

# NOTA DI SINTESI

## Emittente



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

Capitale Sociale deliberato € 422.882.284,69 Capitale Sociale sottoscritto e versato € 322.545.915,08  
suddiviso in n. 330.025.283 azioni ordinarie

Partita IVA e n. Iscrizione al Registro Imprese di Ravenna 00397420399

R.E.A. di Ravenna: 88573

Società soggetta alla Direzione e Coordinamento di Coop Adriatica s.c.a.r.l.

Nota di Sintesi depositata presso Consob in data 17 maggio 2013, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 16 maggio 2013, protocollo n. 13042795.

Nota Informativa depositata presso Consob in data 17 maggio 2013, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 16 maggio 2013, protocollo n. 13042795.

Documento di Registrazione depositato presso Consob in data 17 maggio 2013, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 16 maggio 2013, protocollo n. 13042795.

La Nota di Sintesi deve essere letta congiuntamente al Documento di Registrazione ed alla Nota Informativa.

L'adempimento di pubblicazione della Nota di Sintesi non comporta alcun giudizio della Consob sull'opportunità dell'investimento proposto e sul merito dei dati e delle notizie allo stesso relativi.

La Nota Informativa, la Nota di Sintesi ed il Documento di Registrazione sono a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Emittente, in Ravenna, via Agro Pontino, n. 13, nonché sul sito *internet* dell'Emittente [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it) e di Borsa Italiana S.p.A.

*Si precisa che il Prezzo di Offerta e il numero definitivo delle Azioni da emettere, nonché qualsiasi altra informazione determinabile sulla base di tali dati, sono stati definiti dopo l'approvazione del Documento di Registrazione, della Nota Informativa sugli Strumenti Finanziari e della Nota di Sintesi e, anche se depositati in un unico contesto documentale, restano distinti dal testo di tali documenti approvati e sono per tale ragione resi in corsivo. Tali informazioni, determinate e depositate ai sensi dell'art. 95-bis, comma 1 del TUF, non hanno costituito oggetto di approvazione da parte della Consob.*

[PAGINA VOLUTAMENTE LASCIATA IN BIANCO]

## INDICE

DEFINIZIONI.....	2
NOTA DI SINTESI.....	5
SEZIONE B – <i>EMITTENTE</i> .....	5
SEZIONE C – <i>STRUMENTI FINANZIARI</i> .....	14
SEZIONE D – <i>RISCHI</i> .....	15
SEZIONE E – <i>OFFERTA</i> .....	18

## DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco delle definizioni e dei termini utilizzati all'interno della Nota di Sintesi. Tali definizioni e termini, salvo diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato.

<b>Aumento di Capitale</b>	L'aumento di capitale sociale a pagamento, da eseguirsi entro il 30 settembre 2013, in via scindibile, per un importo complessivo massimo di Euro 17.866.726, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente della Società, mediante emissione di azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441 quarto comma, secondo periodo, c.c., da offrirsi in sottoscrizione ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2012, approvato dall'Assemblea Straordinaria in data 18 aprile 2013.
<b>Azioni</b>	Le azioni ordinarie dell'Emittente, prive dell'indicazione del valore nominale, rivenienti dall'Aumento di Capitale ed oggetto dell'Offerta, con godimento regolare. Le Azioni non attribuiscono il diritto a percepire il dividendo in relazione all'esercizio 2012.
<b>Beni Stabili</b>	Beni Stabili Società per Azioni Società di Investimento Immobiliare Quotata, con sede legale in Roma, Via Piemonte n. 38.
<b>Borsa Italiana</b>	Borsa Italiana S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
<b>CONSOB</b>	Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede legale in Roma, Via G.B. Martini, n. 3.
<b>Coop Adriatica</b>	Coop Adriatica S.c.a.r.l., con sede in Villanova di Castenaso (Bologna), Via Villanova 29/7.
<b>Data della Nota di Sintesi</b>	La data di pubblicazione della Nota di Sintesi.
<b>Documento di Registrazione</b>	Il documento di registrazione relativo all'Emittente depositato presso la Consob in data 17 maggio 2013, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 16 maggio 2013, protocollo n. 13042795. Il Documento di Registrazione è disponibile presso la sede legale dell'Emittente, in Ravenna, via Agro Pontino, n. 13, nonché sul sito <i>internet</i> dell'Emittente <a href="http://www.gruppoigd.it">www.gruppoigd.it</a> , e di Borsa Italiana S.p.A.
<b>Gruppo IGD o Gruppo</b>	Collettivamente, l'Emittente e le società da essa direttamente o indirettamente controllate, ai sensi degli articoli 2359 del codice civile e 93 del Testo Unico.
<b>IFRS o Principi Contabili Internazionali</b>	Tutti gli <i>International Financial Reporting Standards</i> , tutti gli <i>International Accounting Standards</i> (IAS), tutte le interpretazioni dell' <i>International Reporting Interpretations Committee</i> (IFRIC), precedentemente denominate <i>Standing Interpretations Committee</i> (SIC).
<b>IGD, la Società o l'Emittente</b>	Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., con sede legale in Ravenna, Via Agro Pontino n. 13.
<b>IMU</b>	Imposta Municipale Unica introdotta con D.L. 201 del 6 dicembre 2011 recante " <i>Disposizioni per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici</i> " convertito con Legge n. 214 del 22 dicembre 2011, oggetto di successivo intervento legislativo con D.L. n. 16 del 2 marzo 2012, recante " <i>Disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie, di efficientamento e potenziamento delle procedure di accertamento</i> " convertito con L. n. 44 del 26 aprile 2012.
<b>Ipercoop Tirreno</b>	Ipercoop Tirreno S.p.A.
<b>Monte Titoli</b>	Monte Titoli S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.

<b>MTA</b>	Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.
<b>Nota di Sintesi</b>	La presente Nota di Sintesi.
<b>Nota Informativa</b>	La nota informativa sugli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta depositata presso la Consob in data 17 maggio 2013, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 16 maggio 2013, protocollo n. 13042795.
<b>Offerta</b>	L'offerta con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441 quarto comma, secondo periodo, c.c., riservata ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2012 di massime n. 23.633.236 Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale nel rapporto di assegnazione di n. 2 Azioni ogni n. 27 azioni ordinarie dell'Emittente possedute in relazione alle quali spettò il diritto al dividendo 2012.
<b>Offerta di Scambio</b>	L'offerta di scambio, approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 18 aprile 2013, rivolta ai portatori dei titoli obbligazionari convertibili "€ 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013" in circolazione emessi dalla stessa IGD e avente quale corrispettivo titoli obbligazionari <i>senior</i> di nuova emissione non garantiti, a tasso fisso "€ 144,900,000 4.335 per cent. Notes due 7 May 2017". L'offerta di scambio è unicamente rivolta ai portatori delle obbligazioni convertibili "€ 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013" in Italia e all'estero (con esclusione degli Stati Uniti d'America, ai sensi della <i>Regulation S</i> dello <i>United States Securities Act</i> del 1933 come successivamente modificata) che in base alla normativa applicabile siano investitori qualificati.
<b>Patrimonio Immobiliare</b>	I beni immobili facenti parte del patrimonio della Società alla Data della Nota di Sintesi.
<b>Periodo di Offerta</b>	Il periodo di tempo compreso tra il 20 maggio 2013 e le ore 15.30 del 31 maggio 2013.
<b>Piano 2012-2015 o il Piano</b>	Il Piano Strategico 2012-2015 approvato dal Consiglio di Amministrazione di IGD in data 2 ottobre 2012.
<b>Portafoglio Immobiliare</b>	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 di cui IGD è conduttore.
<b>Prezzo di Offerta</b>	Il prezzo pari a Euro 0,75 a cui ciascuna Azione sarà offerta in sottoscrizione ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2012.
<b>Regolamento (CE) 809/2004</b>	Regolamento (CE) n. 809/2004 della Commissione del 29 aprile 2004, recante modalità di esecuzione della direttiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio per quanto riguarda le informazioni contenute nei prospetti, il modello dei prospetti, l'inclusione delle informazioni mediante riferimento, la pubblicazione dei prospetti e la diffusione di messaggi pubblicitari, e successive modificazioni e integrazioni.
<b>Regolamento Parti Correlate</b>	Il regolamento approvato dalla Consob con deliberazione n. 17221 in data 12 marzo 2010 e successive modificazioni e integrazioni.
<b>Società di Investimento Immobiliare Quotata o SIIQ</b>	Società di Investimento Immobiliare Quotata, disciplinata dall'articolo 1, commi da 119 a 141, della Legge Finanziaria 2007 (Legge 27 dicembre 2006, n. 296), così come integrata e modificata dalla Legge Finanziaria 2008 (Legge 24 Dicembre 2007, n. 244), e dal Regolamento recante disposizioni in materia di SIIQ (Decreto 7 settembre 2007, n. 174 del Ministero dell'Economia e delle Finanze).
<b>Società di Revisione</b>	Reconta Ernst & Young S.p.A.

<b>Statuto</b>	Lo statuto sociale di IGD vigente alla Data della Nota di Sintesi.
<b>Testo Unico o TUF</b>	D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modificazioni.
<b>Unicoop Tirreno</b>	Unicoop Tirreno Società Cooperativa, con sede in Piombino (LI), frazione Vignale Riotorto, S.S. 1 Via Aurelia, km 237.
<b>WinMagazine</b>	SC Win Magazin S.A., con sede in Bucarest (Romania), 25-29 Decebal Blvd. Olympia Tower Building, 9th Floor District 3.

## NOTA DI SINTESI

La presente nota di sintesi (la “**Nota di Sintesi**”), redatta ai sensi del Regolamento (CE) 809/2004 contiene le informazioni chiave relative all’Emittente, al Gruppo e al settore di attività in cui gli stessi operano, nonché quelle relative alle Azioni oggetto dell’Offerta.

Le note di sintesi riportano gli elementi informativi richiesti dagli schemi applicabili (“**Elementi**”) indicati nelle Sezioni da A a E (A.1 – E.7).

La presente Nota di Sintesi contiene tutti gli Elementi richiesti dagli schemi applicabili in relazione alle caratteristiche degli strumenti finanziari offerti e dell’Emittente. Poiché non è richiesta l’indicazione nella Nota di Sintesi di Elementi relativi a schemi non utilizzati per la redazione del Documento di Registrazione e della Nota Informativa, potrebbero esservi intervalli nella sequenza numerica degli Elementi.

Qualora l’indicazione di un determinato Elemento sia richiesta dagli schemi applicabili in relazione alle caratteristiche degli strumenti finanziari offerti e dell’Emittente, e non vi siano informazioni rilevanti al riguardo, la Nota di Sintesi contiene una sintetica descrizione dell’Elemento astratto richiesto dagli schemi applicabili, con l’indicazione “*non applicabile*”.

### Sezione A – *Introduzione e avvertenze*

<b>A.1</b>	<b>Avvertenza</b>
	Si avverte espressamente che: <i>(i)</i> la Nota di Sintesi deve essere letta come una introduzione alla Nota Informativa ed al Documento di Registrazione; <i>(ii)</i> qualsiasi decisione di investire nelle Azioni deve basarsi sull’esame da parte dell’investitore, oltre che della presente Nota di Sintesi, anche della Nota Informativa e del Documento di Registrazione; <i>(iii)</i> qualora sia proposta un’azione dinanzi all’autorità giudiziaria in merito alle informazioni contenute nella Nota di Sintesi, nella Nota Informativa e/o nel Documento di Registrazione, l’investitore ricorrente potrebbe essere tenuto a sostenere le spese di traduzione della Nota di Sintesi, della Nota Informativa e/o del Documento di Registrazione prima dell’inizio del procedimento; <i>(iv)</i> la responsabilità civile incombe sulle persone che hanno redatto la Nota di Sintesi, ed eventualmente la sua traduzione, soltanto qualora la stessa Nota di Sintesi risulti fuorviante, imprecisa o incoerente se letta congiuntamente alla Nota Informativa ed al Documento di Registrazione o non offre, se letta insieme alla Nota Informativa e al Documento di Registrazione, le informazioni fondamentali per aiutare gli investitori al momento di valutare l’opportunità di investire nelle Azioni oggetto dell’Offerta.
<b>A.2</b>	<b>Eventuale consenso all’utilizzo della Nota di Sintesi, della Nota Informativa e/o del Documento di Registrazione per la successiva rivendita delle Azioni</b>
	L’Emittente non presta il suo consenso all’utilizzo della Nota di Sintesi, della Nota Informativa e/o del Documento di Registrazione per la successiva rivendita o collocamento finale delle Azioni da parte di intermediari finanziari.

