

4.10

ATTESTAZIONE DEL
BILANCIO CONSOLIDATO

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

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

1. I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato, Grazia Margherita 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 consolidato nel corso dell'esercizio 2017.

2. Si attesta, inoltre, che:
 - 2.1 Il Bilancio Consolidato:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
 - 2.2 La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Bologna, 22 febbraio 2018

Amministratore Delegato

Claudio Albertini


Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti
contabili societari

Grazia Margherita Piolanti


4.11

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE



Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39 e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014

Agli Azionisti della
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA (di seguito, la "Società") e sue società controllate (di seguito, il "Gruppo IGD"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2017, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato e dal rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note di commento al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD al 31 dicembre 2017 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.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20140 Via Monte Rosa 01 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 Gianna 72 Tel. 0805640211 - Bologna 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - Brescia 25123 Via Borgo Pietro Wislizen 23 Tel. 0303697501 - Catania 05129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - Firenze 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - Genova 16121 Piazza Piospietra 9 Tel. 01020041 - Napoli 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - Padova 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873491 - Palermo 00141 Via Marcellino Ugo 60 Tel. 091349737 - Parma 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - Pescara 66127 Piazza Ettore Trullo 8 Tel. 0854545711 - Roma 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - Torino 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - Trento 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461237004 - Treviso 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 15 Tel. 0409480781 - Udine 33100 Via Pascale 43 Tel. 043225780 - Varese 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332285039 - Verona 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - Vicenza 36100 Piazza Fontelandolfo 9 Tel. 0444393311

www.pwc.com/it



contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Aspetti chiave

Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

Valutazione degli investimenti immobiliari, degli investimenti immobiliari in corso e delle rimanenze per lavori in corso

Si vedano le note n° 14, 17 e 22 ed i paragrafi "Sintesi dei principi contabili" e "Uso di stime" delle note di commento al bilancio consolidato al 31 dicembre 2017

Al 31 dicembre 2017 il valore degli investimenti immobiliari e delle rimanenze per lavori in corso del Gruppo IGD è pari, rispettivamente, ad Euro 2.197,7 milioni (di cui Euro 40,5 milioni relativi ad investimenti immobiliari in corso) ed Euro 37,6 milioni, per un valore complessivo di Euro 2.235,3 milioni, corrispondente al 98,1% del totale attivo consolidato.

Gli investimenti immobiliari sono valutati al *fair value* ai sensi del principio contabile internazionale IAS 40 adottato dall'Unione Europea e le rimanenze per lavori in corso al minore tra il costo ed il valore netto di realizzo. Gli investimenti immobiliari in corso sono valutati al costo ridotto per perdite di valore, ovvero al *fair value* nel caso in cui lo stesso sia determinabile attendibilmente tenendo conto dell'iter per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative e l'avvio della costruzione.

La determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari e delle rimanenze per lavori in corso del Gruppo IGD, basata sulle perizie redatte da società di valutazione esterne indipendenti (di seguito, anche i "Periti"), è stata considerata di particolare rilevanza per la revisione legale del bilancio consolidato della

L'approccio di revisione sulle voci di bilancio in questione ha previsto, in via preliminare, la comprensione e la valutazione delle metodologie e delle procedure definite dalla Società, ed approvate dal Consiglio di Amministrazione in data 19 dicembre 2013, per la verifica dell'indipendenza e della competenza delle società di valutazione esterne indipendenti incaricate della determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari e delle rimanenze per lavori in corso, nonché delle procedure che regolano la selezione e la rotazione dei Periti e lo scambio di informazioni tra il management della Società responsabile per la gestione del patrimonio immobiliare e i Periti medesimi.

L'approccio di revisione ha quindi previsto l'effettuazione di test di conformità sui controlli posti in essere dalla Società nell'ambito dei sopramenzionati processi e procedure per la verifica dei modelli di valutazione al *fair value* predisposti dai Periti e degli esiti scaturenti da tali modelli. Tenuto conto dell'attività di comprensione, valutazione e validazione dei controlli interni sopra menzionati, abbiamo quindi provveduto



Società e rappresenta un aspetto chiave della revisione in quanto si basa su un processo complesso di stima e sull'utilizzo di assunzioni influenzate dalle future condizioni di mercato, specificatamente per quanto attiene i canoni di mercato attesi, il tasso di sfritto atteso (ovvero la percentuale prevista degli spazi degli investimenti immobiliari non locati), il tasso di capitalizzazione del reddito netto al termine del periodo di valutazione ed il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa connessi a ciascun investimento immobiliare.

a pianificare e svolgere i test di validità sulle voci di bilancio in oggetto.

A tale proposito segnaliamo che le verifiche di dettaglio sul portafoglio immobiliare sono state da noi svolte su un campione di investimenti ritenuto rilevante sulla base del rischio e della dimensione dei singoli investimenti, in un'ottica di copertura di tutte le tipologie di investimento e di tutti i Periti, nonché di rotazione del portafoglio immobiliare oggetto di selezione.

In particolare, abbiamo verificato la ragionevolezza delle metodologie adottate e delle principali assunzioni riflesse nei modelli valutativi utilizzati (metodo dell'attualizzazione dei flussi finanziari) attraverso la lettura e l'analisi delle perizie predisposte dagli esperti indipendenti e mediante colloqui con il management della Società e con i responsabili delle società di valutazione esterne indipendenti; tali analisi e tali colloqui sono avvenuti con il coinvolgimento degli esperti della rete PwC nell'ambito delle valutazioni degli investimenti immobiliari. Particolare enfasi è stata posta alla verifica della ragionevolezza dei parametri maggiormente sensibili per la determinazione del *fair value*, quali i canoni di mercato attesi, il tasso di sfritto atteso, il tasso di capitalizzazione del reddito netto al termine del periodo di valutazione ed il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa connessi a ciascun investimento immobiliare rispetto alle prassi valutative normalmente adottate per la valutazione di investimenti immobiliari similari appartenenti al settore di riferimento del Gruppo IGD. Per quanto attiene le iniziative immobiliari in corso abbiamo, inoltre, verificato la coerenza tra i costi a finire inclusi nel modello di valutazione ed i budget dei costi approvati dal Consiglio di Amministrazione della Società.



Abbiamo verificato, inoltre, su base campionaria la coerenza tra i flussi finanziari inseriti nei modelli di valutazione ed i canoni previsti nei contratti di affitto sottoscritti con i locatari nonché tra i dati relativi al costo per assicurazione ed all'Imposta Municipale Unica con la relativa documentazione.

Per gli investimenti oggetto di selezione, abbiamo, inoltre, verificato, l'accuratezza matematica dei modelli di valutazione predisposti dalle società di valutazione esterne indipendenti.

Infine, tenuto conto che la valutazione al *fair value* degli investimenti immobiliari e delle rimanenze per lavori in corso richiede il ricorso a modelli valutativi alimentati da dati non direttamente osservabili sul mercato (Livello 3 della gerarchia del *fair value* prevista dal principio contabile internazionale IFRS 13 adottato dall'Unione Europea), abbiamo verificato l'informativa fornita dalla Società nelle note di commento al bilancio consolidato relativamente alla metodologia adottata per la determinazione del *fair value*, alla stima dei dati di input, agli esiti delle valutazioni effettuate ed all'analisi di sensitività.

Altri aspetti

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nelle note di commento i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio consolidato della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA non si estende a tali dati.

Responsabilità degli Amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

Gli Amministratori della Società sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato 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 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.



Gli Amministratori della Società sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo IGD di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori della Società utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società capogruppo per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo IGD.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo IGD;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che



possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo IGD di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo IGD cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo IGD per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo IGD. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella presente relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA ci ha conferito in data 18 aprile 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'articolo 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) n° 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.



Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell'articolo 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs n° 39/2010 e dell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs n° 58/1998

Gli Amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo IGD al 31 dicembre 2017, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs n° 58/1998, con il bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31 dicembre 2017 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31 dicembre 2017 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs n° 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Bologna, 2 marzo 2018

PricewaterhouseCoopers SpA

Roberto Sollevanti
(Revisore legale)



LE PORTE DI NAPOLI

NAPOLI

Apertura 1999

Ampliamento 2014

GLA galleria mq 16.983

GLA ancora alimentare mq 9.570



4.277.733 visitatori nel 2017



IGD SIIQ S.P.A.
BILANCIO DI ESERCIZIO
AL 31/12/2017

05

5.1

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO (importi in Euro)	Nota	31/12/2017 (A)	31/12/2016 (B)	VARIAZIONI (A-B)
Ricavi:	1	111.579.300	74.803.975	36.775.325
- ricavi verso terzi		66.615.703	40.585.385	26.030.318
- ricavi verso parti correlate		44.963.597	34.218.590	10.745.007
Altri proventi:	2	1.020.002	2.049.632	(1.029.630)
- altri proventi verso terzi		652.009	426.453	225.556
- altri proventi verso parti correlate		367.993	1.623.179	(1.255.186)
Totale ricavi e proventi operativi		112.599.302	76.853.607	35.745.695
Costi per servizi:	3	13.237.637	11.552.761	1.684.876
- costi per servizi verso terzi		10.596.014	9.847.638	748.376
- costi per servizi verso parti correlate		2.641.623	1.705.123	936.500
Costi del personale	4	5.173.205	5.023.402	149.803
Altri costi operativi	5	8.421.211	5.756.552	2.664.659
Totale costi operativi		26.832.053	22.332.715	4.499.338
(Ammortamenti e accantonamenti)		(1.558.052)	(1.259.400)	(298.652)
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso		(23.498)	(127.158)	103.660
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)		34.252.378	9.485.445	24.766.933
Totale Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	6	32.670.828	8.098.887	24.571.941
RISULTATO OPERATIVO		118.438.077	62.619.779	55.818.298
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	7	(45.961)	8.729.237	(8.775.198)
Proventi finanziari:		192.497	422.387	(229.890)
- verso terzi		33.423	193.218	(159.795)
- verso parti correlate		159.074	229.169	(70.095)
Oneri finanziari:		33.049.588	29.390.308	3.659.280
- verso terzi		33.035.281	29.346.638	3.688.643
- verso parti correlate		14.307	43.670	(29.363)
Saldo della gestione finanziaria	8	(32.857.091)	(28.967.921)	(3.889.170)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		85.535.025	42.381.095	43.153.930
Imposte sul reddito del periodo	9	166.886	152.408	14.478
RISULTATO NETTO DEL PERIODO		85.368.139	42.228.687	43.139.452

5.2

CONTO ECONOMICO
COMPLESSIVO

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		
(importi in Euro)	31/12/2017	31/12/2016
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	85.368.139	42.228.687
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	137.715	(135.908)
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	137.715	(135.908)
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:		
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	6.894.075	1.212.309
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(1.578.245)	(645.004)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	5.315.830	567.305
Totale Utile/(Perdita) complessivo del periodo	90.821.684	42.660.084

5.3

SITUAZIONE
PATRIMONIALE-FINANZIARIA

SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA (Importi in Euro)	Nota	31/12/2017 (A)	31/12/2016 (B)	VARIAZIONI (A-B)
ATTIVITÀ NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	10	22.512	33.060	(10.548)
Avviamento	11	1.300.000	1.300.000	0
		1.322.512	1.333.060	(10.548)
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	12	1.829.951.389	1.239.357.298	590.594.091
Fabbricato	13	8.130.978	8.374.484	(243.506)
Impianti e Macchinari	14	79.119	37.000	42.119
Attrezzature e altri beni	14	274.806	340.874	(66.068)
Migliorie su beni di terzi	14	11.008	11.062	(54)
Immobilizzazioni in corso e acconti	15	29.076.179	59.633.405	(30.557.226)
		1.867.523.479	1.307.754.123	559.769.356
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	16	5.992.107	7.534.352	(1.542.245)
Crediti vari e altre attività non correnti	17	50.029	20.424	29.605
Partecipazioni	18	186.446.078	518.051.100	(331.605.022)
Attività finanziarie non correnti	19	100.000	100.000	0
		192.588.214	525.705.876	(333.117.662)
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI (A)		2.061.434.205	1.834.793.059	226.641.146
ATTIVITÀ CORRENTI:				
Crediti commerciali e altri crediti	20	7.017.607	5.712.278	1.305.329
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	21	1.644.663	871.265	773.398
Altre attività correnti	22	2.814.785	12.183.707	(9.368.922)
Altre attività correnti verso parti correlate	23	181.427	208.648	(27.221)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	24	90.529.742	187.018.210	(96.488.468)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	25	1.460.490	1.125.370	335.120
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (B)		103.648.714	207.119.478	(103.470.764)
TOTALE ATTIVITÀ (A+B)		2.165.082.919	2.041.912.537	123.170.382
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale Sociale		599.760.278	599.760.278	0
Riserva sovrapprezzo azioni		29.971.151	29.971.151	0
Altre Riserve		389.311.632	354.396.513	34.915.119
Utili		103.773.553	42.229.060	61.544.493
Totale patrimonio netto (C)	26	1.122.816.614	1.026.357.002	96.459.612
PASSIVITÀ NON CORRENTI:				
Passività per strumenti derivati	41	20.362.400	27.062.806	(6.700.406)
Passività finanziarie non correnti	27	900.174.780	824.946.282	75.228.498
Fondo TFR	28	1.602.347	1.563.146	39.201
Fondi per rischi ed oneri futuri	29	4.941.489	4.426.362	515.127
Debiti vari e altre passività non correnti	30	2.923.498	84.442	2.839.056
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	30	11.891.499	9.822.965	2.068.534
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI (D)		941.896.013	867.906.003	73.990.010
PASSIVITÀ CORRENTI:				
Passività finanziarie correnti	31	78.579.487	112.835.598	(34.256.111)
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	31	1.487.851	18.170.927	(16.683.076)
Debiti commerciali e altri debiti	33	11.428.177	10.363.410	1.064.767
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	34	464.675	1.366.358	(901.683)
Passività per imposte	35	1.907.554	460.514	1.447.040
Altre passività correnti	36	6.345.827	4.113.656	2.232.171
Altre passività correnti verso parti correlate	37	156.721	339.069	(182.348)
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI (E)		100.370.292	147.649.532	(47.279.240)
TOTALE PASSIVITÀ (F=D + E)		1.042.266.305	1.015.555.535	26.710.770
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ (C + F)		2.165.082.919	2.041.912.537	123.170.382

5.4

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI
DEL PATRIMONIO NETTO

	CAPITALE SOCIALE	RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI	ALTRE RISERVE	UTILI	PATRIMONIO NETTO
Saldo al 01/01/2016	599.760.278	39.971.151	331.475.850	45.011.306	1.016.218.585
Utile del periodo	0	0		42.228.687	42.228.687
Valutazione derivati cash flow hedge			567.305	0	567.305
Altri utili (perdite) complessivi		0	(135.908)	0	(135.908)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	431.397	42.228.687	42.660.084
Altri effetti				158	158
Ripartizione dell'utile 2015					
dividendi distribuiti	0	0	(6.828.836)	(25.692.989)	(32.521.825)
destinazione a riserva legale	0	(10.000.000)	10.000.000	0	0
destinazione ad altre riserve	0	0	19.318.102	(19.318.102)	0
Saldo al 31/12/2016	599.760.278	29.971.151	354.396.513	42.229.060	1.026.357.002
	CAPITALE SOCIALE	RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI	ALTRE RISERVE	UTILI	PATRIMONIO NETTO
Saldo al 01/01/2017	599.760.278	29.971.151	354.396.513	42.229.060	1.026.357.002
Utile del periodo	0	0		85.368.139	85.368.139
Valutazione derivati cash flow hedge			5.315.830	0	5.315.830
Altri utili (perdite) complessivi		0	137.715	0	137.715
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	5.453.545	85.368.139	90.821.684
Altri effetti				191	191
Effetto Fusione per incorporazione			23.978.777	18.404.580	42.383.357
Acquisto azioni proprie			(158.567)	0	(158.567)
Ripartizione dell'utile 2016					
dividendi distribuiti	0	0	(14.730.760)	(21.856.293)	(36.587.053)
destinazione a riserva legale	0	0	0	0	0
destinazione ad altre riserve	0	0	20.372.124	(20.372.124)	0
Saldo al 31/12/2017	599.760.278	29.971.151	389.311.632	103.773.553	1.122.816.614

5.5

RENDICONTO
FINANZIARIO

RENDICONTO FINANZIARIO (In unità di Euro)	31/12/2017	31/12/2016
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	85.535.025	42.381.095
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Rettifica per poste non monetarie	4.034.634	6.962.065
(Ammortamenti e accantonamenti)	1.558.052	1.259.400
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e Lavori in corso di costruzione	23.498	127.158
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(34.252.378)	(9.485.445)
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni	50.000	11.370
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	56.948.832	41.255.643
Imposte sul reddito	(130.127)	(253.862)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	56.818.705	41.001.781
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	10.001.936	(6.180.962)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso parti correlate	(1.064.640)	(5.200.732)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	(1.356.873)	33.076
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso parti correlate	(2.057.218)	(7.188)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ D'ESERCIZIO	62.341.910	29.645.975
(Investimenti) in immobilizzazioni	(34.649.494)	(72.604.556)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	152.000	315.114
Disinvestimenti in Partecipazioni	0	4.465.737
(Investimenti) in Partecipazioni	0	(18.780)
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO	(34.497.494)	(67.842.485)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(29.343.214)	(135.570.801)
Acquisto azioni proprie	(158.566)	0
Riserva Cash Flow Hedge	0	(1.658.500)
Distribuzione di dividendi	(36.587.053)	(32.521.825)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	(35.082.864)	(82.842.534)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso parti correlate	1.005.284	16.170.838
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	72.239.283	267.172.996
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO	(27.927.130)	30.750.174
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE	(82.714)	(7.446.336)
DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	1.125.370	8.571.706
Disponibilità liquide acquisite con la fusione di partecipazioni controllate	417.834	0
DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	1.460.490	1.125.370

5.6

NOTE DI COMMENTO
AI PROSPETTI CONTABILI

1. Informazioni generali

Il Progetto di bilancio di esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2017, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 22 febbraio 2018.

IGD SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop..

2. Sintesi dei principi contabili

→ 2.1 Criteri di redazione

Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio di esercizio per l'esercizio 2017 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 tutti gli International Financial Reporting Standards, tutti gli International Accounting Standards ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") incluse quelle precedentemente emesse dallo Standard Interpretation Committee ("SIC") che alla data di chiusura del Bilancio di esercizio siano state oggetto di omologazione secondo la procedura prevista dal Regolamento CE 1606/2002. Gli IFRS sono stati applicati in modo coerente in tutti i periodi presentati.

Schemi adottati

Le voci della situazione patrimoniale-finanziaria sono classificate in correnti e non correnti; quelle del conto economico

sono classificate per natura.

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

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

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

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

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 per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, ad eccezione dell'adozione di nuovi principi ed interpretazioni applicabili a partire dal 1° gennaio 2017 di seguito elencati.

REGOLAMENTO UE
DI OMOLOGAZIONE

TITOLO

Regolamento (UE)
2017/1990

Regolamento 2017/1990 che adotta le Modifiche allo IAS 7 Rendiconto finanziario - Iniziativa di informativa volte a chiarire lo IAS 7 per migliorare le informazioni sulle attività di finanziamento di un'entità fornite agli utilizzatori del bilancio. Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2017 o successivamente. L'adozione del nuovo principio non ha comportato rilevanti effetti sul bilancio della Società.

Regolamento (UE)
2017/1989

Regolamento 2017/1989 che adotta le Modifiche allo IAS 12 Imposte sul reddito - Rilevazione di attività fiscali differite per perdite non realizzate. Le modifiche sono intese a chiarire come contabilizzare le attività fiscali differite relative a strumenti di debito valutate al fair value. Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2017 o successivamente. Tale principio non è applicabile al bilancio della Società.

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

Nella tabella che segue sono riportati i principi contabili internazionali, o le modifiche di principi già in vigore, omologati dall'Unione Europea nel corso del 2017, la cui applicazione obbligatoria decorre dal 1° gennaio 2018 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.

carico della passività iscritta in bilancio. A tal proposito, si rileva che, secondo l'interpretazione dello IASB, quanto richiesto dal paragrafo B5.4.6 dell'IFRS 9 deve essere applicato a tutte le revisioni di stima dei pagamenti, incluse le modifiche di cash flow derivanti da una modifica dei termini (rinegoziazioni) della passività finanziaria. L'applicazione dell'IFRS 9 avrà un impatto sul valore di alcune passività finanziarie (prestiti obbligazionari) rinegoziate dalla società nel corso degli ultimi anni. Più precisamente l'impatto al 1° gennaio 2018 sarà un maggior valore del

REGOLAMENTO UE DI OMOLOGAZIONE	TITOLO
Regolamento (UE) 2017/1988	<p>Regolamento 2017/1988 che adotta le Modifiche all'IFRS 4 Applicazione congiunta dell'IFRS 9 Strumenti finanziari e dell'IFRS 4 Contratti assicurativi. Le modifiche all'IFRS 4 mirano a rimediare alle conseguenze contabili temporanee dello sfasamento tra la data di entrata in vigore dell'IFRS 9 e la data di entrata in vigore del nuovo principio contabile sui contratti assicurativi che sostituisce l'IFRS 4 (IFRS 17).</p> <p>I conglomerati finanziari di cui alla definizione dell'articolo 2, punto 14, della direttiva 2002/87/CE possono decidere che nessuna delle sue entità operanti nel settore assicurativo ai sensi dell'articolo 2, punto 8, lettera b), della stessa direttiva applichi l'IFRS 9 al bilancio consolidato per gli esercizi aventi inizio prima del 1° gennaio 2021, se sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:</p> <p>a) dopo il 29 novembre 2017 tra il settore assicurativo e gli altri settori del conglomerato finanziario non sono trasferiti strumenti finanziari diversi dagli strumenti finanziari valutati al fair value per i quali le variazioni del fair value sono rilevate nell'utile (perdita) d'esercizio da entrambi i settori coinvolti nei trasferimenti;</p> <p>b) il conglomerato finanziario indica nel bilancio consolidato le entità assicurative del gruppo che applicano lo IAS 39;</p> <p>c) le informazioni integrative richieste dall'IFRS 7 sono fornite separatamente per il settore assicurativo che applica lo IAS 39 e per il resto del gruppo che applica l'IFRS 9.</p> <p>Le imprese applicano le Modifiche all'IFRS 4 a decorrere dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario avente inizio il 1° gennaio 2018 o in data successiva. Tuttavia, fatte salve le condizioni di cui sopra, i conglomerati finanziari possono scegliere di applicare le Modifiche all'IFRS 4 a decorrere dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario avente inizio il 1° gennaio 2018 o in data successiva.</p>
Regolamento (UE) 2017/1987	<p>Regolamento 2017/1987 che adotta le Modifiche all'IFRS 15 <i>Ricavi provenienti da contratti con i clienti - Chiarimenti dell'IFRS 15</i>. Le modifiche mirano a precisare alcuni requisiti e a fornire un'ulteriore agevolazione transitoria per le imprese che applicano il Principio. Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2018 o successivamente.</p>
Regolamento (UE) 2017/1986	<p>Regolamento 2017/1986 che adotta l'IFRS 16 <i>Leasing</i>, inteso a migliorare la rendicontazione contabile dei contratti di leasing. Le società applicano lo standard, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2019 o successivamente.</p>

A partire dal 1° gennaio 2018 dovranno essere applicati il nuovo principio contabile **IFRS 15** sul riconoscimento dei ricavi e l'**IFRS 9** sugli strumenti finanziari.

Dall'analisi preliminare dei contratti in essere con i propri clienti, il Gruppo non ritiene che ci saranno impatti derivanti dall'applicazione l'IFRS 15.

Con riferimento all'IFRS 9 le nostre analisi hanno rilevato un potenziale impatto legato a quanto disciplinato dal paragrafo B.5.4.6 dello stesso che disciplina l'impatto sul costo ammortizzato delle passività finanziarie derivanti da una modifica del piano dei flussi finanziari ad esse relativi, dovuta sia ad una revisione di stima che ad una modifica contrattuale. Nella sostanza tale paragrafo impone che, qualora vengano riviste le stime dei pagamenti relativi alle passività finanziarie, la società deve aggiornare i flussi di cassa futuri al tasso di interesse effettivo (EIR) originario e contabilizzare a conto economico la differenza tra il valore attuale dei flussi di cassa futuri determinati con l'EIR originario e il valore di

prestito obbligazionario "162 milioni – 21 aprile 2022" per circa Euro 5 milioni, l'iscrizione di una Riserva negativa a Patrimonio netto di pari importo e minori oneri finanziari a conto economico per circa Euro 5 milioni lungo la durata del prestito obbligazionario "162 milioni – 21 aprile 2022".

A partire dal 1° gennaio 2019 dovrà essere applicato l'**IFRS 16**, che sostituisce lo IAS 17. L'introduzione del nuovo principio, applicabile ai contratti di affitto passivo della galleria Fonti di Corallo comporterà al momento della prima applicazione, nella situazione patrimoniale e finanziaria, l'iscrizione tra gli investimenti immobiliari del diritto d'uso di tale galleria e, per pari importo, di una passività finanziaria. La Società ha tuttora in corso un'analisi finalizzata a stimare gli impatti quantitativi derivanti dall'applicazione di tale principio.

