B/T	122.177.503							122.177.503
Debiti vs parti correlate	2.000.089	0	0	0	0	0	0	2.000.089
<b>Totale</b>	<b>133.240.404</b>	<b>3.196.688</b>	<b>24.308.540</b>	<b>36.627.453</b>	<b>50.214.834</b>	<b>251.845.745</b>	<b>337.775.760</b>	<b>837.209.424</b>
<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>								
Derivati su rischio di tasso	978.527	998.957	2.259.628	3.972.667	6.636.651	12.309.939	4.087.031	31.243.398
<b>Totale</b>	<b>978.527</b>	<b>998.957</b>	<b>2.259.628</b>	<b>3.972.667</b>	<b>6.636.651</b>	<b>12.309.939</b>	<b>4.087.031</b>	<b>31.243.398</b>
<b>ESPOSIZIONE AL 31/12/2015</b>	<b>134.218.931</b>	<b>4.195.645</b>	<b>26.568.168</b>	<b>40.600.120</b>	<b>56.851.485</b>	<b>264.155.684</b>	<b>341.862.791</b>	<b>868.452.822</b>

<b>ANALISI DELLE SCADENZE AL 31/12/2014 PASSIVITÀ</b>	A VISTA	< 3 MESI	3 - 6 MESI	6 MESI - 1 ANNO	1 - 2 ANNI	2 - 5 ANNI	> 5 ANNI	TOTALE
<b>STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI</b>								
Mutui	4.114.899	3.346.742	20.409.315	27.914.463	77.018.414	102.760.171	199.136.016	434.700.020
Leasing	31.459	63.002	94.634	189.747	383.781	1.210.761	4.067.512	6.040.896
Bond	5.812.500	0	6.281.415	0	12.093.915	318.618.915	0	342.806.745
Linee a B/T	27.617.913	0	0	0	0	0	0	27.617.913
Debiti vs parti correlate	702	0	0	0	0	0	0	702
<b>Totale</b>	<b>37.577.473</b>	<b>3.409.744</b>	<b>26.785.364</b>	<b>28.104.210</b>	<b>89.496.110</b>	<b>422.589.847</b>	<b>203.203.528</b>	<b>811.166.276</b>
<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>								
Derivati su rischio di tasso	1.062.547	1.073.885	2.453.178	4.305.644	7.624.876	14.855.505	7.517.388	38.893.023
<b>Totale</b>	<b>1.062.547</b>	<b>1.073.885</b>	<b>2.453.178</b>	<b>4.305.644</b>	<b>7.624.876</b>	<b>14.855.505</b>	<b>7.517.388</b>	<b>38.893.023</b>
<b>ESPOSIZIONE AL 31 DICEMBRE 2014</b>	<b>38.640.020</b>	<b>4.483.629</b>	<b>29.238.542</b>	<b>32.409.854</b>	<b>97.120.986</b>	<b>437.445.352</b>	<b>210.720.916</b>	<b>850.059.299</b>

### Rischio di tasso

L'obiettivo fondamentale dell'attività di gestione del rischio di tasso è l'immunizzazione del margine finanziario della Società rispetto alle variazioni dei tassi di mercato, attraverso il controllo della volatilità dello stesso gestendo coerentemente il profilo di rischio e rendimento delle passività finanziarie della Società.

Strumenti a tasso variabile espongono la Società a rischi di tasso sui flussi di cassa, mentre quelli a tasso fisso espongono la Società a rischi di tasso sul *fair value*.

Nella tabella seguente sono espo-

sti i risultati della *sensitivity analysis* sul rischio di tasso, con l'indicazione degli impatti a Conto Economico e Patrimonio Netto, così come richiesto da IFRS 7.

L'analisi di sensitività al rischio di tasso cui è esposto la Società è stata condotta prendendo in considerazione le poste di bilancio che originano interessi regolati a tasso variabile o esposte a variazioni di *fair value* e ipotizzando incrementi o decrementi paralleli nelle curve dei tassi di riferimento per singola valuta.

RISCHIO DI TASSO - ESPOSIZIONE E SENSITIVITY ANALYSIS	PARAMETRO DI RIFERIMENTO	CONTO ECONOMICO				PATRIMONIO NETTO			
		SHOCK UP		SHOCK DOWN		SHOCK UP		SHOCK DOWN	
		31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
Attività fruttifere di interessi	Euribor	52.992	30.838	-5.299	-3.084				
Hot money	Euribor	-1.221.775	-291.141	122.178	29.114				
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	-3.349.199	-4.179.080	334.920	417.908				
Strumenti derivati	Euribor								
- cash flow		2.820.356	3.285.494	-282.036	-328.549				
- fair value						12.017.024	15.089.899	-1.252.808	-1.578.395
<b>Totale</b>		<b>-1.697.626</b>	<b>-1.153.889</b>	<b>169.763</b>	<b>115.389</b>	<b>12.017.024</b>	<b>15.089.899</b>	<b>-1.252.808</b>	<b>-1.578.395</b>

Le assunzioni alla base della *sensitivity analysis* sono:

- l'analisi per i mutui a medio e lungo termine è stata svolta sull'esposizione alla data di chiusura;
- l'analisi per le linee a breve (hot money) e per i depositi è stata svolta sull'esposizione alla data di chiusura;
- è stato utilizzato uno shift parallelo iniziale della curva dei tassi di +100 / - 10 *basis point* (+100 / - 10 *basis point* al 31 dicembre 2014);
- 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 rimangono costanti;
- ai fini di comparazione la medesima metodologia di misurazione è condotta sia sull'esercizio in corso che su quello precedente.

Il metodo usato per l'analisi e per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

## 5.7 Direzione e coordinamento

Si rende noto che la Società è controllata da Coop Adriatica scrl 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 scrl:

<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO BILANCIO COOP ADRIATICA</b>	ESERCIZIO 2014	ESERCIZIO 2013
<b>STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)</b>		
<b>ATTIVO</b>		
A) - CREDITI V/SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI		
B) - IMMOBILIZZAZIONI	1.568.272.741	1.533.840.928
C) - ATTIVO CIRCOLANTE	2.464.008.682	2.223.673.315
D) - RATEI E RISCONTI	24.712.772	19.651.850
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>4.056.994.195</b>	<b>3.777.166.093</b>
<b>PASSIVO</b>		
A) - PATRIMONIO NETTO	977.228.869	942.885.241
B) - FONDI PER RISCHI ED ONERI	17.660.268	23.745.272
C) - TRATTAM.DI FINE RAPPORTO DI LAV.SUB.	67.693.570	69.498.177
D) - DEBITI	2.992.774.171	2.737.127.602
E) - RATEI E RISCONTI	1.637.317	3.909.801
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>4.056.994.195</b>	<b>3.777.166.093</b>
<b>CONTI D'ORDINE</b>	<b>411.997.831</b>	<b>135.669.891</b>
<b>CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)</b>		
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE	2.110.734.836	2.106.220.170
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE	-2.117.080.216	-2.105.328.476
C) - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	75.050.400	65.079.974
D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIVITÀ FINANZ.	-17.006.802	-26.520.701
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	-3.152.423	9.310.431
Imposte sul reddito dell'esercizio	-19.874.196	-15.935.686
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>28.671.599</b>	<b>32.825.711</b>

## 5.8 Informazioni ai sensi dell'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti Consob

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2015

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 2015
<b>Revisione contabile</b>	Pricewaterhousecoopers spa	IGD SIIQ S.p.A.	104.291
<b>Altri servizi</b>	Pricewaterhousecoopers spa	IGD SIIQ S.p.A.	193.000
<b>Totale</b>			<b>297.291</b>



## 5.9 Attestazione del bilancio d'esercizio

### ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

AI SENSI DELL'ART. 81-ter DEL REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON  
DELIBERA 11971 DEL 14 MAGGIO 1999  
E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

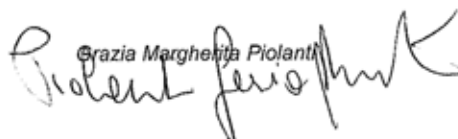
1. I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato, Grazia Margherita Piolanti, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs. 58/98:
  - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
  - l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso dell'esercizio 2015.
  
2. Si attesta, inoltre, che:
  - 2.1 Il Bilancio d'esercizio:
    - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
    - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
    - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente.
  - 2.2. La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposto.

Bologna, 3 marzo 2016

Amministratore Delegato

  
Claudio Albertini

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti  
contabili societari

  
Grazia Margherita Piolanti

## 5.10 Allegati

### ATTESTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 37

### DELIBERA CONSOB N. 16191/2007

EX ART. 2.6.2 DEL REGOLAMENTO DEI MERCATI ORGANIZZATI E GESTITI DA  
BORSA ITALIANA S.P.A.