### Sezione B – *Emittente*

<b>B.1</b>	<b>Denominazione legale e commerciale dell’Emittente</b>
------------	--

	La Società è denominata “Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.” ovvero, in forma abbreviata “IGD SIIQ S.p.A.”.																																																																		
<b>B.2</b>	<b>Domicilio e forma giuridica dell’Emittente, legislazione in base alla quale opera l’Emittente e suo paese di costituzione</b>																																																																		
	La Società è stata costituita in Italia, in forma di società per azioni ed opera in base alla legislazione italiana. Nell’aprile 2008 e con effetto a decorrere dal 1° gennaio 2008, la Società ha esercitato l’opzione per accedere al regime delle SIIQ. La Società ha sede legale in Ravenna, Via Agro Pontino n. 13 e sede operativa in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, numero di telefono +39.051.509111. L’Emittente è iscritta presso l’Ufficio del Registro delle Imprese di Ravenna al numero 00397420399.																																																																		
<b>B.3</b>	<b>Descrizione della natura delle operazioni correnti dell’Emittente e delle sue principali attività, e relativi fattori chiave, con indicazione delle principali categorie di prodotti venduti e/o di servizi prestati e identificazione dei principali mercati in cui l’Emittente compete.</b>																																																																		
	<p>Il Gruppo IGD è uno dei principali <i>player</i> in Italia nella proprietà e gestione di Centri Commerciali della grande distribuzione organizzata. Dal 2008, il Gruppo opera in Romania con la società controllata WinMagazine, cui fa capo la principale catena di <i>department store</i> del Paese.</p> <p>In particolare, l’attività del Gruppo IGD si articola in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Gestione Immobiliare e Locativa</b> che ha l’obiettivo di valorizzare il Portafoglio Immobiliare in un’ottica di medio-lungo termine, attraverso l’acquisizione e la locazione di immobili a destinazione commerciale, sia operativi sia di nuova realizzazione (Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati e Gallerie), e dall’altro mediante l’ottimizzazione del rendimento degli immobili del Portafoglio Immobiliare ovvero mediante l’eventuale cessione delle Gallerie;</li> <li>- <b>Attività di Servizi</b> che si sostanzia in un’attività di <i>Agency Management</i> e <i>Pilotage</i> nonché in un’attività di <i>Facility Management</i>.</li> </ul> <p>La principale attività del Gruppo è rappresentata dalla stipula di contratti di locazione e affitto di azienda relativi agli immobili costituenti il Portafoglio Immobiliare.</p> <p>L’attività di Gestione Immobiliare e Locativa si sostanzia altresì nella ottimizzazione del rendimento del Patrimonio Immobiliare appartenente al Gruppo da realizzarsi mediante (i) politiche commerciali e iniziative di <i>marketing</i> che mantengano elevata l’attrattività dei Centri Commerciali e i relativi tassi di occupazione; (ii) politiche di valorizzazione e gestione degli immobili, attraverso interventi migliorativi, quali estensioni o <i>restyling</i>.</p> <p>Alla Gestione Immobiliare e Locativa il Gruppo abbina la fornitura di servizi. Tale attività è svolta da IGD e comprende la fornitura di servizi di <i>Agency Management</i> e di <i>Pilotage</i> e la fornitura di servizi di <i>Facility Management</i>, entrambi rivolti ai proprietari e agli affittuari/conduttori degli Ipermercati, del Supermercato e dei Negozi presenti all’interno delle Gallerie.</p> <p>La seguente tabella indica i ricavi consolidati gestionali per area di attività con riferimento ai trimestri chiusi al 31 marzo 2013 e 2012, nonché agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Settore di attività *</th> <th>31/03/2013</th> <th>%</th> <th>31/03/2012</th> <th>%</th> <th>31/12/2012</th> <th>%</th> <th>31/12/2011</th> <th>%</th> <th>31/12/2010</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(milioni di Euro)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gestione Immobiliare e Locativa</td> <td>29.191</td> <td>96%</td> <td>29.442</td> <td>96%</td> <td>118.128</td> <td>96%</td> <td>115.906</td> <td>95%</td> <td>110.095</td> <td>95%</td> </tr> <tr> <td>Attività di Servizi</td> <td>1.250</td> <td>4%</td> <td>1.303</td> <td>4%</td> <td>5.136</td> <td>4%</td> <td>5.284</td> <td>4%</td> <td>6.092</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>Ricavi da <i>trading</i></td> <td>0</td> <td>0%</td> <td>0</td> <td>0%</td> <td>-</td> <td>0%</td> <td>1.726</td> <td>1%</td> <td>-</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td><b>Totale</b></td> <td><b>30.440</b></td> <td><b>100%</b></td> <td><b>30.745</b></td> <td><b>100%</b></td> <td><b>123.264</b></td> <td><b>100%</b></td> <td><b>122.916</b></td> <td><b>100%</b></td> <td><b>116.187</b></td> <td><b>100%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>*Si segnala che, dal punto di vista gestionale, alcune voci di costo e ricavo vengono riclassificate, e talvolta compensate,</p>	Settore di attività *	31/03/2013	%	31/03/2012	%	31/12/2012	%	31/12/2011	%	31/12/2010	%	(milioni di Euro)											Gestione Immobiliare e Locativa	29.191	96%	29.442	96%	118.128	96%	115.906	95%	110.095	95%	Attività di Servizi	1.250	4%	1.303	4%	5.136	4%	5.284	4%	6.092	5%	Ricavi da <i>trading</i>	0	0%	0	0%	-	0%	1.726	1%	-	0%	<b>Totale</b>	<b>30.440</b>	<b>100%</b>	<b>30.745</b>	<b>100%</b>	<b>123.264</b>	<b>100%</b>	<b>122.916</b>	<b>100%</b>	<b>116.187</b>	<b>100%</b>
Settore di attività *	31/03/2013	%	31/03/2012	%	31/12/2012	%	31/12/2011	%	31/12/2010	%																																																									
(milioni di Euro)																																																																			
Gestione Immobiliare e Locativa	29.191	96%	29.442	96%	118.128	96%	115.906	95%	110.095	95%																																																									
Attività di Servizi	1.250	4%	1.303	4%	5.136	4%	5.284	4%	6.092	5%																																																									
Ricavi da <i>trading</i>	0	0%	0	0%	-	0%	1.726	1%	-	0%																																																									
<b>Totale</b>	<b>30.440</b>	<b>100%</b>	<b>30.745</b>	<b>100%</b>	<b>123.264</b>	<b>100%</b>	<b>122.916</b>	<b>100%</b>	<b>116.187</b>	<b>100%</b>																																																									

rispetto a quanto rilevato nei prospetti contabili.

La seguente tabella indica i ricavi consolidati gestionali suddivisi per area di attività e per area geografica con riferimento ai trimestri chiusi al 31 marzo 2013 e 2012 e agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010.

Settore di attività	Italia									
	(migliaia di Euro)									
	31/03/2013	%	31/03/2012	%	31/12/2012	%	31/12/2011	%	31/12/2010	%
Gestione immobiliare e locativa	26.521	96%	26.635	95%	107.026	96%	104.184	94%	97.294	94%
Attività di servizi	1.219	4%	1.268	5%	4.981	4%	5.094	5%	5.894	6%
Ricavi da <i>trading</i>	0	0%	0	0%	-	0%-	1.726	1%	-	0%-
<b>Totale</b>	<b>27.740</b>	<b>100%</b>	<b>27.903</b>	<b>100%</b>	<b>112.007</b>	<b>100%</b>	<b>111.004</b>	<b>100%</b>	<b>103.188</b>	<b>100%</b>
Settore di attività	Romania									
	(migliaia di Euro)									
	31/03/2013	%	31/03/2012	%	31/12/2012	%	31/12/2011	%	31/12/2010	%
Gestione immobiliare e locativa	2.670	99%	2.807	99%	11.102	99%	11.722	98%	12.801	98%
Attività di servizi	31	1%	35	1%	155	1%	190	2%	198	2%
Ricavi da <i>trading</i>	0	0%	0	0%	-	0%	-	0%-	-	0%-
<b>Totale</b>	<b>2.701</b>	<b>100%</b>	<b>2.842</b>	<b>100%</b>	<b>11.257</b>	<b>100%</b>	<b>11.912</b>	<b>100%</b>	<b>12.999</b>	<b>100%</b>

IGD possiede un Portafoglio Immobiliare rappresentato in larga parte da Ipermercati e da Gallerie che si trovano all'interno di Centri Commerciali di medio-grandi dimensioni.

In particolare, il Patrimonio Immobiliare del Gruppo IGD in Italia risulta composto da: (i) 19 Ipermercati e Supermercati; (ii) 19 Gallerie e *Retail Park* (inclusa una Galleria in comproprietà con Beni Stabili); (iii) un immobile *City Center* (iv) 4 terreni oggetto di sviluppo diretto; (v) un immobile per *trading*; (vi) 7 unità immobiliari di altro tipo (uffici, un negozio, un'area ingrosso e un'area dedicata al *fitness*, pertinenti a Centri Commerciali di proprietà).

In Romania, il Patrimonio Immobiliare del Gruppo è costituito da (i) 15 Centri Commerciali e (ii) un edificio a uso ufficio. Tali immobili sono ubicati in tredici città della Romania di medie dimensioni.

Alla data del 31 dicembre 2012, il Patrimonio Immobiliare complessivo del Gruppo ha raggiunto un valore di mercato pari a Euro 1.906,56 milioni, in decremento rispetto agli Euro 1.924,65 milioni registrati al 31 dicembre 2011.

Si segnala che, dal 31 dicembre 2012 alla Data della Nota di Sintesi non si sono verificate variazioni significative del perimetro del Portafoglio Immobiliare.

Al 31 dicembre 2012, il Gruppo impiegava 160 dipendenti, di cui 114 in Italia e 46 in Romania. Alla Data della Nota di Sintesi, non si sono verificate significative variazioni del numero dei dipendenti del Gruppo IGD rispetto al 31 dicembre 2012.

#### **B.4a Descrizione delle principali tendenze recenti riguardanti l'Emittente e i settori in cui opera**

##### Italia

Nel 2012 è continuata la fase recessiva dell'economia italiana iniziata nella seconda metà del 2011. A partire dal quarto trimestre del 2011, per 5 trimestri consecutivi, la variazione del Pil è stata di segno negativo fino a raggiungere una percentuale pari a -2,7% nel quarto trimestre 2012<sup>1</sup>. Lo *stock*

<sup>1</sup> Fonte: dati ISTAT

complessivo di superfici commerciali in Italia a fine 2012 ha raggiunto i 16,4 milioni di mq di GLA, con una crescita del 3% rispetto al 2011. Al 31 dicembre 2012, i centri commerciali rappresentavano circa il 90% del totale, i *retail park* circa il 7% ed i *factory outlet* circa il 3%<sup>2</sup>. Lo sviluppo immobiliare registrato nel 2012 risulta rallentato rispetto all'anno precedente, con una diminuzione del 24% rispetto al 2011 (400.000 mq/GLA). Nel 2012, il volume complessivo degli investimenti immobiliari in Italia si è chiuso a Euro 1.345 milioni, con una contrazione del 42% rispetto al 2011.

#### Romania

Nel 2012 il Pil rumeno ha segnato una crescita inferiore alle aspettative e si prevede che chiuda il 2012 con un incremento dello 0,8% contro l'incremento dell'1,2% previsto dalla Banca Mondiale. L'andamento dell'inflazione ha visto una fase discendente nel primo semestre del 2012 ed una fase di repentina ripresa nel secondo semestre del 2012 totalizzando un'inflazione media per l'anno di 3,4%. Il tasso di cambio al 31 dicembre 2012 è stato di 4,43 Lei/Euro. Nel 2012 lo *stock* totale di Centri Commerciali (compresi *retail park* e *outlet*) ha superato i 2.7 ML/mq di GLA.

Il contesto economico-finanziario generale, non favorevole nell'area Euro e in particolare in Italia e con ripercussioni significative nel settore immobiliare, ha spinto il Gruppo IGD ad adottare una pianificazione prudente nell'area degli investimenti, che porti il Gruppo a sviluppare esclusivamente operazioni già in portafoglio. Non sono previsti nuovi investimenti alla luce degli elevati costi di finanziamento e dell'obiettivo di non incrementare, nel corso del 2013, il *gearing* in essere; non si prevedono scostamenti significativi del *trend* dei ricavi e della redditività caratteristica.

Il predetto contesto economico-finanziario ha altresì avuto notevoli ripercussioni sul settore immobiliare, con particolare riferimento alle modalità di rifinanziamento, che per quanto attiene l'Emittente, si sono manifestate in una riduzione della durata dei finanziamenti oltre ad un generale peggioramento delle relative condizioni economiche. In particolare, nei primi tre mesi del 2013, il volume degli investimenti *retail* in Italia ha sfiorato il valore di Euro 100 milioni con una redditività stimata compresa tra il 7% e l'8,5%<sup>3</sup>.

### **B.5 Descrizione del gruppo a cui appartiene l'Emittente**

Nella seguente tabella sono elencate le società controllate direttamente e indirettamente da IGD alla Data della Nota di Sintesi.

Denominazione	Sede	Azionista	Quota di partecipazione
IGD Management S.r.l.	Ravenna	IGD SIIQ S.p.A.	100%
Millennium Gallery S.r.l.	Ravenna	IGD SIIQ S.p.A.	100%
Porta Medicea S.r.l.	Bologna	IGD Management S.r.l.	80%
		F.IM.PAR.CO S.p.A.	20%
Win Magazin S.A.	Bucarest (Romania)	IGD Management S.r.l. 99,9%, IGD 0,1%	100%
Winmarkt management S.r.l.	Bucarest (Romania)	Win Magazin S.A.	100%
IGD Property SIINQ S.p.A.	Ravenna	IGD SIIQ S.p.A.	100%
Consorzio I Bricchi	Isola d' Asti	IGD SIIQ S.p.A.	72,25%
		Tiziano S.r.l.	27,75%
Consorzio Forte di Brondolo (*)	Castenaso (Bologna)	IGD SIIQ S.p.A.	100%
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	Imola (Bologna)	IGD SIIQ S.p.A.	52,00%
		Eurocommercial	48,00%

<sup>2</sup> Fonte: dati CBRE

<sup>3</sup> Fonte: dati CBRE, *Report* relativo al primo trimestre del 2013.