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

DATA	PUBBLICAZIONI IASB
13 gennaio 2017	Lo IASB ha pubblicato in consultazione l'Exposure Draft riguardante le proposte di <i>Annual Improvements to IFRSs 2015-2017 Cycle</i> , relative allo IAS 12 <i>Income Taxes</i> , allo IAS 23 <i>Borrowing Costs</i> e allo IAS 28 <i>Investments in Associates and Joint Ventures</i> .
30 marzo 2017	Lo IASB ha pubblicato in consultazione l'Exposure Draft <i>Improvements to IFRS 8 Operating Segments (Proposed amendments to IFRS 8 and IAS 34)</i> .
31 marzo 2017	Lo IASB ha pubblicato in consultazione il <i>Discussion Paper Disclosure Initiative—Principles of Disclosure</i> che propone principi per rendere più efficace la <i>disclosure</i> in bilancio.
24 aprile 2017	Lo IASB ha proposto alcune modifiche all'IFRS 9 <i>Financial Instruments</i> , volte a consentire la misurazione al costo ammortizzato di attività finanziarie caratterizzate da un'opzione di estinzione anticipata con la cosiddetta "negative compensation".
18 maggio 2017	Lo IASB ha pubblicato l'IFRS 17 <i>Insurance Contracts</i> . Lo standard mira a migliorare la comprensione da parte degli investitori, ma non solo, dell'esposizione al rischio, della redditività e della posizione finanziaria degli assicuratori. L'IFRS 17 sostituisce l'IFRS 4, emesso nel 2004 come interim Standard. Entra in vigore a partire dal 1° gennaio 2021, ma è consentita l'applicazione anticipata.
26 maggio 2017	Lo IASB ha pubblicato la <i>Request for information: Post-implementation Review—IFRS 13 Fair Value Measurement</i> con l'obiettivo di raccogliere input da parte degli stakeholders su eventuali problematiche nell'applicazione delle disposizioni dell'IFRS 13 su come determinare il fair value di attività e passività. Con l'indagine si cercherà di capire se si avverte anche l'esigenza di ulteriori indicazioni sulla misurazione al fair value di attività biologiche e di strumenti di capitale non quotati.
8 giugno 2017	Lo IASB ha pubblicato l'interpretazione IFRIC 23 <i>Uncertainty over Income Tax Treatments</i> , che fornisce indicazioni su come riflettere nella contabilizzazione delle imposte sui redditi le incertezze sul trattamento fiscale di un determinato fenomeno. L'IFRIC 23 entrerà in vigore il 1° gennaio 2019.
12 ottobre 2017	Lo IASB ha pubblicato modifiche all'IFRS 9 <i>Financial Instruments</i> e allo IAS 28 <i>Investments in Associates and Joint Ventures</i> al fine di favorire la loro implementazione. Le modifiche all'IFRS 9 <i>Prepayment Features with Negative Compensation</i> sono volte a consentire la misurazione al costo ammortizzato o al fair value through other comprehensive income (OCI) di attività finanziarie caratterizzate da un'opzione di estinzione anticipata con la cosiddetta "negative compensation". Le modifiche allo IAS 28 <i>Long-term Interests in Associates and Joint Ventures</i> sono volte a chiarire che ai crediti a lungo termine verso una società collegata o joint venture che, nella sostanza, fanno parte dell'investimento netto nella società collegata o joint venture si applica l'IFRS 9. Lo IASB ha anche pubblicato un esempio che illustra come le previsioni dell'IFRS 9 e dello IAS 28 si applicano ai crediti a lungo termine in una società collegata o joint venture.
12 dicembre 2017	Lo IASB ha pubblicato gli <i>Annual Improvements to IFRSs 2015-2017 Cycle</i> , che includono modifiche allo IAS 12 <i>Income Taxes</i> , allo IAS 23 <i>Borrowing Costs</i> , all'IFRS 3 <i>Business Combination</i> e all'IFRS 11 <i>Joint Arrangements</i> . Le modifiche entreranno in vigore il 1° gennaio 2019. È comunque consentita la loro applicazione anticipata.

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 di mercato 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 mag-

giore 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 di mercato 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 interes-

senze 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 di mercato), 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 di mercato) 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

li 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 rendimento 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, il 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 rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli 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 rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli 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

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 di mercato*.

→ 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:

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

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

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

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

→ 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 capi-

talizzati fra le attività materiali dalla data di inizio del leasing al valore di mercato 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 di mercato, 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 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. 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 Azioni proprie

Le azioni proprie sono rilevate al costo e iscritte a riduzione del patrimonio netto. Gli effetti economici derivanti dalle eventuali vendite successive sono rilevati nel patrimonio netto.

→ 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 di mercato 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 e affitti di ramo d'azienda

I ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà e non della Società sono contabilizzati sulla base del principio della competenza temporale, in base ai contratti di locazione e d'affitto di ramo d'azienda 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 corrispondere 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 attribuibili ad un particolare rischio, l'utile o la perdita derivante dalle successive variazioni del fair value dello strumento di copertura è rilevato a conto economico. L'utile o la perdita derivante dall'adeguamento al fair value della posta coperta, per la parte attribuibile al rischio coperto, modifica il valore conta-

bile 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 L'applicazione del Regime Speciale SIIQ

Il Regime Speciale SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), che la società applica sin dal 1° gennaio 2008, comporta l'esonero dall'Ires e dall'Irap del reddito d'impresa e del valore della produzione derivanti dall'attività di locazione immobiliare e da quelle assimilate (si veda anche paragrafo 2.8 della Relazione sulla gestione)

Al 31 dicembre 2017, al pari di quanto verificatosi negli esercizi precedenti, IGD SIIQ ha soddisfatto entrambi i requisiti oggettivi di permanenza nel Regime Speciale (i.e. "Asset Test" e "Profit Test").

In conformità a quanto previsto dalla disciplina SIIQ, la società svolge, in via residuale, attività diverse da quella di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione imponibile). Per i redditi derivanti da attività "imponibili", quindi, sono state applicate le ordinarie regole di determinazione del reddito d'impresa mentre, per i redditi derivanti dalla gestione esente, sono state applicate le regole previste dalla disciplina del Regime Speciale.

Al fine di determinare i risultati delle singole gestioni, destinati ad essere assoggettati ad un diverso trattamento civilistico e fiscale, in conformità a quanto previsto dal comma 121 della citata legge istitutiva, IGD SIIQ S.p.A. ha adottato una contabilità separata per rilevare, distintamente, i fatti

gestionali delle attività di locazione immobiliare e assimilate esenti e quelli delle attività residuali imponibili.

Nel risultato della gestione esente sono, quindi, 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 applicato per l'imputazione alla gestione imponibile dei ricavi e dei costi relativi all'esercizio di attività diverse da quelle comprese nella gestione esente. Per effetto delle modifiche apportate alla disciplina del Regime Speciale dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164 ("Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133"), anche le **plusvalenze e le minusvalenze** (sia realizzate che derivanti da valutazione al fair value) relative agli **immobili destinati alla locazione** sono attualmente ricondotte nella gestione esente.

In conformità al comma 121 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 ed a quanto chiarito 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 ad altri diritti reali) compresi in compendi aziendali oggetto di affitto, al fine di garantire una puntuale ed obiettiva determinazione delle quote dei relativi canoni riferibili alla componente immobiliare, la ripartizione tra gestione esente e gestione imponibile è stata effettuata sulla base di apposita perizia che, con riferimento alle singole Strutture commerciali, ha consentito di individuare il valore corrente di mercato delle quote dei canoni contrattuali riferite alla locazione. In tale prospettiva, anche i costi comuni riferibili ai citati compendi aziendali nel loro complesso (quali i costi relativi alle attività di promozione e pubblicità dei centri commerciali) sono stati ripartiti tra gestione esente e gestione imponibile in base alle medesime percentuali applicate per la ripartizione dei canoni attivi. Nel caso specifico, infatti, tale criterio è stato ritenuto più attendibile ed obiettivo 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 S.p.A. nel suo complesso, la relativa correlazione con i canoni contrattuali di affitto risulta immediata ed oggettiva.

Nei seguenti prospetti sono riportati i dati analitici relativi alla ripartizione del risultato economico dell'esercizio tra gestione esente e gestione imponibile, nonché dei calcoli effettuati ai fini della verifica di requisiti oggettivi di prevalenza economica ("Asset Test") e patrimoniale ("Profit Test") dell'attività di locazione immobiliare e di quelle assimilate (si veda anche paragrafo 2.8 della Relazione sulla gestione):

CONTO ECONOMICO GESTIONE ESENT E GESTIONE IMPONIBILE (importi in Euro)	31/12/2017 TOTALE	31/12/2017 GESTIONE ESENTE	31/12/2017 GESTIONE IMPONIBILE
Totale ricavi e proventi operativi	112.599.302	104.538.890	8.060.412
Totale costi operativi	26.832.053	22.385.234	4.446.819
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.558.052)	(1.347.513)	(210.539)
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso	(23.498)	(23.498)	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	34.252.378	34.252.378	0
RISULTATO OPERATIVO	118.438.077	115.035.023	3.403.054
Risultato Gestione partecipazioni	(45.961)	0	(45.961)
Proventi finanziari	192.497	6.033	186.464
Oneri finanziari	33.049.588	31.186.466	1.863.122
Saldo della gestione finanziaria	(32.857.091)	(31.180.433)	(1.676.658)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	85.535.025	83.854.590	1.680.435
Imposte sul reddito del periodo	166.886		166.886
UTILE DEL PERIODO	85.368.139	83.854.590	1.513.549

VERIFICA DEL REQUISITO ECONOMICO	31/12/2017
Valori dei ricavi derivanti da attività di locazione e assimilate (ricavi esenti) (A)	104.538.890
Componenti positivi (B)	112.795.837
Parametro reddituale (A/B)	92,68%

VERIFICA DEL REQUISITO PATRIMONIALE	31/12/2017
Immobili destinati alla locazione	1.829.951.389
Immobili in corso di costruzione	29.076.179
Totale immobili destinati alla locazione, immobilizzazioni in corso e partecipazioni in SIINQ	A 1.859.027.568
TOTALE ATTIVO	B 2.165.082.919
Elementi esclusi dal rapporto:	C (116.788.240)
Disponibilità liquide	(1.460.490)
Finanziamenti soc.gruppo	(90.529.742)
Crediti commerciali	(8.662.270)
Sede IGD SIIQ	(8.130.978)
Attività per strumenti derivati	0
Attività per imposte anticipate	(5.992.107)
Crediti Tributari	(2.012.653)
Totale attivo rettificato B-C=D	D 2.048.294.679
PARAMETRO PATRIMONIALE A/D	90,76%

3. Uso di stime

La redazione del bilancio di esercizio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze, che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico. Si precisa che le assunzioni effettuate

circa l'andamento futuro sono caratterizzate da una significativa incertezza. Pertanto non si può escludere il concretizzarsi nel futuro di risultati diversi da quanto stimato che quindi potrebbero richiedere rettifiche anche significative ad oggi ovviamente non prevedibili né stimabili.

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

→ Investimenti immobiliari

La valutazione del portafoglio immobiliare è effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e 31 dicembre, utilizzando le perizie di valutazione redatte da Esperti Indipendenti incaricati dalla Società, la cui selezione è basata sui seguenti criteri: (i) adeguata e riconosciuta qualificazione professionale a livello europeo, (ii) competenza specialistica nel segmento "retail", (iii) onorabilità e indipendenza. Gli incarichi conferiti agli Esperti Indipendenti sono oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione della Società. La Società, in linea con le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie best practices di settore, si è dotata già da tempo di una specifica procedura aziendale che definisce le regole di selezione degli Esperti Indipendenti oltre che la gestione dei flussi informativi caratterizzanti il processo di valutazione al fair value dei beni immobili.

Per la valutazione del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2017 la Società si è avvalsa dei seguenti Esperti Indipendenti: (i) CBRE Valuation S.p.A., (ii) Duff&Phelps Reag S.p.A. (già Real Estate Advisory Group S.p.A.), (iii) Cushman & Wakefield LLP e (iv) Jones Lang LaSalle S.p.A.. Tenuto conto della riconosciuta competenza specialistica nel segmento *retail*, la Società ritiene che le risultanze e le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti siano rappresentative del mercato di riferimento.

Le valutazioni del portafoglio immobiliare sono eseguite per singolo immobile, utilizzando, per ciascuno, i Metodi di Valutazione di seguito specificati (coerenti con le previsioni dell'IFRS 13).

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 rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.

In particolare, i Metodi di Valutazione utilizzati, indicati anche nei relativi certificati di perizia, sono i seguenti:

- per le Gallerie Commerciali e Retail Park, il City Center, per gli uffici, nonché per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato utilizzato il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) 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 rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima;
- 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 a finire e delle altre spese a carico della proprietà.

Con il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (Dcf) il valore di mercato di un investimento immobiliare è determinato dalla somma dei valori attuali dei flussi di cassa netti da esso generati per un periodo di anni variabile in base alla durata dei contratti in essere. Durante il periodo, allo scadere dei contratti, il canone utilizzato per la determinazione dei ricavi viene sostituito con il canone di mercato (ERV) stimato dal valutatore, tenendo anche in considerazione il canone contrattuale percepito, di modo che all'ultimo anno del DCF i ricavi siano costituiti interamente da canoni di mercato. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Con il Metodo della Trasformazione il valore di mercato di un investimento, relativo a un immobile in fase di progettazione o di costruzione, è determinato dall'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dagli affitti dell'immobile, al netto dei costi di costruzione e delle altre spese a carico della proprietà per un periodo variabile in base alla durata del progetto. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

In entrambi i metodi basati sui flussi di cassa attualizzati gli elementi chiave sono:

- 1) l'entità del flusso di cassa netto:
 - a. nel caso di investimenti immobiliari "a reddito": canoni percepiti dedotti i costi di property a carico della proprietà,
 - b. nel caso di progetti: canoni futuri stimati - costi di costruzione dedotti i costi property a carico della proprietà.
- 2) la distribuzione nel tempo dei flussi:
 - a. nel caso di investimenti immobiliari "a reddito": la distribuzione nel tempo è tendenzialmente omogenea,
 - b. nel caso di progetti: i costi di costruzione anticipano i ricavi da locazioni future,
- 3) il tasso di attualizzazione,
- 4) il tasso di capitalizzazione (gross cap out).

Le principali informazioni e i dati utilizzati dagli Esperti Indipendenti ai fini della valutazione del portafoglio immobiliare, per le differenti tipologie di immobile, comprendono:

1. le informazioni trasmesse da IGD SIQ, di seguito specificati:
 - (i) per gli investimenti immobiliari a reddito i dati relativi allo stato locativo di ogni unità all'interno di ciascun Centro Commerciale come specificati nella procedura aziendale adottata dalla Società, le imposte sulla proprietà, i costi assicurativi e di gestione dei Centri Commerciali oltre agli eventuali costi incrementativi previsti;
 - (ii) per i progetti in corso, le informazioni 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 dei lavori, alla data di apertura al pubblico e alle ipotesi di commercializzazione.

2. le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione, i tassi di capitalizzazione e gli ERV definiti dagli stessi, sulla base del loro giudizio professionale, considerata una attenta osservazione del mercato di riferimento. 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 dalla Società agli Esperti Indipendenti, le assunzioni ed i Metodi di valutazione 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, il tutto dettagliatamente regolato dalla procedura aziendale adottata da IGD SIIQ.

Come richiesto dall'IFRS 13 viene di seguito fornita *disclosure* della gerarchia del *fair value*. 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'en-

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

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

Nella seguente tabella è riportato il portafoglio immobiliare di IGD SIIQ, distinto per tipologia di immobile, valutato al *fair value* al 31 dicembre 2017, con esclusione del progetto in corso (iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande, iscritta tra le immobilizzazioni in corso) in quanto valutato al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia e non al *fair value*.

FAIR VALUE MEASUREMENTS 31/12/2017 Importi in unità di Euro	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)
Investimenti immobiliari Italia:			
Gallerie commerciali Italia			1.176.156.914
Ipermercati e supermercati			647.196.685
Porzioni di proprietà residuale			6.597.791
Totale investimenti immobiliari Italia			1.829.951.389
Totale iniziative di sviluppo			0
Totale Investimenti immobiliari IGD valutati al Fair Value			1.829.951.389

Si rimanda al capitolo 4, paragrafo 3 Uso di Stime per maggiori informazioni.

→ 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 di mercato 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 13: 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	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16
	ATTIVITÀ IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITÀ DI SERVIZI		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	111.579.300	74.803.975	1.020.002	2.049.632	0	0	112.599.302	76.853.607
Costi diretti (a) (escluso acc.to a fondo svalutazione crediti)	16.602.247	12.587.223	131.980	251.133	0	0	16.734.227	12.838.356
Spese generali (b)					10.097.826	9.494.359	10.097.826	9.494.359
Totale costi operativi (a)+(b)	16.602.247	12.587.223	131.980	251.133	10.097.826	9.494.359	26.832.053	22.332.715
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.300.644)	(996.221)	0	0	(257.408)	(263.179)	(1.558.052)	(1.259.400)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(23.498)	(127.158)	0	0	0	0	(23.498)	(127.158)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	34.252.378	9.485.445	0	0	0	0	34.252.378	9.485.445
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	32.928.236	8.362.066	0	0	(257.408)	(263.179)	32.670.828	8.098.887
RISULTATO OPERATIVO	127.905.289	70.578.818	888.022	1.798.499	(10.355.234)	(9.757.538)	118.438.077	62.619.779
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili					(45.961)	8.729.237	(45.961)	8.729.237
Proventi finanziari:					192.497	422.387	192.497	422.387
- verso terzi					33.423	193.218	33.423	193.218
- verso parti correlate					159.074	229.169	159.074	229.169
Oneri finanziari:					33.049.588	29.390.308	33.049.588	29.390.308
- verso terzi					33.035.281	29.346.638	33.035.281	29.346.638
- verso parti correlate					14.307	43.670	14.307	43.670
Saldo della gestione finanziaria					(32.857.091)	(28.967.921)	(32.857.091)	(28.967.921)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	127.905.289	70.578.818	888.022	1.798.499	(43.258.286)	(29.996.222)	85.535.025	42.381.095
Imposte sul reddito del periodo					166.886	152.408	166.886	152.408
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	127.905.289	70.578.818	888.022	1.798.499	(43.425.172)	(30.148.630)	85.368.139	42.228.687

STATO PATRIMONIALE	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16
	ATTIVITÀ IMMOBILIARE CARATTERISTICA		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	1.829.951.389	1.239.357.298	0	0	1.829.951.389	1.239.357.298
- Immobilizzazioni in corso	29.076.179	59.633.405	0	0	29.076.179	59.633.405
Attività immateriali	1.300.000	1.300.001	22.512	33.060	1.322.512	1.333.061
Altre attività Materiali	364.934	388.936	8.130.978	8.374.484	8.495.912	8.763.421
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	50.029	20.424	50.029	20.424
- Partecipazioni	186.411.949	517.967.126	34.129	83.974	186.446.078	518.051.100
CCN	(8.644.473)	2.332.890	0	0	(8.644.473)	2.332.890
Fondi	(6.543.836)	(5.989.508)	0	0	(6.543.836)	(5.989.508)
Debiti e altre passività non correnti	(14.814.997)	(9.907.408)	0	0	(14.814.997)	(9.907.408)
Imposte differite passive/(attive) nette	5.992.107	7.534.352	0	0	5.992.107	7.534.352
Totale impieghi	2.023.093.252	1.812.617.093	8.237.648	8.511.942	2.031.330.900	1.821.129.035
Totale patrimonio netto	1.122.816.615	1.026.357.002	0	0	1.122.816.615	1.026.357.002
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	20.362.400	27.062.806	0	0	20.362.400	27.062.806
PFN	879.914.237	759.197.285	8.237.648	8.511.942	888.151.885	767.709.227
Totale fonti	2.023.093.252	1.812.617.093	8.237.648	8.511.942	2.031.330.900	1.821.129.035

5. Informativa sulle fusioni per incorporazione

In data 1° aprile 2017, ha avuto efficacia la fusione per incorporazione delle società interamente controllate IGD PROPERTY SIIQ S.p.A. e PUNTA DI FERRO SIIQ S.p.A. in IGD SIIQ, i cui effetti contabili e fiscali decorrono dal 1° gennaio 2017.

Ai fini di un'adeguata rappresentazione degli effetti contabili dell'operazione, nei seguenti prospetti sono riportati i conti economici e stati patrimoniali delle società coinvolte con

evidenza, in colonne affiancate:

- degli importi risultanti dal bilancio del precedente esercizio dell'incorporante;
- degli importi risultanti dal bilancio del precedente esercizio delle incorporate;
- delle scritture di fusione;
- degli importi della società incorporante risultanti dalla fusione.

CONTO ECONOMICO Importi in migliaia di Euro	IGD SIIQ S.P.A.	IGD PROPERTY SIIQ S.P.A.	PUNTA DI FERRO SIIQ S.P.A.	SCRITTURE DI FUSIONE	IGD SIIQ S.P.A. POST FUSIONE
	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016
Ricavi:	74.803.975	22.800.988	7.479.555	0	105.084.518
- ricavi vs. terzi	40.585.385	12.232.643	7.469.555		60.287.584
- ricavi vs. parti correlate	34.218.590	10.568.345	10.000		44.796.935
Altri proventi:	2.049.632	12.892	20.827	(1.259.459)	823.892
- altri proventi	426.453	12.892	20.827		460.172
- altri proventi da correlate	1.623.179	0	0	(1.259.459)	363.720
Totale ricavi e proventi operativi	76.853.607	22.813.880	7.500.382	(1.259.459)	105.908.410
Acquisti di materiali e servizi esterni:	11.552.761	1.681.837	642.148	(1.259.459)	12.617.287
- acquisti di materiali e servizi esterni	9.847.638	515.283	260.265		10.623.186
- acquisti di materiali e servizi esterni vs. parti correlate	1.705.123	1.166.554	381.883	(1.259.459)	1.994.101
Costi del personale	5.023.402	0	0		5.023.402
Altri costi operativi	5.756.552	1.956.077	342.258		8.054.887
Totale costi operativi	22.332.715	3.637.914	984.406	(1.259.459)	25.695.575
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.259.400)	(124.450)	(75.238)		(1.459.088)
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e Rimanenze	(127.158)	0	0		(127.158)
Variazione del fair value - incrementi / decrementi)	9.485.445	15.913.369	3.446.114		28.844.928
Totale Amm.ti, svalutazioni e variazioni di fair value	8.098.887	15.788.919	3.370.876	0	27.258.682
Risultato operativo	62.619.779	34.964.885	9.886.852	0	107.471.516
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	8.729.237	0	0	(8.738.581)	(9.344)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	8.729.237	0	0	(8.738.581)	(9.344)
Proventi finanziari	422.387	5.894	33.263	(71.925)	389.619
- verso terzi	193.218	4.188	22.868		220.274
- verso parti correlate	229.169	1.706	10.395	(71.925)	169.345
Oneri finanziari	29.390.308	8.941.579	36.280	(71.925)	38.296.241
- verso terzi	29.346.638	8.873.523	36.280		38.256.441
- verso parti correlate	43.670	68.056	0	(71.925)	39.801
Saldo della gestione finanziaria	(28.967.921)	(8.935.685)	(3.017)	0	(37.906.623)
Risultato prima delle imposte	42.381.095	26.029.200	9.883.835	(8.738.581)	69.555.549
Imposte sul reddito dell'esercizio	152.408	117.760	(40.631)		229.537
Utile del periodo	42.228.687	25.911.440	9.924.466	(8.738.581)	69.326.011

STATO PATRIMONIALE Importi in migliaia di Euro	IGD SIIQ S.P.A.	IGD PROPERTY SIIQ S.P.A.	PUNTA DI FERRO SIIQ S.P.A.	SCRITTURE DI FUSIONE	ALLOCAZIONE AVANZO DI FUSIONE	IGD SIIQ S.P.A. POST FUSIONE
	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016
Attività non correnti:						
Attività immateriali						
- Attività immateriali a vita definita	33.060	2.453	0			35.513
- Avviamento	1.300.000	0	0			1.300.000
	1.333.060	2.453	0	0	0	1.335.513
Attività materiali						
- Investimenti immobiliari	1.239.357.298	363.914.888	128.500.000			1.731.772.186
- Fabbricati	8.374.484	0	0			8.374.484
- Impianti e Macchinari	37.000	0	0			37.000
- Attrezzatura e altri beni	340.874	20.449	0			361.323
- Migliorie su beni di terzi	11.062	0	0			11.062
- Immobilizzazioni in corso	59.633.405	53.891	0			59.687.296
	1.307.754.123	363.989.228	128.500.000	0	0	1.800.243.350
Altre attività non correnti						
- Attività per imposte anticipate	7.534.352	1.242	71.517			7.607.111
- Crediti vari e altre attività non correnti	20.424	5.000	24.500			49.924
- Partecipazioni	518.051.100	155	6.234	(331.616.411)		186.441.078
- Attività finanziarie non correnti	100.000	0	0			100.000
	525.705.876	6.397	102.251	(331.616.411)	0	194.198.113
Totale attività non correnti (A)	1.834.793.059	363.998.078	128.602.251	(331.616.411)	0	1.995.776.976
Attività correnti:						
Crediti commerciali e altri crediti	5.712.278	1.098.596	456.406			7.267.279
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	871.265	837	6.100	(116.533)		761.669
Altre attività correnti	12.183.707	52.973	84.517			12.321.198
Altre attività correnti vs parti correlate	208.648	0	24.309	(127.115)		105.842
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	187.018.210	0	17.688.361	(143.465.043)		61.241.528
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	1.125.370	222.507	195.326			1.543.204
Totale attività correnti (B)	207.119.478	1.374.913	18.455.019	(143.708.691)	0	83.240.720
Totale attività (A + B)	2.041.912.537	365.372.991	147.057.270	(475.325.102)	0	2.079.017.696
Patrimonio netto:						
Capitale Sociale	599.760.278	50.000.000	87.202.912	(137.202.912)		599.760.278
Riserva sovrapprezzo	29.971.151	142.167.074	0	(142.167.074)		29.971.151
Altre Riserve	121.874.062	10.000.000	7.740.134	(17.740.134)		121.874.062
Riserva Indisponibile di Fair value	232.522.451	5.977.464	31.075.360	(37.052.825)	23.421.600	255.944.051
Avanzo di fusione				42.383.357	(41.826.180)	557.177
Utili non distribuiti	42.229.060	25.688.410	14.148.414	(39.836.824)	18.404.580	60.633.640
Totale patrimonio netto (C)	1.026.357.002	233.832.948	140.166.820	(331.616.411)	0	1.068.740.359
Passività non correnti:						
Passività per strumenti derivati	27.062.806	0	0			27.062.806
Passività finanziarie non correnti	824.946.282	0	0			824.946.282
Fondo TFR	1.563.146	0	0			1.563.146
Fondi per rischi ed oneri futuri	4.426.362	0	198.440			4.624.802
Debiti vari e altre passività non correnti	84.442	5.000	4.326.147			4.415.589
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	9.822.965	4.125.751	0			13.948.716
Totale passività non correnti (D)	867.906.003	4.130.751	4.524.587	0	0	876.561.341
Passività correnti:						
Passività finanziarie correnti	112.835.598	0	0			112.835.598
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	18.170.927	125.776.682	0	(143.465.043)		482.566
Debiti commerciali e altri debiti	10.363.410	636.997	62.120			11.062.528
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	1.366.358	11.879	144.760	(116.533)		1.406.463
Passività per imposte correnti	460.514	21.211	1.475.366			1.957.090
Altre passività correnti	4.113.656	859.717	677.384			5.650.757
Altre passività correnti vs. parti correlate	339.069	102.806	6.234	(127.115)		320.994
Totale passività correnti (E)	147.649.532	127.409.292	2.365.863	(143.708.691)	0	133.715.996
Totale passività (F=D + E)	1.015.555.535	131.540.043	6.890.450	(143.708.691)	0	1.010.277.337
Totale patrimonio netto e passività (C + F)	2.041.912.537	365.372.991	147.057.270	(475.325.102)	0	2.079.017.696

Di seguito si riporta la determinazione dell'avanzo di fusione derivante dall'annullamento delle partecipazioni e la sua allocazione nel bilancio della società incorporante in coerenza con la natura delle singole poste di utili che la compongono, rispettando non soltanto l'imputazione obbligatoria a riserva da fair value, ma anche la ripartizione tra utili della gestione esente e utili della gestione imponibile.