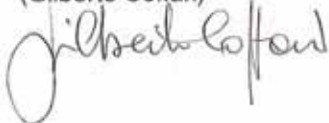
Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2.6.2. del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., si attesta che IGD SIIQ S.p.A., sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della controllante Coop Alleanza 3.0 s.c.a.r.l., rispetta le condizioni per la quotazione di cui all'art. 37 della Delibera Consob n. 16191/2007 e successive modifiche e integrazioni.

3 marzo 2016

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Gilberto Coffari)



## Elenco delle partecipazioni

PARTECIPAZIONI	SEDE LEGALE	CAPITALE SOCIALE	RISULTATO (IN EURO) (*)	PATRIMONIO NETTO (IN EURO) (*)	% DI PARTECIPAZIONE	CONTROLLO	NUMERO AZIONI/QUOTE	VALORE CONTABILE
IGD MANAGEMENT S.R.L.	Ravenna Via Villa Glori, 4	€ 75.071.221	-3.679.268	163.031.660	100%	IGD SIQ S.p.A.	75.071.221	€ 170.183.477
MILLENNIUM GALLERY S.R.L.	Ravenna Via Villa Glori, 4	€ 100.000	-87.999	249.025	100%	IGD SIQ S.p.A.	100.000	€ 14.463.025
PORTA MEDICEA S.R.L.	Bologna Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, 13	€ 60.000.000	-1.978.103	53.975.032	80%	IGD Management srl	48.000.000	€ 48.100.078
WINMAGAZIN S.A.	Bucarest Romania	113.715,3 Lei	1.064.000	58.552.897	0,10%	IGD SIQ S.p.A.	114	€ 185.618
					99,90%	IGD Management srl	113.602	€ 169.314.548
WINMARKT MANAGEMENT S.R.L.	Bucarest Romania	1.001.000 Lei	2.240	465.875	100,00%	Win Magazin S.A.	1.001.000	783.481,1 Lei
IGD PROPERTY SIQ S.P.A.	Ravenna Via Villa Glori, 4	€ 50.000.000	14.005.210	216.660.089	100%	IGD SIQ S.p.A.	50.000.000	€ 202.167.074
PUNTA DI FERRO SIQ S.P.A.	Ravenna Via Villa Glori, 4	€ 87.202.912	9.489.700	130.242.354	100%	IGD SIQ S.p.A.	87.202.912	€ 129.449.337
UNIPOLSAI INVESTIMENTI SGR S.P.A. (**)	Torino Via Carlo Marengo, 25	€ 87.202.912	11.663.673	1.900.631	20%	IGD SIQ S.p.A.	3.913.558	€ 4.360.062
CONSORZIO I BRICCHI	Isola d'Asti loc. Molini, Via Prato Boschiero	€ 6.000	0	6.000	72,25%	IGD SIQ S.p.A.	4.335	€ 4.335
RGD FERRARA 2013 S.R.L.	Roma, via Piemonte, 38	€ 100.000	7.773	102.040	50,00%	IGD SIQ S.p.A.	50.000	€ 50.000
CONSORZIO PROPRIETARI C.C.LEONARDO	Imola (Bologna) Via Amendola 129	€ 100.000	0	100.000	52%	IGD SIQ S.p.A.	52.000	€ 52.000
CONSORZIO PROPRIETARI FONTI DEL CORALLO	Livorno Via Gino Graziani 6	€ 10.000	-395	11.033	68%	IGD SIQ S.p.A.	6.800	€ 6.800
ARCO CAMPUS S.R.L.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	€ 1.500.000	-16.857	1.483.143	99,98%	IGD SIQ S.p.A.	1.500.000	€ 1.506.779

\* Dati desunti da bilanci di esercizio delle Società / (\*\*) Dati desunti dal bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2014

## 5.11 Relazione della Società di Revisione



### RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 14 E 16 DEL DLGS 27 GENNAIO 2010, N° 39

Agli Azionisti della  
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA

#### *Relazione sul bilancio d'esercizio*

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

#### *Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio*

Gli amministratori della Società sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/2005.

#### *Responsabilità della società di revisione*

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

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

#### **PricewaterhouseCoopers SpA**

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 I.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: Ancona 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - Bari 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - Bologna 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - Brescia 25123 Via Borgo Pietro Wulher 23 Tel. 0303697501 - Catania 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - Firenze 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - Genova 16121 Piazza Ficcapietra 9 Tel. 01029041 - Napoli 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - Padova 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - Parma 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - Pescara 66127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - Roma 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - Torino 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - Trento 38122 Via Grazioli 73 Tel. 0461237001 - Treviso 31109 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - Udine 33100 Via Foscolle 43 Tel. 043225789 - Verona 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001

[www.pwc.com/it](http://www.pwc.com/it)



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

#### *Giudizio*

A nostro giudizio, l'allegato bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA al 31 dicembre 2015 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/2005.

#### ***Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari***

*Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari con il bilancio d'esercizio*

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs n° 58/1998, la cui responsabilità compete agli amministratori della Società, con il bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA al 31 dicembre 2015.

Bologna, 21 marzo 2016

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Sollevanti'.

Roberto Sollevanti  
(Revisore legale)

## 5.12 Relazione del Collegio Sindacale

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

Sede Legale Via Agro Pontino, 13 48100 RAVENNA

Sede Operativa Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13 BOLOGNA

Rea 88573 Registro Imprese 00397420399

Capitale Sociale deliberato Euro 604.736.305,52

Capitale Sociale sottoscritto e versato Euro 599.760.278,16

Società Soggetta alla direzione e al controllo di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

**Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea degli Azionisti di  
IGD Immobiliare Grande Distribuzione Società di investimento  
immobiliare quotata S.P.A. ai sensi dell'art. 153 del Dlgs 58/1998 e  
dell'art. 2429 del Codice Civile**

\* \* \* \* \*

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 ("TUF") e dell'art. 2429 Codice Civile, è chiamato a riferire all'Assemblea dei Soci sull'attività di vigilanza svolta nell'esercizio e sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati.

Il Collegio Sindacale è altresì chiamato a fare osservazioni e proposte in ordine al Bilancio, alla sua approvazione ed alle materie poste all'ordine del giorno dell'assemblea della società.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha svolto i propri compiti istituzionali nel rispetto del Codice Civile, dei Decreti Legislativi n. 58/1998 e n. 39/2010, delle norme statutarie, nonché delle leggi speciali in materia, nel rispetto delle disposizioni emanate dalle Autorità che esercitano attività di vigilanza e di controllo (Commissione Nazionale per le Società e la Borsa - Consob), tenendo altresì in considerazione i principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Desideriamo informarVi che, sino alla data di redazione della presente Relazione, l'attività di controllo e vigilanza a noi assegnata dalla legge si è esplicata con le modalità operative sopra esposte ed in ossequio alle indicazioni emanate dalla Consob in materia di controlli societari.

Nel corso dell'esercizio, come oltre riferito, le informazioni per lo svolgimento delle funzioni proprie del Collegio Sindacale sono state assunte attraverso audizioni delle strutture aziendali ed in virtù di quanto riferito nel corso delle riunioni del Consiglio di Amministrazione. Il Collegio, con i propri componenti, ha assistito alle riunioni dei Comitati societari: in

particolare del Comitato Controllo e Rischi, del Comitato per le Nomine e per le Remunerazioni avvalendosi altresì di un proficuo scambio di informazione con la Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A., con il Dirigente Preposto e con l'Internal Auditing.

Il Collegio Sindacale rileva preliminarmente che il Bilancio d'esercizio e consolidato, chiuso al 31 dicembre 2015, è redatto in applicazione dei principi contabili internazionali IAS – IFRS (*International Accounting Standards e International Financial Reporting Standard*) emanati dall'*International Accounting Standards Board – IASB (International Accounting Standards Board)*, omologati dalla Commissione Europea ed attualmente in vigore. Ove necessario, si fa riferimento ai documenti interpretativi emanati dallo IASB (*International Accounting Standards Board*) stesso, ovvero dall'IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*), nonché dai documenti predisposti dall'OIC (*Organismo Italiano di Contabilità*).

Quanto sopra premesso, di seguito si forniscono le informazioni, tra le altre, richiamate nella comunicazione Consob n.1025664 del 6 aprile 2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Ci atteniamo pertanto, come nell'esercizio precedente (2014), nella stesura della presente Relazione allo schema ed alla numerazione contenuta nella citata comunicazione Consob.

#### **I. INDICAZIONI SULLE OPERAZIONI DI MAGGIOR RILIEVO ECONOMICO, FINANZIARIO E PATRIMONIALE EFFETTUATE DALLA SOCIETA'**

**A livello societario i fatti di maggior rilievo dell'anno 2015 possono essere così riepilogati:**

Il 26 febbraio 2015 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di esercizio e il Bilancio Consolidato, proponendo all'Assemblea un dividendo pari a 0,0375 Euro per ogni azione in circolazione. Il Consiglio d'Amministrazione di IGD ha infine approvato la Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari, inserita all'interno del fascicolo di Bilancio, e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Remunerazione.