			Properties Italia s.r.l.																						
	(*) In liquidazione.																								
<b>B.6</b>	<b>Azionisti che detengono partecipazioni superiori al 2% del capitale, diritti di voto diversi in capo ai principali azionisti dell'Emittente, indicazione del soggetto controllante ai sensi dell'articolo 93 TUF</b>																								
	<p>Alla Data della Nota di Sintesi, sulla base delle risultanze del libro soci e delle altre informazioni disponibili all'Emittente, gli azionisti che detengono, direttamente o indirettamente, un numero di azioni ordinarie della Società rappresentanti una partecipazione superiore al 2% del capitale sociale sono i seguenti:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Azionista</th> <th>Numero di azioni</th> <th>% sul capitale sociale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Schroder Investment Management LTD <sup>(1)</sup></td> <td>8.619.250</td> <td>2,612</td> </tr> <tr> <td>European Investors Incorporated <sup>(1)</sup></td> <td>15.161.866</td> <td>4,594</td> </tr> <tr> <td>Coop Adriatica s.c.a.r.l.</td> <td>141.162.381</td> <td>42,773</td> </tr> <tr> <td>Unicoop Tirreno Società Cooperativa</td> <td>50.110.360</td> <td>15,184</td> </tr> <tr> <td>UBS AG</td> <td>8.371.426<sup>(2)</sup></td> <td>2,54</td> </tr> <tr> <td>IGD <sup>(3)</sup></td> <td>10.976.592</td> <td>3,326</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) Partecipazione detenuta a titolo di gestione del risparmio.  (2) Di cui con diritto di voto n. 4.079.665 azioni, pari all'1,24% del capitale sociale.  (3) Azioni proprie dell'Emittente.</p> <p>Alla Data della Nota di Sintesi, la Società è controllata ai sensi dell'art. 93 del TUF da Coop Adriatica, la quale esercita sulla Società attività di direzione e coordinamento, ai sensi dell'art. 2497 del codice civile. Tale attività viene svolta mediante la nomina della maggioranza dei componenti degli organi di amministrazione e controllo di IGD.</p> <p>Si segnala inoltre che in data 12 giugno 2012 Coop Adriatica ha concordato con Unicoop Tirreno lo scioglimento anticipato del patto parasociale stipulato nel febbraio 2011 dagli stessi e, in pari data, ha stipulato con Unicoop Tirreno un nuovo patto di sindacato dell'esercizio del diritto di voto e di blocco, ai sensi dell'art. 122 commi 1 e 5 lett. a) e b), del TUF avente ad oggetto azioni di IGD, con l'obiettivo di perseguire un indirizzo unitario nella scelta delle strategie della Società e nella gestione della stessa. Il patto avrà durata fino al 30 giugno 2013. Per quanto a conoscenza della Società, sono in corso trattative tra Coop Adriatica e Unicoop Tirreno finalizzate al rinnovo del patto.</p> <p>Alla Data della Nota di Sintesi, il patto ha ad oggetto n. 191.272.741 azioni ordinarie della Società, pari al 57,957% del capitale sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di voto e n. 168.312.894, pari al 51,00% del capitale sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di blocco.</p>				Azionista	Numero di azioni	% sul capitale sociale	Schroder Investment Management LTD <sup>(1)</sup>	8.619.250	2,612	European Investors Incorporated <sup>(1)</sup>	15.161.866	4,594	Coop Adriatica s.c.a.r.l.	141.162.381	42,773	Unicoop Tirreno Società Cooperativa	50.110.360	15,184	UBS AG	8.371.426 <sup>(2)</sup>	2,54	IGD <sup>(3)</sup>	10.976.592	3,326
Azionista	Numero di azioni	% sul capitale sociale																							
Schroder Investment Management LTD <sup>(1)</sup>	8.619.250	2,612																							
European Investors Incorporated <sup>(1)</sup>	15.161.866	4,594																							
Coop Adriatica s.c.a.r.l.	141.162.381	42,773																							
Unicoop Tirreno Società Cooperativa	50.110.360	15,184																							
UBS AG	8.371.426 <sup>(2)</sup>	2,54																							
IGD <sup>(3)</sup>	10.976.592	3,326																							
<b>B.7</b>	<b>Informazioni finanziarie fondamentali selezionate sull'Emittente</b>																								
	<p>Si riporta di seguito una sintesi delle principali informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie consolidate del Gruppo IGD relative agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010. I bilanci consolidati del Gruppo IGD relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010, predisposti in accordo con i principi contabili internazionali, sono stati sottoposti a revisione contabile completa da parte della Società di Revisione che ha emesso le proprie relazioni rispettivamente in data 25 marzo 2013, 23 marzo 2012 e 24 marzo 2011.</p> <p>Nella seguente tabella sono rappresentati i principali dati economici consolidati del Gruppo IGD per i trimestri chiusi al 31 marzo 2013 e 2012 e per i periodi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Conto economico consolidato</th> <th>31/03/2013</th> <th>31/03/2012</th> <th>31/12/2012</th> <th>31/12/2011</th> <th>31/12/2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(importo in migliaia di Euro)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Ricavi</b></td> <td><b>29.181</b></td> <td><b>29.475</b></td> <td><b>117.979</b></td> <td><b>115.800</b></td> <td><b>109.882</b></td> </tr> </tbody> </table>				Conto economico consolidato	31/03/2013	31/03/2012	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	(importo in migliaia di Euro)						<b>Ricavi</b>	<b>29.181</b>	<b>29.475</b>	<b>117.979</b>	<b>115.800</b>	<b>109.882</b>			
Conto economico consolidato	31/03/2013	31/03/2012	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010																				
(importo in migliaia di Euro)																									
<b>Ricavi</b>	<b>29.181</b>	<b>29.475</b>	<b>117.979</b>	<b>115.800</b>	<b>109.882</b>																				

<b>Altri proventi</b>	<b>1.259</b>	<b>1.352</b>	<b>5.278</b>	<b>5.447</b>	<b>6.314</b>
<b>Ricavi da vendita immobili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.726</b>	<b>0</b>
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>30.440</b>	<b>30.827</b>	<b>123.257</b>	<b>122.973</b>	<b>116.196</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	1.629	1.750	7.976	7.356	3.434
<b>Totale ricavi e variazione delle rimanenze</b>	<b>32.069</b>	<b>32.577</b>	<b>131.233</b>	<b>130.329</b>	<b>119.630</b>
<b>Totale costi operativi</b>	<b>10.382</b>	<b>9.864</b>	<b>43.492</b>	<b>39.950</b>	<b>35.434</b>
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(1.148)</b>	<b>(1.364)</b>	<b>(34.458)</b>	<b>(17.015)</b>	<b>(16.070)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>20.539</b>	<b>21.349</b>	<b>53.283</b>	<b>73.364</b>	<b>68.126</b>
<b>Risultato Gestione partecipazioni</b>	<b>(413)</b>	<b>(173)</b>	<b>(746)</b>	<b>(887)</b>	<b>(1.140)</b>
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(11.229)</b>	<b>(12.117)</b>	<b>(47.570)</b>	<b>(43.335)</b>	<b>(35.204)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>8.897</b>	<b>9.059</b>	<b>4.967</b>	<b>29.142</b>	<b>31.782</b>
Imposte sul reddito del periodo	700	733	(6.185)	(876)	2.510
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>8.197</b>	<b>8.326</b>	<b>11.152</b>	<b>30.018</b>	<b>29.272</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	40	29	136	39	68
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>8.237</b>	<b>8.355</b>	<b>11.288</b>	<b>30.057</b>	<b>29.340</b>
- utile base per azione	n.a.	n.a.	0,036	0,101	0,098
- utile diluito per azione	n.a.	n.a.	0,062	0,112	0,113

Nella seguente tabella, sono rappresentati i principali dati patrimoniali consolidati del Gruppo IGD al 31 marzo 2013 e al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010.

<b>Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata</b>	<b>31/03/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<i>(in migliaia di Euro)</i>				
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI (A)</b>	<b>1.890.305</b>	<b>1.890.154</b>	<b>1.897.999</b>	<b>1.786.488</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (B)</b>	<b>106.009</b>	<b>104.475</b>	<b>112.773</b>	<b>160.443</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ (A + B)</b>	<b>1.996.314</b>	<b>1.994.629</b>	<b>2.010.772</b>	<b>1.946.931</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>				
quota di pertinenza della Capogruppo	753.815	741.890	755.241	761.603
quota di pertinenza di terzi	11.636	11.676	11.812	11.851
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>765.451</b>	<b>753.556</b>	<b>767.053</b>	<b>773.454</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI (D)</b>	<b>747.526</b>	<b>697.004</b>	<b>981.076</b>	<b>946.166</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI (E)</b>	<b>483.337</b>	<b>544.059</b>	<b>262.643</b>	<b>227.311</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ (F=D + E)</b>	<b>1.230.863</b>	<b>1.241.063</b>	<b>1.243.719</b>	<b>1.173.477</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ (C + F)</b>	<b>1.996.314</b>	<b>1.994.629</b>	<b>2.010.772</b>	<b>1.946.931</b>

Di seguito si riporta l'evoluzione delle principali voci dell'Indebitamento Finanziario Netto, che non include la valutazione dei derivati di copertura del Gruppo IGD per gli esercizi 2012, 2011 e 2010 e per il primo trimestre del 2013.:

<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO</b>				
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>	<b>31/03/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Liquidità	(5.702)	(8.320)	(16.137)	(39.356)
Indebitamento finanziario corrente	462.844	523.617	234.916	191.463
Indebitamento finanziario corrente netto	457.142	515.297	218.778	152.107
Indebitamento finanziario non corrente netto	628.757	574.334	875.618	849.690
Indebitamento finanziario netto	1.085.899	1.089.631	1.094.397	1.001.797
Indebitamento finanziario netto ESMA/2011/81*	<b>1.086.037</b>	<b>1.089.656</b>	<b>1.094.438</b>	<b>1.001.816</b>

\*L'Indebitamento Finanziario netto ESMA non contiene le Attività finanziarie non correnti.

Si riporta di seguito il rendiconto finanziario consolidato del Gruppo IGD per i trimestri chiusi al 31 marzo 2013 e 2012 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010, estratto dai bilanci consolidati alle rispettive date, con evidenza:

- del flusso di cassa relativo all'attività di esercizio;

- del flusso di cassa utilizzato in attività di investimento;
- del flusso di cassa generato da attività di finanziamento;
- della liquidità all'inizio e alla fine dell'esercizio.

<b>Rendiconto finanziario consolidato - dati di sintesi</b>	<b>31/03/2013</b>	<b>31/03/2012</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<i>(In migliaia di Euro)</i>					
Flusso di cassa generato da attività d'esercizio	10.058	14.267	34.841	61.320	49.094
Flusso di cassa utilizzato in attività di investimento	(2.233)	(2.111)	(13.883)	(127.520)	(44.505)
flusso di cassa generato da attività di finanziamento	(10.406)	(9.767)	(27.803)	48.382	(4.611)
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	6	(23)	(43)	(13)	(27)
<b>Incremento (decremento) netto delle disponibilità liquide</b>	<b>(2.575)</b>	<b>2.366</b>	<b>(6.888)</b>	<b>(17.831)</b>	<b>(49)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>	<b>7.545</b>	<b>14.433</b>	<b>14.433</b>	<b>32.264</b>	<b>35.856</b>
Disponibilità liquide dismesse con la cessione di partecipazioni/ acquisite con l'acquisizione di partecipazioni consolidate					(3.543)
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>	<b>4.970</b>	<b>16.799</b>	<b>7.545</b>	<b>14.433</b>	<b>32.264</b>

Salvo quanto riportato al successivo paragrafo B.11 con riferimento all'Offerta di Scambio, alla Data della Nota di Sintesi l'Emittente non è a conoscenza di cambiamenti significativi della situazione finanziaria o commerciale del Gruppo verificatasi successivamente al 31 dicembre 2012.

#### Operazioni con parti correlate

Le informazioni relative alle operazioni infragruppo con società collegate e altre parti correlate sono ricavabili dal Bilancio individuale e consolidato 2012 (nota integrativa, nota 40 Informativa sulle parti correlate da pag. 210), dal Bilancio individuale e consolidato 2011 (nota integrativa, nota 40 Informativa sulle parti correlate da pag. 181) e Bilancio individuale e consolidato 2010 (nota integrativa, nota 40 Informativa sulle parti correlate da pag. 153).

L'Emittente si avvale del regime di inclusione mediante riferimento dei documenti sopra indicati ai sensi dell'art. 11 della Direttiva 2003/71/CE e dell'art. 28 del Regolamento (CE) 809/2004. Tali documenti sono stati pubblicati e depositati presso la Consob e sono a disposizione del pubblico sul sito *internet* dell'Emittente ([www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)) nonché presso la sede dell'Emittente e Borsa Italiana.

Nel corso degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010, non sono state effettuate operazioni "di natura atipica o inusuale" rispetto alla normale gestione. Le operazioni effettuate con parti correlate, ivi comprese le operazioni infragruppo, rientrano nell'ambito dell'attività ordinaria delle società del Gruppo e sono allineate alle normali condizioni di mercato.

In data 18 aprile 2013, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato la promozione dell'Offerta di Scambio. Benché rivolta a parità di condizioni a una pluralità di investitori qualificati, l'Offerta di Scambio può qualificarsi come "operazione con parti correlate", e segnatamente, con Coop Adriatica e Unicoop Tirreno che, per quanto a conoscenza della Società, hanno sottoscritto una quota del prestito obbligazionario convertibile "€ 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013" per un controvalore complessivo pari a circa Euro 182 milioni. Pertanto, la predetta delibera del Consiglio di Amministrazione è stata assunta previo rilascio, in data 17 aprile 2013, del parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate della Società, ai sensi dell'art. 8 del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato.

Per quanto a conoscenza della Società, Coop Adriatica e Unicoop Tirreno hanno aderito all'Offerta di Scambio per un importo nominale complessivo pari a Euro 120 milioni.

	<p>Il documento informativo relativo all'Offerta di Scambio, predisposto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Parti Correlate e dell'art. 11 della Procedura per le operazioni con Parti Correlate di IGD, è a disposizione del pubblico sul sito <i>internet</i> dell'Emittente <a href="http://www.gruppoigd.it">www.gruppoigd.it</a>.</p> <p>In particolare, IGD intrattiene, tra l'altro, rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Adriatica, con altre società del gruppo Coop Adriatica (Robintur S.p.A., società controllata da Coop Adriatica con una partecipazione pari al 69,73% del capitale sociale, Librerie Coop S.p.A., società in cui Coop Adriatica detiene il 37,50% del capitale sociale, Viaggia con noi S.r.l., società controllata da Robintur S.p.A. con una partecipazione pari al 60% del capitale sociale), con alcune società del Gruppo Unicoop Tirreno (Vignale Comunicazioni, Unicoop Tirreno e Ipercoop Tirreno) e con IperCoop Sicilia. La parte più rilevante dei rapporti con parti correlate è relativa a Coop Adriatica e Unicoop Tirreno.</p> <p>Salvo quanto sopra indicato con riferimento all'Offerta di Scambio, tra il 31 dicembre 2012 e la Data della Nota di Sintesi non sono state poste in essere nuove operazioni rilevanti con parti correlate.</p>
<b>B.9</b>	<b>Previsioni o stime degli utili</b>
	<p>In data 2 ottobre 2012, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il Piano 2012-2015 volto al perseguimento di una strategia di medio-lungo termine incentrata sulla sostenibilità operativa, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, nonché al mantenimento di un profilo prudente e solido, che limiti i rischi connessi alla realizzazione del Piano (cc.dd. rischi di "<i>execution</i>") a quelli derivanti da fattori esterni. Il Piano 2012-2015 include un insieme di stime ed ipotesi relative alla realizzazione di eventi futuri e di azioni che dovranno essere intraprese da parte degli Amministratori dell'Emittente, che includono, tra le altre, assunzioni ipotetiche, soggette ai rischi e alle incertezze che caratterizzano l'attuale scenario macroeconomico, relative ad eventi futuri ed azioni degli Amministratori che non necessariamente si verificheranno ed eventi e azioni sui quali gli Amministratori ed il <i>management</i> non possono, o possono solo in parte influire, circa l'andamento delle principali grandezze patrimoniali ed economiche o di altri fattori che ne influenzano l'evoluzione</p> <p>In particolare, attraverso il Piano, il Gruppo intende perseguire la sostenibilità dei ricavi e del costo del capitale a livello di conto economico e attuare politiche e investimenti che consentano di conservare nel tempo il valore di mercato degli <i>asset</i> in portafoglio.</p> <p>Il Piano persegue l'obiettivo della stabilità dei risultati operativi del Gruppo mediante il mantenimento di flussi di ricavi da affitti costanti nel tempo, attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) la capacità di innovare (ingresso nei Centri Commerciali di <i>brand</i> in grado di attirare un maggior numero di visitatori, offerta di servizi alla persona e valorizzazione delle eccellenze del territorio);</li> <li>(ii) la forte attenzione alle evoluzioni del settore, con particolare riferimento allo sviluppo del settore alimentare e dei punti vendita di carattere temporaneo (cc.dd. <i>temporary shop</i>);</li> <li>(iii) la politica di attenzione alla sostenibilità del conto economico degli operatori (piani di sostegno mirati agli operatori in difficoltà, ancorché previsti in riduzione per ammontare complessivo nel periodo di riferimento del Piano).</li> </ul> <p>Con riferimento ai ricavi a perimetro omogeneo, inoltre, la Società mira ad ottenere effetti positivi attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) un graduale recupero delle superfici non affittate;</li> <li>(ii) l'incremento dei canoni locativi dell'1% medio annuo circa da conseguirsi al rinnovo dei contratti di locazione;</li> <li>(iii) la crescita dei ricavi netti di Winmagazine in Romania, soprattutto grazie alle opportunità consentite dalla riqualificazione della GLA e agli effetti positivi, sia in termini di <i>step rent</i> sia di meccanismi di indicizzazione, relativi ai più recenti contratti.</li> </ul>