IGD PROPERTY

Capitale sociale	50.000.000
Riserva sovrapprezzo azioni	142.167.074
Riserva legale (costituita con Riserva da sovrapprezzo azioni)	10.000.000
Patrimonio netto alla data della costituzione	202.167.074
(Perdite) a nuovo gestione imponibile 2013 e 2012	-223.030
Riserva Fair value	5.977.464
Utile gestione esente 2016 da destinare a riserva di fair value	13.998.022
Utile a nuovo 2016 gestione esente residuo	11.913.418
Totale utili prodotti successivamente alla costituzione	31.665.875
Totale PN	233.832.948
Valore della partecipazione	202.167.074
Avanzo da fusione allocato a:	31.665.874
Riserva indisponibile di fair value	19.975.486
Utili a nuovo	11.690.388

PUNTA DI FERRO

Capitale sociale	87.202.912
Riserve ante acquisizione	42.803.602
Patrimonio netto alla data dell'acquisizione	130.006.514
Utile a nuovo gestione imponibile 2015 dopo l'acquisizione	235.840
Utile a nuovo 2016 gestione imponibile	351.738
Utile gestione esente 2016 da destinare a riserva di fair value	3.446.114
Utile a nuovo 2016 gestione esente residuo	6.126.614
Totale utili prodotti successivamente all'acquisizione	10.160.306
Totale PN	140.166.820
Valore della partecipazione	129.449.337
Avanzo da fusione allocato a:	10.717.483
Avanzo da fusione	557.177
Riserva indisponibile di fair value	3.446.114
Utili a nuovo	6.714.192

Note al Bilancio di esercizio

Come illustrato nella informativa di cui al precedente punto 1 nel corso dell'esercizio 2017 si è verificata una operazione di fusione per incorporazione i cui effetti si sono riflessi in numerose poste di bilancio ed alla quale si intende fare riferimento ogni volta che, nei commenti alle note del bilancio di esercizio, viene citata l'operazione di fusione quale elemento informativo volto a consentire al lettore una migliore comprensibilità e comparabilità delle voci di bilancio. Si precisa che a seguito di tale operazione sono entrati a far parte del patrimonio immobiliare di IGD SIIQ S.p.A. i seguenti asset: galleria del centro commerciale Punta di Ferro, galleria e Iper dei centri commerciali Esp, Borgo e Casilino, galleria del centro commerciale Katanè, Iper del centro commerciale Lame, e negozi Aquileia e Miralfiore.

Nota 1) Ricavi

		31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Ipermercati di proprietà				
- Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.1	38.315.383	27.950.682	10.364.701
Supermercato di proprietà				
- Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.2	1.703.257	1.699.203	4.054
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	a	40.018.640	29.649.885	10.368.755
Gallerie di proprietà, uffici e city center	b.1	65.657.062	40.360.839	25.296.223
Locazioni		7.632.491	6.262.210	1.370.281
Verso parti correlate		4.104.756	4.125.400	(20.644)
Verso terzi		3.527.735	2.136.810	1.390.925
Affitti d'azienda		58.024.571	34.098.629	23.925.942
Verso parti correlate		762.148	357.179	404.969
Verso terzi		57.262.423	33.741.450	23.520.973
Gallerie di proprietà di terzi	b.2	3.441.577	3.285.146	156.431
Locazioni		192.475	193.011	(536)
Verso parti correlate		31.552	31.376	176
Verso terzi		160.923	161.635	(712)
Affitti d'azienda		3.249.102	3.092.135	156.967
Verso parti correlate		46.502	50.250	(3.748)
Verso terzi		3.202.600	3.041.885	160.715
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee	b.3	2.462.021	1.508.105	953.916
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee		2.462.021	1.503.605	958.416
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		0	4.500	(4.500)
TOTALE GALLERIE	b	71.560.660	45.154.090	26.406.570
TOTALE GENERALE	a+b	111.579.300	74.803.975	36.775.325
di cui correlate		44.963.598	34.218.590	10.745.008
di cui terzi		66.615.702	40.585.385	26.030.317

I ricavi da locazione e affitto d'azienda risultano in incremento rispetto l'esercizio precedente per Euro 36.775.325.

L'operazione di fusione ha determinato un incremento dei ricavi sia da locazione sia da affitto d'azienda per effetto del contributo per l'intero anno degli asset gestiti, nel precedente esercizio, dalle società incorporate. Un ulteriore effetto positivo sui ricavi è stato prodotto sia dal contributo per l'intero periodo delle locazioni e degli affitti d'azienda della galleria del centro Maremà, inaugurato ad ottobre 2016, sia dalla apertura, avvenuta in data 1 giugno 2017, dell'ampliamento del centro commerciale Esp che ha contribuito ad incrementare i ricavi da affitto d'azienda.

Nota 2) Altri proventi

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Rimborsi diversi	450	9.030	(8.580)
Sopravvenienze attive/(passive)	(804)	(4.214)	3.410
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	188.829	7.000	181.829
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	455.213	327.748	127.465
Altri ricavi diversi	8.321	86.889	(78.568)
Altri proventi verso terzi	652.009	426.453	225.556
Rimborsi diversi vs correlate	41.148	50.839	(9.691)
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	198	4.600	(4.402)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	35.647	35.740	(93)
Servizi amministrativi Vs correlate	291.000	1.532.000	(1.241.000)
Altri proventi verso parti correlate	367.993	1.623.179	(1.255.186)
Altri proventi	1.020.002	2.049.632	(1.029.630)

Gli altri proventi nel loro complesso risultano in decremento per un importo pari ad Euro 1.029.630, risultato di un andamento contrapposto delle due macro voci dai quali sono costituiti. I ricavi verso terzi registrano un incremento per un importo pari ad Euro 225.556 sostanzialmente ascrivibile all'incremento dei ricavi per mandato di gestione ed ai ricavi per pilotage, tra i quali il principale contributo è stato apportato dai ricavi conseguiti in relazione all'apertura dell'ampliamento del centro commerciale Esp. I ricavi verso parti correlate, al contrario, registrano un decremento per un importo complessivo pari ad Euro 1.255.186 sostanzialmente riconducibile all'operazione di fusione che ha comportato il venir meno dei ricavi per servizi amministrativi verso le società incorporate Punta di Ferro Siinq S.p.A. e Igd Property Siinq S.p.A.

Nota 3) Costi per servizi

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Costi per servizi verso terzi	10.596.014	9.847.638	748.376
Affitti passivi	3.468.814	3.468.740	74
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	406.552	497.452	(90.900)
Spese gestione centri per sfitti	697.656	841.804	(144.148)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.323.079	995.761	327.318
Assicurazioni	567.385	425.924	141.461
Onorari e compensi	123.891	106.549	17.342
Compensi ad organi sociali	700.148	754.270	(54.122)
Compensi società di revisione	159.951	104.291	55.660
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	406.710	375.574	31.136
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	369.400	198.200	171.200
Consulenze	564.987	607.268	(42.281)
Compensi per valutazioni immobiliari	313.000	274.900	38.100
Manutenzioni, riparazioni e assicurazioni	347.407	192.036	155.371
Altri costi per servizi	1.147.034	1.004.869	142.165
Costi per servizi verso parti correlate	2.641.623	1.705.123	936.500
Affitti passivi	2.400	2.400	0
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	50.000	0	50.000
Service	306.236	295.592	10.644
Spese gestione centri per sfitti	647.846	521.987	125.859
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.414.672	752.598	662.074
Assicurazioni	68.161	33.046	35.115
Compensi ad organi sociali	152.308	99.500	52.808
Costi per servizi	13.237.637	11.552.761	1.684.876

La voce costi per servizi evidenzia un incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.684.876.

I principali incrementi si sono registrati con riferimento ai costi di pilotage ed alle spese di gestione centri. L'aumento dei costi di pilotage è prevalentemente attribuibile alle attività realizzate in relazione all'apertura dell'ampliamento del centro commerciale Esp. L'aumento delle spese di gestione centri, sia per la componente legata ai rapporti con terzi sia per la componente legata ai rapporti con parti correlate, è sostanzialmente riconducibile all'operazione di fusione che ha determinato il sostenimento da parte di IGD SIIQ S.p.A. dei costi relativi ai centri commerciali gestiti dalle società incorporate nel precedente esercizio. La voce Affitti passivi si riferisce prevalentemente al contratto di locazione passiva, avente ad oggetto la galleria "Fonti del Corallo" sita in Livorno, stipulato con BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di gestione del risparmio S.p.A. nel corso dell'esercizio 2014, di durata pari a 24 anni (25 febbraio 2038), con facoltà di recesso anticipato al 12° anno (25 febbraio 2026), rinnovabile tacitamente di ulteriori sei anni alla prima scadenza (25 febbraio 2044) e che prevede un corrispettivo pari ad Euro 3.325.000 fisso per sei anni e successivamente aggiornato nella misura pari al 100% dell'indice Istat.

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 2017.

AMMINISTRATORI E SINDACI	CARICA RICOBERTA	PERIODO IN CUI È STATA RICOBERTA LA CARICA	SCADENZA DELLA CARICA	EMOLUMENTI
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/17-12/04/17		21.250
	Consigliere	01/01/17-31/12/17	Appr.bil. 2017	16.500
Elio Gasperoni	Presidente	19/04/17-31/12/17	Appr.bil. 2017	52.808
	Consigliere	01/01/17-31/12/17	Appr.bil. 2017	16.500
Fernando Pellegrini	Consigliere	01/01/17-31/12/17	Appr.bil. 2017	16.500
	Vice Presidente	01/01/17-31/12/17	Appr.bil. 2017	50.000
Claudio Albertini	Consigliere	01/01/17-31/12/17	Appr.bil. 2017	16.500
	Amministratore Delegato	01/01/17-31/12/17	Appr.bil. 2017	375.000
Leonardo Caporioni	Consigliere	01/01/17-31/12/17	Appr.bil. 2017	16.500
Aristide Canosani	Consigliere	01/01/17-31/12/17	Appr.bil. 2017	16.500
Andrea Parenti	Consigliere	01/01/17-31/12/17	Appr.bil. 2017	16.500
Elisabetta Gualandri	Consigliere	01/01/17-31/12/17	Appr.bil. 2017	16.500
Livia Salvini	Consigliere	01/01/17-31/12/17	Appr.bil. 2017	16.500
Milva Carletti	Consigliere	01/01/17-31/12/17	Appr.bil. 2017	16.500
Rossella Saoncella	Consigliere	01/01/17-31/12/17	Appr.bil. 2017	16.500
Matthew David Lentz	Consigliere	01/01/17-14/06/17		7.460
Luca Dondi Dall'Orologio	Consigliere	01/01/17-31/12/17	Appr.bil. 2017	16.500
Matteo Cidonio	Consigliere	04/08/17-31/12/17	Appr.bil. 2017	6.781
COLLEGIO SINDACALE				
Anna Maria Allievi	Pres.Collegio Sindacale	01/01/17-31/12/17	Appr.bil. 2017	24.750
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	01/01/17-31/12/17	Appr.bil. 2017	16.500
Pasquina Corsi	Sindaco Effettivo	01/01/17-31/12/17	Appr.bil. 2017	16.500
COMITATO CONTROLLO E RISCHI				
Elisabetta Gualandri	Consigliere (Presidente)	01/01/17-31/12/17	qualifica Consigliere	12.000
Livia Salvini	Consigliere	01/01/17-31/12/17	qualifica Consigliere	8.000
Rossella Saoncella	Consigliere	01/01/17-31/12/17	qualifica Consigliere	8.000

segue

AMMINISTRATORI E SINDACI	CARICA RICOPERTA	PERIODO IN CUI È STATA RICOPERTA LA CARICA	SCADENZA DELLA CARICA	EMOLUMENTI
ORGANISMO DI VIGLIANZA				
Fabio Carpanelli	Esterno (Presidente)	01/01/17-31/12/17	Appr.bil. 2017	12.000
Riccardo Sabadini	Esterno	01/01/17-31/12/17	Appr.bil. 2017	8.000
Alessandra De Martino	Esterno	01/01/17-31/12/17	Appr.bil. 2017	8.000
COMITATO NOMINE E REMUNERAZIONE				
Andrea Parenti	Consigliere (Presidente)	01/01/17-31/12/17	qualifica Consigliere	3.750
Milva Carletti	Consigliere	01/01/17-31/12/17	qualifica Consigliere	3.750
Elisabetta Gualandri	Consigliere	01/01/17-31/12/17	qualifica Consigliere	3.750
COMITATO PRESIDENZA				
Gilberto Coffari	Presidente	01/01/17-12/04/17		0
Elio Gasperoni	Consigliere	01/01/17-19/04/17	qualifica Consigliere	0
	Presidente	19/04/17-31/12/17	qualifica Consigliere	0
Fernando Pellegrini	Vice Presidente	01/01/17-31/12/17	qualifica Consigliere	0
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	01/01/17-31/12/17	qualifica Consigliere	0
COMITATO PARTI CORRELATE				
Rossella Saoncella	Consigliere (Presidente)	01/01/17-31/12/17	qualifica Consigliere	0
Andrea Parenti	Consigliere	01/01/17-31/12/17	qualifica Consigliere	0
Matthew David Lentz	Consigliere	01/01/17-14/06/17		
Matteo Cidonio	Consigliere	04/08/17-31/12/17	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:

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Salari e stipendi	3.601.940	3.591.677	10.263
Oneri sociali	1.086.977	1.028.971	58.006
Trattamento di fine rapporto	269.847	232.759	37.088
Altri costi	214.441	169.995	44.446
Costo del personale	5.173.205	5.023.402	149.803

La voce "costo del personale" risulta in lieve incremento rispetto a quanto rilevato nel periodo precedente per l'andata a regime di adeguamenti contrattuali. La voce Trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari ad Euro 73.223.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

LA RIPARTIZIONE DEL PERSONALE PER CATEGORIE	31/12/2017	31/12/2016
Dirigenti	6	6
Quadri	13	13
Impiegati	53	51
TOTALE	72	70

Nota 5) Altri costi operativi

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
IMU/TASI	7.503.549	5.066.431	2.437.118
Altre imposte e tasse	104.082	65.685	38.397
Sopravvenienze (attive)/passive ordinarie	(7.863)	(12.475)	4.612
Registrazione contratti	311.176	226.935	84.241
Quote associative	139.103	126.460	12.643
Perdite su crediti	52.238	32.184	20.054
Carburanti, pedaggi	133.062	116.586	16.476
Altri costi	185.864	134.746	51.118
Altri costi operativi	8.421.211	5.756.552	2.664.659

L'incremento degli altri costi operativi è sostanzialmente riconducibile all'Imposta Municipale sugli immobili in notevole incremento rispetto al precedente esercizio soprattutto per effetto dell'operazione di fusione che ha determinato l'acquisizione della proprietà con conseguente pagamento dell'imposta gravante sugli immobili di proprietà delle società incorporate.

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

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(13.902)	(19.673)	5.771
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(445.344)	(463.809)	18.465
Svalutazione crediti	(765.521)	(581.643)	(183.878)
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(333.285)	(194.275)	(139.010)
Ammortamenti e accantonamenti	(1.558.052)	(1.259.400)	(298.652)
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso	(23.498)	(127.158)	103.660
Variazioni di fair value	34.252.378	9.485.445	24.766.933
Totale Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	32.670.828	8.098.887	24.571.941

- Gli ammortamenti complessivi delle immobilizzazioni materiali e immateriali sono in decremento per circa Euro 24.236, per effetto della conclusione del processo di ammortamento di licenze software e di attrezzature.
- L'accantonamento al fondo svalutazione crediti nel periodo è pari a Euro 765.521, in incremento di Euro 183.878 rispetto all'esercizio precedente sostanzialmente per effetto dell'operazione di fusione che ha comportato stanziamenti aggiuntivi a seguito della valutazione delle situazioni di contenzioso con i clienti operanti nei centri gestiti dalle società incorporate. 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. Si rimanda alla nota 20 per la movimentazione del fondo svalutazione crediti.
- Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili oneri a fronte di tre contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali Le Maioliche (Faenza), La Torre (Palermo) e Esp (Ravenna).
- La voce "(Svalutazione)/Ripristini di immobilizzazioni in corso", pari a -23.498 Euro (commentata in nota 15) si riferisce alla svalutazione operata sull'iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande, iscritta tra le immobilizzazioni in corso e contabilizzata con il criterio del minore tra il costo e il valore espresso dalla perizia.
- La voce "Variazioni di Fair value", pari a Euro 34.252.378, contiene: (i) la rivalutazione pari ad Euro 41.323.557 e la svalutazione pari ad Euro 7.071.179 (nota 12) effettuate per adeguare il valore degli investimenti immobiliari al valore di mercato espresso dalla perizia al 31 dicembre 2017.

Nota 7) Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Dividendi da controllate	4.000	8.740.581	(8.736.581)
Dividendi da altre imprese	39	26	13
Risultato cessione Palazzina San Benedetto/ (Rizzoli 2015)	0	3.053	(3.053)
Svalutazione partecipazioni	(50.000)	(107.358)	57.358
Risultato cessione SGR	0	92.935	(92.935)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(45.961)	8.729.237	(8.775.198)

La voce accoglie dividendi da altre imprese e la svalutazione su una partecipazione iscritta al costo di acquisto. La variazione nella voce dividendi da controllate è dovuta all'operazione di fusione.

Nota 8) Proventi e Oneri finanziari

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Interessi attivi bancari	1.568	174.088	(172.520)
Interessi attivi e proventi diversi	31.855	19.130	12.725
Proventi finanziari verso terzi	33.423	193.218	(159.795)
Interessi attivi verso parti correlate	159.074	229.169	(70.095)
Proventi finanziari verso parti correlate	159.074	229.169	(70.095)
Proventi finanziari	192.497	422.387	(229.890)

I proventi finanziari registrano un decremento sia nella componente derivante da operazioni con terzi sia nella componente derivante da operazioni con parti correlate. Per quanto riguarda le operazioni verso parti correlate la diminuzione è dovuta sia all'operazione di fusione che ha determinato il venir meno dei proventi conseguiti nel precedente esercizio nei confronti delle società fuse, sia alla riduzione, proseguita anche nel presente esercizio, dei tassi applicati ai finanziamenti concessi alle società controllate. I proventi derivanti da operazioni verso terzi risentono del venir meno di eccedenze temporanee di disponibilità liquide che si erano verificate ed avevano trovato remunerazione nel corso del precedente esercizio.

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Interessi passivi vs imprese controllate	693	12.174	(11.481)
Interessi passivi dep.cauzionali	13.614	19.556	(5.942)
Interessi passivi tesoreria Coop Adriatica	0	11.940	(11.940)
Oneri finanziari verso parti correlate	14.307	43.670	(29.363)
Interessi passivi bancari	7.625	148.297	(140.672)
Interessi mutui	2.851.170	3.403.217	(552.047)
Costo ammortizzato dei mutui	372.556	394.486	(21.930)
Differenziali IRS	6.941.453	8.111.716	(1.170.263)
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari componente equity	113.745	125.131	(11.386)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	18.936.033	13.885.969	5.050.064
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	2.838.583	2.369.880	468.703
Oneri finanziari su leasing	55.928	63.648	(7.720)
Interessi, commissioni e oneri diversi	918.188	844.294	73.894
Oneri finanziari verso terzi	33.035.281	29.346.638	3.688.643
Oneri finanziari	33.049.588	29.390.308	3.659.280

L'incremento degli oneri finanziari è principalmente riconducibile ai prestiti obbligazionari. In particolare i maggiori oneri sono dovuti:

- al contributo per l'intero esercizio degli oneri finanziari relativi al prestito obbligazionario di Euro 300 milioni emesso in data 31 maggio 2016;
- agli oneri finanziari relativi al prestito obbligazionario di Euro 100 milioni emesso in data 11 gennaio 2017.

Tali maggiori oneri sono stati parzialmente compensati dai minori oneri finanziari a seguito:

- della chiusura di un finanziamento ipotecario giunto a naturale scadenza nel dicembre 2016,
- del minor utilizzo di linee a breve e tassi di interesse in diminuzione;
- dei differenziali IRS.

Nota 9) Imposte sul reddito

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Imposte Correnti	165.505	54.000	111.505
<i>dettaglio:</i>			
<i>Ires</i>	(97.243)	33.279	(130.522)
<i>Irap</i>	262.748	252.451	10.297
<i>Credito imposta Irap</i>	0	(231.730)	231.730
Imposte Differite passive	(5.855)	(521)	(5.334)
Imposte Anticipate	14.491	(2.482)	16.973
Sopravvenienze attive/passive - Accantonamenti	(7.255)	101.411	(108.666)
Imposte sul reddito del periodo	166.886	152.408	14.478

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta pari ad Euro 166.886, in incremento rispetto al dato dell'esercizio precedente. Nel'esercizio corrente, a differenza di quanto verificatosi nell'esercizio 2016, il consolidato fiscale ha fatto registrare un reddito positivo che è stato azzerato in parte attraverso l'utilizzo di perdite fiscali generate nei periodi di imposta 2015 e 2016 a fronte delle quali non erano state stanziare imposte anticipate, in parte attraverso il trasferimento al consolidato stesso di parte dell'eccedenza Ace non utilizzata in capo a IGD SIIQ S.p.A..

In considerazione del lieve incremento rispetto al precedente esercizio dell'irap di competenza non si è proceduto ad una ulteriore trasformazione dell'eccedenza Ace non utilizzata in credito d'imposta da far valere ai fini Irap a differenza di quanto accaduto nel corso dell'esercizio 2016. Per la movimentazione delle imposte differite passive e delle imposte anticipate si rimanda alla nota 16. 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 2017 e 31 dicembre 2016.

RICONCILIAZIONE DELLE IMPOSTE SUL REDDITO APPLICABILE ALL'UTILE ANTE IMPOSTE		
	31/12/2017	31/12/2016
Risultato prima delle imposte	85.535.025	42.381.095
Onere fiscale teorico (aliquota 24% nel 2017 - 27,5% nel 2016)	20.528.406	11.654.801
Utile risultante da Conto Economico	85.535.025	42.381.095
Variazioni in aumento:		
IMU	7.200.881	4.789.583
Fair value negativo	7.071.179	20.185.687
Svalutazioni immobilizzazioni in corso	23.498	127.158
Altre variazioni in aumento	2.975.125	5.615.305
Variazioni in diminuzione:		
Variazione reddito esente	(54.673.800)	(37.404.740)
Ammortamenti	(1.161.658)	(1.273.392)
Fair value positivo	(41.323.557)	(29.671.132)
Altre variazioni varie	(3.436.495)	(2.459.150)
Imponibile fiscale	2.210.198	2.290.414
Utilizzo beneficio Ace	2.210.198	2.290.414
Imponibile fiscale al netto delle perdite	0	0
Minori imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto	(28.123)	(33.279)
Imposte correnti sull'esercizio	28.123	33.279
Provento da consolidato fiscale	(125.366)	0
Credito imposta irap	0	(231.730)
Imposte correnti totali sull'esercizio	(97.243)	(198.451)
Differenza tra valore e costi della produzione	90.646.844	58.645.317
IRAP teorica (3,9%)	3.535.227	2.287.167
Differenza tra valore e costi della produzione	90.646.844	58.645.317
Variazioni:		
Variazioni in aumento	8.044.838	5.705.173
Variazioni in diminuzione	(80.018)	(519.048)
Variazione reddito Esente	(86.634.123)	(52.533.281)
Altre deduzioni	(5.296.150)	(4.871.531)
Imponibile IRAP	6.681.391	6.426.630
IRAP corrente per l'esercizio	262.748	252.451

Nota 10) Attività immateriali a vita definita

	SALDO AL 01/01/2016	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2016
Attività immateriali a vita definita	39.779	12.954	0	(19.673)	0	33.060

	SALDO AL 01/01/2017	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	RICLASSIFICHE	EFFETTO FUSIONE PER INCORPORAZIONE	SALDO AL 31/12/2017
Attività immateriali a vita definita	33.060	900	0	(13.902)	0	2.454	22.512

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 di Euro 900 sono relativi al marchio aziendale del centro commerciale Città delle Stelle. Gli incrementi dovuti alla operazione di fusione sono relativi: (i) per Euro 1.374 al marchio della società incorporata Igd Property siinq S.p.A.; (ii) per Euro 1.080 al marchio aziendale del centro commerciale Borgo.

Nota 11) Avviamento

	SALDO AL 01/01/2016	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2016
Avviamento	1.300.000	0	0	0	1.300.000

	SALDO AL 01/01/2017	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2017
Avviamento	1.300.000	0	0	0	1.300.000

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 2017:

AVVIAMENTO	31/12/2017	31/12/2016
Fonti del Corallo	1.300.000	1.300.000
Totale	1.300.000	1.300.000

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 2018, ultimo anno del Business Plan approvato. Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 4,58%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 5,2% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio dei competitors, pari al 2,54%. 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) Investimenti immobiliari

Come richiesto dallo IAS 40 si fornisce una riconciliazione fra il valore ad inizio e fine periodo con separata indicazione degli incrementi e decrementi per vendita e quelli per valutazione al fair value.

	SALDO AL 01/01/2016	INCREMENTI	DECREMENTI	RIVALUTAZIONI	SVALUTAZIONI	RICLASSIFICHE	SALDO AL 31/12/2016
Investimenti immobiliari	1.180.382.983	51.356.450	(312.061)	28.100.627	(20.185.687)	14.986	1.239.357.298

	SALDO AL 01/01/2017	INCREMENTI	DECREMENTI	RIVALUTAZIONI	SVALUTAZIONI	RICLASSIFICHE	EFFETTO FUSIONE PER INCORPORAZIONE	SALDO AL 31/12/2017
Investimenti immobiliari	1.239.357.298	2.367.466	(152.000)	41.323.557	(7.071.179)	61.711.359	492.414.888	1.829.951.389

Le variazioni registrate al 31 dicembre 2017, rispetto al 31 dicembre 2016, della voce investimenti immobiliari sono relative agli incrementi, pari ad Euro 2.367.466, dovuti a lavori per fit out e manutenzioni straordinarie nei centri commerciali, in particolare in Città delle Stelle di Ascoli, Centro d'Abruzzo, Conè, Clodi, Centro Borgo e Le Maioliche.

La voce riclassifiche si riferisce a lavori capitalizzati nei precedenti esercizi e rie-

sposti, a seguito della loro ultimazione, nella voce investimenti immobiliari per un importo complessivo di Euro 61.711.359 tra cui si segnalano: (i) i lavori ultimati nell'esercizio relativi all'ampliamento del centro commerciale Esp, inaugurato il 1 giugno 2017; (ii) i lavori ultimati nell'esercizio relativi al restyling della galleria del centro commerciale Città delle Stelle, inaugurato il 23 novembre 2017.

Il decremento è relativo alla cessione di una porzione immobiliare sita all'interno del centro commerciale Leonardo iscritta in bilancio per Euro 150.000 e che unitamente a decrementi di modesta entità riducono complessivamente la voce investimenti immobiliari per Euro 152.000.

Per quanto riguarda gli adeguamenti al Fair value, gli Investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 41.323.557 e svalutazioni pari ad Euro 7.071.179, con un impatto netto positivo pari ad Euro 34.252.378.

Per la determinazione del valore al fair value e per l'analisi del portafoglio immobiliare si rimanda all'apposito paragrafo 2.6 Il Portafoglio Immobiliare inserito nel fascicolo di bilancio.