In data 15 aprile 2015 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio di Esercizio 2014 così come presentato dal Consiglio di Amministrazione del 26 febbraio 2015 e ha deliberato la distribuzione di un dividendo pari a Euro 0,0375. Il dividendo è stato messo in pagamento con stacco della cedola n. 15 in data 18 maggio 2015, a partire dal 20 maggio

2015 (*record date* il 19 maggio 2015). Il dividendo distribuito è pari a Euro 0,0375 per azione (per complessivi Euro 28.363.360,84).

In data 7 maggio il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo Piano Industriale 2015-2018.

In data 2 dicembre, il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'offerta, finalizzata all'acquisizione della società Punta di Ferro s.r.l., avente ad oggetto complessive massime n. 75.635.000 azioni ordinarie di nuova emissione da attuarsi attraverso un collocamento privato riservato esclusivamente a investitori qualificati in Italia e all'estero.

L'operazione è stata deliberata dal Consiglio di Amministrazione in esecuzione della delega conferita dall'Assemblea straordinaria del 19 aprile 2012 ai sensi dell'art. 2443 cod. civ.

L'attività di bookbuilding ha avuto inizio immediatamente ed è stata conclusa il 3 dicembre, con il collocamento privato di complessive n. 56.689.342 azioni ordinarie di nuova emissione al prezzo di Euro 0,882, per un controvalore complessivo di Euro 49.999.999,64, con conseguente aumento del capitale sociale da Euro 549.760.278,52 a Euro 599.760.278,16 suddiviso in n. 813.045.631 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale. L'operazione è stata regolata mediante consegna dei titoli e pagamento del corrispettivo in data 7 dicembre 2015.

In data 9 dicembre è stato pubblicato il documento informativo relativo all'acquisizione di Punta di Ferro ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento Consob n. 17221/2010, applicabile in virtù del combinato disposto di cui agli articoli 14.7 e 11.1 della Procedura Parti Correlate di IGD ed in data 16 dicembre è stato perfezionato l'acquisto del 100% della società Punta di Ferro s.r.l.

**Per quanto riguarda gli investimenti effettuati nell'esercizio, il Gruppo IGD ha proseguito l'attività di sviluppo di nuovi immobili, di ampliamento e di restyling di centri commerciali esistenti. Tra questi si segnala:**

**Grosseto:** in data 14 aprile è stato perfezionato il contratto preliminare relativo all'acquisizione da Unicoop Tirreno della Galleria che sorgerà all'interno del Centro Commerciale, attualmente in costruzione a Grosseto. Il corrispettivo relativo alla Galleria Commerciale di Grosseto è pari a circa 45 milioni di Euro, oltre imposte e oneri accessori. Il contratto preliminare è soggetto a condizione sospensiva. Il pagamento è previsto a rogito, che avverrà dopo l'apertura. L'Operazione, che vede quale controparte Unicoop Tirreno, si qualifica come operazione con parte correlata "di minore rilevanza" ai sensi del Regolamento Consob n. 17221/2010 e della "Procedura delle operazioni con parti correlate" adottata



dall'Emittente e, pertanto, è stata sottoposta al preventivo esame del Comitato Parti Correlate, che ha rilasciato parere favorevole circa la sussistenza dell'interesse della Società al compimento dell'Operazione, nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni. Il corrispettivo dell'Operazione è in linea con il valore di mercato della Galleria Commerciale stimato da una primaria società di consulenza indipendente nel settore immobiliare, Jones Lang LaSalle.

**In merito ai disinvestimenti:**

In data 27 maggio 2015, in attuazione del contratto preliminare sottoscritto il 15 gennaio 2015 ed essendosi verificate le condizioni sospensive, IGD ha sottoscritto il contratto definitivo di compravendita per la cessione, a una società del Gruppo UBS Real Estate GmbH, di un complesso immobiliare situato in via Rizzoli, nel cuore del centro storico di Bologna, per un controvalore di 29,4 milioni di Euro.

**In merito alle partecipazioni:**

In data 28 gennaio 2015 era stata perfezionata l'acquisizione del 20% del capitale sociale di UnipolSai Investimenti SGR S.p.A. controllata al 100% dal Gruppo Unipol, a seguito dell'accordo siglato in data 7 agosto 2014, finalizzato alla futura creazione, all'interno della SGR, di un comparto specializzato nell'istituzione e gestione di fondi di investimento immobiliari chiusi focalizzati sul segmento commerciale/retail e del ricevimento, in data 16 dicembre 2014, del nulla osta da parte di Banca d'Italia, ai sensi dell'art. 15 del D.LGS. 58/98, per un importo pari a 4,2 milioni di Euro, oltre costi accessori.

In data 2 dicembre IGD ha sottoscritto con UnipolSai Assicurazioni S.p.A. un accordo preliminare per l'acquisto dell'intero capitale sociale della società Punta di Ferro S.r.l., detenuto da UnipolSai, per un corrispettivo pari a circa Euro 127,9 milioni. Inoltre, – poiché la Procedura Parti Correlate di IGD, come modificata ad agosto 2015 su base volontaria, si applica alle operazioni di maggiore rilevanza con società del gruppo Unipol – l'acquisizione di Punta di Ferro è stata deliberata dal Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole rilasciato all'unanimità dal Comitato Parti Correlate della Società, composto interamente da amministratori indipendenti. Quest'ultimo si è avvalso del supporto di una fairness opinion di Ernst & Young Financial-Business Advisors sulla congruità finanziaria dell'operazione. In data 16 dicembre, in attuazione dell'accordo preliminare siglato e comunicato il 2 dicembre 2015, è stata perfezionato l'acquisto dell'intero capitale sociale

della società Punta di Ferro S.r.l., detenuto da UnipolSai, per un corrispettivo pari a circa Euro 127,86 milioni che, a seguito del conguaglio prezzo per effetto della situazione patrimoniale definitiva, è stato determinato in Euro 129,45 milioni.

#### **In merito ai Finanziamenti**

In data 8 aprile 2015 il Consiglio di Amministrazione ha approvato:

(i) l'emissione di nuovi titoli obbligazionari *senior*, non garantiti, a tasso fisso per un importo massimo complessivo pari ad Euro 294.900.000 e con scadenza 21 aprile 2022;

(ii) la promozione di un'offerta di scambio rivolta ai portatori dei titoli obbligazionari "Euro144,900,000 4.335 per cent. Notes due 7 May 2017" (ISIN: XS0927738418) e "Euro150,000,000 3.875 per cent. Notes due 7 January 2019" (ISIN: XS1059383064) in circolazione emessi dalla stessa IGD, avente come corrispettivo le Nuove Obbligazioni.

Le Nuove Obbligazioni sono regolate dalla legge inglese, hanno una durata pari a sette anni decorrenti dalla data di emissione, il prezzo di emissione è pari al 100% del valore nominale e un interesse fisso pari al 2,65%, da corrispondersi annualmente in via posticipata il 21 aprile di ciascun anno.

Benché rivolta a parità di condizioni a una pluralità di soggetti oblati, l'Offerta di Scambio è stata qualificata come "operazione con parti correlate" e, segnatamente, con Coop Adriatica S.c.ar.l. e Unicoop Tirreno Società Cooperativa, che, sulla base delle informazioni note alla Società, risultano essere Portatrici e, pertanto, destinatarie dell'Offerta di Scambio. Pertanto, la delibera del Consiglio di Amministrazione è stata assunta previo rilascio, in data 8 aprile 2015, del parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate della Società, ai sensi dell'art. 8 del Regolamento CONSOB n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato. In data 14 aprile, la Società ha ricevuto (i) per le Obbligazioni con Scadenza 2017, offerte per un ammontare nominale complessivo pari a Euro 136.900.000; e (ii) per le Obbligazioni con Scadenza 2019, offerte per un ammontare nominale complessivo pari a Euro 25.100.000.

Il 21 aprile 2015 è stata regolata l'offerta di scambio e la Società ha emesso nuovi titoli obbligazionari *senior* non garantiti a tasso fisso "Euro162,000,000 2.65 per cent. Notes due 21 April 2022".

\*\*\*\*\*

Nel corso del 2015, il Collegio Sindacale ha acquisito informazioni in ordine alle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale svolte dalla Società e dalle Società controllate, partecipando, come riferito, alle riunioni del Consiglio di Amministrazione,

nonché svolgendo specifici incontri con l'Alta Direzione nonché con Audit interno e con la Società indicata del controllo contabile (PWC).

Tali operazioni, per quanto a conoscenza di codesto Collegio Sindacale, non sono risultate manifestamente imprudenti o azzardate, né in potenziale conflitto di interessi, né in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale.