	<p>Il Piano mira altresì a realizzare adeguate sinergie tra i vari Centri Commerciali presenti sul territorio italiano attraverso piani di <i>marketing</i> coordinati e volti alla creazione di un'identità comune ai Centri Commerciali del Gruppo. Con riferimento ai costi diretti, il Piano 2012 – 2015 è stato predisposto assumendo il mantenimento di un livello stabile, in valore assoluto, dei costi per tutta la durata del Piano, e considerando il rilevante impatto dell'IMU. Le spese generali, nonostante siano attese in lieve crescita in valore assoluto, nel 2015 dovrebbero potere ridurre la propria incidenza sotto l'8% rispetto ai ricavi da gestione caratteristica.</p> <p>Alla luce delle difficili condizioni del contesto operativo e finanziario, la Società ha deciso di focalizzare i propri investimenti sulla cd. "<i>committed pipeline</i>", ovvero su progetti già avviati o per i quali è stato assunto un impegno inderogabile. Tra il 2012 e il 2015 IGD prevede investimenti complessivi per circa Euro 200 milioni.</p> <p>La strategia finanziaria di IGD è improntata ad un graduale <i>deleveraging</i>: è prevista infatti una riduzione del <i>gearing</i>. La struttura del debito rimarrà orientata al lungo termine, per continuare a essere equilibrata rispetto all'elevato livello di immobilizzazione dell'attivo.</p> <p>Inoltre, il Piano prevede la realizzazione, subordinatamente al verificarsi di condizioni di mercato favorevoli, di operazioni di "<i>dividend reinvestment option</i>" (i.e. di aumento di capitale riservato ai soggetti aventi diritto al dividendo) per ogni esercizio compreso nell'arco di tempo coperto dal Piano.</p> <p>I dati previsionali inclusi nel Piano 2012-2015, così come approvato dagli Amministratori dell'Emittente in data 2 ottobre 2012, prevedono un "<i>EBITDA margin</i> della gestione caratteristica", determinato come il rapporto tra EBITDA della gestione caratteristica ed i ricavi della stessa (ovvero la somma dei ricavi da attività locativa e dei ricavi da servizi), maggiore del 71% nel 2015.</p>
<b>B.10</b>	<b>Descrizione della natura di eventuali rilievi contenuti nella relazione di revisione relativa alle informazioni finanziarie relative agli esercizi passati</b>
	<p>I bilanci relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2010, 2011 e 2012 sono stati sottoposti a revisione contabile da parte della Società di Revisione che ha emesso le proprie relazioni rispettivamente in data 25 marzo 2013, 23 marzo 2012 e 24 marzo 2011. Non vi sono stati, rispetto ai bilanci consolidati del Gruppo IGD sopra menzionati rilievi o rifiuti di attestazione da parte della Società di Revisione.</p>
<b>B.11</b>	<b>Dichiarazione relativa al capitale circolante</b>
	<p>Il capitale circolante del Gruppo alla data del 31 marzo 2013, intendendosi per tale la differenza tra attivo corrente e passivo corrente, presenta un <i>deficit</i> pari a circa Euro 377,33 milioni, di cui parte è riferibile al prestito obbligazionario convertibile "<i>EUR 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013</i>" in scadenza al 28 dicembre 2013 per Euro 230 milioni.</p> <p>Al regolamento dell'Offerta di Scambio avvenuto in data 7 maggio 2013, la Società ha emesso nuovi titoli obbligazionari <i>senior</i> non garantiti a tasso fisso "<i>€ 144,900,000 4.335 per cent. Notes due 7 May 2017</i>", con scadenza il 7 maggio 2017, per un ammontare nominale complessivo pari ad Euro 144.900.000. Pertanto, alla Data della Nota di Sintesi, per effetto dell'Offerta di Scambio e dell'emissione del nuovo prestito obbligazionario <i>senior</i> per complessivi Euro 144,9 milioni, il suddetto <i>deficit</i> di capitale circolante ha subito una riduzione di pari importo e, pertanto, passa a circa Euro 232,43 milioni.</p> <p>Salvo quanto sopra indicato con riferimento all'Offerta di Scambio e all'emissione del prestito obbligazionario <i>senior</i>, dopo il 31 marzo 2013 e fino alla Data della Nota di Sintesi non sono intervenute modifiche sostanziali con riferimento al capitale circolante del Gruppo.</p> <p>Inoltre, con riferimento ai 12 mesi successivi alla Data della Nota di Sintesi, la Società ha stimato un fabbisogno finanziario complessivo netto (ulteriore rispetto a quello connesso al suddetto <i>deficit</i>) pari a circa Euro 31,26 milioni.</p> <p>Alla luce di quanto precede, la Società stima che, alla Data della Nota di Sintesi, l'importo</p>

	<p>complessivo del <i>deficit</i> di capitale circolante e del predetto fabbisogno finanziario relativo al periodo di 12 mesi successivi alla stessa data ammontino complessivamente a circa Euro 263,69 milioni.</p> <p>Al fine di coprire il suddetto importo, l’Emittente intende in primo luogo utilizzare i proventi netti dell’Aumento di Capitale che, in caso di integrale sottoscrizione del medesimo Aumento di Capitale, sono stimati in circa Euro 17,44 milioni e che porterebbero l’ammontare complessivo del <i>deficit</i> di capitale circolante e del fabbisogno finanziario relativo al periodo di 12 mesi successivi a circa Euro 246,25 milioni.</p> <p>In secondo luogo, l’Emittente intende fare ricorso all’utilizzo delle linee di credito a revoca, a breve termine, già accordate alla Società per complessivi Euro 278,5 milioni di cui sono disponibili Euro 99,24 milioni, e che porterebbero l’ammontare complessivo del <i>deficit</i> di capitale circolante e del fabbisogno finanziario relativo ai 12 mesi successivi alla Data della Nota di Sintesi a circa Euro 147,01 milioni.</p> <p>Inoltre, poiché il Gruppo dispone di immobili liberi da gravami per circa complessivi Euro 551 milioni, l’Emittente intende coprire il <i>deficit</i> di capitale circolante residuo mediante emissioni obbligazionarie garantite, per un importo di circa Euro 175 milioni e/o operazioni di finanziamento ipotecario a medio e lungo termine.</p> <p>La predetta operazione comporterà una variazione nella struttura finanziaria determinando un trasferimento del debito finanziario da breve a medio-lungo termine. L’incremento dell’indebitamento a medio-lungo termine comporterà un aumento del costo del debito sia per effetto di condizioni più onerose rispetto al debito a breve, sia per effetto dei maggiori <i>spread</i> attualmente applicati rispetto ad analoghe operazioni effettuate in passato, con conseguenti impatti negativi sulla situazione economica e finanziaria del Gruppo.</p> <p>Alla Data della Nota di Sintesi, tali operazioni non hanno ancora costituito oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione dell’Emittente.</p> <p>Infine, ove necessario per ridurre il fabbisogno finanziario corrente, la Società potrebbe ulteriormente intervenire attraverso a) la rimodulazione della tempistica di realizzazione degli investimenti programmati nei 12 mesi successivi alla Data della Nota di Sintesi ma non ancora oggetto di appalto, con una riduzione del suddetto fabbisogno finanziario di circa Euro 37,66 milioni, b) la richiesta di linee di credito aggiuntive alla capogruppo Coop Adriatica o ancora, c) il ricorso a operazioni straordinarie, quali l’anticipazione, rispetto ai tempi previsti dal piano industriale, delle programmate cessioni dei cespiti immobiliari. La continuità aziendale dell’Emittente nei prossimi 12 mesi è quindi legata al mantenimento delle attuali linee di credito e all’effettiva possibilità di concludere con successo, oltre all’Aumento di Capitale, le ulteriori iniziative sopra indicate. Fermo restando tutto quanto precede, nel caso in cui l’Aumento di Capitale non fosse integralmente sottoscritto e la Società non fosse in grado di portare a termine con successo, in tempi brevi, le ulteriori iniziative attualmente programmate dalla Società a copertura del <i>deficit</i> di capitale circolante e del fabbisogno finanziario del Gruppo per i successivi 12 mesi alla Data della Nota di Sintesi, la Società stima che le attuali risorse finanziarie, considerando le linee di credito allo stato accordate nonché tenuto conto della tempistica degli impegni finanziari a breve, potrebbero essere sufficienti a garantire l’operatività ordinaria per almeno 12 mesi. Qualora le suddette linee di credito a breve termine venissero revocate, la Società potrebbe non disporre di flussi finanziari sufficienti per le esigenze immediate connesse allo svolgimento della propria attività, che potrebbe pertanto risultarne condizionata con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.</p>
--	--

### Sezione C – Strumenti finanziari

<b>C.1</b>	<b>Descrizione delle Azioni</b>
	L’Offerta ha ad oggetto massime n. 23.633.236 Azioni rivenienti dall’Aumento di Capitale, deliberato dall’Assemblea Straordinaria del 18 aprile 2013, per un controvalore complessivo di

	<p>massimi Euro 17.724.927, da imputarsi interamente a capitale. Le Azioni avranno godimento regolare e saranno, pertanto, fungibili con le azioni ordinarie IGD negoziate nel MTA, segmento STAR, alla data di emissione. Conseguentemente, le Azioni saranno munite della cedola n. 12 e il codice ISIN attribuito alle Azioni sarà IT0003745889. Al diritto di sottoscrizione delle Azioni, non negoziabile e non trasferibile, è stato attribuito il codice ISIN IT0004907330.</p>
<b>C.2</b>	<b>Valuta di emissione delle Azioni</b>
	<p>Le Azioni saranno denominate in Euro.</p>
<b>C.3</b>	<b>Capitale sociale sottoscritto e versato</b>
	<p>Alla Data della Nota di Sintesi, il capitale sociale sottoscritto e versato dell'Emittente è pari a Euro 322.545.915,08, suddiviso in n. 330.025.283 azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale. Il capitale sociale deliberato alla Data della Nota di Sintesi è pari a Euro 422.882.284,69.</p>
<b>C.4</b>	<b>Descrizione dei diritti connessi alle Azioni</b>
	<p>Le Azioni avranno le stesse caratteristiche e attribuiranno i medesimi diritti delle azioni ordinarie IGD in circolazione alla data della loro emissione. Le azioni di IGD quotate alla Data della Nota di Sintesi sono nominative e conferiscono ai loro possessori uguali diritti. Ogni azione attribuisce il diritto ad un voto nelle assemblee ordinarie e straordinarie di IGD, nonché gli altri diritti patrimoniali e amministrativi, secondo le norme di legge e di statuto applicabili. Le Azioni avranno godimento regolare e non attribuiranno il diritto a percepire il dividendo relativo all'esercizio 2012.</p>
<b>C.5</b>	<b>Descrizione di eventuali restrizioni alla libera trasferibilità delle Azioni</b>
	<p>Non esistono limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni imposte da clausole statutarie ovvero dalle condizioni di emissione. Si rammenta che il diritto di sottoscrizione delle Azioni non è negoziabile né trasferibile.</p>
<b>C.6</b>	<b>Eventuali domande di ammissione alla negoziazione in un mercato regolamentato delle Azioni e indicazione dei mercati regolamentati nei quali le Azioni vengono o devono essere scambiate</b>
	<p>Le Azioni saranno ammesse in via automatica alla quotazione ufficiale presso il MTA, segmento STAR, ai sensi dell'art. 2.4.1, sesto comma, del Regolamento di Borsa, al pari delle azioni IGD quotate alla Data della Nota di Sintesi.</p>
<b>C.7</b>	<b>Politica dei dividendi</b>
	<p>A decorrere dal 1° gennaio 2008, la Società ha esercitato l'opzione per accedere al regime delle SIIQ. Detto regime prevede, tra l'altro, che le SIIQ siano tenute, in ciascun esercizio, a distribuire ai soci almeno l'85% dell'utile netto derivante dalla gestione esente. In tale prospettiva, in sede di approvazione dei bilanci relativi agli esercizi 2012, 2011 e 2010, l'Assemblea Ordinaria di IGD ha deliberato la distribuzione di dividendi, rispettivamente, pari a Euro 0,070, Euro 0,080 e Euro 0,075 per ciascuna azione ordinaria IGD, corrispondenti a percentuali mai inferiori all'85% degli utili della gestione esente divenuti disponibili per la distribuzione.</p>