Nota 13) Fabbricato

	SALDO AL 01/01/2016	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	SALDO AL 31/12/2016
Costo storico	10.114.243	0	0		10.114.243
Fondo ammortamento	(1.496.253)	0	0	(243.506)	(1.739.759)
Valore netto contabile	8.617.990	0	0	(243.506)	8.374.484

	SALDO AL 01/01/2017	INCREMENTI	DECREMENTI	AMMORTAMENTI	SALDO AL 31/12/2017
Costo storico	10.114.243	0	0		10.114.243
Fondo ammortamento	(1.739.759)	0	0	(243.506)	(1.983.265)
Fabbricato	8.374.484	0	0	(243.506)	8.130.978

La voce accoglie i costi sostenuti per l'acquisizione del fabbricato, tramite contratto di leasing finanziario, 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 14) Impianti e macchinari, attrezzatura, migliorie su beni di terzi

	SALDO AL 01/01/2016			INCREMENTI	COSTO STORICO DECREMENTI	FONDO AMM.TO DECREMENTI	AMMORTAMENTI 2016	SALDO AL 31/12/2016		
	COSTO STORICO	FONDO AMM.TO	VALORE NETTO CONTABILE					COSTO STORICO	FONDO AMM.TO	VALORE NETTO CONTABILE
Impianti e macchinari	105.859	(96.238)	9.621	33.613			(6.234)	139.472	(102.472)	37.000
Attrezzature	2.311.330	(1.765.986)	545.344	9.284	(93)	93	(213.754)	2.320.521	(1.979.647)	340.874
Migliorie su beni di terzi	4.400	(130)	4.270	7.107			(315)	11.507	(445)	11.062

	SALDO AL 01/01/2017			INCREMENTI	COSTO STORICO DECREMENTI	FONDO AMM.TO DECREMENTI	AMMORTAMENTI 2017	EFFETTO: FUSIONE PER INCORPORAZIONE	EFFETTO: FUSIONE PER INCORPORAZIONE	SALDO AL 31/12/2017		
	COSTO STORICO	FONDO AMM.TO	VALORE NETTO CONTABILE							COSTO STORICO	FONDO AMM.TO	VALORE NETTO CONTABILE
Impianti e macchinari	139.472	(102.472)	37.000	51.525			(9.406)			190.997	(111.878)	79.119
Attrezzature e altri beni	2.320.521	(1.979.647)	340.874	105.388			(191.904)	365.523	(345.075)	2.791.432	(2.516.626)	274.806
Migliorie su beni di terzi	11.507	(445)	11.062	474			(528)			11.981	(973)	11.008

Le variazioni delle voci “Impianti e macchinari”, “Attrezzatura” e “Migliorie su beni di terzi” sono dovute principalmente all’ammortamento dell’esercizio, pari complessivamente ad Euro 201.838 e ad acquisti per 157.387 Euro. Si precisa che le “Migliorie su beni di terzi” sono costituite da opere murarie su immobili non di proprietà e sono ammortizzate sulla base della durata dei contratti di locazione passiva.

Nota 15) Immobilizzazioni in corso

	SALDO AL 01/01/2016	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	(SVALUTAZIO- NI)/RIPRISTINI	VARIAZIONI DI FAIR VALUE	SALDO AL 31/12/2016
Immobilizzazioni in corso	27.086.653	15.529.025		(14.986)	(127.158)	1.570.505	44.044.039
Acconti	8.933.242	7.175.160	(519.036)				15.589.366
Immobilizzazioni in corso e acconti	36.019.895	22.704.185	(519.036)	(14.986)	(127.158)	1.570.505	59.633.405

	SALDO AL 01/01/2017	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	(SVALUTAZIO- NI)/RIPRISTINI	VARIAZIONI DI FAIR VALUE	EFFETTO FUSIONE PER INCORPORAZIONE	SALDO AL 31/12/2017
Immobilizzazioni in corso	44.044.039	24.259.638		(61.711.359)	(23.498)	0	53.891	6.622.711
Acconti	15.589.366	7.175.108	(311.006)					22.453.468
Immobilizzazioni in corso e acconti	59.633.405	31.434.746	(311.006)	(61.711.359)	(23.498)	0	53.891	29.076.179

Le immobilizzazioni in corso hanno subito un incremento per effetto degli investimenti eseguiti per un importo complessivo pari a circa 24.259.638 Euro, tra cui si segnalano: i lavori dell’ampliamento della galleria commerciale Gran Rondò di Crema; i lavori di copertura presso il centro commerciale Tiburtino i lavori per la realizzazione di un parcheggio multipiano adiacente alla galleria commerciale Gran Rondò; la rimodulazione degli spazi del centro commerciale Città delle Stelle; i lavori di ultimazione dell’Ampliamento Esp Ravenna; i lavori di miglioramento sismico su Centro d’Abruzzo, Porto Grande e Città delle Stelle e altri interventi minori relativi prevalentemente ai lavori di miglioramento sismico su Darsena, Casilino, Gran Rondò e Le Porte di Napoli.

Le riclassifiche si riferiscono a lavori, iniziati nei precedenti esercizi che nel corso del presente esercizio sono giunti a conclusione e sono stati riesposti nella voce investimenti immobiliari, che hanno principalmente riguardato l’ampliamento del centro commerciale Esp ed il restyling della galleria del centro commerciale Città delle Stelle.

L’incremento della voce Acconti, pari a circa Euro 7.175.108, è relativo agli acconti pagati nel periodo in relazione all’accordo preliminare per l’acquisto da parte correlata (Porta Medicea) della porzione commerciale (sub ambiti Officine storiche). I decrementi si riferiscono agli acconti versati nel precedente esercizio in relazioni ai lavori di ampliamento del Centro commerciale Esp.

Il progetto “Ampliamento Porto Grande” è stato oggetto di una svalutazione pari ad Euro 23.498, eseguito al fine di adeguare il valore contabile al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia.

Si rimanda al paragrafo 2.6 Il portafoglio immobiliare per l’analisi di dettaglio.

Nota 16) Attività per imposte anticipate

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.

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Attività per imposte anticipate	6.000.802	7.548.903	(1.548.101)
Passività per imposte differite	(8.695)	(14.551)	5.856
Attività per imposte anticipate nette	5.992.107	7.534.352	(1.542.245)

Di seguito si forniscono i dettagli delle imposte anticipate:

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Operazioni sul capitale	30.193	58.316	(28.123)
Fondi tassati	100.389	37.315	63.074
IAS 19	4.479	9.286	(4.807)
Operazioni IRS	4.702.304	6.280.549	(1.578.245)
Perdita consolidato fiscale	1.163.437	1.163.437	0
Attività per imposte anticipate	6.000.802	7.548.903	(1.548.100)

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.

A seguito di valutazione positiva circa l'esistenza di futuri redditi imponibili positivi del Gruppo si ritiene che le perdite evidenziate negli esercizi precedenti saranno utilizzate. Per tale motivo si ritiene recuperabile il credito per imposte anticipate stanziate.

IMPOSTE ANTICIPATE	SALDO AL 31/12/2016				SALDO AL 31/12/2017					
	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE	EFFETTO FUSIONE PER INCORPORAZIONE - DIFFERENZA TEMPORANEA	EFFETTO FUSIONE PER INCORPORAZIONE - IMPOSTE ANTICIPATE	INCREMENTI DECREMENTI DIFFERENZA TEMPORANEA	INCREMENTI DECREMENTI IMPOSTE ANTICIPATE	REVERSAL	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE	
Fondo TFR - Ias 19	339.738	9.286			84.756		4.807	254.982	4.479	
Svalutazione crediti	683.246	21.981	302.323	72.759	173.004	195.373	41.521	46.890	963.200	89.371
Salario variabile	658.314	15.334			627.172	658.314	11.018	15.334	627.172	11.018
Perdita consolidato fiscale	4.847.647	1.163.437							4.847.647	1.163.437
Operazioni Irs*	26.168.953	6.280.549			6.576.020		1.578.245	19.592.933	4.702.304	
Costi aumento capitale sociale 2013*	82.273	662			82.273		662	0	0	
Vendita azioni proprie*	9.613	256			4.806		128	4.807	128	
Costi DRO 2014*	152.656	4.055			76.328		2.027	76.328	2.028	
Costi aumento capitale sociale 2014*	1.699.320	45.147			849.660		22.573	849.660	22.574	
Costi capitalizzati 2015 su riserva aucap 2014*	65.048	1.303			21.683		435	43.365	868	
Costi aumento capitale sociale 2015*	343.976	6.893			114.659		2.298	229.317	4.595	
TOTALE	35.050.784	7.548.903	302.323	72.759	800.176	8.663.872	52.539	1.673.399	27.489.411	6.000.802

* effetto imputato direttamente a patrimonio netto

Di seguito si riporta il dettaglio delle imposte differite passive:

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Prestito obbligazionario	8.695	14.551	(5.856)
Passività per imposte differite	8.695	14.551	(5.856)

Le imposte differite passive si riferiscono al disallineamento del valore fiscale dei prestiti obbligazionari.

IMPOSTE DIFFERITE PASSIVE	SALDO AL 31/12/2016		INCREMENTI DIFFERENZA TEMPORANEA	DECREMENTI DIFFERENZA TEMPORANEA	INCREMENTI DIFFERITE	REVERSAL DIFFERITE	SALDO AL 31/12/2017	
	DIFFERENZA TEMPORANEA	DIFFERITE					DIFFERENZA TEMPORANEA	DIFFERITE
Prestito obbligazionario	608.730	14.551	-	113.745	-	5.856	494.985	8.695
TOTALE	608.730	14.551	-	113.745	-	5.856	494.985	8.695

Nota 17) Crediti vari e altre attività non correnti

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Verso altri	3	3	0
Depositi cauzionali	50.026	20.421	29.605
Crediti vari e altre attività non correnti	50.029	20.424	29.605

L'incremento della voce è dovuto a depositi cauzionali versati dalle società incorporate.

Nota 18) Partecipazioni

Le partecipazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

	31/12/2016	INCREMENTI	DECREMENTI	RICLASSIFICHE	SVALUTAZIONI	EFFETTO FUSIONE PER INCORPORAZIONE	31/12/2017
Partecipazioni in società controllate							
IGD Management S.r.l.	170.183.477						170.183.477
Millennium Gallery S.r.l.	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 SIIQ S.p.A.	202.167.074					(202.167.074)	0
Punta di ferro SIIQ S.p.A.	129.449.337					(129.449.337)	0
Consorzio del Commendone	6.039						6.039
Consorzio Puntadiferro	0					6.234	6.234
Arco campus S.r.l.	1.440.509						1.440.509
Partecipazioni in società collegate							
Rgd Ferrara 2013 S.r.l.	8.912	55.000					63.912
UnipolSai Investimenti SGR S.p.A.	0						0
Partecipazioni in altre imprese	83.974	0	0	0	(50.000)	155	34.129
Totale	518.051.100	55.000	0	0	(50.000)	(331.610.022)	186.446.078

Il decremento della voce partecipazioni è sostanzialmente dovuto all'operazione straordinaria di fusione per incorporazione. Si segnalano: l'incremento del valore della partecipazione in Rgd Ferrara s.r.l. per effetto della rinuncia, per un importo pari ad Euro 55.000, del finanziamento concesso alla stessa al fine di coprire le perdite conseguite dalla partecipata, e la svalutazione di importo pari ad Euro

50.000 operata con riferimento ad una partecipazione iscritta al costo di acquisto. 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 2018. Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 4,58%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 5,2% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio dei competitors, pari al 2,54%. 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 19) Attività finanziarie non correnti

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Attività finanziarie non correnti	100.000	100.000	0

Le attività in oggetto sono relative ad un finanziamento fruttifero, di Euro 100.000, erogato a favore della Fondazione Virtus Pallacanestro.

Nota 20) Crediti commerciali e altri crediti

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Crediti commerciali e altri crediti	18.015.723	16.112.549	1.903.174
Fondo svalutazione crediti	(10.998.116)	(10.400.271)	(597.845)
Crediti commerciali e altri crediti	7.017.607	5.712.278	1.305.330

I crediti commerciali netti risultano in incremento rispetto al 31 dicembre 2016 per effetto dell'operazione di fusione descritta precedentemente. Tali crediti sono al netto del fondo svalutazione crediti che riflette le stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie.

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

MOVIMENTAZIONE DEL FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	31/12/2017	31/12/2016
Fondo Svalutazione crediti di apertura	10.400.271	10.622.920
Utilizzi	(1.217.976)	(629.735)
Svalutazione / (utilizzi) interessi di mora	(4.316)	5.390
Accantonamenti	765.521	581.643
Effetto fusione per incorporazione	1.054.616	0
Eccedenza Darsena	0	(179.947)
Fondo Svalutazione crediti di fine esercizio	10.998.116	10.400.271

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

Nota 21) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	(267)	127.273	(127.540)
Rgd Ferrara 2013 S.r.l.	380.189	347.554	32.635
IGD Management S.r.l.	31.432	30.908	524
Porta Medicea S.r.l.	0	38.839	(38.839)
Consorzio CC ESP	4.662	0	4.662
R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l.	0	3	(3)
Punta di ferro SIIQ S.p.A.	0	116.533	(116.533)
Win Magazin S.A.	8.000	8.192	(192)
Winmarkt Management S.r.l.	60.842	27.952	32.890
Consorzio I Bricchi	0	32.683	(32.683)
Adriatica Luce e Gas S.r.l.	13.704	26.020	(12.316)
Viaggia con noi S.r.l.	0	66	(66)
Consorzio Clodi	1.038	7.315	(6.277)
Unicoop Tirreno Soc. Coop.	1.056.079	32.463	1.023.616
Distribuzione Lazio Umbria S.r.l.	1.958	1.356	602
Arco Campus S.r.l.	1.736	32	1.704
Librerie.Coop S.p.A.	8.144	21.465	(13.321)
Robintur S.p.A.	8.020	147	7.873
Coop Sicilia	17.638	0	17.638
Consorzio Punta di Ferro	1.708	0	1.708
Consorzio del Commendone	0	1.281	(1.281)
Consorzio Centro Le Maioliche	(220)	0	(220)
Consorzio La Torre	0	437	(437)
Consorzio Porta a Mare	50.000	50.583	(583)
Consorzio Katané	0	163	(163)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.644.663	871.265	773.398

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39.

Nota 22) Altre attività correnti

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
<i>Crediti tributari</i>			
Erario c/iva	838.215	10.154.817	(9.316.602)
Erario c/ires	390.933	444.936	(54.003)
Erario c/irap	783.505	961.871	(178.366)
<i>Verso altri</i>			
Ratei e risconti	355.581	424.879	(69.298)
Costi sospesi	337.372	102.642	234.730
Altri	109.179	94.562	14.617
Altre attività correnti	2.814.785	12.183.707	(9.368.922)

Le altre attività correnti sono in decremento rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 9.368.922 sostanzialmente a causa della marcata diminuzione del credito Iva, il cui elevato importo al termine del precedente esercizio era connesso all'acquisizione della galleria commerciale Maremà.

I costi sospesi, pari ad Euro 337.372, in incremento di Euro 234.730 rispetto all'esercizio precedente, accolgono i costi relativi all'acquisizione, che si dovrebbe perfezionare entro il primo semestre 2018, di 4 rami d'azienda (per maggiori sull'operazione si rimanda al capitolo 2.5 della Relazione sulla Gestione).

Nota 23) Altre attività correnti vs parti correlate

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Crediti da consolidato fiscale	181.427	208.648	(27.221)
<i>Dettaglio:</i>			
Igd management S.r.l.	152.549	0	152.549
Millennium Gallery S.r.l.	28.878	105.842	(76.964)
IGD Property SIINQ S.p.A.	0	102.806	(102.806)
Totale crediti da consolidato fiscale	181.427	208.648	(27.221)

La voce accoglie i crediti maturati dalla Società nei confronti delle società Millennium Gallery S.r.l., e Igd Management S.r.l. e il decremento è relativo al trasferimento dei redditi imponibili al 31 dicembre 2017 e dei crediti Ires delle società controllate al consolidato fiscale.

Nota 24) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Verso collegate	95.759	151.226	(55.467)
Verso altre parti correlate	90.433.983	186.866.984	(96.433.001)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	90.529.742	187.018.210	(96.488.468)

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 decremento registratosi nel corso del presente esercizio è dovuto principalmente alla rinuncia di una quota pari all'importo in linea capitale di Euro 55.000 per le ragioni già evidenziante in nota 18.

Il credito verso altre parti correlate deriva dai finanziamenti concessi dalla Società alle controllate, Millennium Gallery S.r.l., Igd Management S.r.l. e Arco Campus S.r.l. oltre a interessi regolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 50 punti base e, nel dettaglio:

- finanziamento concesso a Millennium Gallery S.r.l., già in essere al 31 dicembre 2016 di importo pari ad Euro 300.000;
- finanziamento concesso a Millennium Gallery S.r.l., già in essere al 31 dicembre 2016, di importo pari ad Euro 4.988.000;
- finanziamento concesso a Igd Management S.r.l., già in essere al 31 dicembre 2016, di importo pari ad Euro 15.000.000;
- finanziamento concesso a Igd Management S.r.l. di importo pari ad Euro 69.314.000. Con riferimento a tale finanziamento si segnala che a fronte degli Euro 39.800.000 già in essere al 31 dicembre 2016, nel corso dell'esercizio, sono stati erogati ulteriori Euro 47.000.000 e sono avvenute restituzioni da parte delle società controllata di importo pari ad Euro 17.486.000;
- Finanziamento concesso ad Arcocampus S.r.l. per un importo pari ad Euro 670.000.

A questi si aggiunge un credito, derivante dall'utilizzo di un conto improprio (tesoreria di Gruppo), nei confronti di Millennium Gallery S.r.l. e Porta Medicea S.r.l., per un importo rispettivamente pari ad Euro 38.407 e ad Euro 87.709.

Nota 25) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	1.424.257	1.085.973	338.284
Cassa	36.233	39.397	(3.164)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	1.460.490	1.125.370	335.120

La liquidità presente al 31 dicembre 2017 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente.

Nota 26) Patrimonio Netto

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Capitale sociale	599.760.278	599.760.278	0
Riserva sovrapprezzo azioni	29.971.151	29.971.151	0
Altre riserve	389.311.632	354.396.513	34.915.119
Riserva legale	119.952.056	119.952.056	0
Riserva avanzi da fusione	557.177	0	557.177
Riserva azioni proprie	(158.567)	0	(158.567)
Riserva di Cash Flow Hedge	(16.047.780)	(21.363.610)	5.315.830
Riserva emissione prestito obbligazionario	14.864.755	29.595.515	(14.730.760)
Riserva costi aumento capitale sociale	(6.155.903)	(6.155.903)	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(16.281)	(153.996)	137.715
Riserva Fair Value	276.316.175	232.522.451	43.793.724
Utili	103.773.553	42.229.060	61.544.493
Utile (Perdite) a nuovo	18.405.414	373	18.405.041
Utile (Perdita) dell'esercizio	85.368.139	42.228.687	43.139.452
Totale Patrimonio netto	1.122.816.614	1.026.357.002	96.459.612

Nel corso del presente esercizio, come deliberato in sede di Assemblea dei soci di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2016, si è provveduto: (i) a destinare l'utile civilistico per Euro 20.372.124 alla riserva Fair Value; (ii) a destinare l'utile civilistico per Euro 270 alle riserve di utili a nuovo attribuibili interamente alla gestione esente; (iii) alla distribuzione del dividendo relativo all'esercizio 2016, pari ad Euro 36.587.053, attraverso l'utilizzo per un importo pari ad Euro 14.730.761 della riserva emissione prestito obbligazionario e, per l'importo residuo, pari ad Euro 21.856.292 dell'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione. L'operazione di fusione ha determinato le seguenti movimentazioni: (i) iscrizione di un avanzo di fusione per un importo pari ad Euro 557.177; (ii) iscrizione di riserve Fair Value per un importo pari ad Euro 23.421.600; (iii) iscrizione di utili non distribuiti per un importo pari ad Euro 18.404.580.

Inoltre, il patrimonio netto si è movimentato per effetto dell'adeguamento delle riserve di Cash Flow Hedge relative ai contratti derivati in essere per un importo pari ad Euro +5.315.830, dell'adeguamento della riserva "Rideterminazione dei piani a benefici definiti" per un importo pari ad Euro +137.715, e dell'utile dell'esercizio, pari ad Euro 85.368.139.

A norma dell'art. 2427, comma 7 bis del Codice Civile, si fornisce il dettaglio delle voci di Patrimonio netto con l'indicazione della loro origine, della possibilità di utilizzazione e distribuitività. 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. Le utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi della Riserva sovrapprezzo azioni e della riserva Conversione Euro si riferiscono all'integrazione della riserva legale sino alla misura stabilita dall'art. 2430 del Codice Civile.

NATURA/DESCRIZIONE €/000	IMPORTO	POSSIBILITÀ DI UTILIZZAZIONE	QUOTA DISPONIBILE	RIEPILOGO DELLE UTILIZZAZIONI EFFETTUATE NEI TRE PRECEDENTI ESERCIZI	
				PER COPERTURA DI RISERVE NEGATIVE	PER ALTRE RAGIONI
Capitale	599.760.278				
Riserve di capitale:					
Riserva da sopraprezzo azioni	29.971.151	A, B, C	29.971.151	(10.178.232)	(107.580.905)
Riserva Conversione Euro	0	A, B			(23.113)
Riserva azioni proprie	(158.567)	---	(158.567)		
Riserva emissione prestito obbligazionario	14.864.755	A, B, C	14.864.755		
Totale riserve di capitale	44.677.339		44.677.339		
Riserve di utili:					
Riserva legale*	119.952.056	B			107.604.018
Riserva per avanzo da fusione	557.177	A, B, C	557.177		
Riserva fair value	276.316.175	B			
Riserva di Cash Flow Hedge	(16.047.780)	---	(16.047.780)		
Riserva costi aumento capitale sociale	(6.155.903)	---	(6.155.903)		
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(16.281)	---	(16.281)		
Utili/Perdite a Nuovo	18.405.414	A, B, C	18.405.414		
Totale riserve di utili	393.010.858		(3.257.373)		
Totale riserve	437.688.197		41.419.966		
Quota non distribuibile			0		
Residua quota distribuibile			41.419.966		

Legenda:

A: per aumento di capitale - B: per copertura perdite - C: per distribuzione ai soci - * La riserva legale contiene riserve di capitale per Euro 107.604.018

Nota 27) Passività finanziarie non correnti

La voce comprende la quota non corrente dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario, dei prestiti obbligazionari e delle passività verso altri finanziatori, di cui si fornisce il dettaglio:

	DURATA	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Debiti per Mutui		220.160.413	246.554.453	(26.394.040)
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	06/09/2006 - 06/07/2021	5.492.433	7.490.280	(1.997.847)
09 Interbanca IGD	25/09/2006 - 05/10/2021	43.543.217	57.023.248	(13.480.031)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	5.515.424	6.560.009	(1.044.585)
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	43.116.117	47.102.364	(3.986.247)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	7.005.015	7.643.950	(638.935)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	18.669.094	20.167.526	(1.498.432)
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	17.294.625	18.896.332	(1.601.707)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	9.751.324	10.680.426	(929.102)
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	21.406.332	23.377.568	(1.971.236)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	15.164.514	16.770.185	(1.605.671)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	28.222.268	30.842.565	(2.620.297)
29 ICREA	14/12/2017 - 30/06/2021	4.980.050	0	4.980.050
Debiti per prestiti obbligazionari		676.086.774	574.141.038	101.945.736
Bond 100 ML	11/01/2017 - 11/01/2024	99.415.642	0	99.415.642
Bond 150 ML	07/05/2014 - 07/01/2019	124.535.503	124.191.951	343.552
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	153.903.206	152.205.210	1.697.996
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	298.232.423	297.743.877	488.546
Debiti verso altri finanziatori		3.927.593	4.250.791	(323.198)
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	3.927.593	4.250.791	(323.198)
Passività finanziarie non correnti		900.174.780	824.946.282	75.228.498

Debiti per mutui

I debiti 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 alla accensione di un mutuo chirografario in pool con gli istituti di credito Iccrea Bancaimpresa S.p.A. e Emilbanca credito cooperativo società cooperativa, avente le seguenti caratteristiche: importo nominale Euro 5.000.000, scadenza 30/06/2021, tasso di interesse annuo nominale fisso del 1,85% con interessi da corrispondersi in via trimestrale posticipata e importo da rimborsarsi in unica rata alla scadenza del contratto.

Debiti per Prestiti obbligazionari

L'incremento della voce è stato determinato dall'emissione di un nuovo prestito obbligazionario rivolto esclusivamente a investitori qualificati, non garantito e non convertibile, per un ammontare pari ad Euro 100 milioni, emesso in data 11 gennaio 2017, le cui condizioni sono riportate nel paragrafo 2.4 Eventi Rilevanti dell'esercizio. I costi accessori all'operazione sono stati pari ad Euro 670.923.

Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dei prestiti obbligazionari:

DEBITI PER PRESTITI OBBLIGAZIONARI	QUOTA NON CORRENTE	QUOTA CORRENTE	EMISSIONE/ RIMBORSO PRESTITO OBBLIGAZIO- NARIO	AMMORTAMENTO COSTI ACCESSORI AL 31/12/2017	ONERI FINANZIARI AL 31/12/2017	QUOTA NON CORRENTE	QUOTA CORRENTE	TASSO DI INTERESSE NOMINALE	TASSO DI INTERESSE EFFETTIVO
	31/12/2016	31/12/2016				31/12/2017	31/12/2017		
Bond 150 ML	124.900.000					124.900.000			
costi accessori all'operazione	(708.049)			343.552		(364.497)			
Rateo cedola 31.12.16		4.747.350			(4.747.350)				
Interessi pagati					4.839.875				
Rateo cedola 31.12.17					4.747.097		4.747.097		
Totale Bond 150 ML	124.191.951	4.747.350	0	343.552	4.839.621	124.535.503	4.747.097	3,875%	4,17%
Bond 122,90ML		6.785.369	(6.785.369)				0		
costi accessori all'operazione		(16.429)		16.429			0		
Rateo cedola 31.12.16		191.799			(191.799)				
Interessi pagati					294.146				
Rateo cedola 31.12.17					0		0		
Totale Bond 122,90ML	0	6.960.739	(6.785.369)	16.429	102.347	0	0	4,335%	5,07%
Bond 22 ML		1.214.631	(1.214.631)				0		
costi accessori all'operazione		(1.186)		1.186			0		
Rateo cedola 31.12.16		34.333			(34.333)				
Interessi pagati					52.654				
Rateo cedola 31.12.17									
Totale Bond 22 ML	0	1.247.778	(1.214.631)	1.186	18.321	0	0	4,335%	4,63%
Bond 162 ML	162.000.000					162.000.000			
costi accessori all'operazione	(9.794.790)			1.697.996		(8.096.794)			
Rateo cedola 31.12.16		2.987.458			(2.987.458)				
Interessi pagati					4.293.000				
Rateo cedola 31.12.17					2.987.458		2.987.458		
Totale Bond 162 ML	152.205.210	2.987.458	0	1.697.996	4.293.000	153.903.206	2.987.458	2,65%	3,94%
Bond 300 ML	300.000.000			0		300.000.000			
costi accessori all'operazione	(2.256.123)			488.546		(1.767.577)			
Rateo cedola 31.12.16		4.397.260			(4.397.260)				
Interessi pagati					7.500.000				
Rateo cedola 31.12.17					4.397.260		4.397.260		
Totale Bond 300 ML	297.743.877	4.397.260	0	488.546	7.500.000	298.232.423	4.397.260	2,50%	2,80%*
* comprensivo dell'effetto della Riserva di Cash Flow Hedge									
Bond 100 ML			100.000.000			100.000.000			
costi accessori all'operazione			(670.923)	86.565		(584.358)			
Rateo cedola 31.12.16									
Interessi pagati					1.125.000				
Rateo cedola 31.12.17					1.057.745		1.057.745		
Totale Bond 100 ML			99.329.077	86.565	2.182.745	99.415.642	1.057.745	2,25%	2,35%
Totale prestiti Obbligazionari	574.141.038	20.340.585	91.329.077	2.634.274	18.936.033	676.086.774	13.189.560		
Riserva di Cash Flow Hedge (bond 300 ML)	(1.475.208)			318.054		(1.157.154)			
Totale oneri finanziari				2.952.328	18.936.033				

Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere.
Alla data del 31 dicembre 2017 tutti i covenants risultano rispettati.