Si rappresenta che la Relazione sulla gestione degli Amministratori sottoposta alla Vostra attenzione, fornisce ampia ed esauriente informativa in ordine alle citate operazioni. Si rimanda a tale documento, in merito all'individuazione delle operazioni, ivi adeguatamente rappresentate, nonché alle motivazioni che hanno portato il Consiglio di Amministrazione della Società a dare corso alle predette operazioni, deliberate in conformità alla Legge ed allo Statuto Sociale. Il Collegio Sindacale preso atto di quanto riferito nella Relazione sulla gestione non ha osservazioni da proporre.

Il Collegio Sindacale dà atto inoltre che alla data di riferimento – 31 Dicembre 2015 – si sono conservate in capo alla Società IGD SHQ S.p.A. i requisiti: (i) soggettivi; (ii) statutari ed (iii) oggettivi previsti dal regime speciale delle società di investimento immobiliare quotate (SHIQ), introdotte dall'art. 1 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 – Legge Finanziaria 2008 – nonché dall'art. 3 del D.M. 7 Settembre 2007 n. 174.

Nel corso dell'esercizio appena terminato (2015) la Società ha deliberato, nell'assemblea del 15 Aprile 2015, la distribuzione di un dividendo di €. 0,0375 per ognuna delle 756.356.289 azioni all'epoca in circolazione, per un importo complessivo di €. 28.366.360,84 non inferiore al 70% degli utili derivanti dall'attività della gestione esente che deve annualmente essere distribuita in sede di approvazione del bilancio (l'art. 20 del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, entrato in vigore lo scorso 13 settembre e convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, ha introdotto alcune sostanziali modifiche al Regime Speciale, che sono state, a loro volta, commentate dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 32/E del 17 settembre 2015. Tra le modifiche apportate risultano anche quelle che riguardano l'obbligo di distribuzione dell'utile derivante dalla gestione esente e l'ampliamento del perimetro contabile e fiscale della gestione esente).

**II., III. INDICAZIONI SULL'EVENTUALE ESISTENZA DI OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI COMPRESSE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE E VALUTAZIONE DELL'ADEGUATEZZA DELLE INFORMATIVE RESE DAGLI AMMINISTRATORI IN ORDINE AD OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI, COMPRESSE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE**



La Relazione sulla gestione e le informazioni prodotte in Consiglio di Amministrazione, ovvero ricevute dall'Amministratore Delegato, e dal *management* aziendale della Società, nonché dai Collegi Sindacali delle altre Società controllate – e comunque quelle riscontrate nell'ambito dell'attività di vigilanza del Collegio Sindacale – non hanno evidenziato l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali perfezionate con parti terze, con Società del Gruppo o con parti correlate.

Quanto alle operazioni concluse con parti correlate e/o soggetti collegati, si informa che ai sensi dell'art. 2391 *bis* del Codice Civile e dell'art. 4, commi 1 e 3, del Regolamento parti Correlate Consob, conformemente alle disposizioni introdotte dalla Consob con delibera n.17221 del 12 marzo 2010 e successivamente modificato con delibera 17389 del 23 giugno 2010, la società si è dotata di apposita regolamentazione interna, di specifiche procedure e di sistemi atti alla gestione ed al monitoraggio di dette operazioni. La procedura per le operazioni con parti correlate, è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 11 novembre 2010 ed è stata confermata dal Consiglio di Amministrazione in data 7 novembre 2013, tenuto conto della revisione triennale richiesta dalle disposizioni normative in materia. In data 6 agosto 2015, il Consiglio di Amministrazione di IGD, previo parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, ha deliberato di modificare la procedura parti correlate al fine di estendere l'applicazione della stessa, su base volontaria, alle operazioni di maggiore rilevanza con società del gruppo Unipol. Contestualmente all'approvazione della Procedura da parte del Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale della Società ha valutato la conformità della presente Procedura ai principi indicati nel Regolamento Parti Correlate Consob.

Si dà atto che le informazioni relative alle operazioni concluse con parti correlate e/o soggetti collegati, ritenute adeguate, sono state rese al Collegio Sindacale dagli Amministratori nella Relazione sulla gestione; inoltre, queste sono pervenute tramite i flussi informativi trimestrali prescritti dalla disciplina sopra richiamata.

Più in generale il Collegio Sindacale nell'osservanza delle norme emanate in materia, dà atto che le operazioni ordinarie infragruppo e/o con parti correlate sono regolate da normali condizioni di mercato e sono evidenziate nella Relazione degli Amministratori, sia per la tipologia, sia per l'entità economica e finanziaria.

Le operazioni infragruppo e/o con parti correlate, ove necessario, sono state oggetto di specifiche delibere del Consiglio di Amministrazione e, se del caso, assunte previo esame del Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate. Si dà a tal proposito atto che nel corso



dell'esercizio 2015 il Comitato per le operazioni con Parti Correlate si è riunito n. 7 (sette) volte. Il Collegio Sindacale, nella sua attività di controllo, ha verificato il rispetto delle procedure e delle disposizioni normative e sulla base di tali verifiche ha valutato le operazioni di cui al presente paragrafo congrue per l'importo e per le modalità operative adottate e rispondenti all'interesse economico della Società.

Riteniamo altresì affidabile la metodologia adottata, così come la riteniamo adeguata a fornire una informazione completa e tempestiva.

Il Collegio Sindacale, pur rimandando per maggiori approfondimenti alla Nota Integrativa allegata al Bilancio ed alla Relazione sul governo societario ritiene che le operazioni con parti correlate concluse nel corso dell'anno 2015, trovino giustificazione nell'interesse della società alla loro effettuazione e che non vi siano osservazioni in merito alla loro congruità.

Per quanto riguarda le segnalazioni prescritte, circa le operazioni poste in essere da soggetti rilevanti e da persone strettamente legate ad essi, ai sensi dell'art. 114, comma 7, del D.Lgs. 58 del 24 Febbraio 1998 e artt. 152 *sexies*, *septies* e *octies* del Regolamento Emittenti Consob (disposizioni in materia di "Internal Dealing"), il Collegio Sindacale ha accertato che la Società si è dotata di apposite norme e procedure interne per effettuare tali segnalazioni, tramite l'adozione del "Regolamento *Internal Dealing*".

#### **IV. OSSERVAZIONI E PROPOSTE SUI RILIEVI E RICHIAMI DI INFORMATIVA CONTENUTE NELLA RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE**

Si ricorda che alla società PriceWaterhouseCoopers S.p.A., è stato conferito l'incarico di revisione legale, per il periodo 2013-2021, dall'Assemblea dei Soci del 18 Aprile 2013, su proposta motivata del Collegio Sindacale e sulla base di una valutazione ed analisi tecnico-economica, ai sensi della normativa vigente.

Il Bilancio d'esercizio e consolidato è stato sottoposto alla revisione della predetta Società PricewaterhouseCoopers S.p.A., che ha rilasciato le proprie relazioni, ex artt. 14 e 16 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, in data 21 Marzo 2016 precedentemente depositato agli atti della società; in esse non sono presenti rilievi o richiami di informativa. In particolare, dette relazioni evidenziano che il Bilancio d'esercizio e consolidato sono redatti con chiarezza ed in conformità alle norme di legge ed ai principi di generale accettazione e che rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa per l'esercizio, né vengono segnalati rischi sull'affidabilità del sistema contabile.



Nella relazione della Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A. non vengono evidenziati rilievi e/o richiami circa la natura, la qualità e la correttezza delle informazioni ivi compresa la coerenza della Relazione sulla gestione.

#### **V. INDICAZIONI SULL'EVENTUALE DENUNCIE EX ART. 2408 DEL CODICE CIVILE ED INIZIATIVE INTRAPRESE**

Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio 2015, e sino alla data di redazione della presente Relazione, non ha ricevuto alcuna denuncia ex art. 2408 del Codice Civile e pertanto nessuna iniziativa è stata presa dal Collegio Sindacale in merito.

#### **VI. INDICAZIONI DELL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ESPOSTI ED EVENTUALI INIZIATIVE INTRAPRESE**

Al Collegio Sindacale non sono pervenuti, nel corso dell'anno 2015 e sino alla data di redazione della presente Relazione, esposti presentati da Azionisti e/o da terzi; né è a conoscenza di esposti e/o rilievi che siano stati presentati alla Società da Azionisti e/o da terzi, pertanto nessuna iniziativa è stata in tal senso intrapresa dal Collegio Sindacale.