## Sezione D – Rischi

<b>D.1</b>	<b>A. Fattori di rischio relativi all'Emittente e al Gruppo</b>
	<p><b>1. Fattori di rischio relativi all'emittente e al Gruppo</b></p> <p><b>1.1 Rischi connessi ai rapporti con i soci Coop Adriatica e Unicoop Tirreno e con altre parti correlate</b></p> <p><i>1.1.1 Rischi connessi ai rapporti con parti correlate</i></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi ai rapporti intrattenuti con i soci Coop Adriatica e Unicoop Tirreno, parti correlate di IGD.</p> <p><i>1.1.2 Rischi connessi alla cessazione o all'eventuale mancato rinnovo dei contratti di locazione con i soci Coop Adriatica e Unicoop Tirreno</i></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi alla cessazione, al mancato rinnovo, ovvero alla stipula a condizioni diverse dei contratti di locazione, di affitto d'azienda e concessione di spazi commerciali con i soci Coop Adriatica e Unicoop Tirreno.</p> <p><i>1.1.3 Rapporti di compravendita e di locazione futuri tra IGD e i soci Coop Adriatica e Unicoop Tirreno: l'Accordo Quadro</i></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi alla cessazione di efficacia dell'Accordo Quadro o di un suo mancato rinnovo alla scadenza o alla conclusione dei contratti di compravendita disciplinati dall'Accordo Quadro con parti terze.</p> <p><i>1.1.4 Rischi connessi al controllo di Coop Adriatica</i></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi al patto di sindacato per l'esercizio del diritto di voto e di blocco tra Coop Adriatica, socio di controllo, e Unicoop Tirreno.</p> <p><b>1.2 Rischi connessi alla situazione finanziaria del Gruppo</b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi all'eventuale revoca delle linee di credito a breve termine richieste dagli istituti bancari concedenti, e all'eventuale rifiuto delle richieste di concessione di nuovi finanziamenti ipotecari a medio o lungo termine, nonché alla mancata integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale.</p> <p><b>1.3 Rischi connessi alla pianificazione degli investimenti</b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi ad eventuali errori nell'individuazione del posizionamento geografico dei nuovi Centri Commerciali, o del <i>mix</i> di offerta e di operatori, nonché nella simulazione di <i>performance</i>, che potrebbero determinare effetti negativi sul reperimento di controparti interessate alla stipula dei contratti di locazione o affitto.</p> <p><b>1.4 Rischi connessi al <i>pre-letting</i></b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi all'eventuale insuccesso dell'attività di <i>pre-letting</i>, o all'eventuale calo del tasso di occupazione ovvero alla mancata allocazione di tutti gli spazi dei Centri Commerciali, che potrebbero comportare una diminuzione dei ricavi da locazione.</p> <p><b>1.5 Rischi connessi alle fonti di finanziamento</b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi all'eventuale mancato rispetto dei <i>covenant</i> previsti dai contratti di finanziamento che potrebbe far sorgere in capo all'Emittente l'obbligo di rimborso anticipato delle somme erogate.</p> <p><b>1.6 Rischi connessi al tasso di interesse</b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi all'eventuale aumento dei tassi di interesse e all'eventuale insufficienza degli strumenti di copertura predisposti dal Gruppo.</p> <p><b>1.7 Rischi connessi al tasso di cambio</b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi all'eventuale variazione dei tassi di cambio</p>

	<p>dell'Euro nei confronti del Lei.</p> <p><b>1.8 Rischi connessi alla concentrazione geografica del Portafoglio Immobiliare del Gruppo e destinazione d'uso</b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi alle variazioni dello scenario macroeconomico dell'Italia e della Romania.</p> <p><b>1.9 Rischi connessi all'eventuale recesso o mancato rinnovo dei contratti di locazione da parte dei conduttori</b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi all'eventuale protrarsi dei tempi necessari per l'individuazione di un nuovo conduttore in caso di esercizio del diritto di recesso o di mancato rinnovo dei contratti di locazione in essere.</p> <p><b>1.10 Rischi connessi alla gestione del credito per attività di locazione e vendita</b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi all'eventuale deterioramento del merito del credito dei debitori del Gruppo.</p> <p><b>1.11 Rischi connessi all'opzione per beneficiare del regime fiscale applicabile alle SIIQ</b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi all'eventuale mancato soddisfacimento di tutti i requisiti per l'applicazione del regime delle SIIQ, che comporterebbe l'impossibilità di continuare a beneficiare delle connesse agevolazioni fiscali.</p> <p><b>1.12 Rischi connessi alla mancata attuazione del Piano 2012-2015</b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi al mancato ovvero al parziale verificarsi delle assunzioni poste alla base del Piano 2012-2015 e all'aleatorietà degli eventi futuri su cui si basano i dati previsionali contenuti nel Piano.</p> <p><b>1.13 Rischi connessi alle dichiarazioni di preminenza e alle informazioni sull'evoluzione del mercato di riferimento</b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi agli eventuali scostamenti in futuro dei risultati, del posizionamento competitivo e dell'andamento del Gruppo rispetto a quelli ipotizzati.</p> <p><b>1.14 Rischi connessi alle incertezze nella determinazione del valore del Patrimonio Immobiliare</b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi alla valutazione di elementi ulteriori rispetto a quelli utilizzati ai fini della determinazione del <i>fair value</i> del Patrimonio Immobiliare.</p> <p><b>1.15 Rischi connessi ai procedimenti giudiziari in corso</b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi ai procedimenti giudiziari pendenti a carico di taluni esponenti degli organi sociali del Gruppo.</p>
	<p><b>B. Fattori di rischio relativi al settore di attività ed ai mercati in cui opera il Gruppo</b></p>
	<p><b>2. Fattori di rischio relativi al settore di attività ed ai mercati in cui opera il Gruppo</b></p> <p><b>2.1 Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare</b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi alle eventuali variazioni dei <i>trend</i> di crescita e delle fluttuazioni dell'andamento del settore immobiliare.</p> <p><b>2.2 Rischi connessi all'attività immobiliare nel settore della grande distribuzione</b></p> <p><i>2.2.1 Rischi connessi all'andamento del settore della grande distribuzione</i></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi all'eventuale deterioramento del merito di credito degli operatori presenti nei Centri Commerciali gestiti da IGD, che potrebbe incidere negativamente sulla capacità di questi ultimi di onorare gli impegni derivanti dai contratti di</p>

	<p>locazione.</p> <p><b>2.2.2 Rischi connessi allo svolgimento di attività attraverso appaltatori</b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi all'eventuale manifestarsi di eventi che potrebbero incidere sui tempi o costi di realizzazione delle opere da parte degli appaltatori.</p> <p><b>2.2.3 Rischi connessi alla concorrenza nel settore immobiliare dei Centri Commerciali</b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi all'eventuale incremento della concorrenza nel settore immobiliare dei Centri Commerciali ovvero alla saturazione del mercato in alcune aree geografiche, che potrebbero rendere più difficoltosa la stipula di contratti di locazione e affitto d'azienda relativi agli immobili componenti il Patrimonio Immobiliare e incidere sulla possibilità di investire in nuove iniziative.</p> <p><b>2.3 Rischi connessi all'evoluzione normativa e regolamentare</b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi all'eventuale mancato rispetto degli <i>standard</i> normativi in materia urbanistica o ambientale di taluni immobili del Patrimonio Immobiliare, che potrebbe incidere negativamente sul valore e/o sulla commerciabilità degli immobili di proprietà del Gruppo, o generare un aggravio dei costi, degli oneri o dei livelli di responsabilità di IGD.</p> <p><b>2.4 Rischi connessi all'attuale congiuntura economica</b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi all'eventuale protrarsi della fase di recessione economica nei Paesi in cui il Gruppo opera.</p>
<b>D.3</b>	<b>C. Fattori di rischio relativi agli strumenti finanziari oggetto dell'offerta</b>
	<p><b>2. Fattori di rischio relativi agli strumenti finanziari oggetto dell'offerta</b></p> <p><b>2.1 Rischi relativi alla liquidabilità e volatilità delle Azioni</b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi propri di un investimento in azioni quotate.</p> <p><b>2.2 Criteri di determinazione del Prezzo di Offerta</b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi ai criteri di determinazione del prezzo di offerta.</p> <p><b>2.3 Effetti diluitivi</b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi agli eventuali effetti diluitivi, che potrebbero derivare dall'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale per gli azionisti aventi diritto al dividendo 2012 e che non abbiano sottoscritto la quota ad essi spettante.</p> <p><b>2.4 Rischi connessi all'assenza di impegni di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale</b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia i rischi connessi all'assenza di impegni di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, qualora l'Aumento di Capitale non fosse integralmente sottoscritto.</p> <p><b>2.5 Esclusione dei mercati nei quali non sia consentita l'Offerta</b></p> <p>Tale fattore di rischio evidenzia l'impossibilità di rivolgere e accettare direttamente o indirettamente l'Offerta negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché gli Altri Paesi.</p>

## Sezione E – Offerta

<b>E.1</b>	<b>Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'Offerta</b>
------------	--

	I proventi netti per cassa derivanti dall'Aumento di Capitale, in caso di integrale sottoscrizione dello stesso, sono stimati in circa Euro 17.436.726. L'ammontare complessivo delle spese è stimato in circa Euro 430 migliaia.																												
<b>E.2a</b>	<b>Motivazioni dell'Offerta e impiego dei proventi</b>																												
	<p>In linea con la prassi adottata da numerosi emittenti esteri tra i quali <i>real estate investment companies</i> europee, IGD ha approvato l'Aumento di Capitale permettendo ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2012 di poter utilizzare fino all'80% delle somme ricevute a titolo di dividendo per la sottoscrizione delle Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale.</p> <p>L'Aumento di Capitale ha come finalità il rafforzamento della dotazione patrimoniale della Società. I proventi netti per cassa dell'Aumento di Capitale saranno utilizzati per finalità di gestione operativa generale del Gruppo IGD. In particolare, è previsto che i proventi dell'Aumento di Capitale possano essere utilizzati per contribuire alla copertura parziale del <i>deficit</i> di capitale circolante del Gruppo alla Data della Nota di Sintesi.</p>																												
<b>E.3</b>	<b>Termini e condizioni dell'Offerta</b>																												
	<p>Le Azioni saranno offerte ai soggetti aventi diritto al dividendo relativo all'esercizio 2012, fino alla concorrenza dell'80% del dividendo complessivo ad essi spettante, nel rapporto di assegnazione di n. 2 Azioni ogni n. 27 azioni ordinarie IGD possedute in relazione alle quali spetti il diritto al dividendo per l'esercizio 2012.</p> <p>La seguente tabella riporta i dati rilevanti dell'Offerta.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">DATI RILEVANTI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Numero di Azioni offerte in sottoscrizione</td> <td>23.633.236</td> </tr> <tr> <td>Rapporto di assegnazione</td> <td>n. 2 Azioni ogni n. 27 azioni ordinarie IGD possedute in relazione alle quali spetti il diritto al dividendo 2012</td> </tr> <tr> <td>Prezzo di Offerta per ciascuna Azione</td> <td>Euro 0,75</td> </tr> <tr> <td>Controvalore massimo dell'Aumento di Capitale</td> <td>Euro 17.724.927</td> </tr> <tr> <td>Numero totale di azioni componenti il capitale sociale dopo l'Aumento di Capitale, in caso di integrale sottoscrizione</td> <td>353.658.519</td> </tr> <tr> <td>Capitale sociale dopo l'Aumento di Capitale in caso di integrale sottoscrizione</td> <td>Euro 340.270.842,08</td> </tr> <tr> <td>Percentuale delle Azioni sul capitale sociale, in caso di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale</td> <td>6,68%</td> </tr> </tbody> </table> <p>La seguente tabella riporta il calendario indicativo dell'operazione e dell'Offerta.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">CALENDARIO INDICATIVO DELL'OPERAZIONE E DELL'OFFERTA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stacco cedola relativa al dividendo per l'esercizio 2012 e stacco cedola relativa al diritto di sottoscrivere le Azioni</td> <td>20 maggio 2013</td> </tr> <tr> <td>Inizio del Periodo di Offerta</td> <td>20 maggio 2013</td> </tr> <tr> <td>Pagamento del dividendo relativo all'esercizio 2012</td> <td>23 maggio 2013</td> </tr> <tr> <td>Termine del Periodo di Offerta e termine ultimo di sottoscrizione delle Azioni</td> <td>31 maggio 2013</td> </tr> <tr> <td>Comunicazione dei risultati dell'Offerta</td> <td>Entro 5 giorni dal termine del Periodo di Offerta</td> </tr> </tbody> </table> <p>I soggetti aventi diritto al dividendo relativo all'esercizio 2012 che decidano di rinviare l'incasso mediante apposite istruzioni trasmesse al sistema di gestione accentrata della Monte Titoli SpA per il tramite degli intermediari autorizzati saranno legittimati ad aderire all'Offerta con le stesse modalità indicate nel presente paragrafo. I soggetti titolari del diritto di sottoscrizione delle Azioni che non abbiano aderito all'Offerta entro l'ultimo giorno del Periodo di Offerta decadranno dalla facoltà di sottoscrivere le Azioni rivenienti dall'Aumento</p>	DATI RILEVANTI		Numero di Azioni offerte in sottoscrizione	23.633.236	Rapporto di assegnazione	n. 2 Azioni ogni n. 27 azioni ordinarie IGD possedute in relazione alle quali spetti il diritto al dividendo 2012	Prezzo di Offerta per ciascuna Azione	Euro 0,75	Controvalore massimo dell'Aumento di Capitale	Euro 17.724.927	Numero totale di azioni componenti il capitale sociale dopo l'Aumento di Capitale, in caso di integrale sottoscrizione	353.658.519	Capitale sociale dopo l'Aumento di Capitale in caso di integrale sottoscrizione	Euro 340.270.842,08	Percentuale delle Azioni sul capitale sociale, in caso di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale	6,68%	CALENDARIO INDICATIVO DELL'OPERAZIONE E DELL'OFFERTA		Stacco cedola relativa al dividendo per l'esercizio 2012 e stacco cedola relativa al diritto di sottoscrivere le Azioni	20 maggio 2013	Inizio del Periodo di Offerta	20 maggio 2013	Pagamento del dividendo relativo all'esercizio 2012	23 maggio 2013	Termine del Periodo di Offerta e termine ultimo di sottoscrizione delle Azioni	31 maggio 2013	Comunicazione dei risultati dell'Offerta	Entro 5 giorni dal termine del Periodo di Offerta
DATI RILEVANTI																													
Numero di Azioni offerte in sottoscrizione	23.633.236																												
Rapporto di assegnazione	n. 2 Azioni ogni n. 27 azioni ordinarie IGD possedute in relazione alle quali spetti il diritto al dividendo 2012																												
Prezzo di Offerta per ciascuna Azione	Euro 0,75																												
Controvalore massimo dell'Aumento di Capitale	Euro 17.724.927																												
Numero totale di azioni componenti il capitale sociale dopo l'Aumento di Capitale, in caso di integrale sottoscrizione	353.658.519																												
Capitale sociale dopo l'Aumento di Capitale in caso di integrale sottoscrizione	Euro 340.270.842,08																												
Percentuale delle Azioni sul capitale sociale, in caso di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale	6,68%																												
CALENDARIO INDICATIVO DELL'OPERAZIONE E DELL'OFFERTA																													
Stacco cedola relativa al dividendo per l'esercizio 2012 e stacco cedola relativa al diritto di sottoscrivere le Azioni	20 maggio 2013																												
Inizio del Periodo di Offerta	20 maggio 2013																												
Pagamento del dividendo relativo all'esercizio 2012	23 maggio 2013																												
Termine del Periodo di Offerta e termine ultimo di sottoscrizione delle Azioni	31 maggio 2013																												
Comunicazione dei risultati dell'Offerta	Entro 5 giorni dal termine del Periodo di Offerta																												