RIFERIMENTO PRODOTTO	GARANZIE PRESTATE	NATURA DEL PRODOTTO	DATA DI FINE	QUOTA CORRENTE	QUOTA NON CORRENTE	"COVENANT" FINANZIARI	CALCOLO INDICATORE I)	CALCOLO INDICATORE II)	CALCOLO INDICATORE III)	CALCOLO INDICATORE IV)
04 BNL Rimini IGD	Ipermercato CC I Malatesta	Contratto di Finanziamento	06/07/2021			Situazione finanziaria IGD Siiq S.p.A.: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e la differenza tra PN e dividendi deliberati per l'esercizio in corso, non dovrà essere superiore a 2 fino alla scadenza "	0,81			
05 BreBanca IGD	Galleria Commerciale Mondovicino	Contratto di Mutuo Fondiario	10/01/2023							
06 Unipol Lungosavio IGD	Centro Commerciale Lungo Savio (Galleria)	Contratto di Mutuo Fondiario	31/12/2023							
07 Carige Nikefin Asti	Galleria Commerciale I Bricchi	Contratto di Mutuo Ipotecario	31/03/2024							
08 Carisbo Guidonia IGD	Centro Commerciale Tiburtino	Contratto di Mutuo Fondiario	27/03/2024			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	0,97			
09 Interbanca IGD	Centro Commerciale d'Abruzzo (Ipermercato); Centro Commerciale Porto Grande (Galleria, Ipermercato); Ipermercato CC Globo; Centro Commerciale Le Porte di Napoli (Ipermercato); Ipermercato CC Il Maestrale; Ipermercato CC Leonardo; Ipermercato CC Miralfiore	Contratto di Finanziamento	05/10/2021			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	0,97			
10 Mediocredito Faenza IGD	Centro Commerciale Le Maioliche (Ipermercato)	Contratto di Finanziamento	30/06/2029			Bilancio IGD Siiq S.p.A.: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti Intercompany non superiore al 2,70	0,93			
14 MPS Palermo	Centro Commerciale La Torre (Galleria)	Contratto di Mutuo	30/11/2025			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%	0,97	44,03%		
15 CentroBanca Cone Gall	Centro Commerciale Conè (Galleria)	Contratto di Finanziamento	31/12/2025			Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 2	0,97			
13 CR Veneto Mondovi	Retail Park Mondovicino	Contratto di Mutuo	01/11/2024			Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6	0,97			

segue

RIFERIMENTO PRODOTTO	GARANZIE PRESTATE	NATURA DEL PRODOTTO	DATA DI FINE	QUOTA CORRENTE	QUOTA NON CORRENTE	"COVENANT" FINZIARI	CALCOLO INDICATORE I)	CALCOLO INDICATORE II)	CALCOLO INDICATORE III)	CALCOLO INDICATORE IV)
17 Carige Palermo IGD	Centro Commerciale La Torre (Ipermercato)	Contratto di Mutuo	30/06/2027							
29 Iccrea Chirografario	nessuna	Contratto di Mutuo Chirografario	30/06/2021			Bilancio Consolidato: i) il rapporto tra PFN (escluse passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,60 a partire dal 31/12/2017 fino a scadenza; ii) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%;	0,94	46,903%		
24 Notes 3,875% - Due 07/01/2019	unsecured	Prestito obbligazionario	07/01/2019			i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt 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 Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,00.	46,90%	3,30	14,11%	1,99
26 Notes 2,65% - 21/04/2022	unsecured	Prestito obbligazionario	21/04/2022			i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt 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 Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,00.	46,90%	3,30	14,11%	1,99
27 Notes 2,50% - 31/05/2021	unsecured	Prestito obbligazionario	31/05/2021			i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,25	46,90%	3,30	14,11%	1,99
28 Notes 2,25% - 11/01/2024	unsecured	Prestito obbligazionario	11/01/2024			i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,50	46,90%	3,30	14,11%	1,99

Nota 28) Fondo Trattamento di fine rapporto

	SALDO AL 01/01/2016	(UTILI)/PERDITE ATTUARIALI	UTILIZZO	ACCANTONAMENTO	ONERI FINANZIARI IAS 19	SALDO AL 31/12/2016
Fondo TFR	1.267.684	135.908	(39.711)	170.527	28.738	1.563.146

	SALDO AL 01/01/2017	(UTILI)/PERDITE ATTUARIALI	UTILIZZO	ACCANTONAMENTO	ONERI FINANZIARI IAS 19	SALDO AL 31/12/2017
Fondo TFR	1.563.146	(137.715)	(44.703)	196.624	24.995	1.602.347

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

IPOTESI DEMOGRAFICHE	PERSONALE DIPENDENTE	IPOTESI FINANZIARIE	ANNO 2017
Probabilità di decesso	RG 48	Incremento del costo della vita	1,50%
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso	Tasso di attualizzazione	1,61%
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria	Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0%
Probabilità di dimissioni	2%		Operai 1,0%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%	Incremento TFR	2,625%

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 attuariale 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 31/12/2017

	€
Tasso di inflazione +0,25% - Fondo TFR:	1.646.211,27
Tasso di inflazione -0,25% - Fondo TFR:	1.560.124,55
Tasso di attualizzazione +0,25% - Fondo TFR:	1.548.677,49
Tasso di attualizzazione -0,25% - Fondo TFR:	1.658.864,24
Tasso di turnover +1% - Fondo TFR:	1.583.043,92
Tasso di turnover -1% - Fondo TFR:	1.624.557,41

	€
Service Cost 2018	182.197,54

	anni
Duration del piano	19,00

	€
Erogazioni previste nel 1° anno	53.607,38
Erogazioni previste nel 2° anno	53.300,53
Erogazioni previste nel 3° anno	156.833,46
Erogazioni previste nel 4° anno	60.141,53
Erogazioni previste nel 5° anno	65.055,54

Nota 29) Fondi per rischi ed oneri

	31/12/2016	UTILIZZI	ACCANTONAMENTI	EFFETTO FUSIONE PER INCORPORAZIONE	31/12/2017
F.do imposte e tasse	1.238.706	(15.456)	333.285		1.556.535
F.do salario variabile	603.314	(603.314)	602.172		602.172
F.do rischi ed oneri diversi	2.584.342			198.440	2.782.782
Fondi per rischi ed oneri futuri	4.426.362	(618.770)	935.457	198.440	4.941.489

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 tre centri commerciali.

Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2018 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2017. L'utilizzo è a fronte dell'erogazione avvenuta nel primo semestre 2017.

F.do rischi ed oneri diversi

Tali fondi accolgono accantonamenti per rischi connessi a contenziosi in essere e accantonamenti per probabili oneri futuri. Per maggiori informazioni si rimanda alla nota 44.

Nota 30) Debiti vari e altre passività non correnti

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Debiti per imposta sostitutiva	2.912.784	78.729	2.834.055
Altre passività	10.714	5.713	5.001
Debiti vari e altre passività non correnti	2.923.498	84.442	2.839.056

La voce Debiti per imposta sostitutiva contiene la quota non corrente del debito per imposta sostitutiva per l'ingresso nel regime Siiinq determinatasi in capo alla società incorporata Punta di Ferro Siiinq S.p.A. al termine del periodo amministrativo 2015. L'incorporata optò per il versamento della stessa in cinque rate annuali pertanto l'ammontare riportato in nota si riferisce agli importi in scadenza negli esercizi 2019 e 2020. Al termine del precedente esercizio la voce conteneva il debito per imposta sostitutiva relativa alla plusvalenza, determinatasi in occasione del conferimento nell'esercizio 2013, sull'ipermercato Centro Lame e in scadenza nel giugno 2018 che è stata riclassificata tra le passività correnti.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Depositi cauzionali v/Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	11.386.499	8.340.465	3.046.034
Depositi cauzionali Unicoop Tirreno Soc. Coop.	25.000	1.002.500	(977.500)
Depositi cauzionali Distribuzione Centro Sud S.r.l.	450.000	450.000	0
Depositi cauzionali Adriatica Luce e Gas S.r.l.	30.000	30.000	0
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	11.891.499	9.822.965	2.068.534

I depositi cauzionali sono relativi alle 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 Alleanza 3.0 è sostanzialmente dovuto all'operazione di fusione che ha comportato il passaggio in capo ad IGD dei depositi cauzionali posti a garanzia dei contratti di locazione

degli Iper dei centri commerciali Esp, Borgo e Lame, nel precedente esercizio gestiti dalla società fusa Igd Property siinq S.p.A. Il decremento dei depositi cauzionali verso Unicoop Tirreno è dovuto alla restituzione del deposito cauzionale a garanzia del contratto di locazione dell'iper del centro commerciale Fonti del Corallo. Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39 per ulteriori informazioni.

Nota 31) Passività finanziarie correnti

	DURATA	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE
Carisbo - Hot Money	14/12/2017 - 15/01/2018	8.500.000	0	8.500.000
Banco Popolare - Hot Money		0	12.500.000	(12.500.000)
Cassa di Risparmio del Veneto - Hot money		0	18.502.053	(18.502.053)
Bnl - Bologna - Hot money	14/12/2017 - 15/01/2018	11.000.000	8.540.196	2.459.804
Cassa risp. Firenze - Hot money	20/12/2017 - 15/01/2018	2.800.000	0	2.800.000
Ubi Banca - Hot money	14/12/2017 - 15/01/2018	9.000.000	20.000.394	(11.000.394)
Banca Popolare Emilia Romagna c/c	a vista	386.233	0	386.233
Banca Carige	a vista	0	21.518	(21.518)
Emilbanca c/c	a vista	1.495.293	1.489.363	5.930
Totale debiti verso banche		33.181.526	61.053.524	(27.871.998)
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	06/09/2006 - 06/07/2021	2.001.272	2.002.247	(975)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	1.063.348	1.008.633	54.715
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	640.929	603.258	37.671
09 Interbanca IGD	25/09/2006 - 05/10/2021	13.636.424	13.144.524	491.900
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	4.133.198	4.134.074	(876)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	1.508.032	1.413.866	94.166
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	1.706.990	1.714.100	(7.110)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	934.287	933.852	435
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	2.013.207	1.962.111	51.096
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.607.516	1.571.932	35.584
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.640.000	2.640.000	0
Totale debiti per mutui		31.885.203	31.128.597	756.606
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	323.198	312.892	10.306
Totale debiti verso altri finanziatori		323.198	312.892	10.306
Bond 100 ML	11/01/2017 - 11/01/2024	1.057.745	0	1.057.745
Bond 122,9 ML	07/05/2013 - 07/05/2017	0	6.960.739	(6.960.739)
Bond 22 ML	07/05/2013 - 07/05/2017	0	1.247.778	(1.247.778)
Bond 150 ML	07/05/2014 - 07/01/2019	4.747.097	4.747.350	(253)
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	2.987.458	2.987.458	0
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	4.397.260	4.397.260	0
Totale debiti per prestiti obbligazionari		13.189.560	20.340.585	(7.151.025)
Passività finanziarie correnti		78.579.487	112.835.598	(34.256.111)
Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate		1.487.851	18.170.927	(16.683.076)

Le passività finanziarie correnti contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa, le quote correnti dei mutui e dei prestiti obbligazionari in essere, comprensive del rateo interessi maturato, i finanziamenti a breve contratti con il sistema bancario e i debiti finanziari verso parti correlate connessi all'utilizzo di un conto corrente improprio di tesoreria. Le principali variazioni delle passività finanziarie correnti sono riconducibili:

- alla riduzione delle linee di finanziamento a breve termine (hot money), sostituite da passività finanziarie non correnti a seguito dell'emissione del prestito obbligazionario commentato in nota 27;
- al pagamento delle quote capitale in scadenza nell'esercizio sui mutui in essere e alla corrispondente riclassifica delle quote in scadenza nell'esercizio

- successivo dalle passività finanziarie non correnti;
- alla estinzione, avvenuta nel mese di maggio 2017, dei due prestiti obbligazionari da Euro 122,9 milioni ed Euro 22 milioni, giunti a scadenza;
 - al decremento complessivo delle passività verso parti correlate frutto di due situazioni di segno opposto verificatesi nel corso dell'esercizio; l'azzeramento, a seguito dell'operazione di fusione, del finanziamento in essere verso la società fusa Punta di Ferro SIINQ S.p.A. e l'incremento del debito relativo al conto corrente in essere verso la controllata Igd Management S.r.l., passato da Euro 482.492 al termine del precedente esercizio ad Euro 1.487.390 oltre al rateo interessi maturato.

Nota 32) Posizione finanziaria netta

Nella tabella che segue è presentata la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2017 e al 31 dicembre 2016. 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	31/12/2017	31/12/2016
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(1.460.490)	(1.125.370)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(90.529.742)	(187.018.210)
LIQUIDITÀ	(91.990.232)	(188.143.580)
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	1.487.851	18.170.927
Passività finanziarie correnti	33.181.526	61.053.524
Quota corrente mutui	31.885.203	31.128.597
Passività per leasing finanziari quota corrente	323.198	312.892
Prestiti obbligazionari quota corrente	13.189.560	20.340.585
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	80.067.338	131.006.525
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	(11.922.894)	(57.137.055)
Attività finanziarie non correnti	(100.000)	(100.000)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	3.927.593	4.250.791
Passività finanziarie non correnti	220.160.413	246.554.453
Prestiti obbligazionari	676.086.774	574.141.038
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	900.074.780	824.846.282
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	888.151.886	767.709.227

La Posizione Finanziaria Netta risulta in incremento per effetto degli investimenti effettuati nell'esercizio e per l'operazione di fusione della controllata Igd Property SIINQ, in relazione al rimborso anticipato nell'esercizio precedente del CMBS, in scadenza nel 2018, detenuto dalla controllata.

Nota 33) Debiti commerciali e altri debiti

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Debiti commerciali e altri debiti	11.428.177	10.363.410	1.064.767

L'incremento della voce è stato prevalentemente determinato dall'avanzamento di lavori ed appalti.

Nota 34) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	177.954	189.122	(11.168)
IGD Management S.r.l.	10.438	11.197	(759)
Adriatica Luce e Gas s.r.l.	30	0	30
Consorzio Lama	74.190	8.075	66.115
Consorzio La Torre	50.000	17.868	32.132
Consorzio Cone'	(3.821)	587	(4.408)
Consorzio Katané	65.180	0	65.180
Consorzio Porta a Mare	4.026	3.350	676
Consorzio Leonardo	9.977	27.466	(17.489)
Consorzio I Bricchi	29.364	0	29.364
Unicoop Tirreno Soc. Coop.	823	1.013.891	(1.013.068)
Consorzio Centro Le Maioliche	29.345	1.437	27.908
DistribuzioneCentro Sud S.r.l.	1.350	900	450
Distribuzione Lazio Umbria s.r.l.	785	0	785
Consorzio CC ESP	4.268	0	4.268
Consorzio Crema	(1.236)	23.463	(24.699)
Consorzio prop. Fonti del Corallo	12.002	5.960	6.042
Consorzio del Commendone	0	63.042	(63.042)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	464.675	1.366.358	(901.683)

Il decremento complessivo dei debiti verso parti correlate risulta pari ad Euro 901.683 ed è sostanzialmente attribuibile all'avvenuto pagamento a favore di Unicoop Tirreno, del saldo del prezzo di acquisto della galleria Maremà pari ad Euro 1 milione.

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39 per maggiori informazioni.

Nota 35) Passività per imposte

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Irpef /addizionali regionali e comunali	371.666	381.785	(10.119)
Debito per imposta sostitutiva	1.535.888	78.729	1.457.159
Passività per imposte	1.907.554	460.514	1.447.040

L'incremento delle passività è stato sostanzialmente determinato dalla voce debito per imposta sostitutiva che, nel corso dell'esercizio, ha registrato le seguenti movimentazioni:

- pagamento, nel corso del mese di giugno 2017, della quarta rata dell'imposta sostitutiva relativa alla plusvalenza, determinatasi in occasione del conferimento nell'esercizio 2013, sull'ipermercato Centro Lama e riclassifica dalle passività non correnti della quinta e ultima rata in scadenza nel giugno 2018 per un importo pari ad Euro 79.496;
- iscrizione, a seguito dell'operazione di fusione, della quota corrente del debito per imposta sostitutiva per l'ingresso nel regime Siinq determinatasi in capo alla incorporata Punta di Ferro SIINQ S.p.A. al termine del periodo amministrativo 2015 già citata in nota 30. L'importo ammonta ad Euro 1.456.392 e verrà corrisposto nel corso del mese di giugno 2018.

Nota 36) Altre passività correnti

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Previdenziali e assicurativi	204.507	203.288	1.219
Ratei e risconti	187.715	0	187.715
Assicurativi	8.000	8.000	0
Verso personale dipendente	343.879	351.789	(7.910)
Depositi cauzionali	4.283.110	2.782.966	1.500.144
Debiti vs azionisti per dividendi	1.057	867	190
Acconti esigibili entro esercizio	0	4.739	(4.739)
Debiti verso amministratori per emolumenti	205.344	245.700	(40.356)
Altre passività	1.112.215	516.307	595.908
Altre passività correnti	6.345.827	4.113.656	2.232.171

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dai tenants e l'incremento è dovuto principalmente all'operazione di fusione che ha comportato il passaggio in capo ad IGD dei depositi cauzionali rilasciati dagli operatori dei centri commerciali gestiti, nel precedente esercizio, dalle società incorporate.

L'incremento della voce Altre passività è relativo all'iscrizione di debiti derivanti dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta con il Comune di Ravenna in data 24 giugno 2014 inerenti all'Ampliamento Esp.

Nota 37) Altre passività correnti vs parti correlate

	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONI
Debiti per consolidato fiscale	142.237	324.585	(182.348)
Dettaglio:			
IGD Management S.r.l.	79.264	193.559	(114.295)
Porta Medicea S.r.l.	62.973	106.717	(43.745)
Punta di ferro SIIQ S.p.A.	0	24.309	(24.309)
Altri debiti	14.484	14.484	0
Passività correnti vs parti correlate	156.721	339.069	(182.348)

Il decremento della voce è da ricondurre ai debiti per consolidato fiscale in diminuzione:

- per effetto della fusione;
- per effetto del trasferimento al consolidato fiscale 2017 da parte della società Porta Medicea S.r.l. di una perdita fiscale al netto dei crediti Ires di importo inferiore a quella conseguita nel precedente esercizio;
- per effetto del trasferimento al consolidato fiscale 2017 di un reddito imponibile da parte di Igd Management, nel 2016 era stata trasferita una perdita.

Nota 38) Dividendi pagati e proposti

Nel corso dell'esercizio la Società, come da delibera dell'assemblea degli azionisti per l'approvazione del bilancio del 31 dicembre 2016 tenutasi il 12 aprile 2017, ha provveduto alla distribuzione di un dividendo di 0,045 Euro per ognuna delle 813.045.631 azioni in circolazione, per un valore totale Euro 36.587.053,40.

Nota 39) Informativa sulle parti correlate

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

INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE	CREDITI E ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI	CREDITI FINANZIARI	DEBITI E ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI	DEBITI E ALTRE PASSIVITÀ NON CORRENTI	DEBITI FINANZIARI	CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITÀ NON CORRENTI	IMMOBILIZZAZIONI INCREMENTI	IMMOBILIZZAZIONI DECREMENTI
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	(267)	0	177.954	11.386.499	1	0	2.725	
Robintur S.p.A.	8.020	0	0	0	0	0	0	
Librerie.Coop S.p.A.	8.144	0	0	0	0	0	0	
Adriatica Luce e Gas S.r.l.	13.704	0	30	30.000	0	0	0	
Unicoop Tirreno Soc. Coop.	1.056.079	0	15.307	25.000	0	0	0	
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	12.002	0	0	0	11.659	
Consorzio Cone'	0	0	(3.822)	0	0	0	0	
Consorzio Clodi	1.038	0	0	0	0	0	0	
Consorzio Crema	0	0	(1.236)	0	0	0	(1.013)	
Consorzio I Bricchi	0	0	29.364	0	0	0	0	
Consorzio Katané	0	0	65.180	0	0	0	17.995	
Consorzio Lame	0	0	74.190	0	0	0	59.625	
Consorzio Leonardo	0	0	9.977	0	0	0	59.175	
Consorzio La Torre	0	0	50.000	0	0	0	3.500	
Consorzio Punta di Ferro	1.708	0	0	0	0	0	2.250	
Consorzio Porta a Mare	50.000	0	4.026	0	0	0	0	
DistribuzioneCentro Sud S.r.l.	0	0	1.350	450.000	0	0	0	
Distribuzione Lazio Umbria S.r.l.	1.960	0	785	0	0	0	0	
Coop Sicilia	17.638	0	0	0	0	0	0	
Consorzio Centro Le Maioliche	(220)	0	29.345	0	0	0	0	
Rgd ferrara 2013 S.r.l.	380.189	95.759	0	0	0	0	0	
IGD Management S.r.l.	183.979	84.346.827	89.703	0	1.487.841	0	0	
Punta di ferro SIINQ S.p.A.	0	0	0	0	0	0	0	
Millennium Gallery S.r.l.	28.878	5.329.240	0	0	9	0	0	
Consorzio CC ESP	4.662	0	4.268	0	0	0	0	
Porta Medicea S.r.l.	0	87.732	62.973	0	0	0	7.175.108	
Winmarkt Management S.r.l.	60.842	0	0	0	0	0	0	
Win Magazin S.A.	8.000	0	0	0	0	0	0	
Arco Campus s.r.l.	1.736	670.184	0	0	0	0	0	
Totale	1.826.090	90.529.742	621.396	11.891.499	1.487.851	0	7.331.024	0
Totale bilancio	11.477.055	90.629.742	18.395.400	14.814.997	980.242.118	50.029		
Totale incremento/ decremento del periodo							33.960.499	463.006
Incidenza %	15,91%	99,89%	3,38%	80,27%	0,15%	0,00%	21,59%	0,00%

INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE	RICAVI E ALTRI PROVENTI	PROVENTI FINANZIARI	COSTI	ONERI FINANZIARI
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	27.722.975	0	375.544	11.526
Robintur S.p.A.	160.619	0	0	0
Librerie.Coop S.p.A.	665.476	0	0	0
Adriatica Luce e Gas S.r.l.	121.570	0	0	30
Unicoop Tirreno Soc. Coop.	3.344.980	0	83.000	823
Consorzio Cone'	0	0	132.676	0
Consorzio Clodi	0	0	81.820	0
Consorzio I Bricchi	0	0	542.587	0
Consorzio Katané	1.200	0	392.056	0
Consorzio La Torre	500	0	313.473	0
Consorzio Punta di Ferro	10.000	0	132.410	0
Consorzio Porta a Mare	0	0	207.229	0
DistribuzioneCentro Sud S.r.l.	1.548.471	0	0	450
Distribuzione Lazio Umbria S.r.l.	2.607.238	0	0	785
Coop Sicilia S.p.A.	5.183.619	0	0	0
Consorzio del Commendone	0	0	127.212	0
Consorzio Centro Le Maioliche	1.000	0	112.206	0
R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l.	15.126	0	0	0
Rgd ferrara 2013 S.r.l.	516.668	3.220	0	0
IGD Management S.r.l.	121.000	144.928	2.400	671
Punta di ferro SIINQ S.p.A.	0	0	0	0
Millennium Gallery S.r.l.	3.153.000	10.426	0	22
Consorzio CC ESP	0	0	139.010	0
Porta Medicea S.r.l.	136.737	23	0	0
Win Magazin S.A.	20.000	0	0	0
Arco Campus s.r.l.	1.411	477	0	0
Totale	45.331.590	159.074	2.641.623	14.307
Totale bilancio	112.599.302	192.497	26.832.053	33.049.588
Incidenza %	40,26%	82,64%	9,85%	0,04%

La Società intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., con altre società del gruppo Coop Alleanza 3.0 (Coop Sicilia S.p.A., Robintur S.p.A., Librerie Coop S.p.A., R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l., Adriatica Luce e Gas S.r.l.), con Unicoop Tirreno Soc. Coop., Distribuzione Lazio Umbria S.r.l. (società partecipata al 99,86% da Unicoop Tirreno Soc. Coop.) e Distribuzione Centro Sud S.r.l. (società partecipata al 70% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e al 30% da Unicoop Tirreno Soc. Coop.).

Le operazioni intercorse con parti correlate sono poste in essere alle normali condizioni di mercato e valutate al valore nominale.

Rapporti con Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e società ad essa facente capo

Le operazioni poste in essere con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. sono relative a:

- locazioni attive di immobili del Patrimonio Immobiliare con destinazione a uso Ipermercato e supermercato; al 31 dicembre 2017 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 27,7 milioni;
- fornitura da parte di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di servizi IT in outsourcing;
- debiti per depositi cauzionali su contratti di locazione;

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. Al 31 dicembre 2017, 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 161 migliaia ed Euro 15 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 2017, l'importo dei corrispettivi percepiti dalla società con riferimento a tali contratti di locazio-

ne è pari a circa Euro 665 migliaia.

Le operazioni poste in essere con 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 2017 l'importo dei corrispettivi percepiti dalla società con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 121 migliaia, oltre a debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione.

Le operazioni poste in essere con Distribuzione Centro Sud S.r.l. (società partecipata al 70% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e al 30% da Unicoop Tirreno Soc. Coop.) fanno riferimento alla locazione attiva dell'ipermercato di Guidonia e di Afragola per Euro 1,5 milioni, oltre a debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione.