#### **VII. INDICAZIONI DI EVENTUALI ULTERIORI INCARICHI SUPPLEMENTARI ALLA SOCIETA' DI REVISIONE E DEI RELATIVI COSTI**

Vi segnaliamo che alla Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A. è stato affidato l'incarico di revisione legale, l'incarico continuativo di revisione del bilancio d'esercizio e del consolidato con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015 unitamente al giudizio di coerenza della Relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1 lettere c, d, f, l, m ed al comma 2 lettera b dell'art. 123 bis del citato D.Lgs. 58/1998 presentato nella Relazione del Governo societario e gli assetti proprietari. Il Collegio Sindacale ha ottenuto dalla Società PriceWaterhouseCoopers S.p.A. la Relazione sull'indipendenza redatta ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 39/2012 non riscontrando situazioni che ne abbiano compromesso l'indipendenza o cause di incompatibilità ai sensi degli artt. 10 e 17 del citato D.Lgs. 39/2010 e delle relative disposizioni di attuazione. Gli importi sostenuti per tali attività sono stati pari ad €/ML 104 per l'esercizio 2015. La Società di Revisione PriceWaterHouseCoopers S.p.A. ha percepito altresì i seguenti importi: (i) per le attività connesse all'emissione di un prestito obbligazionario: €/ML 140 (ii) per l'emissione del parere di congruità relativo all'operazione

di aumento del capitale sociale (ABB) ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo: €/ML 53.

Il Collegio Sindacale dà atto che gli amministratori in adempimento all'art. 149 duodecies del Regolamento Emittenti hanno indicato il corrispettivi complessivamente di competenza dell'esercizio 2015 sia per i servizi di revisione sia per altre prestazioni rese dalla PriceWaterHouseCoopers S.p.A. e/o da altre entità appartenenti al suo Gruppo. Tali corrispettivi sono ammontanti ad €/ML 402.

L'attività di revisione legale relativa alle Società controllate rumene (Win Magazin S.A. e Winmarkt Management S.A.) è stata affidata alla PriceWaterhouseCoopers Audit S.r.l. alla quale è stato riconosciuto un compenso di €/ML 34.

Alla Società di Revisione PriceWaterHouseCoopers S.p.A. è stato inoltre demandato lo svolgimento dell'attività di revisore legale delle Società controllate: (i) IGD Management S.r.l.; (ii) Millennium Gallery S.r.l.; (iii) Porta Medicea S.r.l., (iv) IGD Property SIINQ S.p.A. (v) Punta di Ferro SIINQ S.p.A.. L'importo complessivo è stato di €/ML 71, incluse €/ML 2 per il visto di conformità sulla dichiarazione IVA della Società Porta Medicea S.r.l..

#### **VIII. INDICAZIONI DI EVENTUALI ULTERIORI INCARICHI A SOGGETTI LEGATI ALLA SOCIETA' INCARICATA DELLA REVISIONE DA RAPPORTI CONTINUATIVI E DEI RELATIVI COSTI**

Il Collegio non è a conoscenza del conferimento, nel corso dell'esercizio 2015 di altri incarichi continuativi a soggetti legati alla società di revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A..

#### **IX. INDICAZIONI DELL'ESISTENZA DI PARERI RILASCIATI AI SENSI DI LEGGE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO 2015 DAL COLLEGIO SINDACALE**

Nel corso dell'esercizio 2015, il Collegio Sindacale ha provveduto a rilasciare il proprio parere - quando obbligatorio - in ossequio a previsioni di Legge, dello Statuto e della normativa Consob; tra i pareri espressi e le principali osservazioni formulate, si segnalano:

- parere espresso in relazione all'approvazione della Relazione sulla Remunerazione a favore dei Consiglieri investiti di particolari cariche, nonché degli Esponenti apicali della Società;
- parere sulla erogazione, quale emolumento variabile dell'anno 2014, a favore dell'Amministratore Delegato, del Direttore Generale alla gestione e dei Dirigenti con

- responsabilità strategica;
- parere preventivo espresso in occasione dell'aumento di capitale relativamente all'integrale sottoscrizione e versamento dello stesso.

#### **X. INDICAZIONI DELLA FREQUENZA E DEL NUMERO DELLE RIUNIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, DEL COLLEGIO SINDACALE**

Il Consiglio di Amministrazione, di norma, si riunisce nel rispetto dei termini di frequenza e con la cadenza prevista nel calendario finanziario, reso noto al Mercato in osservanza alle disposizioni previste dalle Istituzioni di Borsa. Esso inoltre si riunisce quando esigenze di opportunità e di necessità, su specifici argomenti che rivestono importanza per la gestione societaria, lo richiedano. Nel corso dell'esercizio 2015, si sono tenute n. 8 (otto) sedute.

Alle riunioni del Consiglio di Amministrazione assistono su invito del Consiglio stesso i dirigenti delle Società al fine di fornire specifiche indicazioni sui temi posti all'Ordine del Giorno. A particolari riunioni del Consiglio di Amministrazione su invito specifico hanno partecipato anche soggetti esterni alla società qualora si sia reso opportuno e/o necessario fornire in relazione agli Organi in oggetto indicazioni e/o informazioni di natura specialistica. L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione è in linea con la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi (L. 120/2011).

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, lo scorso 26 febbraio 2015, di apportare, in compliance con il Codice di Autodisciplina (criterio applicativo 1.C.3 del Codice), modifiche al Regolamento denominato "Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli Amministratori, sentito il Comitato per le Nomine e Remunerazioni, al fine di adeguare il peso degli incarichi anche alle cariche ricoperte in comitati interni.

Il Consiglio di Amministrazione aveva altresì affidato alla Società di consulenza Egon Zehnder il processo di autovalutazione della propria performance (Board Review) relativamente alla dimensione, composizione e funzionamento del Consiglio e dei Comitati relativi.

I risultati di tale attività sono stati illustrati nel corso del Consiglio di Amministrazione del 3 marzo 2016 conclusasi con una valutazione positiva.

Il Collegio Sindacale si è riunito anch'esso con cadenza superiore a quella richiesta dalla Legge. Le riunioni tenute da tale organo nel corso del 2015 sono state infatti n. 7 (sette). Esse hanno interessato solo le riunioni ex art. 2404 Codice Civile e quella finalizzata alla stesura della relazione ex art. 2429 Codice Civile. Il Collegio Sindacale è stato inoltre presente alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, ha altresì garantito la presenza all'Assemblea di





bilancio, nonché la presenza, di almeno un suo membro, alle riunioni: (i) del Comitato di Controllo e Rischi; (ii) del Comitato per le Nomine e per le Remunerazioni; (iii) e del Comitato Parti Correlate. Il Collegio Sindacale ha inoltre promosso ed ha partecipato ad incontri e riunioni effettuate con l'Alta Dirigenza della Società e con i rappresentanti della Società di revisione e con l'Internal Auditing.

Il Collegio Sindacale svolge inoltre la funzione di coordinamento e di indirizzo del Comitato per il controllo interno e la Revisione contabile, ai sensi dell'art.19 del D.Lgs. 39/2010.

#### **XI. OSSERVAZIONI SUL RISPETTO DEI PRINCIPI DI CORRETTA AMMINISTRAZIONE**

La Società è, a parere del Collegio Sindacale, amministrata con competenza e nel rispetto delle norme di legge e di Statuto. L'articolazione dei poteri e delle deleghe, così come risultano attribuite, appaiono adeguate alle dimensioni ed all'operatività della Società e risultano adeguatamente indicate nella Relazione degli Amministratori. Tale attività amministrativa non ha dato luogo a rilievi e/o osservazioni da parte nostra. Preme al Collegio Sindacale in particolare rilevare che esso, per quanto di sua competenza, ha preso conoscenza e vigilato sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, informazioni raccolte dai responsabili delle funzioni aziendali, incontri con il Dirigente Preposto alla redazione di documenti contabili, con l'Internal Auditing, con il Comitato di Controllo e Rischi, con il Comitato per le Nomine e per le Remunerazioni, nonché con i responsabili delle Società di Revisione, ai fini del reciproco scambio di informazioni. In particolare, per quanto attiene ai processi deliberativi del Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale ha accertato, anche mediante la partecipazione diretta alle adunanze consiliari, la conformità alla Legge ed allo Statuto sociale delle scelte gestionali operate dagli Amministratori ed ha verificato che le relative delibere fossero assistite da analisi e pareri – prodotti all'interno o, quando necessario, da professionisti e/o società esterne – riguardanti soprattutto la congruità economico-finanziaria delle operazioni e la loro conseguente rispondenza all'interesse della Società.

Si rammenta che ai lavori consiliari hanno partecipato stabilmente, di diritto o su invito, per l'illustrazione e l'analisi dei provvedimenti oggetto di delibera, il Direttore Generale alla gestione ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili. Hanno partecipato altri Dirigenti in funzione degli specifici argomenti posti all'ordine del giorno.

## XII. OSSERVAZIONI SULLA STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Il Collegio Sindacale ha altresì preso conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul relativo funzionamento.