	<p>di Capitale. L'adesione all'Offerta avverrà mediante sottoscrizione, anche telematica, di moduli appositamente predisposti dagli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli, i quali conterranno almeno gli elementi di identificazione dell'Offerta e le seguenti informazioni riprodotte con carattere che ne consenta un'agevole lettura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'avvertenza che l'aderente può ricevere gratuitamente copia della Nota Informativa, della Nota di Sintesi e del Documento di Registrazione; e;</li> <li>- il richiamo al Capitolo Fattori di Rischio contenuto nella Nota Informativa, nella Nota di Sintesi e nel Documento di Registrazione.</li> </ul> <p>Presso la sede dell'Emittente sarà inoltre disponibile, per gli intermediari che ne facessero richiesta, un <i>facsimile</i> di modulo di sottoscrizione. La Società non risponde di eventuali ritardi imputabili agli intermediari autorizzati nell'esecuzione delle disposizioni impartite dai richiedenti in relazione all'adesione all'Offerta. La verifica della regolarità e delle adesioni pervenute agli intermediari autorizzati sarà effettuata dagli stessi.</p>
<b>E.4</b>	<b>Interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti all'Offerta</b>
	IGD non è a conoscenza di interessi significativi da parte di persone fisiche o giuridiche in merito all'Offerta.
<b>E.5</b>	<b>Azionisti Venditori e accordi di <i>lock-up</i></b>
	Le Azioni sono offerte direttamente dall'Emittente. Non sussistono limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni.
<b>E.6</b>	<b>Diluizione</b>
	In caso di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, gli azionisti aventi diritto al dividendo relativo all'esercizio 2012 che non sottoscrivessero la quota loro spettante subirebbero una diluizione massima della loro partecipazione, in termini percentuali sul capitale sociale, pari a circa il 6,68%.
<b>E.7</b>	<b>Spese stimate addebitate ai sottoscrittori</b>
	Nessun onere o spesa accessoria è previsto dall'Emittente a carico dei sottoscrittori.

# DOCUMENTO DI REGISTRAZIONE

## Emittente



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

Capitale Sociale deliberato € 422.882.284,69 Capitale Sociale sottoscritto e versato € 322.545.915,08  
suddiviso in n. 330.025.283 azioni ordinarie

Partita IVA e n. Iscrizione al Registro Imprese di Ravenna 00397420399

R.E.A. di Ravenna: 88573

Società soggetta alla Direzione e Coordinamento di Coop Adriatica s.c.a r.l.

Documento di Registrazione depositato presso la Consob in data 17 maggio 2013 a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 16 maggio 2013, protocollo n. 13042795.

L'adempimento di pubblicazione del Documento di Registrazione non comporta alcun giudizio della Consob sull'opportunità dell'investimento proposto e sul merito dei dati e delle notizie allo stesso relativi.

Il Documento di Registrazione è disponibile presso la sede legale dell'Emittente, in Ravenna, via Agro Pontino, n. 13, e, nonché sul sito *internet* dell'Emittente [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it) e di Borsa Italiana S.p.A.

*Si precisa che il Prezzo di Offerta e il numero definitivo delle Azioni da emettere, nonché qualsiasi altra informazione determinabile sulla base di tali dati, sono stati definiti dopo l'approvazione del Documento di Registrazione, della Nota Informativa sugli Strumenti Finanziari e della Nota di Sintesi e, anche se depositati in un unico contesto documentale, restano distinti dal testo di tali documenti approvati e sono per tale ragione resi in corsivo. Tali informazioni, determinate e depositate ai sensi dell'art. 95-bis, comma 1 del TUF, non hanno costituito oggetto di approvazione da parte della Consob.*

[PAGINA VOLUTAMENTE LASCIATA IN BIANCO]



## **Avvertenza**

In considerazione della situazione finanziaria della Società e del Gruppo, sono riportate nel presente paragrafo Avvertenza alcune informazioni ritenute importanti per gli investitori per comprendere il quadro di riferimento e la rischiosità dell'operazione.

Gli investitori sono invitati a leggere attentamente le informazioni fornite nel paragrafo Avvertenza unitamente alle informazioni fornite nel Capitolo IV del Documento di Registrazione.

### **Rischi connessi alla situazione finanziaria del Gruppo**

Ai sensi del Regolamento 809/2004/CE e della definizione di capitale circolante – quale “mezzo mediante il quale l’Emittente ottiene le risorse liquide necessarie a soddisfare le obbligazioni che pervengono a scadenza” – contenuta nelle Raccomandazioni ESMA/2011/81, l’Emittente ritiene che alla Data del Documento di Registrazione il Gruppo non disponga di capitale circolante sufficiente per le proprie esigenze con riferimento ai 12 mesi successivi alla Data del Documento di Registrazione.

Il capitale circolante del Gruppo alla data del 31 marzo 2013, intendendosi per tale la differenza tra attivo corrente e passivo corrente, presenta un *deficit* pari a circa Euro 377,33 milioni, di cui parte è riferibile al prestito obbligazionario convertibile “*EUR 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013*” in scadenza al 28 dicembre 2013 (Cfr. Capitolo X, Paragrafo 10.1 del Documento di Registrazione) per Euro 230 milioni.

Al regolamento dell’Offerta di Scambio avvenuto in data 7 maggio 2013, la Società ha emesso nuovi titoli obbligazionari *senior* non garantiti a tasso fisso “*€ 144,900,000 4.335 per cent. Notes due 7 May 2017*”, con scadenza il 7 maggio 2017, per un ammontare nominale complessivo pari ad Euro 144.900.000 (Cfr. Capitolo X, Paragrafo 10.1 del Documento di Registrazione). Pertanto, alla Data del Documento di Registrazione, per effetto dell’Offerta di Scambio e dell’emissione del nuovo prestito obbligazionario *senior* per complessivi Euro 144,9 milioni, il suddetto *deficit* di capitale circolante ha subito una riduzione di pari importo e, pertanto, passa a circa Euro 232,43 milioni.

Salvo quanto sopra indicato con riferimento all’Offerta di Scambio e all’emissione del prestito obbligazionario *senior*, dopo il 31 marzo 2013 e fino alla Data del Documento di Registrazione non sono intervenute modifiche sostanziali con riferimento al capitale circolante del Gruppo.

Inoltre, con riferimento ai 12 mesi successivi alla Data del Documento di Registrazione, la Società ha stimato un fabbisogno finanziario complessivo netto (ulteriore rispetto a quello connesso al suddetto *deficit*) pari a circa Euro 31,26 milioni.

Alla luce di quanto precede, la Società stima che, alla Data del Documento di Registrazione, l’importo complessivo del *deficit* di capitale circolante e del predetto fabbisogno finanziario relativo al periodo di 12 mesi successivi alla stessa data ammontino complessivamente a circa Euro 263,69 milioni.

Al fine di coprire il suddetto importo, l’Emittente intende in primo luogo utilizzare i proventi netti dell’Aumento di Capitale che, in caso di integrale sottoscrizione del medesimo Aumento di Capitale, sono stimati in circa Euro 17,44 milioni e che porterebbero l’ammontare complessivo del *deficit* di capitale circolante e del fabbisogno finanziario relativo al periodo di 12 mesi successivi a circa Euro 246,25 milioni.

In secondo luogo, l’Emittente intende fare ricorso all’utilizzo delle linee di credito a revoca, a breve termine, già accordate alla Società per complessivi Euro 278,5 milioni di cui sono disponibili Euro 99,24 milioni, e che porterebbero l’ammontare complessivo del *deficit* di capitale circolante e del fabbisogno finanziario relativo ai 12 mesi successivi alla Data del Documento di Registrazione a circa Euro 147,01 milioni.

Inoltre, poiché il Gruppo dispone di immobili liberi da gravami per circa complessivi Euro 551 milioni, l’Emittente intende coprire il *deficit* di capitale circolante residuo mediante emissioni obbligazionarie garantite, per un importo di circa Euro 175 milioni e/o operazioni di finanziamento ipotecario a medio e lungo termine.

La predetta operazione comporterà una variazione nella struttura finanziaria determinando un trasferimento del debito finanziario da breve a medio-lungo termine. L'incremento dell'indebitamento a medio-lungo termine comporterà un aumento del costo del debito sia per effetto di condizioni più onerose rispetto al debito a breve, sia per effetto dei maggiori *spread* attualmente applicati rispetto ad analoghe operazioni effettuate in passato, con conseguenti impatti negativi sulla situazione economica e finanziaria del Gruppo.

Alla Data del Documento di Registrazione, tali operazioni non hanno ancora costituito oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Infine, ove necessario per ridurre il fabbisogno finanziario corrente, la Società potrebbe ulteriormente intervenire attraverso a) la rimodulazione della tempistica di realizzazione degli investimenti programmati nei 12 mesi successivi alla Data del Documento di Registrazione ma non ancora oggetto di appalto, con una riduzione del suddetto fabbisogno finanziario di circa Euro 37,66 milioni (*Cfr.* Capitolo V, Paragrafi 5.2.2 e 5.2.3 del Documento di Registrazione), b) la richiesta di linee di credito aggiuntive alla capogruppo Coop Adriatica o ancora, c) il ricorso a operazioni straordinarie, quali l'anticipazione, rispetto ai tempi previsti dal piano industriale, delle programmate cessioni dei cespiti immobiliari (*Cfr.* Capitolo XIII del Documento di Registrazione). La continuità aziendale dell'Emittente nei prossimi 12 mesi è quindi legata al mantenimento delle attuali linee di credito e all'effettiva possibilità di concludere con successo, oltre all'Aumento di Capitale, le ulteriori iniziative sopra indicate. Fermo restando tutto quanto precede, nel caso in cui l'Aumento di Capitale non fosse integralmente sottoscritto e la Società non fosse in grado di portare a termine con successo, in tempi brevi, le ulteriori iniziative attualmente programmate dalla Società a copertura del *deficit* di capitale circolante e del fabbisogno finanziario del Gruppo per i successivi 12 mesi alla Data del Documento di Registrazione, la Società stima che le attuali risorse finanziarie, considerando le linee di credito allo stato accordate nonché tenuto conto della tempistica degli impegni finanziari a breve, potrebbero essere sufficienti a garantire l'operatività ordinaria per almeno 12 mesi. Qualora le suddette linee di credito a breve termine venissero revocate, la Società potrebbe non disporre di flussi finanziari sufficienti per le esigenze immediate connesse allo svolgimento della propria attività, che potrebbe pertanto risultarne condizionata con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per ulteriori informazioni sulle risorse finanziarie del Gruppo IGD, *cfr.* il Capitolo X, Paragrafo 10.1 del Documento di Registrazione nonché il Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2013 e il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2012, disponibile sul sito *internet* dell'Emittente [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it).

## INDICE

<b>DEFINIZIONI</b> .....	<b>7</b>
<b>GLOSSARIO</b> .....	<b>10</b>
<b>CAPITOLO I - PERSONE RESPONSABILI</b> .....	<b>12</b>
1.1 Responsabili del Documento di Registrazione .....	12
1.2 Dichiarazione di responsabilità.....	12
<b>CAPITOLO II - REVISORI LEGALI DEI CONTI</b> .....	<b>13</b>
2.1 Revisori legali dell'Emittente .....	13
2.2 Informazioni sui rapporti con la Società di Revisione .....	13
<b>CAPITOLO III - INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE</b> .....	<b>14</b>
Premessa .....	14
3.1 Informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie .....	14
3.2 Indicatori alternativi di <i>performance</i> .....	16
<b>CAPITOLO IV - FATTORI DI RISCHIO</b> .....	<b>20</b>
1. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE E AL GRUPPO .....	20
1.1 Rischi connessi ai rapporti con i soci Coop Adriatica e Unicoop Tirreno e con altre parti correlate.....	20
1.2 Rischi connessi alla situazione finanziaria del Gruppo.....	24
1.3 Rischi connessi alla pianificazione degli investimenti.....	25
1.4 Rischi connessi al pre-letting.....	26
1.5 Rischi connessi alle fonti di finanziamento.....	27
1.6 Rischi connessi al tasso di interesse .....	29
1.7 Rischi connessi al tasso di cambio .....	29
1.8 Rischi connessi alla concentrazione geografica del Portafoglio Immobiliare del Gruppo e destinazione d'uso.....	30
1.9 Rischi connessi all'eventuale recesso o mancato rinnovo dei contratti di locazione da parte dei conduttori.....	30
1.10 Rischi connessi alla gestione del credito per attività di locazione e vendita.....	31
1.11 Rischi connessi all'opzione per beneficiare del regime fiscale applicabile alle SHIQ.....	31
1.12 Rischi connessi alle dichiarazioni di preminenza e alle informazioni sull'evoluzione del mercato di riferimento.....	34
1.13 Rischi connessi alle incertezze nella determinazione del valore del Patrimonio Immobiliare.....	34
1.14 Rischi connessi ai procedimenti giudiziari in corso .....	35
2. FATTORI DI RISCHIO CONNESSI AL SETTORE IN CUI L'EMITTENTE E IL GRUPPO OPERANO .....	36
2.1 Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare .....	36
2.2 Rischi connessi all'attività immobiliare nel settore della grande distribuzione.....	37
2.3 Rischi connessi all'evoluzione normativa e regolamentare.....	38
2.4 Rischi connessi all'attuale congiuntura economica .....	39
<b>CAPITOLO V - INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE</b> .....	<b>40</b>
5.1 Storia ed evoluzione dell'Emittente.....	40
5.1.1. Denominazione legale e commerciale dell'Emittente. ....	40
5.1.2. Luogo di registrazione dell'Emittente e suo numero di registrazione. ....	40
5.1.3. Data di costituzione e durata dell'Emittente.....	40
5.1.4. Domicilio e forma giuridica, legislazione in cui opera l'Emittente, paese di costituzione e sede sociale .....	40
5.1.5. Fatti importanti nell'evoluzione dell'attività dell'Emittente e del Gruppo.....	40