Le operazioni poste in essere con Coop Sicilia S.p.A., società partecipata al 100% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., hanno avuto ad oggetto rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato. Al 31 dicembre 2017 i corrispettivi delle locazioni sono pari a circa Euro 5,1 milioni.

Rapporti con Unicoop Tirreno Soc. Coop.

Le operazioni poste in essere con Unicoop Tirreno Soc. Coop. 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 2017 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 3,3 milioni.

Le operazioni poste in essere con Distribuzione Lazio Umbria S.r.l. (società partecipata al 99,86% da Unicoop Tirreno) fanno riferimento alla locazione attiva al supermercato di Civita Castellana e all'ipermercato di Casilino per Euro 2,6 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., Porta Medicea S.r.l., Arcocampus srl 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. Arcocampus s.r.l. e Millennium Gallery S.r.l. e a debiti finanziari relativi al conto corrente improprio in essere verso la controllata Igd Management S.r.l.; (iii) al contratto di consolidato fiscale in essere con le società Igd Management S.r.l., Millennium Gallery S.r.l., Porta Medicea S.r.l.; (iv) all'accordo preliminare per l'acquisto da parte correlata (Porta Medicea S.r.l.) 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 22,4 milioni di Euro (di cui Euro 7,1 milioni versati nel corso del 2017).

Le operazioni poste in essere con i Consorzi si riferiscono a rapporti commerciali ed economici attivi relativi al *facility management* svolto all'interno dei Centri Commerciali; i rapporti passivi si riferiscono a spese condominiali per locali non locati e a lavori di manutenzione straordinaria sugli immobili.

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 2017 l'importo del corrispettivo del contratto di locazione è pari a circa Euro 517 migliaia) e (ii) al finanziamento oneroso, per un importo pari a circa Euro 95 migliaia, oltre a interessi calcolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 350 punti base.

Nota 40) Gestione del rischio finanziario**Gestione dei rischi finanziari**

La Società, nello svolgimento delle proprie attività, risulta esposto a diversi rischi finanziari. Al fine di rilevare e valutare i propri rischi IGD SIIQ S.p.A. ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi, che si ispira ai principi internazionali dell'Enterprise Risk Management (si rimanda al paragrafo 2.11 della Relazione sulla gestione). Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

Rischio di mercato

Il rischio di mercato consiste nella possibilità che variazioni dei tassi di cambio, dei tassi di interesse o dei prezzi possano influire negativamente sul valore delle attività, delle passività o dei flussi di cassa attesi.

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 tramite linee a breve termine, finanziamenti ipotecari a medio/lungo termine a tasso variabile ed emissioni obbligazionarie a tasso fisso, pertanto individua il proprio rischio nell'incremento degli oneri finanziari in caso di rialzo dei tassi di interesse ed in caso di operazioni di rifinanziamento con tassi di interesse più elevati.

Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanziaria in coordinamento con il Top Management, anche attraverso strumenti di analisi e misurazione del rischio sviluppati nell'ambito dell'Enterprise Risk Management di gruppo. La Direzione Finanza monitora costantemente l'evoluzione dei principali indicatori economico-finanziari con possibili impatto sulle performance aziendali. La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito al Gruppo una copertura pari a ca. il 94,7% della sua esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari. La Direzione Finanza 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; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali.

Si rimanda alla successiva nota 41) per le informazioni quantitative sui derivati. Nella tabella seguente sono esposti i risultati della *sensitivity analysis* sul rischio di tasso, con l'indicazione degli impatti a Conto Economico e Patrimonio Netto, così come richiesto da IFRS 7.

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

RISCHIO DI TASSO - ESPOSIZIONE E SENSITIVITY ANALYSIS	PARAMETRO DI RIFERIMENTO	CONTO ECONOMICO				PATRIMONIO NETTO			
		SHOCK UP		SHOCK DOWN		SHOCK UP		SHOCK DOWN	
		31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16
Attività fruttifere di interessi	Euribor	14.243	10.860	-1.424	-1.086				
Hot money	Euribor	-331.815	-610.535	33.182	61.054				
Passività finanziarie	Euribor	-2.532.336	-2.845.117	248.558	284.512				
Strumenti derivati	Euribor								
- cash flow		1.993.963	2.253.529	-199.396	-225.353				
- fair value						7.564.004	9.851.260	-783.284	-1.024.882
Totale		-855.945	-1.191.263	80.919	119.126	7.564.004	9.851.260	-783.284	-1.024.882

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 2016);
- nella determinazione delle variazioni associate agli strumenti finanziari a tasso variabile, si assume che nessun tasso di interesse sia stato già fissato;
- i valori di impatto a patrimonio netto sono calcolati come differenza tra i *fair value* calcolati con la curva modificata dagli *shock* e i *fair value* dei derivati alle date di bilancio.
- l'analisi è condotta assumendo che tutte le altre variabili di rischio rimangano costanti;
- ai fini di comparazione la medesima metodologia di misurazione è condotta sia sull'esercizio in corso che su quello precedente.

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

Rischi di cambio

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

Rischio prezzo

Il Gruppo è esposto al rischio di variazione dei canoni di locazione relativi alle unità oggetto di locazione immobiliare. Il mercato immobiliare sia nazionale che internazionale ha un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili macroeconomiche, collegate, tra l'altro, alle condizioni generali dell'economia, alle variazioni dei tassi di interesse, all'andamento dell'inflazione, al regime fiscale, alla liquidità presente sul mercato e alla presenza di investimenti remunerativi alternativi.

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. Sono previste analisi mensili strutturate al fine di analizzare il livello di rischio associato a ciascun operatore e monitorarne lo stato di solvibilità.

A tutti i clienti sono richieste fidejussioni e/o depositi cauzionali a garanzia degli impegni contrattuali presi. Nel corso del rapporto contrattuale la Società monitora costantemente il rispetto degli impegni come da contratto e, qualora si riscontrassero anomalie, la Società fa riferimento alle procedure interne per la gestione dei crediti; in alcuni casi possono essere adottate eventuali misure a sostegno di operatori, sulla base di rapporti consolidati. Viene inoltre effettuato un monitoraggio costante della situazione creditizia e viene utilizzato un programma ad hoc che consente di effettuare analisi circa la storicità dei rapporti di credito dell'operatore e il livello di rischio associato a ciascuno di essi e quindi individuarne il grado di solvibilità; tale analisi viene sviluppata formalmente ogni trimestre ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti.

Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie della Società, che comprendono disponibilità liquide e mezzi equivalenti e alcuni strumenti derivati, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte. 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 massima esposizione al rischio di credito per le componenti del bilancio, suddivise in base alla categoria di appartenenza, includendo i derivati con *fair value* positivo.

Laddove gli strumenti finanziari sono rilevati al *fair value* gli importi indicati rappresentano il rischio di credito corrente ma non l'esposizione massima al rischio di credito che potrebbe insorgere in futuro per effetto della variazione di *fair value*.

MASSIMA ESPOSIZIONE AL RISCHIO DI CREDITO	31/12/2017	31/12/2016
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	50.029	20.424
Attività finanziarie	-	-
Crediti commerciali e altri crediti	7.017.607	5.712.278
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	1.644.663	871.265
Altre attività	802.130	622.083
Disponibilità liquide equivalenti	1.424.257	1.085.973
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	90.629.742	187.118.210
Crediti verso terzi (Titoli)		
Derivati di copertura	-	-
Garanzie		
Totale	101.568.428	195.430.232

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 Finanza 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, stabilendo inoltre il corretto rapporto fra debito bancario e debito verso il mercato.

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

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

La prassi di gestione di tale rischio è improntata su un criterio di prudenza per evitare, al verificarsi di eventi imprevisti, di sostenere oneri eccessivi, che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla propria reputazione di mercato e sulle capacità economico-finanziarie.

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.

ANALISI DELLE SCADENZE AL 31/12/2017 PASSIVITÀ								
	A VISTA	< 3 MESI	3 - 6 MESI	6 MESI - 1 ANNO	1 - 2 ANNI	2 - 5 ANNI	> 5 ANNI	TOTALE
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Mutui	4.420.187	3.045.177	9.678.397	17.318.427	35.376.023	98.458.179	105.355.944	273.652.334
Leasing	31.165	62.465	94.066	189.851	391.258	1.264.303	2.737.243	4.770.351
Bond	5.964.875	0	11.793.000	1125000	143.782.875	496.629.000	103.375.000	762.669.750
Linee a B/T	33.181.527	0	0	0	0	0	0	33.181.527
Debiti vs parti correlate	1.487.851	0	0	0	0	0	0	1.487.851
Totale	45.085.604	3.107.642	21.565.463	18.633.278	179.550.156	596.351.482	211.468.187	1.075.761.812
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	662.575	781.464	1.762.480	2.980.680	4.961.941	7.688.718	1.808.889	20.646.748
Totale	662.575	781.464	1.762.480	2.980.680	4.961.941	7.688.718	1.808.889	20.646.748
ESPOSIZIONE AL 31/12/2017	45.748.180	3.889.106	23.327.943	21.613.958	184.512.097	604.040.200	213.277.076	1.096.408.560

ANALISI DELLE SCADENZE AL 31/12/2016 PASSIVITÀ								
	A VISTA	< 3 MESI	3 - 6 MESI	6 MESI - 1 ANNO	1 - 2 ANNI	2 - 5 ANNI	> 5 ANNI	TOTALE
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Mutui	4.280.024	3.029.752	9.549.365	17.038.772	34.568.186	107.965.374	125.356.880	301.788.353
Leasing	30.720	61.538	92.694	187.016	380.466	1.208.479	3.162.731	5.123.644
Bond	4.839.875	0	20.139.800	0	16.632.875	465.118.875	166.293.000	673.024.425
Linee a B/T	61.053.524	0	0	0	0	0	0	61.053.524
Debiti vs parti correlate	18.170.927	0	0	0	0	0	0	18.170.927
Totale	88.375.070	3.091.290	29.781.859	17.225.788	51.581.527	574.292.728	294.812.612	1.059.160.873
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	794.746	852.810	1.974.468	3.392.559	6.033.088	11.459.029	3.643.263	28.149.963
Totale	794.746	852.810	1.974.468	3.392.559	6.033.088	11.459.029	3.643.263	28.149.963
ESPOSIZIONE AL 31/12/2016	89.169.816	3.944.100	31.756.327	20.618.347	57.614.615	585.751.757	298.455.875	1.087.310.836

Nota 41) 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 di mercato determinato con il supporto di società specializzata 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 13: 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	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE	LIVELLO
Attività per strumenti derivati	0	0	0	2
Passività per strumenti derivati	(20.362.400)	(27.062.806)	6.700.406	2
IRS effetto netto	(20.362.400)	(27.062.806)	6.700.406	

Di seguito si forniscono i dettagli di tali contratti:

DETTAGLIO CONTRATTI	IRS 07 - BANCA ALETTI 3.420%	IRS 09 - BNP PARIBAS 3.439%	IRS 10 - EX MPS 3.439%	IRS 08 - EX MPS 3.420%	IRS 06 - CARISBO 3.3495%	IRS 12 - CARISBO 3.177%	IRS 11 - EX MPS 3.175%
Importo Nominale	9.602.784	9.602.784	9.602.784	9.602.784	6.560.011	9.602.784	9.602.784
Data Accensione	10/06/2009	10/06/2009	11/06/2009	12/06/2009	12/02/2009	27/10/2009	28/10/2009
Data Scadenza	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	10/01/2023	05/10/2021	05/10/2021
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	3,42%	3,44%	3,44%	3,42%	3,35%	3,18%	3,18%

DETTAGLIO CONTRATTI	IRS 16 - ALETTI 3.285%	IRS 17 - ALETTI 2.30%	IRS 14 - CARISBO 3.272%	IRS 13 - CARISBO 3.412%	IRS 15 - EX MPS 3.25%	IRS 18 - MPS 2.30%	IRS 19 - CARISBO 2.30%
Importo Nominale	6.071.142	12.025.250	8.094.857	7.657.915	6.071.142	12.025.250	12.025.250
Data Accensione	28/04/2010	27/08/2010	28/04/2010	28/04/2010	30/04/2010	31/08/2010	27/08/2010
Data Scadenza	31/03/2024	27/03/2024	28/03/2024	29/12/2023	28/03/2024	27/03/2024	27/03/2024
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	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
Tasso Cliente	3,29%	2,30%	3,27%	3,41%	3,25%	2,30%	2,30%

DETTAGLIO CONTRATTI	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%
Importo Nominale	12.025.250	8.928.572	19.275.000	15.510.000	6.204.000	9.306.000
Data Accensione	27/08/2010	12/07/2011	12/07/2011	12/09/2011	12/09/2011	12/09/2011
Data Scadenza	27/03/2024	31/03/2024	01/11/2024	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	2,29%	2,80%	3,25%	2,43%	2,43%	2,43%

Nota 42) 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 iscrivere elementi non rilevati in precedenza.

In data 12 febbraio 2018 l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile, per un importo massimo, comprensivo di eventuale sovrapprezzo, di Euro 150 milioni, da eseguirsi entro e non oltre il 31 dicembre 2018, mediante l'emissione di azioni ordinarie prive del valore nominale, godimento regolare, da offrire in opzione, ai sensi dell'art 2441, primo comma, del codice civile, agli azionisti in proporzione al numero di azioni degli stessi detenute.

È previsto che il Consiglio di Amministrazione stabilisca, in prossimità dell'avvio dell'offerta, secondo le usuali prassi di mercato, il prezzo di sottoscrizione delle azioni, l'entità dell'eventuale sovrapprezzo, il numero delle azioni di nuova emissione e il relativo rapporto di assegnazione in opzione.

L'Aumento di Capitale è finalizzato (i) al parziale finanziamento dell'acquisizione di 4 rami d'azienda relativi a 4 gallerie commerciali e un *retail park* ubicati nel Nord

Italia, oggetto di cessione da parte del gruppo facente capo a Eurocommercial Properties N.V., ai sensi del contratto preliminare sottoscritto tra la Società ed ECP in data 15 dicembre 2017 e comunicato al mercato in pari data, e (ii) per l'eventuale importo residuo, alla riduzione dell'indebitamento del Gruppo, con conseguente rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria della Società.

Coop Alleanza 3.0, azionista di maggioranza di IGD, si è impegnata a sottoscrivere per intero la quota dell'Aumento di Capitale di relativa pertinenza, pari a circa il 40,92% (per circa Euro 61,38 milioni).

Per la parte residua rispetto alla quota oggetto di impegno da parte di Coop Alleanza 3.0, l'offerta in opzione sarà assistita da un consorzio di garanzia promosso, coordinato e diretto da Banca IMI S.p.A., BNP PARIBAS e Morgan Stanley & Co. International plc, che agiranno in qualità di *Joint Global Coordinators* e *Bookrunners* dell'Aumento di Capitale. Si rammenta che, in data 15 dicembre 2017, la Società e i *Joint Global Coordinators* hanno sottoscritto un accordo di pre-garanzia, a condizioni in linea con la prassi di mercato, in forza del quale i *Joint Global Coordinators* si sono impegnati, ai termini e alle condizioni previsti dall'accordo di pre-garanzia, a sottoscrivere in prossimità dell'offerta un accordo di garanzia (c.d. "*underwriting agreement*") per la sottoscrizione dell'eventuale inopinato.

Subordinatamente al rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte delle Autorità competenti, si prevede che l'Aumento di Capitale possa completarsi entro la fine del mese di aprile 2018.

L'Assemblea Straordinaria della Società ha altresì approvato la proposta di raggruppamento delle azioni ordinarie IGD nel rapporto di 1 nuova azione ordinaria avente godimento regolare ogni 10 azioni ordinarie esistenti, previo annullamento del numero minimo di azioni necessario a consentire la quadratura complessiva dell'operazione, senza riduzione del capitale. Si prevede che il raggruppamento azionario sia eseguito prima del previsto Aumento di Capitale.

Nota 43) Impegni

La Società alla data del 31 dicembre 2017 ha in essere i seguenti impegni rilevanti:

- Contratto preliminare per l'acquisizione di 4 rami d'azienda relativi a 4 gallerie commerciali e un retail park ubicati nel Nord Italia, per un valore complessivo pari a Euro 187 milioni, incrementato o diminuito delle attività/passività afferenti i rami d'azienda che saranno contestualmente trasferiti alla Società, tra cui finanziamenti ipotecari il cui importo alla data di perfezionamento dell'acquisizione è stimato in circa Euro 88,5 milioni;
- Accordo preliminare per l'acquisto da parte correlata (Porta Medicea S.r.l.) della porzione commerciale (sub ambiti Officine storiche) relativa alla realizzazione del Progetto Porta a Mare di Livorno, per un importo di circa 46,3 milioni di Euro, per il quale sono stati già versati acconti pari a circa 22,4 milioni di Euro;
- Contratto di appalto per la realizzazione di una media superficie presso il centro commerciale Gran Rondò di Crema, per un importo complessivo residuo di circa Euro 1,3 milioni;
- Contratto di locazione passiva della galleria Fonti del Corallo: i canoni stimati da corrispondere entro il prossimo esercizio ammontano a circa Euro 3.325 migliaia, quelli dal 2° al 5° anno successivo ammontano a circa Euro 13.300 migliaia e quelli dal 6° al 10° anno successivo ammontano a circa Euro 10.806 migliaia. Per quanto riguarda i ricavi generati dalla suddetta galleria si rimanda alla nota 1).

Nota 44) Contenzioso

Darsena

A seguito dell'accordo di scioglimento della *joint venture* con Beni Stabili S.p.A. SIIQ avvenuto in data 15 dicembre 2010, con conseguente cessione del 50% delle quote da parte di Immobiliare Larice (ora Igd Management S.r.l.) della partecipazione in RGD S.r.l. (ora Beni Stabili S.p.A. SIIQ) e dell'acquisto in comproprietà del Centro Commerciale Darsena City, il Gruppo IGD si è impegnato nei confronti di Beni Stabili S.p.A. SIIQ ad assumere pro quota tutti gli effetti economici positivi e negativi connessi ai contratti sottoscritti in data 15 marzo 2006 e ceduti a Beni Stabili S.p.A. SIIQ in data 29 marzo 2007.

Azioni intraprese da Beni stabili S.p.A. SIIQ in accordo con IGD

A fronte dei crediti maturati in capo a Beni Stabili S.p.A. SIIQ la stessa, in accordo con IGD, ha intrapreso nel corso del tempo numerose azioni giudiziali nei confronti di Magazzini Darsena S.p.A., in qualità di conduttrice, e Darsena FM S.r.l., in qualità di sub-conduttrice, al fine di ottenere la corresponsione dei canoni di locazione non pagati.

Beni Stabili S.p.A. SIIQ aveva, altresì, depositato alla Camera Arbitrale di Milano la domanda di arbitrato per l'accertamento della legittimità della clausola contrattuale di aggiustamento del prezzo di compravendita del Centro Commerciale sopraccitato e la determinazione della misura di tale aggiustamento, nonché per l'accertamento dell'obbligo di Magazzini Darsena S.p.A., Darsena F.M. S.r.l. e della capogruppo Partxco S.p.A. (queste due ultime obbligate in solido) di pagamento dei canoni futuri e della penale già maturata per il ritardo nella consegna di una ulteriore parte del Centro Commerciale ("Porzione B").

Tale giudizio arbitrale si è concluso in data 8 luglio 2013, con il deposito del lodo rituale di diritto da parte del Tribunale Arbitrale, il quale, in via principale, ha condannato: (i) Partxco S.p.A. al pagamento di Euro 12,5 milioni a titolo di indennizzo per mancato pagamento dei canoni di locazione da parte di Magazzini Darsena S.p.A.; (ii) Magazzini Darsena S.p.A. e Partxco S.p.A. al pagamento di una somma di Euro 16 milioni a titolo di penale per il ritardo nella consegna dell'immobile

c.d. "B", e (iii) Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM S.r.l. e Partxco S.p.A. al pagamento della somma di Euro 2.500 migliaia a titolo di aggiustamento prezzo (somma che Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha già incassato attraverso l'escussione della fideiussione di seguito indicata). Le controparti, infine, sono state condannate a rimborsare alla Società alcune spese di lite nonché i tre quarti delle spese del procedimento arbitrale. Medio tempore, inoltre, nel corso dei citati contenziosi, era stata escussa la fideiussione bancaria di Euro 2,5 milioni consegnata da Magazzini Darsena, a garanzia del pagamento dell'aggiustamento del prezzo di compravendita. Tale fideiussione è stata incassata a seguito della sentenza favorevole a Beni Stabili S.p.A. SIIQ, resa nel giudizio di inibitoria all'escussione avviato da Magazzini Darsena e conclusosi positivamente in sede di reclamo.

Con sentenze del 26 - 29 luglio 2013 il Tribunale di Ferrara ha dichiarato il fallimento di Magazzini Darsena S.p.A. e di Darsena FM S.r.l. su istanza presentata congiuntamente da Beni Stabili S.p.A. SIIQ e IGD.

A seguito della dichiarazione fallimento le società IGD 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 dell'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 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 Euro 255 migliaia 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 Euro 2.500 migliaia 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 dichia-

razione di fallimento e derivanti in virtù dei giudizi intrapresi nei confronti delle società fallite che, quindi, sono stati quasi interamente ammessi al passivo. I crediti oggetto di condanna nel lodo arbitrale sono stati fatti valere e ammessi nell'ambito delle procedure fallimentari di Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM S.r.l. e Partxco S.p.A. In data 3 maggio 2016 il Tribunale di Ferrara ha dichiarato chiuso il fallimento di Darsena FM per compiuta ripartizione finale dell'attivo realizzato.

In data 12 giugno 2014, la società Partxco S.p.A. ha impugnato presso la Corte di Appello di Milano il lodo arbitrale emesso dal Tribunale Arbitrale nel luglio 2013, richiedendo istanza sospensiva dell'efficacia del lodo medesimo, e, nel merito, l'accertamento e la conseguente declaratoria di nullità ai sensi dell'art. 829, co. 1, n. 5 e n. 11 c.p.c. Nelle more dell'instaurato giudizio, con sentenza pronunciata il 24 giugno 2014, Reg. Fall. n. 52/2014, il Tribunale di Ferrara ha dichiarato il fallimento di Partxco S.p.A.. All'udienza di prima comparizione, chiamata il 2 dicembre 2014, la Corte d'Appello, rilevato l'intervenuto fallimento di Partxco S.p.A., ha dichiarato l'interruzione del giudizio ai sensi dell'art. 301 c.p.c. Con ricorso depositato il 27 febbraio 2015, il curatore del fallimento di Partxco S.p.A. ha chiesto alla Corte d'Appello di fissare l'udienza per la prosecuzione del giudizio. Con la sentenza n. 4140/2015, pubblicata il 29 ottobre 2015, la Corte d'Appello, in accoglimento delle difese svolte da Beni Stabili S.p.A. SIIQ, ha rilevato la tardività della riassunzione del procedimento d'impugnazione per nullità del Lodo essendo stato il ricorso in riassunzione depositato oltre il termine di tre mesi previsto dall'art. 305 c.p.c., condannando il fallimento della Partxco a rifondere a Beni Stabili S.p.A. SIIQ le spese di giudizio liquidate in Euro 15.000 oltre alle spese forfetarie nella misura del 15% e agli oneri fiscali e previdenziali come per legge.

In data 11 febbraio 2016, il Fallimento Partxco S.p.A. ha notificato ricorso per Cassazione avverso la suddetta sentenza della Corte d'Appello di Milano. In data 31 marzo 2016 Beni Stabili S.p.A. SIIQ si è costituita in giudizio con proprio controricorso opponendo il ricorso

presentato da Partxco. Pende, pertanto, giudizio di Cassazione per il quale si è tenuta l'udienza in Camera di Consiglio lo scorso 14 febbraio 2018, rispetto alla quale il Pubblico Ministero aveva depositato le proprie osservazioni concludendo per l'infondatezza delle censure e, quindi, chiedendo la reiezione del ricorso. Si resta in attesa della decisione della Corte.

Azioni nei confronti di IGD

Nel corso del 2012 IGD è stata convenuta in giudizio da Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM S.r.l. e Partxco S.p.A., in merito all'espletamento del mandato di gestione del Centro Commerciale Darsena City. IGD si è costituita depositando atto di comparso e relative memorie istruttorie. Tenuto conto delle valutazioni espresse dai legali ai quali è affidata la tutela dei diritti di IGD nel

descritto contenzioso, poiché ritengono che le pretese attoree non siano supportate da sufficienti elementi di fatto e di diritto, la Società non ha provveduto ad appostare passività al riguardo. In data 17 luglio 2013 è stata depositata la sentenza presso il Tribunale di Ferrara che ha rigettato le domande attoree e condannato Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM S.r.l. e Partxco S.p.A. a rifondere in favore di IGD SIIQ S.p.A. le spese di lite quantificate in Euro 20.000,00. In relazione alla sentenza sopra riportata, in data 8 ottobre 2013 è stato notificato ad IGD un atto di citazione in appello innanzi alla Corte d'Appello di Bologna, da parte di Partxco S.p.A., obbligata a manlevare IGD. Alla prima udienza del 4 marzo 2014, la Corte ha fissato l'udienza al 18 dicembre 2018 per la precisazione delle conclusioni. Medio

tempore con sentenza del 24 giugno 2014, Partxco è stata dichiarata fallita e, pertanto, anche quest'ulteriore giudizio si interromperà alla prossima udienza fissata per la precisazione delle conclusioni, a seguito della dichiarazione del procuratore di Partxco, salvo riassunzione da parte del Curatore. I legali ai quali è affidata la tutela dei diritti di IGD, 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.