L'assetto organizzativo della Società appare adeguato alle dimensioni ed alle esigenze operative della società. Da parte nostra, non vi sono rilievi od osservazioni quanto alla struttura organizzativa della Società.

Non abbiamo rilevato particolari carenze, criticità gravi o situazioni da riferire in questa sede sull'effettivo funzionamento di organi, funzioni, sistemi e procedure, preso atto delle azioni di miglioramento poste in essere per una azione di efficientamento della struttura organizzativa.

L'organizzazione ed i servizi, sia quelli strutturati all'interno della Società, sia quelli in outsourcing, risultano adeguati ed assolvono tempestivamente ed in modo adeguato gli adempimenti necessari, sia dal punto di vista delle disposizioni normative, sia ai fini di una corretta, efficace ed efficiente gestione aziendale.

Da parte di codesto Collegio Sindacale, non vi sono criticità da segnalare e/o rilievi significativi da formulare, relativamente alla struttura organizzativa della Società. Non sono state riscontrate particolari carenze, ovvero situazioni da riferire in questa sede in ordine all'effettivo funzionamento di organi, funzioni, sistemi e procedure.

## XIII. OSSERVAZIONI SULL'ADEGUATEZZA DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO

Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno della Società, anche attraverso i periodici incontri con: (i) il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili; (ii) l'Internal Auditing; (iii) Comitato di Controllo e Rischi; (iv) l'Organismo di Vigilanza; (v) il Responsabile della società di revisione; (vi) l'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo interno e di gestione dei rischi, nonché attraverso l'acquisizione degli atti e della documentazione societaria e con colloqui con l'Alta Direzione. Da tale attività il Collegio ha potuto constatare che il sistema non ha evidenziato criticità significative.

L'attività di Internal Audit è stata affidata in outsourcing ad una Società preposta a tale funzione, la quale riferisce periodicamente al Collegio Sindacale, al Comitato di Controllo e Rischi ed all'Organismo di Vigilanza, sia sull'attività concretamente svolta, sia sullo stato di avanzamento dei lavori, rappresentando, ove se ne ravvisi l'opportunità, le specifiche



esigenze operative, nonché le modalità più idonee allo svolgimento del "Piano di Lavoro".

Il Responsabile della funzione Internal Audit svolge anche un'attività di coordinamento per il processo ERM assicurando una reportistica all'Amministratore incaricato del sistema di controllo e rischi, nonché al Comitato Controllo e rischi e, ove richiesto, al Consiglio di Amministrazione.

Il Comitato per il Controllo e Rischi e l'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001 hanno reso le proprie rispettive relazioni su quanto sviluppato nel corso dell'esercizio.

In base a quanto constatato ed alle informazioni avute nei periodici incontri con il Comitato di Controllo e Rischi, con l'Internal Audit, con la Società di revisione e con il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili, oltre all'Amministratore incaricato del sistema di controllo e di gestione dei rischi ed all'Organismo di Vigilanza, costituito nell'ambito del Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/01, riteniamo che il sistema del controllo interno sia adeguato alle esigenze ed alla operatività della Società e che esso sia affidabile e tempestivo.

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei vari Comitati sono state precedute da informazioni e documentazione sugli argomenti da trattare nel pieno rispetto della riservatezza degli atti e dei documenti aziendali.

Il Collegio Sindacale, sulla base degli atti e fatti valutati nel corso dell'attività di vigilanza, nonché a seguito di valutazione degli esiti dell'operato del Comitato Controllo e Rischi, al termine dell'esercizio 2015, non ha rilevato situazioni che possano far ritenere non adeguato il sistema di controllo interno nel suo complesso. Il sistema di controllo interno infatti non ha evidenziato, a parere del Collegio Sindacale, carenze significative, attesa la prosecuzione nella ricerca da parte delle funzioni competenti di una costante attività di revisione e di perfezionamento metodologico ed organizzativo, che ha permesso di ottenere un adeguato grado di attendibilità, sia in termini di efficacia, sia in termini di efficienza sul sistema dei controlli interni.

#### **XIV. OSSERVAZIONI SUL SISTEMA AMMINISTRATIVO – CONTABILE E SULLA AFFIDABILITA' DI QUEST'ULTIMO A RAPPRESENTARE CORRETTAMENTE I FATTI DI GESTIONE**

Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo – contabile, sulla relativa affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali competenti, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto della Società di Revisione

PriceWaterhouseCoopers S.p.A., nonché dall'Internal Auditing.

La struttura amministrativa-contabile appare adeguatamente strutturata ed idonea a fronteggiare le esigenze aziendali manifestatesi nel corso dell'esercizio 2015, sia in termini di risorse impiegate, sia in termini di professionalità utilizzate.

La Società di Revisione ha controllato e validato le procedure amministrative e quelle contabili, senza evidenziare rilievi sulla loro affidabilità. Essa ha inoltre preso atto della correttezza delle rilevazioni, delle scritture contabili, dei fatti di gestione. La PriceWaterhouseCoopers S.p.A. ha altresì validato la completezza delle informazioni e dei criteri di valutazione per la redazione del bilancio e di quello consolidato e dell'informativa finanziaria senza alcun rilievo e/o osservazione. Essa ha inoltre validato la completezza e la coerenza della Relazione sulla gestione predisposta dall'organo amministrativo.

Pur non rientrando specificatamente nei compiti di questo Collegio il controllo legale ex art. 2409 bis Codice Civile, essendo questo demandato alla Società di Revisione, riteniamo, sulla base delle informazioni avute, e delle verifiche dirette previste dagli articoli 2403 e seguenti Codice Civile, che il sistema amministrativo-contabile, nel suo complesso sia adeguato ed affidabile e che i fatti di gestione siano rilevati con affidabilità e con una corretta tempestività. Il Collegio Sindacale non ha osservazioni da riferire sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

L'Amministratore Delegato ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, con riferimento all'informativa contabile contenuta nel bilancio d'esercizio ed in quello consolidato al 31 dicembre 2015, hanno reso attestazione, priva di rilievi, alla redazione dei documenti contabili societari nonché relativamente alla Relazione sulla gestione sull'attendibilità dell'andamento e del risultato della gestione, nonché una descrizione dei rischi ed incertezze cui è esposto l'emittente ed hanno altresì provveduto alla prescritta attestazione ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n.11971 del 14 Maggio 1999 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **XV. OSSERVAZIONI SULL'ADEGUATEZZA DELLE DISPOSIZIONI IMPARTITE ALLE SOCIETÀ CONTROLLATE AI SENSI DELL'ART. 114 DLGS 58/1998 – ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO**

Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle proprie controllate, ai sensi dell'art. 114, del D.Lgs. 58/98 e le ha ritenute idonee al fine di adempiere agli obblighi di comunicazione previste dalla legge.

In relazione agli stretti legami funzionali ed operativi, anche per effetto della presenza di persone di riferimento della società IGD SIIQ S.p.A. nelle controllate, vengono garantiti un corretto, costante ed adeguato flusso di informazioni, supportato altresì da idonei documenti ed elaborazioni contabili relative alla gestione delle partecipate.

Non si hanno osservazioni da formulare sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle Società controllate al fine di acquisire i flussi informativi necessari per assicurare il tempestivo adempimento degli obblighi di comunicazione previsti dalla Legge.

La Società è pertanto in grado di adempiere, nei tempi e con le modalità richieste, agli obblighi in ordine ai fatti rilevanti, nonché pervenire al consolidamento dei dati previsti dalla Legge.

La Società è in grado di esercitare compiutamente sulle controllate l'attività di direzione e coordinamento, come esplicitamente considerato dalla norma.

Il Collegio Sindacale dà altresì atto che IGD SIIQ S.p.A., è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop..

#### **XVI. OSSERVAZIONI IN ORDINE ALLE RIUNIONI TENUTESI CON I REVISORI**

Il Collegio Sindacale ha accertato, tramite verifiche dirette ed informazioni assunte dalla Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A., l'osservanza delle norme e delle leggi inerenti la formazione e l'impostazione del bilancio d'esercizio, del bilancio consolidato e della Relazione sulla gestione.

Il Collegio ha incontrato i Revisori incaricati sia del controllo legale ex art. 2409 bis Codice Civile, sia della revisione legale del bilancio civilistico e del bilancio consolidato, attivando in tali occasioni un proficuo scambio di informazioni, così come richiesto dall'art. 150 del D.Lgs. 58 del 24 Febbraio 1998.

Con i Revisori è stata esaminata in particolare l'applicazione dei principi contabili, la migliore appostazione e rappresentazione nei prospetti di Bilancio di elementi significativi sotto l'aspetto economico, finanziario e patrimoniale. Nel corso di tali periodici incontri non si sono evidenziati atti o fatti ritenuti censurabili e meritevoli di segnalazione ai sensi dell'art. 155, comma 2, del D.Lgs. 58 del 24 Febbraio 1998.