5.2. Principali investimenti .....	43
5.2.1. Investimenti effettuati nel corso dell'ultimo triennio .....	43
5.2.2. Investimenti in corso di realizzazione .....	45
5.2.3. Investimenti futuri .....	46
<b>CAPITOLO VI - PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ .....</b>	<b>47</b>
6.1 Principali attività del Gruppo IGD .....	47
6.1.1. Premessa .....	47
6.1.2 Gestione Immobiliare e Locativa .....	48
6.1.2.1 Acquisizione e realizzazione di immobili a destinazione commerciale .....	48
6.1.2.2 Locazione/Affitto degli immobili costituenti il Portafoglio Immobiliare .....	49
6.1.2.3 Ottimizzazione del rendimento del Patrimonio Immobiliare appartenente al Gruppo IGD .....	54
6.1.2.4 Cessione delle Gallerie appartenenti al Gruppo IGD .....	55
6.1.3 Attività di Servizi .....	55
6.1.4 Descrizione del Patrimonio Immobiliare del Gruppo IGD .....	57
6.2 Programmi futuri e strategia .....	74
6.3 Principali mercati e posizionamento competitivo .....	74
6.4 Fattori eccezionali .....	78
6.5 Eventuale dipendenza dell'Emittente da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari o da nuovi procedimenti di fabbricazione .....	78
<b>CAPITOLO VII – STRUTTURA ORGANIZZATIVA .....</b>	<b>79</b>
7.1 Descrizione del gruppo cui appartiene l'Emittente .....	79
7.2 Descrizione delle società del Gruppo .....	80
<b>CAPITOLO VIII - IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI .....</b>	<b>82</b>
8.1 Immobilizzazioni materiali esistenti o previste .....	82
8.2 Problematiche ambientali .....	84
<b>CAPITOLO IX - RESOCONTO DELLA SITUAZIONE GESTIONALE E FINANZIARIA .....</b>	<b>85</b>
9.1 Situazione finanziaria .....	85
9.2 Gestione operativa .....	85
9.2.1 Informazioni riguardanti fattori importanti che hanno avuto ripercussioni significative sul reddito derivante dall'attività dell'Emittente .....	85
9.2.2 Conto economico relativo agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010 .....	85
9.3 Informazioni riguardanti politiche o fattori di natura governativa, economica, fiscale, monetaria o politica che abbiano avuto, o potrebbero avere, direttamente o indirettamente, ripercussioni significative sull'attività dell'Emittente .....	94
<b>CAPITOLO X - RISORSE FINANZIARIE .....</b>	<b>95</b>
Premessa .....	95
10.1. Risorse finanziarie dell'Emittente .....	95
10.2 Flussi di cassa dell'Emittente .....	112
10.3. Fabbisogno finanziario e struttura di finanziamento dell'Emittente .....	115
10.4. Limitazioni all'uso delle risorse finanziarie dell'Emittente .....	116
10.5. Fonti previste dei finanziamenti .....	116
<b>CAPITOLO XI - RICERCA E SVILUPPO, BREVETTI E LICENZE .....</b>	<b>117</b>
<b>CAPITOLO XII - INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE .....</b>	<b>118</b>
12.1 Tendenze recenti sui mercati in cui opera il Gruppo .....	118
12.2 Informazioni su tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso .....	118
<b>CAPITOLO XIII - PREVISIONI O STIME DEGLI UTILI .....</b>	<b>120</b>

<b>CAPITOLO XIV - ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E PRINCIPALI DIRIGENTI.....</b>	<b>126</b>
14.1 Organi sociali e principali dirigenti .....	126
14.1.1 Consiglio di Amministrazione .....	126
14.1.2 Principali dirigenti.....	141
14.1.3 Collegio Sindacale .....	143
14.2 Conflitti di interessi dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei componenti del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti .....	149
<b>CAPITOLO XV - REMUNERAZIONI E BENEFICI .....</b>	<b>151</b>
15.1 Remunerazioni e benefici a favore dei componenti del Consiglio di Amministrazione, dei membri del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti per i servizi resi in qualsiasi veste ....	151
15.2 Ammontare degli importi accantonati o accumulati dall'Emittente o da sue società controllate per la corresponsione di pensioni, indennità di fine rapporto o benefici analoghi.....	154
<b>CAPITOLO XVI - PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE .....</b>	<b>155</b>
16.1 Durata della carica dei componenti del Consiglio di Amministrazione, dei membri del Collegio Sindacale. ....	155
16.2 Contratti di lavoro stipulati dai componenti del Consiglio di Amministrazione e dai componenti del Collegio Sindacale con l'Emittente che prevedono una indennità di fine rapporto .....	156
16.3 Informazioni sui Comitati.....	156
16.4 Recepimento delle norme in materia di governo societario.....	159
<b>CAPITOLO XVII - DIPENDENTI .....</b>	<b>161</b>
17.1 Numero dipendenti .....	161
17.2 Partecipazioni azionarie e piani di <i>stock option</i> .....	161
17.3 Descrizione di eventuali accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente ...	163
<b>CAPITOLO XVIII - PRINCIPALI AZIONISTI .....</b>	<b>164</b>
18.1 Principali azionisti .....	164
18.2 Diritti di voto diversi in capo ai principali azionisti .....	164
18.3 Indicazione dell'eventuale soggetto controllante ai sensi dell'art. 93 del Testo Unico .....	164
18.4 Accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente .....	164
<b>CAPITOLO XIX - OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE.....</b>	<b>169</b>
<b>CAPITOLO XX - INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELL'EMITTENTE.....</b>	<b>181</b>
20.1 Informazioni finanziarie per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010 .....	181
20.2 Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati.....	198
20.3 Data delle ultime informazioni finanziarie .....	198
20.4 Politica dei dividendi .....	198
20.5 Procedimenti giudiziali e arbitrari.....	198
20.6 Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria o commerciale dell'Emittente .....	200
<b>CAPITOLO XXI - INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI .....</b>	<b>202</b>
21.1 Capitale sociale.....	202
21.1.1 Capitale sociale sottoscritto e versato .....	202
21.1.2 Esistenza di quote non rappresentative del capitale, precisazione del loro numero e delle loro caratteristiche principali.....	202
21.1.3 Azioni proprie .....	202
21.1.4 Ammontare delle obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant, con indicazione delle modalità di conversione, scambio o sottoscrizione.....	202
21.1.5 Esistenza di diritti e/o obblighi di acquisto su capitale autorizzato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale .....	204

21.1.6	<i>Esistenza di offerte in opzione aventi ad oggetto il capitale di eventuali membri del Gruppo</i>	204
21.1.7	<i>Evoluzione del capitale sociale negli ultimi tre esercizi sociali</i>	204
21.2	Atto costitutivo e statuto sociale	204
21.2.1	<i>Oggetto sociale e scopi dell'Emittente</i>	204
21.2.2	<i>Sintesi delle disposizioni dello statuto dell'Emittente riguardanti i membri del Consiglio di Amministrazione e i componenti del Collegio Sindacale</i>	205
21.2.3	<i>Diritti e privilegi connessi alle azioni</i>	209
21.2.4	<i>Disposizioni statutarie e normative relative alla modifica dei diritti degli azionisti</i>	210
21.2.5	<i>Previsioni normative e statutarie relative alle assemblee dell'Emittente</i>	210
21.2.6	<i>Previsioni statutarie che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire la modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente</i>	211
21.2.7	<i>Obblighi di comunicazioni al pubblico delle partecipazioni rilevanti</i>	211
21.2.8	<i>Modifica del capitale</i>	211
	<b>CAPITOLO XXII - CONTRATTI RILEVANTI</b>	<b>212</b>
22	Contratti rilevanti	212
	<b>CAPITOLO XXIII - INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, PARERI DI ESPERTI E DICHIARAZIONI DI INTERESSI</b>	<b>213</b>
23.1	Relazioni di esperti	213
23.2	Informazioni provenienti da terzi	213
	<b>CAPITOLO XXIV - DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO</b>	<b>214</b>
	<b>CAPITOLO XXV - INFORMAZIONI SULLE PARTECIPAZIONI</b>	<b>215</b>

## DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco delle definizioni e dei termini utilizzati all'interno del Documento di Registrazione. Tali definizioni e termini, salvo diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato.

<b>Aumento di Capitale</b>	L'aumento di capitale sociale a pagamento, da eseguirsi entro il 30 settembre 2013, in via scindibile, per un importo complessivo massimo di Euro 17.866.726, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente della Società, mediante emissione di azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441 quarto comma, secondo periodo, c.c., da offrirsi in sottoscrizione ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2012, approvato dall'Assemblea Straordinaria in data 18 aprile 2013.
<b>Beni Stabili</b>	Beni Stabili Società per Azioni Società di Investimento Immobiliare Quotata, con sede legale in Roma, Via Piemonte n. 38.
<b>Borsa Italiana</b>	Borsa Italiana S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
<b>Codice di Autodisciplina</b>	Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato nel dicembre 2011 dal Comitato per la <i>Corporate Governance</i> delle società quotate e promosso da Borsa Italiana S.p.A., ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria.
<b>Codice Etico</b>	Il codice etico adottato dal Gruppo, nel quale vengono esplicitati la cultura e i valori di riferimento di IGD dai quali derivano i principi di comportamento nei confronti di tutti i soggetti, interni ed esterni, con i quali sono intrattenute, direttamente o indirettamente, relazioni.
<b>CONSOB</b>	Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede legale in Roma, Via G.B. Martini, n. 3.
<b>Coop Adriatica</b>	Coop Adriatica S.c.a r.l., con sede in Villanova di Castenaso (Bologna), Via Villanova 29/7.
<b>Data del Documento di Registrazione</b>	La data di pubblicazione del Documento di Registrazione.
<b>Documento di Registrazione</b>	Il presente documento di registrazione.
<b>Gruppo IGD o Gruppo</b>	Collettivamente, l'Emittente e le società da essa direttamente o indirettamente controllate, ai sensi degli articoli 2359 del codice civile e 93 del Testo Unico.
<b>IFRS o Principi Contabili Internazionali</b>	Tutti gli <i>International Financial Reporting Standards</i> , tutti gli <i>International Accounting Standards</i> (IAS), tutte le interpretazioni dell' <i>International Reporting Interpretations Committee</i> (IFRIC), precedentemente denominate <i>Standing</i>

*Interpretations Committee (SIC).*

<b>IGD, la Società o l'Emittente</b>	Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., con sede legale in Ravenna, Via Agro Pontino n. 13.
<b>IMU</b>	Imposta Municipale Unica introdotta con D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011, recante “ <i>Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici</i> ” convertito con L. n. 214 del 22 dicembre 2011, oggetto di successivo intervento legislativo con D.L. n. 16 del 2 marzo 2012, recante “ <i>Disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie, di efficientamento e potenziamento delle procedure di accertamento</i> ” convertito con L. n. 44 del 26 aprile 2012.
<b>Ipercoop Tirreno</b>	Ipercoop Tirreno S.p.A.
<b>IRES</b>	Imposta sui redditi delle società.
<b>IRPEF</b>	Imposta sul reddito delle persone fisiche.
<b>Istruzioni</b>	Istruzioni al Regolamento di Borsa.
<b>IVA</b>	Imposta sul valore aggiunto.
<b>Monte Titoli</b>	Monte Titoli S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
<b>MTA</b>	Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.
<b>Offerta di Scambio</b>	L'offerta di scambio, approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 18 aprile 2013, rivolta ai portatori dei titoli obbligazionari convertibili “€ 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013” in circolazione emessi dalla stessa IGD e avente quale corrispettivo titoli obbligazionari <i>senior</i> di nuova emissione non garantiti, a tasso fisso “€ 144,900,000 4.335 per cent. Notes due 7 May 2017”. L'offerta di scambio è unicamente rivolta ai portatori delle obbligazioni convertibili “€ 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013” in Italia e all'estero (con esclusione degli Stati Uniti d'America, ai sensi della <i>Regulation S</i> dello <i>United States Securities Act</i> del 1933 come successivamente modificata) che in base alla normativa applicabile siano investitori qualificati.
<b>Patrimonio Immobiliare</b>	I beni immobili facenti parte del patrimonio della Società alla Data del Documento di Registrazione.
<b>Portafoglio Immobiliare</b>	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 di cui IGD è conduttore.
<b>Piano 2012-2015 o il Piano</b>	Il Piano Strategico 2012 – 2015 approvato dal Consiglio di Amministrazione di IGD in data 2 ottobre 2012.

<b>Regolamento (CE) 809/2004</b>	Regolamento (CE) n. 809/2004 della Commissione del 29 aprile 2004, recante modalità di esecuzione della direttiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio per quanto riguarda le informazioni contenute nei prospetti, il modello dei prospetti, l'inclusione delle informazioni mediante riferimento, la pubblicazione dei prospetti e la diffusione di messaggi pubblicitari e successive modificazioni e integrazioni.
<b>Regolamento di Borsa</b>	Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana, deliberato dall'assemblea di Borsa Italiana in data 16 luglio 2010 e approvato dalla Consob con delibera n. 17467 del 7 settembre 2010 e successive modificazioni e integrazioni.
<b>Regolamento Emittenti</b>	Il regolamento approvato dalla Consob con deliberazione n. 11971 in data 14 maggio 1999 e successive modificazioni e integrazioni.
<b>Regolamento Parti Correlate</b>	Il regolamento approvato dalla Consob con deliberazione n. 17221 in data 12 marzo 2010 e successive modificazioni e integrazioni.
<b>Società di Investimento Immobiliare Quotata o SIIQ</b>	Società di Investimento Immobiliare Quotata, disciplinata dall'articolo 1, commi da 119 a 141, della Legge Finanziaria 2007 (Legge 27 dicembre 2006, n. 296), così come integrata e modificata dalla Legge Finanziaria 2008 (Legge 24 Dicembre 2007, n. 244), e dal Regolamento recante disposizioni in materia di SIIQ (Decreto 7 settembre 2007, n. 174 del Ministero dell'Economia e delle Finanze).
<b>Società di Revisione</b>	Reconta Ernst & Young S.p.A.
<b>Statuto</b>	Lo statuto sociale di IGD vigente alla Data del Documento di Registrazione.
<b>Testo Unico o TUF</b>	D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modificazioni.
<b>Unicoop Tirreno</b>	Unicoop Tirreno Società Cooperativa, con sede in Piombino (LI), frazione Vignale Riotorto, S.S. 1 Via Aurelia, km 237.
<b>WinMagazine</b>	SC Win Magazin S.A., con sede in Bucarest (Romania), 25-29 Decebal Blvd. Olympia Tower Building, 9th Floor District 3.