Iniziativa 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 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 controversia attiene, in particolare, alla spettanza, o meno, in favore di IIS, ai sensi dell'art. 2 del contratto di acquisizione, 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 comparso di costituzione e risposta tramite cui ha integralmente contestato le assunzioni avversarie, ritenendo non dovuta in favore di IIS alcuna integrazione del prezzo, stante il non incre-

mento 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 c.p.c.. Dopo il rituale scambio delle memorie istruttorie, il Giudice ha altresì rinviato per la discussione dei mezzi istruttori all'udienza del 6 aprile 2016. A scioglimento della riserva, in data 6 giugno il Giudice del Tribunale di Ravenna ha pronunciato ordinanza non ammettendo la prova per interpellato e per testi richiesti da IIS ed ammettendo la prova per testi richiesta da IGD. Ha inoltre ammesso la CTU volta alla quantificazione del monte canoni contrattualmente rilevante per il calcolo dell'eventuale integrazione del prezzo, indicando i parametri che devono essere seguiti dal CTU per tale quantificazione, fissando l'udienza del 6 luglio

2016 per il giuramento del CTU incaricato nonché per l'escussione dei testi indicati da IGD (i testi indicati dall'attrice non sono stati ammessi). Invero il tenore letterale dei quesiti (e dunque i parametri per il calcolo del monte canoni rilevanti per la quantificazione dell'eventuale integrazione del prezzo), pur avendo chiarito vari aspetti controversi, non appare univoco, avendone lasciato sospesi alcuni. Nel corso dell'udienza del 6 luglio 2016, il Giudice ha escusso i testimoni chiamati su istanza della convenuta IGD e ha conferito incarico al CTU, che ha prestato il giuramento di rito. Dopo il deposito della relazione peritale, nel corso dell'udienza del 23 maggio 2017 - previamente fissata dal Giudice Istruttore per la discussione degli esiti della consulenza tecnica - sia IGD, sia IIS, hanno manifestato - per ragioni diverse fra loro - insoddisfazione per la metodologia utilizzata dal CTU e per il contenuto della relativa relazione, chiedendo al Tribunale di voler disporre un'integrazione/revisione della consulenza. Il Tribunale si era riservato sulla richiesta e in data 3 agosto 2017 il Giudice, a scioglimento della riserva, ha pronunciato ordinanza con la quale ha ritenuto necessario convocare il CTU per l'udienza del 26 settembre 2017 al fine di sottoporli i chiarimenti richiesti da IGD e indicati all'udienza del 23 maggio 2017. All'esito dell'udienza del 26 settembre 2017, il Giudice si è riservato e, successivamente, a scioglimento della riserva, in data 25 novembre 2017, ha

emesso l'ordinanza disponendo l'integrazione della CTU, seguendo il criterio indicato da IGD nelle memorie depositate, al contempo fissando al 14 marzo 2018 la data dell'udienza di precisazione delle conclusioni. In data 7 febbraio

2018, successivamente integrata il 12 febbraio 2018, il CTU ha depositato la relazione integrativa. La ricostruzione interpretativa della clausola relativa all'eventuale integrazione prezzo, sostenuta da IGD nell'ambito delle pro-

prie 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 45) Contenzioso fiscale

Il 23 dicembre 2015 la Direzione Regionale dell'Emilia Romagna - Ufficio Grandi Contribuenti - ha notificato a IGD, 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'indetraibilità 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. Nel corso del contraddittorio svoltosi in relazione alle predette istanze di adesione la Società, a sostegno dell'illegittimità e dell'infondatezza dei predetti atti impositivi, ha esposto le proprie argomentazioni alla Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, la quale ha manifestato la sua intenzione di valutare l'eventuale autotutela della contestazione sollevata ai fini Ires ed Irap, mantenendo invece ferma quella avanzata ai fini IVA. Nell'approssimarsi della scadenza dei termini per l'impugnazione dei due avvisi di accertamento, non essendo pervenuti i provvedimenti di autotutela da parte della Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, la Società, al fine di evitare che i predetti atti divenissero definitivi, li ha tempestivamente impugnati dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Bologna depositando i due ricorsi in data 6 giugno 2016. Il 30 novembre 2016 la Direzione Regionale dell'Emilia Romagna ha provveduto al totale annullamento dell'avviso di accertamento ai fini Ires, mentre, per l'accertamento ai fini Irap ed IVA, ha annullato tale atto impositivo solo per la parte relativa all'IRAP, confermando la violazione ai fini IVA.

Nel corso dell'udienza del 25 gennaio 2017, la Commissione Tributaria Provinciale di Bologna ha preso atto delle richieste della Società: quindi, con sentenza 253/17 depositata il 28 febbraio 2017 ha dichiarato l'estinzione del procedimento per intervenuta cessazione della materia del contendere per quanto riguarda l'Ires e l'Irap e con sentenza 254/17 depositata il 28 febbraio 2017 ha accolto il ricorso in materia iva e, per l'effetto, ha annullato l'atto.

Per entrambi i procedimenti, la Commissione ha condannato l'Agenzia delle Entrate alla rifusione delle spese di lite in 6.000,00 euro totali. Il 29 settembre 2017 l'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia Romagna - è ricorsa in appello contro la sentenza 254/17 in materia di IVA e in data 28 novembre 2017 la Società ha depositato le proprie controdeduzioni al ricorso. In data 17 marzo 2016, l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Ravenna ha iniziato una verifica fiscale relativa al periodo d'imposta 2013, che si è conclusa con un

processo verbale di constatazione notificato alla società il 6 luglio 2016. Con tale atto, i verificatori hanno formulato alcuni rilievi riguardanti:

- (i) la riallocazione di alcuni proventi netti dalla gestione esente alla gestione imponibile (maggior imponibile teorico: Euro 418.674,70, ai fini Ires; Euro 877.469,93, ai fini Irap);
- (ii) l'indebita deduzione ai fini Ires di un componente negativo di reddito dell'importo di Euro 80.000;
- (iii) la riduzione della deduzione spettante a titolo di Aiuto alla Crescita Economica per Euro 14.780,29 per un importo complessivo a titolo d'imposte pari a circa Euro 132.000,00 (Ires) e 34.000,00 (Irap).

Al riguardo, si rileva che, ai fini IRES, la perdita fiscale di gruppo determinata in relazione al periodo d'imposta 2013, non ancora riassorbita, risulta capiente rispetto all'importo complessivo di tutti i rilievi contestati. Si precisa che il rilievo di cui al punto i) è ritenuto infondato e che, in caso di eventuale accertamento, sarà comunque oggetto di impugnazione da parte della Società.

Nota 46) 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 dicembre 2017, 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. La Società, al 31 dicembre 2017, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria.
- 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 31/12/2017 e al 31/12/2016:

CLASSIFICAZIONE 31/12/2017	VALORE CONTABILE										FAIR VALUE
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività 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	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	
ATTIVITÀ											
Altre attività non correnti											
Crediti vari e altre attività non correnti			50.029					50.029		50.029	50.029
Partecipazioni		186.446.078						186.446.078		186.446.078	186.446.078
Attività finanziarie non correnti		100.000						100.000		100.000	100.000
Attività per strumenti derivati							0	0		0	0
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti			7.017.607					7.017.607	7.017.607		7.017.607
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate			1.644.663					1.644.663	1.644.663		1.644.663
Altre attività correnti			802.130					802.130	802.130		802.130
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate			90.529.742					90.529.742	90.529.742		90.529.742
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti				0				0	0		0
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti			1.460.490					1.460.490	1.460.490		1.460.490
TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE	0	0	288.050.739	0	0	0	0	288.050.739	101.454.632	186.596.107	288.050.739
PASSIVITÀ											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati							20.362.400	20.362.400		20.362.400	20.362.400
Debiti verso banche					33.181.526			33.181.526	33.181.526		33.181.526
Leasing					4.250.791			4.250.791	323.198	3.927.593	4.130.706
Bond					689.276.334			689.276.334	13.189.560	676.086.774	705.504.037
Debiti verso altri finanziatori					0			0	0	0	0
Debiti per mutui					252.045.616			252.045.616	31.885.203	220.160.413	247.881.389
Passività finanziarie vs. parti correlate					1.487.851			1.487.851	1.487.851		1.487.851
Passività non correnti											
Debiti vari e altre passività non correnti					10.714			10.714		10.714	10.714
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate					11.891.499			11.891.499		11.891.499	11.891.499
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti					11.428.177			11.428.177	11.428.177		11.428.177
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate					464.675			464.675	464.675		464.675
Altre passività correnti					5.797.441			5.797.441	5.797.441		5.797.441
Altre passività correnti vs parti correlate					14.484			14.484	14.484		14.484
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE	0	0	0	0	0	1.009.849.108	20.362.400	1.030.211.508	97.772.115	932.439.393	1.042.154.898

CLASSIFICAZIONE 31/12/2016	VALORE CONTABILE										FAIR VALUE
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value detenute per la ne- goziazione	Crediti e Finanzia- menti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortiz- zato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	
ATTIVITÀ											
Altre attività non correnti											
Crediti vari e altre attività non correnti			20.424					20.424		20.424	20.424
Partecipazioni			518.051.100					518.051.100		518.051.100	518.051.100
Attività finanziarie non correnti			100.000					100.000		100.000	100.000
Attività per strumenti derivati							0	0		0	0
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti			5.712.278					5.712.278	5.712.278		5.712.278
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate			871.265					871.265	871.265		871.265
Altre attività correnti			622.083					622.083	622.083		622.083
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate			187.018.210					187.018.210	187.018.210		187.018.210
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti					0			0	0		0
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti			1.125.370					1.125.370	1.125.370		1.125.370
TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE	0	0	713.520.730	0	0	0	0	713.520.730	195.349.205	518.171.525	713.520.730
PASSIVITÀ											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati							27.062.806	27.062.806		27.062.806	27.062.806
Debiti verso banche							61.053.524	61.053.524	61.053.524		61.053.524
Leasing							4.563.683	4.563.683	312.892	4.250.791	4.442.181
Bond							594.481.623	594.481.623	20.340.585	574.141.038	622.469.105
Debiti verso altri finanziatori							0	0	0	0	0
Debiti per mutui							277.683.050	277.683.050	31.128.597	246.554.453	273.154.867
Passività finanziarie vs. parti correlate							18.170.927	18.170.927	18.170.927		18.170.927
Passività non correnti											
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							9.822.965	9.822.965		9.822.965	9.822.965
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti							10.363.410	10.363.410	10.363.410		10.363.410
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate							1.366.358	1.366.358	1.366.358		1.366.358
Altre passività correnti							3.558.579	3.558.579	3.558.579		3.558.579
Altre passività correnti vs parti correlate							14.484	14.484	14.484		14.484
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE	0	0	0	0	0	0	981.084.316	27.062.806	1.008.147.122	146.309.356	861.837.766
										1.031.484.919	

Per ogni strumento finanziario è stato indicato sia il valore contabile sia il *fair value* relativo. I due valori coincidono per la maggior parte degli strumenti, avendo scadenza a breve termine. Differiscono, invece, per gli strumenti a lungo termine, quali i debiti verso banche per mutui, i *leasing* e il *convertible bond*. Per calcolare il *fair value* delle passività contabilizzate al costo ammortizzato la Società ha attualizzato i flussi di cassa futuri utilizzando 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 di mercato 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 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni. Il *fair value* delle passività finanziarie è stato calcolato utilizzando il *credit spread* che sarebbe applicato dalle controparti bancarie alla Società alle date di valutazione. Al 31 dicembre 2017 è stato stimato un *credit spread* pari al 2,15% (5% quello applicato nel 2016).

Collateral

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

COLLATERAL RILASCIATI	VALORE CONTABILE	
	31/12/2017	31/12/2016
Depositi cauzionali		
- Crediti vari e altre attività	50.029	20.424

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

IMPAIRMENT	SVALUTAZIONE CREDITI COMMERCIALI	
	31/12/2017	31/12/2016
Saldo all'inizio dell'esercizio	10.400.271	10.622.920
Accantonamenti		
- da svalutazioni individuali	761.205	587.033
Utilizzi dell'esercizio	-1.217.976	-629.735
Ripristini di valore		
Altri movimenti	1.054.616	-179.947
Totale	10.998.116	10.400.271

Utili e perdite da strumenti finanziari

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

Per i derivati di copertura è inserito l'importo dei differenziali pagati/incassati. Gli effetti relativi alla variazione di *fair value*, contabilizzati a Patrimonio Netto nella riserva di Cash Flow Hedge al netto degli effetti fiscali, nel corso del 2016 sono pari a +5.315.830 Euro, mentre per il 2016 sono stati pari a +567.305 Euro.

CONTO ECONOMICO 31/12/2017 UTILI (PERDITE) NETTI	VALORE CONTABILE						
	ATTIVITÀ/PASSIVITÀ FINANZIARIE AL FAIR VALUE	ATTIVITÀ/PASSIVITÀ FINANZIARIE AL FAIR VALUE DE TENUTE PER LA NEGOZIAZIONE	CREDITI E FINANZIAMENTI	ATTIVITÀ FINANZIARIE DE TENUTE FINO A SCADENZA	ATTIVITÀ FINANZIARIE DISPONIBILI PER LA VENDITA	PASSIVITÀ FINANZIARIE AL COSTO AMMORTIZZATO	DERIVATI DI COPERTURA
Attività / Passività finanziarie							-6.941.453
Crediti commerciali e altri crediti			-761.205				
Totale	0	0	-761.205	0	0	0	-6.941.453

CONTO ECONOMICO 31/12/2016 UTILI (PERDITE) NETTI	VALORE CONTABILE						
	ATTIVITÀ/PASSIVITÀ FINANZIARIE AL FAIR VALUE	ATTIVITÀ/PASSIVITÀ FINANZIARIE AL FAIR VALUE DE TENUTE PER LA NEGOZIAZIONE	CREDITI E FINANZIAMENTI	ATTIVITÀ FINANZIARIE DE TENUTE FINO A SCADENZA	ATTIVITÀ FINANZIARIE DISPO- NIBILI PER LA VENDITA	PASSIVITÀ FINANZIARIE AL COSTO AMMORTIZZATO	DERIVATI DI COPERTURA
Attività / Passività finanziarie							-8.111.716
Crediti commerciali e altri crediti			-587.033				
Totale	0	0	-587.033	0	0	0	-8.111.716

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al fair value:

INTERESSI ATTIVI	31/12/2017	31/12/2016
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value		
- Depositi	33.423	193.218
- Crediti vs parti correlate	159.074	229.169
INTERESSI PASSIVI	31/12/2017	31/12/2016
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
- Depositi cauzionali	13.614	19.556
- Debiti vari e altre passività	918.188	844.294
- Debiti verso controllante	-	-
- Debiti verso parti controllate	693	12.174
- Passività finanziarie		
- Mutui	3.223.726	3.797.703
- Leasing	55.928	63.648
- Bond	21.888.361	16.380.980
- Interessi capitalizzati	0	0
- Finanziamenti a breve	7.625	148.297

5.7

PROPOSTA DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO, DI DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO 2017 E DI DISTRIBUZIONE DI DIVIDENDI

Signori Azionisti, sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio d'esercizio di IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2017, che chiude con un utile civilistico di Euro 85.368.139. Il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione, propone:

- di destinare l'utile civilistico per Euro 31.419.748 alla Riserva Fair value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore di mercato. Conseguentemente, la Riserva Fair value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore di mercato, passerebbe da Euro 276.316.175 ad Euro 307.735.923.
- di destinare l'utile civilistico per Euro 1.513.549 alle riserve di utili a nuovo attribuibili alla gestione imponibile;
- di destinare l'utile civilistico per Euro 15.730.452 alle riserve di utili a nuovo attribuibili alla gestione esente;
- di destinare l'utile civilistico per Euro 36.704.390 a dividendo, precisando che è derivante dalla gestione esente e che risulta pari al 70% dell'utile della gestione esente resosi disponibile per la distribuzione e soggetto all'obbligo di distribuzione;
- di destinare Euro 12.628.022 a dividendo, utilizzando per un importo pari al 70%, soggetto all'obbligo di distribuzione, le Riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente, scaturenti dalla fusione per incorporazione delle società Punta di Ferro SIIQ S.p.A. e Igd Property SIIQ S.p.A..

Si ricorda che, alla data odierna, è in corso di esecuzione l'aumento di capitale a pagamento in opzione per un importo massimo di Euro 150 milioni, mediante emissione di nuove azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione e godimento regolare (1° gennaio 2017). Pertanto, allo stato, non è possibile determinare il numero esatto di azioni emittende e complessivo che avrà diritto al dividendo.

È comunque intenzione del Consiglio di Amministrazione - una volta definiti i termini dell'aumento di capitale e, in particolare, il prezzo di sottoscrizione e il conseguente numero massimo di azioni da emettere - di proporre all'Assemblea dei soci, in caso di successo dell'aumento di capitale, un dividendo unitario per azione nell'ordine di Euro 50-52 centesimi, all'uopo attingendo dalle riserve di utili a nuovo.

Bologna, 22 febbraio 2018

Il Presidente

Elio Gasperoni



5.8

DIREZIONE
E COORDINAMENTO

Si rende noto che la Società è controllata da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. (fino al 31 dicembre 2015 Coop Adriatica scarl) di Villanova di Castenaso (Bologna) ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2497 bis del Codice Civile, di seguito viene presentato un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio di esercizio approvato da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. (31 dicembre 2016) e da Coop Adriatica scarl (31 dicembre 2015):

PROSPETTO RIEPILOGATIVO BILANCIO COOP ALLEANZA 3.0	ESERCIZIO 2016	ESERCIZIO 2015
STATO PATRIMONIALE (EX ART. 2424 C.C.)		
ATTIVO		
A) - CREDITI V/SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI		
B) - IMMOBILIZZAZIONI	4.255.955.528	1.591.312.173
C) - ATTIVO CIRCOLANTE	4.740.933.677	2.445.022.612
D) - RATEI E RISCONTI	11.581.372	25.762.338
TOTALE ATTIVO	9.008.470.577	4.062.097.123
PASSIVO		
A) - PATRIMONIO NETTO	2.469.479.621	1.011.913.246
B) - FONDI PER RISCHI ED ONERI	65.854.158	16.129.769
C) - TRATTAM.DI FINE RAPPORTO DI LAV.SUB.	148.178.844	64.600.031
D) - DEBITI	6.306.986.503	2.968.228.114
E) - RATEI E RISCONTI	17.971.451	1.225.964
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	9.008.470.577	4.062.097.123
CONTI D'ORDINE		
CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)		
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE	4.098.875.015	2.004.317.386
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE	-4.193.478.002	-2.025.080.877
C) - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	197.959.354	136.006.232
D) - RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIVITÀ FINANZ.	-99.197.940	-73.157.449
E) - PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		5.466.941
Imposte sul reddito dell'esercizio	2.460.159	-12.446.018
UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	6.618.586	35.106.215

5.9

INFORMAZIONI AI SENSI DELL'ART. 149-*duodecies* DEL REGOLAMENTO EMITTENTI CONSOB

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2017 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa società di revisione o da entità appartenenti alla sua rete.

Si precisa che nell'ambito dell'aumento di capitale deliberato in data 12 febbraio 2018, sono stati conferiti incarichi a PricewaterhouseCoopers S.p.A. per complessivi Euro 234 migliaia.

Importi in unità di euro	SOGGETTO CHE EROGA IL SERVIZIO	DESTINATARIO	CORRISPETTIVI DI COMPETENZA DELL'ESERCIZIO 2017
Revisione contabile	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	132.951
Revisione bilancio di sostenibilità	PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	25.000
Altri servizi	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	2.000
Totale			159.951

5.10

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

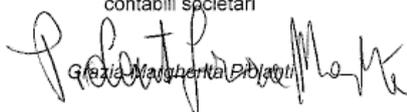
1. I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato, Grazia Margherita Piolanti, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs. 58/98:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso dell'esercizio 2017.
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, 22 febbraio 2018

Amministratore Delegato


Claudio Albertini

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti
contabili societari


Grazia Margherita Piolanti

5.11**ALLEGATI**

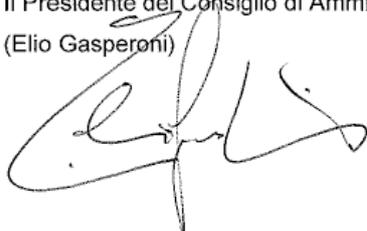
**ATTESTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 16 DEL REGOLAMENTO
CONSOB IN MATERIA DI MERCATI
(DELIBERA CONSOB N. 20249/2017)**

**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. 16 del Regolamento Consob in materia di mercati, adottato con Delibera Consob n. 20249 del 28 dicembre 2017.

22 febbraio 2018

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Elio Gasperoni)



Elenco delle partecipazioni

DENOMINAZIONE	SEDE LEGALE	CAPITALE SOCIALE	RISULTATO (IN EURO)	PATRIMONIO NETTO (IN EURO)	% DI PARTECIPAZIONE	CONTROLLO	NUMERO AZIONI/QUOTE	VALORE CONTABILE
IGD MANAGEMENT S.R.L.	Ravenna Via Villa Glori 4	€ 75.071.221	-4.594.704	142.618.544	100,00%	IGD SIIQ S.p.A.	75.071.221	€ 170.183.477
MILLENNIUM GALLERY S.R.L.	Ravenna Via Villa Glori 4	€ 100.000	307.415	637.818	100,00%	IGD SIIQ S.p.A.	100.000	€ 14.463.025
PORTA MEDICEA S.R.L.	Bologna Via Trattati Comunitari Europei 1957 2007 13	€ 60.000.000	-9.605.913	37.903.107	100,00%	IGD Management S.r.l.	60.000.000	€ 40.111.147
WINMAGAZIN S.A.	Bucarest Romania	113.715,3 Lei	2.594.990	90.544.285	0,10%	IGD SIIQ S.p.A.	114	€ 185.618
WINMARKT MANAGEMENT S.R.L.	Bucarest Romania	1.001.000 Lei	5.213	222.129	99,90%	IGD Management S.r.l.	113.602	€162.314.548
WINMARKT MANAGEMENT S.R.L.	Bucarest Romania	1.001.000 Lei	5.213	222.129	100,00%	Win Magazin S.A.	1.001.000	783.481,1 Lei
ARCO CAMPUS S.R.L.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	€ 1.500.000	-23.197	1.415.733	99,98%	IGD SIIQ S.p.A.	1.500.000	€ 1.440.509
CONSORZIO I BRICCHI	Isola d'Asti loc. Molini Via prato boschiero	€ 6.000	0	5.998	72,25%	IGD SIIQ S.p.A.	4.335	€ 4.335
RGD FERRARA 2013 S.R.L.	Roma, via Piemonte 38	€ 100.000	9.446	137.269	50,00%	IGD SIIQ S.p.A.	50.000	€ 63.912
CONSORZIO PROPRIETARI C.C.LEONARDO	Imola (Bologna) Via Amendola 129	€ 100.000	0	999.998	52,00%	IGD SIIQ S.p.A.	52.000	€ 52.000
CONSORZIO PROPRIETARI FONTI DEL CORALLO	Livorno Via Gino Graziani 6	€ 10.000	0	12.400	68,00%	IGD SIIQ S.p.A.	6.800	€ 6.800
CONSORZIO DEI PROPRIETARI DEL COMPENDIO COMMERCIALE DEL COMMENDONE	Grosseto Compendio Commerciale del Commendone	€ 10.000	0	10.000	52,60%	IGD SIIQ S.p.A.	5.260	€ 6.040
CONSORZIO PUNTADIFERRO		€ 10.000	0	10.000	62,34%	IGD SIIQ S.p.A.	6.234	€ 6.234

5.12

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE



Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n°39 e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014

Agli Azionisti della
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio separato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio separato della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA (di seguito, la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2017, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note di commento al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio separato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA al 31 dicembre 2017 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.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio separato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277831 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 I.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880135 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 Walther 23 Tel. 0303697501 - Catania 05120 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - Firenze 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - Genova 16121 Piazza Piacopieta 9 Tel. 01029041 - Napoli 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - Padova 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - Palermo 90141 Via Marsese Ugo 60 Tel. 091349737 - Parma 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - Pescara 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - Roma 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - Torino 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - Trento 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461237001 - Treviso 31100 Viale Felissani 90 Tel. 0422606911 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - Udine 33100 Via Foscolle 43 Tel. 043225789 - Varese 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332285039 - Verona 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263901 - Vicenza 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311

www.pwc.com/it



nella formazione del nostro giudizio sul bilancio separato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Aspetti chiave

Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

Valutazione degli investimenti immobiliari e degli investimenti immobiliari in corso

Si vedano le note n° 14 e 15 ed i paragrafi "Sintesi dei principi contabili" e "Uso di stime" delle note di commento al bilancio separato al 31 dicembre 2017

Al 31 dicembre 2017 il valore degli investimenti immobiliari e delle immobilizzazioni in corso della Immobiliare Grande Distribuzione SIQ SpA è pari, rispettivamente, ad Euro 1.829,9 milioni ed Euro 29,1 milioni, per un valore complessivo di Euro 1.859 milioni, corrispondente all' 85,9% del totale attivo.

Gli investimenti immobiliari sono valutati al *fair value* ai sensi del principio contabile internazionale IAS 40 adottato dall'Unione Europea e gli investimenti immobiliari in corso sono valutati al costo ridotto per perdite di valore, ovvero al *fair value* nel caso in cui lo stesso sia determinabile attendibilmente tenendo conto dell'iter per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative e l'avvio della costruzione.

La determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari e degli investimenti immobiliari in corso della Società, basata sulle perizie redatte da società di valutazione esterne indipendenti (di seguito, anche i "Periti"), è stata considerata di particolare rilevanza per la revisione legale del bilancio separato della Società e rappresenta un aspetto chiave della revisione in quanto si basa su un processo complesso di stima e sull'utilizzo di assunzioni influenzate dalle

L'approccio di revisione sulle voci di bilancio in questione ha previsto, in via preliminare, la comprensione e la valutazione delle metodologie e delle procedure definite dalla Società, ed approvate dal Consiglio di Amministrazione in data 19 dicembre 2013, per la verifica dell'indipendenza e della competenza delle società di valutazione esterne indipendenti incaricate della determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari e degli investimenti immobiliari in corso, nonché delle procedure che regolano la selezione e la rotazione dei Periti e lo scambio di informazioni tra il management della Società responsabile per la gestione del patrimonio immobiliare e i Periti medesimi.

L'approccio di revisione ha quindi previsto l'effettuazione di test di conformità sui controlli posti in essere dalla Società nell'ambito dei sopramenzionati processi e procedure per la verifica dei modelli di valutazione al *fair value* predisposti dai Periti e degli esiti scaturenti da tali modelli. Tenuto conto dell'attività di comprensione, valutazione e validazione dei controlli interni sopra menzionati, abbiamo quindi



future condizioni di mercato, specificatamente per quanto attiene i canoni di mercato attesi, il tasso di sfritto atteso (ovvero la percentuale prevista degli spazi degli investimenti immobiliari non locati), il tasso di capitalizzazione del reddito netto al termine del periodo di valutazione ed il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa connessi a ciascun investimento immobiliare.

provveduto a pianificare e svolgere i test di validità sulle voci di bilancio in oggetto.

A tale proposito segnaliamo che le verifiche di dettaglio sul portafoglio immobiliare sono state da noi svolte su un campione di investimenti ritenuto rilevante sulla base del rischio e della dimensione dei singoli investimenti, in un'ottica di copertura di tutte le tipologie di investimento e di tutti i Periti, nonché di rotazione del portafoglio immobiliare oggetto di selezione.

In particolare, abbiamo verificato la ragionevolezza delle metodologie adottate e delle principali assunzioni riflesse nei modelli valutativi utilizzati (metodo dell'attualizzazione dei flussi finanziari) attraverso la lettura e l'analisi delle perizie predisposte dagli esperti indipendenti e mediante colloqui con il management della Società e con i responsabili delle società di valutazione esterne indipendenti; tali analisi e tali colloqui sono avvenuti con il coinvolgimento degli esperti della rete PwC nell'ambito delle valutazioni degli investimenti immobiliari. Particolare enfasi è stata posta alla verifica della ragionevolezza dei parametri maggiormente sensibili per la determinazione del *fair value*, quali i canoni di mercato attesi, il tasso di sfritto atteso, il tasso di capitalizzazione del reddito netto al termine del periodo di valutazione ed il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa connessi a ciascun investimento immobiliare rispetto alle prassi valutative normalmente adottate per la valutazione di investimenti immobiliari similari appartenenti al settore di riferimento della Società. Per quanto attiene le iniziative immobiliari in corso abbiamo, inoltre, verificato la coerenza tra i costi a finire inclusi nel modello di valutazione ed i budget dei costi approvati dal Consiglio di Amministrazione della Società.