In tali incontri non sono emerse anomalie, criticità od omissioni rilevate dai Revisori e portate da questi a conoscenza del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale della società. Nel corso di tali incontri abbiamo, da parte nostra, informato i Revisori sull'attività del Collegio Sindacale e riferito sui fatti rilevanti e significativi della Società a nostra

conoscenza.

#### **XVII. ADESIONE DELLA SOCIETÀ AL CODICE DI AUTODISCIPLINA DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE**

La Società, sin dall'ammissione alla quotazione (11 febbraio 2005), ha aderito al Codice di Autodisciplina attraverso l'adozione di un proprio Regolamento di Governance, ai principi ed alle raccomandazioni compendiate nel Codice di Autodisciplina elaborato su iniziativa di Borsa Italiana, dal Comitato per la Corporate Governance delle Società Quotate con lo scopo di disciplinare, nel rispetto delle disposizioni normative, la composizione, le competenze ed il ruolo degli organi sociali cui è demandata la gestione sociale. Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto, in occasione della riunione dello scorso 18 Dicembre 2014, ad adeguare il proprio regolamento di Governance al nuovo testo del Codice di Autodisciplina, recependo le novità introdotte.

Il Collegio ha preso inoltre atto delle novità del Codice di Autodisciplina emanato nel luglio 2015 che è stato presentato in Consiglio di Amministrazione il 3 marzo 2016; la Società si renderà in compliance entro il 2016.

Il Consiglio di Amministrazione ha costituito al proprio interno, e sono operativi i seguenti Comitati:

- Comitato di Presidenza: è composto da n. 4 (quattro) Consiglieri e precisamente dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, dal Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione, dall'Amministratore Delegato, nonché da un Consigliere non esecutivo. Il Comitato nel corso dell'anno 2015 si è riunito n. 6 (sei) volte.
- Comitato per le Nomine e per le Remunerazioni: tale Comitato è stato istituito nel corso del 2012; recependo quanto indicato nel Codice di Autodisciplina, ed accorpando le funzioni fino ad allora separatamente attribuite rispettivamente al "Comitato per le Nomine" ed al "Comitato per la Remunerazione". Esso si compone di n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi ed indipendenti. Partecipano di diritto alle riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione il Presidente del Consiglio di Amministrazione, il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e l'Amministratore Delegato. A tali riunioni è invitato a partecipare anche il Presidente del Collegio Sindacale. Il Comitato nel corso dell'anno 2015 si è riunito n. 8 (otto) volte.
- il Comitato di Controllo e Rischi: è composto da n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi individuati nei Consiglieri indipendenti. Nel corso dell'anno 2015 il

Comitato si è riunito con continuità ed in modo adeguato alle esigenze aziendali. Le riunioni sono state n. 7 (sette). Ai lavori del Comitato di Controllo e Rischi partecipa il Presidente del Collegio Sindacale o altro Sindaco designato da quest'ultimo ed il Presidente del Consiglio di Amministrazione in qualità di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi. Vengono altresì invitati a partecipare alle riunioni del Comitato il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione, oltre all'Amministratore Delegato.

- Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate: tale Comitato istituito in osservanza del disposto ex art. 2391 bis del Codice Civile e dell'art. 4 del Regolamento Parti Correlate Consob è composto da n. 3 (tre) Amministratori indipendenti. Nel corso dell'anno 2015 si è riunito n. 7 (sette) volte.

Nel febbraio 2007, allo scopo di valorizzare ulteriormente il ruolo degli amministratori indipendenti, il Consiglio di Amministrazione ritenne opportuno introdurre la figura del *Lead Independent Director* dal momento che la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione all'epoca era ricoperta dalla persona che rivestiva il ruolo di Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'azionista di maggioranza dell'Emittente. A seguito dell'ultimo rinnovo del Consiglio di Amministrazione non persistendo alcuna delle circostanze che ai sensi del Codice di Autodisciplina, richiedono la nomina di un *Lead Independent Director*, la Società non ha proceduto alla nomina del *Lead Independent Director*.

La Società ha ritenuto utile ed opportuno indicare le modalità operative al fine di favorire il coordinamento tra le attività di controllo, come di seguito riportate.

Il Presidente del Comitato Controllo e Rischi ed il Presidente del Collegio Sindacale (anche nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno sulla Revisione Contabile), con la periodicità da questi identificata, ed almeno una volta l'anno, si riuniscono su iniziativa del Presidente del Collegio Sindacale, per confrontare le risultanze delle rispettive attività di controllo e per valutare la pianificazione ed il possibile coordinamento delle rispettive attività. A tal fine sono attribuite al Presidente del Collegio Sindacale funzioni non solo di coordinamento dei lavori del collegio stesso ma anche di raccordo con altri organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli.

La Società ha inoltre istituito l'Organismo di Vigilanza, attualmente composto da n. 3 (tre) membri esterni. Nel corso del 2015 l'Organismo si è riunito in funzione delle

esigenze evidenziate 5 (cinque) volte. Ad una di tali riunioni hanno partecipato il Presidente del Collegio Sindacale e un Sindaco Effettivo. Esso si è avvalso della collaborazione dell'Internal Auditing per il monitoraggio dei rischi.

Si ricorda infine che dal 2007 il Consiglio di Amministrazione ha conferito l'incarico per un "Board Review" alla società Egon Zehnder International S.p.A. con sede in Milano. Tale incarico annuale ha per oggetto l'autovalutazione sulla dimensione, composizione e funzionamento del Consiglio di Amministrazione e dei suoi Comitati al fine di esprimere eventuali orientamenti sull'operato del Consiglio. L'analisi dei risultati di tale "Board Review" è stato oggetto di presentazione da parte dei responsabili della società Egon Zehnder di un "Rapporto di Sintesi" discusso nel Consiglio di Amministrazione tenutosi lo scorso 3 marzo 2016. La metodologia del "Board Review" rappresenta un adeguato modello di autovalutazione della composizione e funzionamento dell'organo amministrativo e dei suoi Comitati.

Il Collegio Sindacale a conclusione di quanto esposto, e verificatane l'operatività nel corso dell'esercizio, esprime una valutazione positiva sul sistema di Corporate Governance della Società.

#### XVIII. VALUTAZIONI CONCLUSIVE IN ORDINE ALL'ATTIVITÀ SVOLTA

Signori Azionisti,

a conclusione della presente Relazione desideriamo confermarVi che abbiamo svolto la nostra attività di vigilanza con la piena collaborazione degli Organi societari, dei Responsabili preposti all'attività amministrativa e gestionale, dell'Internal Auditing, nonché dalla Società di Revisione PriceWaterHouseCoopers S.p.A..

Non abbiamo rilevato omissioni, fatti censurabili, operazioni imprudenti o irregolarità da segnalareVi; pertanto dalla nostra attività di verifica e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione agli organi di vigilanza e controllo o di menzione nella presente relazione.

Non abbiamo rilievi ed osservazioni in proposito.

Vi è stata altresì fornita la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla politica di remunerazione e sui compensi ai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale, del Direttore Generale alla gestione, e dei Dirigenti con responsabilità apicali, nonché informazioni sulle partecipazioni detenute dai predetti soggetti nella Società ed anche su tale documento non abbiamo osservazioni e/o rilievi da evidenziare.





**XIX. PROPOSTE ALL'ASSEMBLEA:**

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale, preso atto delle risultanze del Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione sulla destinazione dell'utile dell'esercizio e delle riserve, anche alla luce delle disposizioni introdotte dalla citata L.296/2006 istitutiva delle SIIQ, modificata dalla Legge 164/2014, che prevede l'erogazione di un dividendo non inferiore al 70% dei redditi derivanti dalla gestione "esente". In particolare gli argomenti posti all'ordine del giorno dell'Assemblea si articolano come segue.

**ASSEMBLEA:**

1. Bilancio di esercizio al 31.12.2015; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2015; Destinazione dell'utile di esercizio e distribuzione del dividendo agli Azionisti; deliberazioni inerenti e conseguenti
2. Relazione sulla Remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del D. Lgs. 58/98; deliberazioni inerenti e conseguenti
3. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie; deliberazioni inerenti e conseguenti
4. Nomina di un componente del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2386 c.c.; deliberazioni inerenti e conseguenti

\*\*\*\*\*

**Osservazioni del Collegio Sindacale agli argomenti posti all'ordine del giorno:**

**I ° Argomento – Bilancio d'esercizio al 31/12/2015; Relazione degli Amministratori sulla Gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del Bilancio consolidato al 31/12/2015; destinazione dell'utile di esercizio e distribuzione del dividendo agli Azionisti: deliberazioni inerenti e conseguenti.**

- ◆ Esprimiamo parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31 Dicembre 2015 così come proposto Vi.



- ◆ Esprimiamo altresì parere favorevole alla proposta di deliberare un dividendo pari ad €. 0,04 per ciascuna delle 813.045.631 azioni in circolazione al momento dello stacco per un ammontare complessivo di € 32.521.825,24, nonché delle proposte relative all'utilizzo ed alla riclassificazione delle altre riserve esistenti nella Società.

**II° Relazione sulla remunerazione ai sensi dell'art.123-ter, comma 6, del D.Lgs. 58/98; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

- ◆ Riteniamo adeguate e complete le informazioni che il Consiglio di Amministrazione ha fornito sull'argomento nella propria relazione redatta ex art. 123 Ter, comma 6 del D.Lgs. 58/98 contenente l'illustrazione della politica della società in materia di remunerazione degli organi di amministrazione del Direttore Generale alla gestione, dei Dirigenti con responsabilità strategica, nonché delle procedure adottate per tale politica.

**III° Argomento – Autorizzazione all'acquisto ed alla disposizione di azioni proprie; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

- ◆ Riteniamo adeguate e complete le informazioni che il Consiglio di Amministrazione ha fornito sull'argomento nella propria Relazione. La Società sia alla data di chiusura dell'esercizio (31 dicembre 2015), sia alla data di presentazione della presente proposta non ha proprie azioni in portafoglio. Il Collegio Sindacale ritiene sussistano le condizioni di legge (art. 2357 Codice Civile e art. 132 D.Lgs. 58/98) e di Statuto per procedere all'acquisizione di azioni proprie, nonché alla disposizione delle stesse, qualora se ne ravvisi l'opportunità e la convenienza.

**IV° Argomento – Nomina di un componente del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2386 c.c.; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

- ◆ Riteniamo adeguate e complete le informazioni che il Consiglio di Amministrazione ha fornito sull'argomento nella propria Relazione e approviamo la nomina.

\* \* \* \* \*

Signori Azionisti,

al termine della nostra Relazione desideriamo esprimere il più vivo ringraziamento a quanti hanno collaborato fattivamente nella nostra attività ed a Voi per la



fiducia e la stima dimostrataci con la nostra nomina.


Bologna, 22 Marzo 2016

Il Collegio Sindacale


(Anna Maria Allievi)



(Pasquina Corsi)



(Roberto Chiusoli)



Glossario

06

# Glossario

## AGENCY MANAGEMENT

Attività svolta per l'individuazione del Tenant Mix e per la negoziazione dei contratti di locazione dei Negozi presenti all'interno delle Gallerie.

## CENTRO COMMERCIALE

Immobile composto da un Ipermercato e da una Galleria, con infrastrutture e spazi di servizio comuni, all'interno di una superficie coperta, riscaldata e condizionata.

## COSTI DIRETTI

Costi direttamente imputabili ai centri commerciali.

## DEVELOPMENT PIPELINE

Programma di investimenti di sviluppo.

## DIVIDEND YIELD

Il dividend yield, o rapporto dividendo-prezzo, corrisponde al rapporto tra l'ultimo dividendo annuo per azione corrisposto agli azionisti o annunciato e il prezzo in chiusura dell'anno di un'azione ordinaria.

## EBITDA

L'EBITDA, letteralmente Earnings before Interests, Taxes, Depreciation & Amortization, è la misura più significativa della performance operativa della Società. Indica infatti gli utili conseguiti prima degli interessi, delle imposte e degli ammortamenti e accantonamenti per rischi. Una valutazione che prescinde quindi dal modo nel quale la Società si è finanziata, dal risultato della gestione fiscale e dalla fase in cui si trova nel ciclo degli investimenti. L'EBITDA è una proxy del cashflow operativo che la Società è in grado di generare.

## EBIT (Risultato operativo)

L'EBIT, letteralmente Earnings before Interest and Taxes, è un saldo che, rispetto all'EBITDA, incorpora informazioni sull'andamento degli ammortamenti e sulla variazione del Fair Value degli immobili in portafoglio. Nel caso di IGD, che segue i principi IAS (International Accounting Standards), gli ammortamenti non sono una posta significativa, dal momento che ogni sei mesi, sulla base di una perizia indipendente, il valore degli immobili di proprietà viene aggiornato: nello stato patrimoniale gli immobili vengono iscritti al valore di mercato, mentre nel conto economico, tra l'EBITDA e l'EBIT, viene registrata la variazione del cosiddetto 'fair value'.

## EPRA

European Public Real Estate Association.

## EPS / EARNINGS PER SHARE

Utile netto diviso per il numero medio di azioni che compongono il capitale sociale nell'anno.

## ESTIMATED RENTAL VALUE / ERV

Il valore stimato degli affitti a prezzi di mercato degli spazi affittabili, secondo la perizia indipendente che costruisce la stima sulla scorta dei dati rilevati in strutture simili situate in aree geografiche comparabili.

## FACILITY MANAGEMENT

Fornitura di servizi specialistici legati ai Centri Commerciali, quali la vigilanza, le pulizie e la manutenzione ordinaria.

## FFO / FUNDS FROM OPERATIONS

L'FFO è calcolato rettificando l'utile ante imposte dalle poste non monetarie (svalutazioni, adeguamento del fair value, ammortamenti e altre), nonché dall'impatto della gestione delle partecipazioni e dei profitti relativi alla cessione di immobili, al netto delle imposte correnti. È l'indicatore più frequentemente utilizzato per la valutazione di società immobiliari che sono nel regime REIT.

## FINANCIAL OCCUPANCY

Calcolato come rapporto tra mq affittati valorizzati a canoni di mercato su mq totali affittabili valorizzati a canoni di mercato.

## GROSS EXIT CAP RATE

Calcolato come rapporto tra ricavi lordi (canoni, temporanei e variabili) dell'ultimo anno del DCF su valore di uscita.

## GROSS INITIAL YIELD

Rendimento iniziale lordo dell'investimento calcolato come rapporto tra il totale dei ricavi relativi al primo anno considerato ai fini dell'applicazione del metodo reddituale dei flussi di cassa attualizzati (c.d. Discounted Cash Flow) e il fair value del relativo immobile.

## GALLERIA

Immobile che comprende un'aggregazione di Negozi di vendita, nonché gli spazi comuni su cui gli stessi insistono.

## GLA / GROSS LEASABLE AREA

Superficie lorda affittabile.

## HEDGING

È il rapporto tra il totale dei mutui bancari coperti da irs e bond e tutti i mutui bancari e bond.

## IPD

Investment Property Databank. Realtà che produce un benchmark indipendente dei ritorni degli investimenti immobiliari.

## IPERMERCATO

Immobile avente area di vendita superiore a mq. 2.500, adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

## INTEREST RATE SWAPS / IRS

Strumento finanziario nel quale due parti si accordano per scambiare un'obbligazione a pagare un certo tasso d'interesse a una data prestabilita. Utilizzato per convertire debito a tasso variabile in debito a tasso fisso.

## LIKE-FOR-LIKE PORTFOLIO

Immobili presenti nel portafoglio per l'intero anno corrente e per l'intero anno precedente.

**LTV / LOAN TO VALUE**

Rapporto tra la posizione finanziaria netta e il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare.

**MALL / SHOPPING MALL**

Spazio comune condiviso dagli operatori presenti all'interno del Centro Commerciale. Per Shopping Mall usualmente si intende la Galleria.

**MARGINE LORDO DIVISIONALE**

È il margine che si ottiene sottraendo ai ricavi i costi diretti.

**MEDIA SUPERFICIE**

Immobile avente area di vendita compresa tra mq. 250 e mq. 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.

**NEGOZIO**

Immobile destinato alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.

**NET ASSET VALUE (NAV) E TRIPLE NET ASSET VALUE (NNAV)**

Esprime il valore del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo, calcolato in base alle indicazioni EPRA che prevedono alcune rettifiche.

Il NAV esclude determinate poste che sono attese non cristallizzarsi in un modello di business a lungo termine come quello del Gruppo. Il NNAV vuole invece fornire le informazioni più rilevanti sul valore di mercato di attività e passività e rettifica dunque il NAV per tenere conto del fair value (i) degli strumenti finanziari di copertura, (ii) del debito e (iii) delle imposte differite.

**OVER-RENTED**

Spazio che è affittato a un livello superiore al suo ERV.

**PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Immobili di proprietà del Gruppo.

**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**

È 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.





**LE MAIOLICHE**

Faenza (Ravenna)

Apertura 2009

GLA galleria mq 21.717

GLA ancora alimentare mq 9.277

---



2.315.420 visitatori nel 2015

---



**SEDE LEGALE**

via Agro Portino, 13  
48121 Ravenna  
Italia

**SEDE OPERATIVA**

via Trattati Comunitari  
Europei 1957-2007, 13  
40127 Bologna  
Italia

t. +39 051 509111  
f. +39 051 509247  
[www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)  
[info@gruppoigd.it](mailto:info@gruppoigd.it)