Abbiamo verificato, inoltre, su base



campionaria la coerenza tra i flussi finanziari inseriti nei modelli di valutazione ed i canoni previsti nei contratti di affitto sottoscritti con i locatari nonché tra i dati relativi al costo per assicurazione ed all'Imposta Municipale Unica con la relativa documentazione.

Per gli investimenti oggetto di selezione, abbiamo, inoltre, verificato, l'accuratezza matematica dei modelli di valutazione predisposti dalle società di valutazione esterne indipendenti.

Infine, tenuto conto che la valutazione al *fair value* degli investimenti immobiliari e degli investimenti immobiliari in corso richiede il ricorso a modelli valutativi alimentati da dati non direttamente osservabili sul mercato (Livello 3 della gerarchia del *fair value* prevista dal principio contabile internazionale IFRS 13 adottato dall'Unione Europea), abbiamo verificato l'informativa fornita dalla Società nelle note di commento al bilancio separato relativamente alla metodologia adottata per la determinazione del *fair value*, alla stima dei dati di input, agli esiti delle valutazioni effettuate ed all'analisi di sensitività.

Altri aspetti

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nelle note di commento i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio separato della Immobiliare Grande Distribuzione SIQ SpA non si estende a tali dati.



Responsabilità degli Amministratori e del collegio sindacale per il bilancio separato

Gli Amministratori della Società sono responsabili per la redazione del bilancio separato 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 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori della Società sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio separato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori della Società utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio separato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio separato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio separato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio separato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio separato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o



- forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio separato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio separato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio separato in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella presente relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA ci ha conferito in data 18 aprile 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio separato e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.



Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'articolo 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) n° 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio separato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell'articolo 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs n° 39/2010 e dell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs n° 58/1998

Gli Amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Società al 31 dicembre 2017, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio separato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs n° 58/98, con il bilancio separato della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA al 31 dicembre 2017 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio separato della Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA al 31 dicembre 2017 e sono redatte in conformità alle norme di legge.



Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs n° 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Bologna, 2 marzo 2018

PricewaterhouseCoopers SpA

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

Roberto Sollevanti
(Revisore legale)

5.13

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

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

Sede Legale Via Agro Pontino, 13 48100 RAVENNA

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

Rea 88573 Registro Imprese 00397420399

Capitale Sociale sottoscritto e versato Euro 599.760.276,16

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 nelle 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 informazioni con la Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A., con il Dirigente Preposto, con l'Internal Auditing e con l'Organismo di Vigilanza.

Il Collegio Sindacale rileva preliminarmente che il Bilancio d'esercizio e consolidato, chiuso al 31 dicembre 2017, 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 (2016), 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 2017 possono essere così riepilogati:

In data 19 gennaio 2017 il Consiglio di Amministrazione di IGD Siiq S.p.A. ha deliberato, ai sensi dell'art. 2505, secondo comma del cod. civ. e art. 22 dello statuto sociale, di approvare l'operazione di fusione per incorporazione delle società interamente controllate IGD PROPERTY SIIQ S.p.A. e PUNTA DI FERRO SIIQ S.p.A.. Nella stessa data, l'operazione di fusione è stata approvata, per quanto di rispettiva competenza, dalle assemblee straordinarie delle Società Incorporande.

Il 28 febbraio 2017 il Consiglio di amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di esercizio e il Bilancio Consolidato, proponendo all'Assemblea un dividendo pari a 0,045 Euro per ogni azione in circolazione oltre ad aver approvato per la prima volta il Bilancio di sostenibilità relativo all'esercizio 2016 congiuntamente al Bilancio Civilistico.

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato anche la Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari oltre alla Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Remunerazione.

In data 27 marzo 2017 è stato sottoscritto ed iscritto presso l'Ufficio del Registro delle Imprese competente l'atto di fusione per incorporazione delle società interamente controllate IGD PROPERTY SIIQ S.p.A. e PUNTA DI FERRO SIIQ S.p.A., in IGD SIIQ S.p.A. Gli effetti civilistici della fusione decorrono dal 1° aprile 2017 mentre gli effetti contabili e fiscali decorrono dal 1° gennaio 2017.

In data 12 aprile 2017 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio d'Esercizio 2016 così come presentato dal Consiglio di Amministrazione del 28 febbraio 2017 e ha deliberato la distribuzione di un dividendo pari ad Euro 0,045 che è stato messo in pagamento con stacco della cedola n. 17 in data 22 maggio 2017, a partire dal 24 maggio 2017 (*record date* il 23 maggio 2017).

Il dividendo distribuito pari a Euro 0,045 per azione (per complessivi Euro 36.587.053,40) è così composto:

□ Euro 0,026882 per azione: utili e riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente, come tali da assoggettare alle regole ordinariamente previste dalla legge n. 296/2006 per gli utili derivanti da tale gestione;

□ Euro 0,018118 per azione: riserve di capitale.

L'Assemblea ha, inoltre, votato in senso favorevole in merito alla prima sezione della "Relazione sulla Remunerazione", già approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 28 febbraio 2017, ai sensi dell'art. 123-ter del D.lgs. 58/98, oltre a rinnovare l'autorizzazione al Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, in una o più volte, sino al massimo consentito per legge. Al termine dell'Assemblea il Presidente Gilberto Coffari ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione, rimanendo in carica quale Amministratore della Società.

In data 19 aprile 2017 il Consiglio di Amministrazione ha nominato Elio Gasperoni già amministratore di IGD SIIQ e Vice Presidente di Coop Alleanza 3.0 quale nuovo Presidente del Consiglio di Amministrazione.

In data 15 giugno 2017 John Matthew Lentz ha rassegnato le dimissioni dalla carica di amministratore indipendente della Società.

In data 26 giugno è stato sciolto l'accordo quadro con il Gruppo CMB nel progetto Porta a Mare con conseguente riacquisto del 20% del capitale sociale di Porta Medicea per 9,5 milioni di Euro e la vendita di 14 unità residenziali oltre a 14 box auto per 4 milioni di Euro.

In data 4 agosto 2017 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'avvio di un programma a sostegno della liquidità delle azioni IGD, per la durata di un anno a decorrere dal 4 settembre 2017. A fine esercizio le azioni proprie acquistate sono pari a 170.471 e risultano iscritte a

riduzione del patrimonio netto per Euro 158.567. Nello stesso Consiglio di Amministrazione è stato cooptato l'amministratore indipendente Matteo Cidonio.

In data 15 dicembre 2017 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'acquisizione di quattro rami di azienda relativi a quattro gallerie commerciali ed un retail park ubicati nel Nord Italia di proprietà del gruppo facente capo a Eurocommercial Properties N.V. ("ECP") per un valore complessivo pari ad Euro 187 milioni oltre ad oneri ed imposte di trasferimento, incrementato o diminuito delle attività/passività afferenti i rami d'azienda che saranno contestualmente trasferiti alla Società, tra cui i finanziamenti ipotecari il cui importo alla data di perfezionamento dell'acquisizione è stimato in circa Euro 88,5 milioni. Si prevede che l'acquisizione del portafoglio possa generare un gross yield pari al 6,8% dei costi di trasferimento.

Il Consiglio di Amministrazione ha altresì deliberato di sottoporre all'Assemblea Straordinaria degli Azionisti la proposta di un aumento di capitale a pagamento, in via scindibile, da offrirsi in opzione agli azionisti esistenti per un controvalore massimo di Euro 150 milioni, finalizzato al parziale finanziamento dell'acquisizione del Portafoglio e per l'eventuale importo residuo alla riduzione dell'indebitamento del Gruppo, con conseguente rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria della Società.

In data 19 febbraio 2018 è stata data esecuzione al raggruppamento delle azioni ordinarie di IGD nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria ogni 10 azioni ordinarie possedute, deliberato dall'Assemblea straordinaria della Società in data 12 febbraio 2018, con conseguente variazione del numero di azioni ordinarie in circolazione da n. 813.045.631 alle attuali n. 81.304.563.

In data 22 febbraio 2018 il Collegio ha reso noto al Consiglio di Amministrazione gli esiti positivi circa l'autovalutazione in merito all'indipendenza dei suoi membri ed in merito alla valutazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottate dal Consiglio stesso per la valutazione dei propri membri.

Con riferimento all'andamento economico e finanziario della Capogruppo gli eventi possono essere così sintetizzati:

Il bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è sostanzialmente influenzato dall'operazione di fusione per incorporazione delle società interamente controllate IGD PROPERTY SIINQ S.p.A. e PUNTA DI FERRO SIINQ S.p.A; in IGD SIHQ, i cui effetti contabili e fiscali decorrono dal 1° gennaio 2017. Il Bilancio sottoposto all'approvazione dell'Assemblea riporta un utile netto pari ad Euro 85.368.139, il totale dei ricavi e dei proventi operativi ammonta ad Euro 112,6 milioni, in incremento rispetto all'esercizio

precedente di Euro 35,7 milioni, pari al 46,51% mentre i costi operativi, comprensivi delle spese generali, sono in incremento rispetto all'esercizio precedente con una incidenza sui ricavi, in miglioramento, che passa dal 29% al 23,8%. A seguito delle fusioni sono entrati a far parte del patrimonio immobiliare di IGD SIIQ S.p.A. i seguenti asset: galleria del centro commerciale Punta di Ferro, galleria e Iper dei centri commerciali Esp, Borgo e Casilino, galleria del centro commerciale Katanè, Iper del centro commerciale Lame e negozi Aquileia e Miralfiore. Un ulteriore effetto positivo sui ricavi è stato prodotto sia dal contributo dell'intero periodo delle locazioni e degli affitti d'azienda della galleria del centro Maremà, inaugurato ad ottobre 2016, sia dall'apertura, avvenuta in data 1 giugno 2017, dell'ampliamento del centro commerciale Esp che ha contribuito ad incrementare i ricavi da affitto d'azienda.

Il risultato operativo pari ad Euro 118,4 milioni è in significativo aumento rispetto all'esercizio precedente, pari a Euro 62,6 milioni, per effetto (i) delle fusioni sopraesposte, (ii) di un miglioramento della marginalità e (iii) dell'incremento del fair value.

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2017 è pari Euro 32,9 milioni, risulta in incremento rispetto all'esercizio 2016, di Euro 3,9 milioni, principalmente per gli oneri finanziari relativi all'intero esercizio del prestito obbligazionario emesso in data 31 maggio 2016 e agli oneri finanziari relativi al prestito obbligazionario di Euro 100 milioni emesso in data 11 gennaio 2017. Tali maggiori oneri sono stati parzialmente compensati dai minori oneri finanziari per effetto dei differenziali IRS e dalla chiusura di un finanziamento ipotecario giunto a naturale scadenza a dicembre 2016 e al minor utilizzo di linee di finanziamento a breve.

La posizione finanziaria netta risulta in incremento per effetto degli investimenti effettuati nell'esercizio e per l'operazione di fusione della controllata IGD PROPERTY SIIQ; in relazione al rimborso anticipato nell'esercizio precedente del CMBS, in scadenza nel 2018, detenuto dalla controllata.

Il patrimonio immobiliare complessivo del Gruppo IGD ha raggiunto il valore di mercato di Euro 2.228,23 milioni. Esso è costituito da immobili uso commerciale retail di cui il 96,8% a "reddito" e per la percentuale residuale, da immobilizzazioni in fase di realizzazione. La variazione positiva di fair value contabilizzata nel conto economico consolidato è pari a 27,5 milioni di Euro mentre la svalutazione netta delle immobilizzazioni in corso e rimanenze è pari a 3,7 milioni di Euro determinando complessivamente un impatto positivo di 23,8 milioni di Euro di cui 18,9 milioni di Euro già rilevati al 30 giugno 2017. Nel corso dell'esercizio il Gruppo IGD ha effettuato investimenti sul portafoglio immobiliare per complessivi 32,6 milioni di Euro di cui 16 milioni di Euro per l'ampliamento del centro ESP di Ravenna, 2,2

milioni di Euro riferiti a Grand Rondò e 1,8 milioni di Euro per immobilizzazioni in corso in Romania.

In data 21 dicembre 2017 l'agenzia di rating Moody's ha aggiornato la credit opinion che aveva formulato per la prima volta il 17 maggio 2016 confermando il rating del debito, Baa3 e mantenendo l'Outlook stabile.

Nel corso del 2017, 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 l'Internal Audit e con la Società indicata del controllo contabile (PWC).

Tali operazioni, per quanto a conoscenza di questo 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.

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 2017 – si sono conservate in capo alla Società IGD SIQ S.p.A. i requisiti: (i) soggettivi; (ii) statutari ed (iii) oggettivi previsti dal regime speciale delle società di investimento immobiliare quotate (SIQ), introdotte dall'art. 1 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 – Legge Finanziaria 2007 – nonché dall'art. 3 del D.M. 7 Settembre 2007 n. 174.

Nel corso dell'esercizio appena terminato (2017) la Società ha deliberato, nell'Assemblea del 12 aprile 2017 la distribuzione di utili della Gestione Esente divenuti disponibili per la distribuzione per un ammontare non inferiore a quello necessario al rispetto degli Obblighi distributivi. In particolare l'Assemblea ha deliberato la distribuzione di un dividendo complessivo pari ad Euro 36.587.053,40 riconducibile per Euro 21.856.292,65 alla gestione esente e per Euro 14.730.760,75 a riserve di capitale.

IL 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.

In aderenza alla Comunicazione CONSOB n. DEM /10078683/2010 del 24-09-2010 che ha raccomandato agli emittenti di effettuare una revisione triennale delle procedure adottate dagli stessi in materia di operazioni con parti correlate, il Consiglio di Amministrazione del 15 dicembre 2016, previo parere del Comitato Parti Correlate, ha deliberato in merito alla adeguatezza della Procedura con Parti Correlate adottata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 11 novembre 2010 e da ultimo modificata in data 6 agosto 2015.

Il Collegio ha preso atto che il Comitato Parti Correlate non si è riunito nel corso del 2017 in quanto non sono state effettuate operazioni che lo hanno reso necessario.

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*", A seguito della Delibera Consob n. 19925/2017 del 6 aprile 2017, che ha adeguato al MAR le disposizioni del Regolamento Emittenti, la Società ha aggiornato la Procedura di *Internal Dealing* già in uso.

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

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 del D.Lgs.

27 gennaio 2010, n. 39e dell'art. 10 del regolamento (UE) n. 537/2014, in data 2 Marzo 2018.

Il testo della relazione di revisione è stato rivisto, sia nella forma che nel contenuto e sia per quanto riguarda le attestazioni e le informazioni, a seguito delle modifiche apportate alla riforma della revisione legale recepita nel nostro ordinamento attraverso il D.lgs n. 135/2016 che ha modificato le disposizioni contenute nel D.lgs n. 39/2010.

Per quanto riguarda i giudizi e le attestazioni la Società di revisione nella Relazione sulla revisione contabile sul bilancio ha:

- rilasciato un giudizio dal quale risulta che i bilanci separato e consolidato della IGD SIQ spa e del Gruppo IGD forniscono una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, in conformità agli IFRS adottati dall'Unione europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs n. 38/2005;
- rilasciato un giudizio di coerenza dal quale risulta che la relazione sulla gestione che correde il bilancio separato e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2017 e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e sugli assetti proprietari ai sensi dell'art.123-bis comma 4 del TUF, sono redatte in conformità alle norme di legge;
- dichiarato, ai sensi dell'art. 14 comma 2 lettera c) del D.Lgs 39/2010, sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, di non aver nulla da riportare.

In data 2 marzo 2018 la Società di revisione ha altresì presentato al Collegio sindacale la Relazione aggiuntiva prevista dall'art. 11 del Regolamento (UE) n. 537/2014, dalla quale non risultano carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria meritevoli di essere portate all'attenzione dei responsabili dell'attività di governance.

Nella relazione aggiuntiva la Società di revisione ha presentato al Collegio sindacale anche la dichiarazione relativa all'indipendenza, così come richiesto dall'art. 6 del regolamento (UE) n. 537/2014, dalla quale non emergono situazioni che abbiano compromesso l'indipendenza.

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

Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio 2017, 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 2017 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 2017 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. Gli importi sostenuti per tali attività sono stati pari ad Euro 133 migliaia per l'esercizio 2017. La Società di Revisione PriceWaterhouseCoopers S.p.A. ha percepito altresì i seguenti importi: (i) per la sottoscrizione della dichiarazione IVA ai fini dell'utilizzo del credito Euro 2 migliaia.

Il Collegio Sindacale dà atto che gli amministratori in adempimento all'art. 149 duodecies del Regolamento Emittenti hanno indicato i corrispettivi complessivamente di competenza dell'esercizio 2017 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 Euro 216 migliaia.

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 Euro 22 migliaia.

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. L'importo complessivo è stato di

Euro 34 migliaia.

Alla Società di Revisione PriceWaterHouseCoopers Advisory S.p.A. è stato inoltre affidato lo svolgimento dell'attività di revisione del Bilancio di sostenibilità di IGD SIQ S.p.a. per l'importo complessivo di Euro 25 migliaia

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 2017 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 2017 DAL COLLEGIO SINDACALE

Nel corso dell'esercizio 2017, 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 2017 a favore dell'Amministratore Delegato, del Direttore Generale alla gestione e dei Dirigenti con responsabilità strategica;
- Parere rilasciato ai sensi del Regolamento UE n. 537/2014 art. 5, comma 4 in merito a servizi diversi dalla revisione per Euro 2 migliaia;
- Parere rilasciato ai sensi del Regolamento UE n. 537/2014 art. 5, comma 4 in merito alla revisione del Bilancio di Sostenibilità per gli anni 2017 - 2019 per l'importo di Euro 25 migliaia per ciascun anno.

X. INDICAZIONI DELLA FREQUENZA E DEL NUMERO DELLE RIUNIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E 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 2017, 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 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, così come l'anno precedente.

I risultati di tale attività sono stati illustrati nel corso del Consiglio di Amministrazione del 22 febbraio 2018 conclusasi con una valutazione positiva.

Il Collegio Sindacale si è riunito sei volte nel corso del 2017 ai fini dell'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 (i) a sei riunioni su sei del Comitato di Controllo e Rischi; (ii) a quattro riunioni su cinque del Comitato per le Nomine e per le Remunerazioni; (iii) a nessuna riunione del Comitato Parti Correlate in quanto non sono state indette. 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 E SUL RISPETTO DELLE NORME DI LEGGE E DI STATUTO

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 della Società di Revisione, ai fini del reciproco scambio di informazioni. In particolare, per quanto attiene ai processi deliberativi del Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale ha accertato, anche mediante la partecipazione diretta alle adunanze consiliari, la conformità alla Legge ed allo Statuto sociale delle scelte gestionali operate dagli Amministratori ed ha verificato che le relative delibere fossero assistite da analisi e pareri – prodotti all'interno o, quando necessario, da professionisti e/o società esterne – riguardanti soprattutto la congruità economico-finanziaria delle operazioni e la loro conseguente rispondenza all'interesse della Società.

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 questo 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 2017, 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 2017, 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 2017, 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 – ATTIVITA' 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 del 18 Dicembre 2014, ad adeguare il proprio regolamento di Governance al nuovo testo del Codice di Autodisciplina, recependo le novità introdotte così come durante la riunione del 5 agosto 2016 ha deliberato l'aggiornamento del Regolamento di Governance sulla base delle novità del Codice di Autodisciplina emanato nel luglio 2015 e attualmente vigente.

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

- Comitato di Presidenza: composto da 3 (tre) Consiglieri dalla data del 19 aprile 2017, considerato che Gilberto Coffari, che ne faceva parte, ha rassegnato le dimissioni dalla qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, conservando la qualità di componente il nuovo Presidente Elio Gasperoni, che già ne faceva parte in qualità di Consigliere. Il Comitato attualmente è composto dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, dal Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e dall'Amministratore Delegato. Il Comitato nel corso dell'anno 2017 si è riunito n. 5

(cinque) volte.

- Comitato per le Nomine e per le Remunerazioni: tale Comitato è stato istituito nel corso del 2012; recependo quanto indicato nel Codice di Autodisciplina, ed accorpando le funzioni fino ad allora separatamente attribuite rispettivamente al "Comitato per le Nomine" ed al "Comitato per la Remunerazione". Esso si compone di n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi ed indipendenti. Partecipano di diritto alle riunioni del Comitato per le Nomine e per 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 2017 si è riunito n. 5 (cinque) volte.
- il Comitato di Controllo e Rischi: è composto da n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi individuati nei Consiglieri indipendenti. Nel corso dell'anno 2017 il Comitato si è riunito con continuità ed in modo adeguato alle esigenze aziendali. Le riunioni sono state n. 6 (sei). 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 2017 non si è riunito in quanto non è stato necessario.

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 e la 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 2017 l'Organismo si è riunito in funzione delle esigenze evidenziate 4 (quattro) volte. 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 22 febbraio 2018. 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

segnalarVi; pertanto dalla nostra attività di verifica e controllo non sono emersi fatti significati 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.

* * * * *

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.

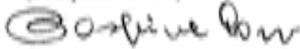
Bologna, 16 Marzo 2018

Il Collegio Sindacale

(Anna Maria Affèvi)



(Pasquina Corsi)



(Roberto Chiurli)



GLOSSARIO

06

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.

COSTO MEDIO DEL DEBITO

Indica il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (ricorrenti e non), sostenuti dalla società per i capitali presi a prestito. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra: la somma degli interessi passivi maturati nel periodo di riferimento (riguardanti finanziamenti a breve termine, mutui ipotecari, mutui chirografari, differenziali IRS, bond e oneri finanziari su leasing) e la media del valore nominale dei finanziamenti a lungo e a breve termine rilevati ad ogni chiusura trimestrale e all'inizio dell'esercizio.

COSTO MEDIO EFFETTIVO DEL DEBITO

Indica il costo medio del debito, considerando gli oneri accessori ai finanziamenti (ricorrenti e non), sostenuti dalla società per i capitali presi a prestito. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra: la somma degli interessi passivi maturati nel periodo di riferimento (riguardanti finanziamenti a breve termine, mutui ipotecari, mutui chirografari, differenziali IRS, bond e oneri finanziari su leasing) e la media del valore nominale dei finanziamenti a lungo e a breve termine rilevati ad ogni chiusura trimestrale e all'inizio dell'esercizio.

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.

EBIT**(Risultato operativo)**

L'EBIT, letteralmente Earnings before Interest and Taxes, è un saldo che, rispetto all'EBITDA, incorpora informazioni sull'andamento degli ammortamenti, sulla variazione del Fair Value degli immobili in portafoglio e gli accantonamenti per rischi.

EBITDA**(complessivo e della gestione caratteristica)**

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, della gestione partecipazioni/straordinaria, degli ammortamenti e accantonamenti per rischi, oltre alle Svalutazioni e adeguamenti fair value. L'Ebitda della gestione caratteristica si riferisce alla Gestione caratteristica del conto economico consolidato, che non include le risultanze del "Progetto Porta a Mare".

EBITDA MARGIN**(complessivo e della gestione caratteristica)**

L'indicatore è calcolato rapportando l'Ebitda ai ricavi gestionali.

EPRA

European Public Real Estate Association.

EPRA Net Initial Yield o NIY

L'EPRA Net Initial Yield è un indice di misurazione delle performance ed esprime il rapporto tra i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei), al netto dei costi operativi non recuperabili, e il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare, al netto degli immobili in via di sviluppo.

EPRA "topped-up" NIY

L'EPRA Topped-up NIY è un indice di misurazione delle performance ottenuto rettificando l'EPRA Net Initial Yield con i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei) e a regime, ossia escludendo eventuali incentivi temporanei (quali riduzioni del canone e step up).

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 gestione caratteristica

L'FFO (Funds From Operations) è un indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS).

L'FFO della gestione caratteristica definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente e caratteristica del Gruppo ed è composto dall'Ebitda, dalla Gestione finanziaria, dalla gestione partecipazioni/straordinaria e dalle imposte correnti. Tali componenti vengono rettificati da poste non ricorrenti.

FINANCIAL OCCUPANCY

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

GEARING

Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Esprime il grado di solidità e di efficienza della struttura patrimoniale in termini di incidenza relativa delle fonti di finanziamento tra mezzi di terzi e mezzi propri, oltre a consentire analisi di benchmark con gli standard del settore.

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.

INTEREST COVER RATIO (ICR)

L'indice di interest coverage ratio indica il numero di volte in cui l'Ebitda copre gli interessi netti. È un indicatore di solvibilità e della capacità di indebitamento dell'impresa. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria".

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.

LOAN TO VALUE (LTV)

Rapporto tra la posizione finanziaria netta (che non include il debito finanziario per leasing relativo alla sede di IGD) 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.

Rappresenta il valore del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo includendo nel calcolo il fair value delle principali componenti patrimoniali che non sono incluse nell'EPRA NAV, quali (i) gli strumenti finanziari di copertura, (ii) il debito finanziario e (iii) le 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.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (PFN)

La PFN rappresenta un indicatore della struttura finanziaria ed è determinato dai "finanziamenti a lungo termine" e dai "finanziamenti a breve termine e quote correnti dei finanziamenti a lungo termine", inclusi nelle voci "Passività finanziarie correnti e non correnti" (verso terzi e verso parti correlate), al netto della "Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti", delle "Attività finanziarie non correnti" e dei "Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti" (verso terzi e verso parti correlate).

PRE-LET

Contratto di affitto firmato con un operatore prima del completamento dello sviluppo immobiliare.

REIT

Real Estate Investment Trust. Cfr. SIQ 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.

RICAVI LIKE FOR LIKE (perimetro omogeneo)

Sono i ricavi da attività locativa di competenza relativi al perimetro omogeneo (asset presenti per l'intero periodo dell'anno in corso e dell'anno

precedente). Sono calcolati distintamente per il portafoglio Italia e Romania ed escludono:

- i ricavi degli immobili acquisiti, dismessi o oggetto di significativi interventi di rimodulazione che non producono redditi per l'intero periodo analizzato;
- i mancati ricavi derivanti dalla vacancy strumentale attuata a vario titolo (ad esempio per lavori relativi alla creazione di nuovi layout);
- i ricavi rilevati in via eccezionale e non ripetibile che renderebbero il confronto meno attendibile;

SIHQ

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.

**IMMOBILIARE GRANDE
DISTRIBUZIONE
SOCIETÀ DI INVESTIMENTO
IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A.**

Sede legale in Ravenna (RA)
Via Agro Pontino n. 13

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

N. Iscrizione al Registro
Imprese di Ravenna
e Partita IVA 00397420399
REA di Ravenna 88573

Capitale sociale
sottoscritto e versato
Euro 599.760.278,16

t. +39 051 509111
f. +39 051 509247
www.gruppoigd.it
info@gruppoigd.it



IPERCOOP

PARCO COMMERCIALE

FOOD COURT

BOUTIQUE

BANCOMA

KIDS ZONE