## GLOSSARIO

Si riporta di seguito un elenco dei termini tecnici utilizzati all'interno del Documento Registrazione. Tali termini, salvo diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato.

<b>Agency</b>	Attività svolta per l'individuazione del <i>Tenant Mix</i> e per la negoziazione dei contratti di locazione dei Negozi presenti all'interno delle Gallerie.
<b>Centro Commerciale</b>	Immobile composto da un Ipermercato e da una Galleria, con infrastrutture e spazi di servizio comuni.
<b>City Center</b>	Tipologia di complesso immobiliare di natura commerciale ubicato nelle principali vie di centri urbani.
<b>Facility Management</b>	Fornitura di servizi specialistici legati ai Centri Commerciali.
<b>Galleria</b>	Immobile che comprende un'aggregazione di Negozi di vendita, nonché gli spazi comuni su cui gli stessi insistono.
<b>Gearing</b>	Rapporto tra l'Indebitamento Finanziario Netto ed il Patrimonio Netto.
<b>Gestione esente</b>	Tutte le componenti di conto economico derivanti dall'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale. Tali voci non includono gli effetti della variazione di <i>fair value</i> degli immobili oggetto della gestione e i risultati economici conseguenti alla cessione degli stessi.
<b>GLA</b>	Superficie lorda affittabile.
<b>Gross Initial Yield</b>	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. <i>Discounted Cash Flow</i> ) e il <i>fair value</i> del relativo immobile.
<b>Immobile per trading</b>	Immobile del Patrimonio Immobiliare destinato alla vendita.
<b>Ipermercato</b>	Immobile avente area di vendita superiore a mq. 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.
<b>Loan To Value o LTV</b>	Rapporto tra credito erogato nell'ambito di un contratto di finanziamento e valore di perizia dell'immobile acquistato con tale credito.
<b>Media Superficie</b>	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.
<b>NAV</b>	<i>Net Asset Value</i> , ovvero la differenza tra il valore degli immobili ( <i>Asset Value</i> ) e l'indebitamento finanziario netto.
<b>Negozio</b>	Immobile destinato alla vendita al dettaglio di prodotti di largo

consumo non alimentari.

***Retail Park***

Gruppo di tre o più superfici che aggregano più di 4.500 mq, con parcheggio condiviso.

**Superficie netta di vendita**

Superficie di un esercizio destinato alla vendita compresa la parte occupata da banchi scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzino, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

**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.

***Tenant Mix***

Insieme degli operatori e delle insegne commerciali presenti all'interno delle Gallerie.

## **CAPITOLO I - PERSONE RESPONSABILI**

### **1.1 Responsabili del Documento di Registrazione**

L'Emittente assume la responsabilità della veridicità e completezza dei dati e delle notizie contenuti nel Documento di Registrazione.

### **1.2 Dichiarazione di responsabilità**

IGD, responsabile della redazione del Documento di Registrazione, dichiara che, avendo adottato tutta la ragionevole diligenza a tale scopo, le informazioni in esso contenute sono, per quanto a propria conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

Il Documento di Registrazione è conforme al modello depositato presso la Consob in data 17 maggio 2013, a seguito della comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 16 maggio 2013, protocollo n. 13042795.

\* \* \*

## **CAPITOLO II - REVISORI LEGALI DEI CONTI**

### **2.1 Revisori legali dell'Emittente**

La società incaricata della revisione legale dei conti dell'Emittente per il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie relative agli esercizi passati riportate nel Documento di Registrazione è Reconta Ernst&Young S.p.A., con sede legale in Roma, Via Po n. 32, iscritta nell'apposito registro dei revisori legali ai sensi del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39.

La Società di Revisione ha ricevuto l'incarico di revisione legale dei conti dall'Assemblea Ordinaria del 16 settembre 2004. Tale incarico è stato successivamente prorogato dall'Assemblea Ordinaria del 23 aprile 2007, per gli esercizi 2007 – 2012, e ha ad oggetto, tra l'altro:

- i)* la revisione contabile del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato dell'Emittente;
- ii)* la revisione contabile limitata della relazione semestrale individuale e consolidata;
- iii)* la verifica della regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili.

Durante il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie relative agli esercizi passati riportate nel Documento di Registrazione non vi sono stati rilievi o rifiuti di attestazione da parte della Società di Revisione, in merito ai bilanci dell'Emittente sottoposti a revisione e delle relazioni semestrali sottoposte a revisione contabile limitata.

In data 18 aprile 2013, l'Assemblea Ordinaria dell'Emittente, su proposta motivata del Collegio Sindacale, ha conferito l'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2013-2021 a PricewaterhouseCoopers S.p.A. - PWC, con sede legale in Milano, Via Monte Rosa n. 91, iscritta nell'apposito registro dei revisori legali ai sensi del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39.

### **2.2 Informazioni sui rapporti con la Società di Revisione**

Fino alla Data del Documento di Registrazione non è intervenuta alcuna revoca dell'incarico conferito dall'Emittente alla Società di Revisione né la Società di Revisione ha rinunciato all'incarico stesso.

## CAPITOLO III - INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE

### Premessa

Sono di seguito riportate alcune informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie consolidate del Gruppo IGD relative agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010 nonché per i trimestri chiusi al 31 marzo 2013 e 2012. Tali informazioni sono state tratte dalla relazione e bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31 dicembre 2012 (il “**Bilancio 2012**”), dalla relazione e bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31 dicembre 2011 (il “**Bilancio 2011**”), dalla relazione e bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31 dicembre 2010 (il “**Bilancio 2010**”, congiuntamente i “**Bilanci**”), nonché dal resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2013, non assoggettato a revisione contabile da parte della Società di Revisione. I Bilanci sono stati assoggettati a revisione contabile dalla Società di Revisione che ha emesso le relative relazioni, rispettivamente, in data 25 marzo 2013, 23 marzo 2012 e 24 marzo 2011.

L’Emittente si avvale del regime di inclusione mediante riferimento dei documenti sopra indicati ai sensi dell’art. 11 della Direttiva 2003/71/CE e dell’art. 28 del Regolamento 809/2004/CE con riferimento al Capitolo IX – Resoconto della situazione gestionale e finanziaria, al Capitolo X – Risorse finanziarie ed al Capitolo XX – Informazioni finanziarie riguardanti le attività e le passività, la situazione finanziaria e i profitti e le perdite dell’Emittente del Documento di Registrazione. Tali documenti sono stati pubblicati e depositati presso la Consob e sono a disposizione del pubblico sul sito dell’Emittente ([www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)), nonché presso la sede dell’Emittente e Borsa Italiana.

### 3.1 Informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie

Nella seguente tabella sono rappresentati i principali dati economici consolidati del Gruppo IGD per i trimestri chiusi al 31 marzo 2013 e 2012, nonché gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010.

Conto economico consolidato	31/03/2013	31/03/2012	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
(importi in migliaia di Euro)					
<b>Ricavi</b>	<b>29.181</b>	<b>29.475</b>	<b>117.979</b>	<b>115.800</b>	<b>109.882</b>
<b>Altri proventi</b>	<b>1.259</b>	<b>1.352</b>	<b>5.278</b>	<b>5.447</b>	<b>6.314</b>
<b>Ricavi da vendita immobili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.726</b>	<b>0</b>
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>30.440</b>	<b>30.827</b>	<b>123.257</b>	<b>122.973</b>	<b>116.196</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	1.629	1.750	7.976	7.356	3.434
<b>Totale ricavi e variazione delle rimanenze</b>	<b>32.069</b>	<b>32.577</b>	<b>131.233</b>	<b>130.329</b>	<b>119.630</b>
<b>Totale costi operativi</b>	<b>10.382</b>	<b>9.864</b>	<b>43.492</b>	<b>39.950</b>	<b>35.434</b>
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(1.148)</b>	<b>(1.364)</b>	<b>(34.458)</b>	<b>(17.015)</b>	<b>(16.070)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>20.539</b>	<b>21.349</b>	<b>53.283</b>	<b>73.364</b>	<b>68.126</b>
<b>Risultato Gestione partecipazioni</b>	<b>(413)</b>	<b>(173)</b>	<b>(746)</b>	<b>(887)</b>	<b>(1.140)</b>
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(11.229)</b>	<b>(12.117)</b>	<b>(47.570)</b>	<b>(43.335)</b>	<b>(35.204)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>8.897</b>	<b>9.059</b>	<b>4.967</b>	<b>29.142</b>	<b>31.782</b>
Imposte sul reddito del periodo	700	733	(6.185)	(876)	2.510
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>8.197</b>	<b>8.326</b>	<b>11.152</b>	<b>30.018</b>	<b>29.272</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	40	29	136	39	68
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>8.237</b>	<b>8.355</b>	<b>11.288</b>	<b>30.057</b>	<b>29.340</b>

- utile base per azione	n.a.	n.a.	0,036	0,101	0,098
- utile diluito per azione	n.a.	n.a.	0,062	0,112	0,113

Si segnala che, a partire dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, si è provveduto, per maggiore chiarezza, ad imputare a diretta rettifica dei ricavi l'accantonamento relativo al centro commerciale "Darsena". Con riferimento al primo trimestre del 2013, tale accantonamento è stato pari ad Euro 496 migliaia (pari al 100% dei relativi ricavi). Con riferimento all'esercizio 2012, tale accantonamento è stato pari a Euro 1.857 migliaia (pari al 95% dei relativi ricavi), in aumento rispetto all'accantonamento effettuato con riferimento all'esercizio 2011, pari a Euro 1.741 migliaia (corrispondente al 90% dei relativi ricavi). Inoltre si è provveduto a compensare i costi e i ricavi da rifatturazione.

Inoltre, al fine di consentire un confronto omogeneo con i corrispondenti dati relativi al primo trimestre del 2012 e agli esercizi 2011 e 2010: (i) con riferimento alle informazioni finanziarie al 31 marzo 2012 riportate nel Documento di Registrazione, è stata effettuata una riclassifica, pari a Euro 180 migliaia dalla voce "accantonamenti a fondo svalutazione crediti" a diretta riduzione della voce "ricavi" e si è provveduto a compensare i costi e i ricavi da rifatturazione, in precedenza iscritti rispettivamente nelle voci "costi per servizi" e "altri proventi", per un importo pari ad Euro 1.066 migliaia; (ii) con riferimento alle informazioni finanziarie al 31 dicembre 2011 riportate nel Documento di Registrazione, è stata effettuata una riclassifica, pari a Euro 1.741 migliaia dalla voce "accantonamenti a fondo svalutazione crediti" a diretta riduzione della voce "ricavi" e si è provveduto a compensare i costi e i ricavi da rifatturazione, in precedenza iscritti rispettivamente nelle voci "costi per servizi" e "altri proventi", per un importo pari a Euro 5.539 migliaia; (iii) con riferimento alle informazioni finanziarie al 31 dicembre 2010 riportate nel Documento di Registrazione, si è provveduto inoltre a compensare i costi e i ricavi da rifatturazione, in precedenza iscritti rispettivamente nelle voci "costi per servizi" e "altri proventi", per un importo pari a Euro 6.245 migliaia.

Nella seguente tabella, sono rappresentati i principali dati patrimoniali consolidati del Gruppo IGD al 31 marzo 2013 e al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010.

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata	31/03/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>				
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI (A)	1.890.305	1.890.154	1.897.999	1.786.488
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (B)	106.009	104.475	112.773	160.443
<b>TOTALE ATTIVITÀ (A + B)</b>	<b>1.996.314</b>	<b>1.994.629</b>	<b>2.010.772</b>	<b>1.946.931</b>
PATRIMONIO NETTO:				
quota di pertinenza della Capogruppo	753.815	741.890	755.241	761.603
quota di pertinenza di terzi	11.636	11.676	11.812	11.851
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	765.451	753.566	767.053	773.454
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI (D)	747.526	697.004	981.076	946.166
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI (E)	483.337	544.059	262.643	227.311
TOTALE PASSIVITÀ (F=D + E)	1.230.863	1.241.063	1.243.719	1.173.477
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ (C + F)</b>	<b>1.996.314</b>	<b>1.994.629</b>	<b>2.010.772</b>	<b>1.946.931</b>

Nella seguente tabella, sono rappresentati i principali dati del rendiconto finanziario consolidato del Gruppo IGD per i trimestri chiusi al 31 marzo 2013 e 2012, nonché per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO - dati di sintesi	31 marzo 2013	31 marzo 2012	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011	31 dicembre 2010
<i>(In migliaia di Euro)</i>					

FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ D'ESERCIZIO	10.058	14.267	34.841	61.320	49.094
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO	(2.233)	(2.111)	(13.883)	(127.520)	(44.505)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO	(10.406)	(9.767)	(27.803)	48.382	(4.611)
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	6	(23)	(43)	(13)	(27)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE</b>	<b>(2.575)</b>	<b>2.366</b>	<b>(6.888)</b>	<b>(17.831)</b>	<b>(49)</b>

Nella tabella di seguito riportata è rappresentato l'Indebitamento Finanziario netto al 31 marzo 2013 e al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010.

	Indebitamento finanziatio netto			
	31/03/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(4.970)	(7.545)	(14.433)	(32.264)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(712)	(734)	(1.426)	(1.091)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(20)	(41)	(278)	(6.001)
<b>LIQUIDITÀ</b>	<b>(5.702)</b>	<b>(8.320)</b>	<b>(16.137)</b>	<b>(39.356)</b>
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	24.363	21.783	50.469	4.127
Passività finanziarie correnti	157.209	160.038	146.841	137.591
Quota corrente mutui	53.007	116.836	35.398	48.431
Passività per <i>leasing</i> finanziari quota corrente	277	275	2.142	1.248
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	227.988	224.685	66	66
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>462.844</b>	<b>523.617</b>	<b>234.916</b>	<b>191.463</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>457.142</b>	<b>515.297</b>	<b>218.778</b>	<b>152.107</b>
Attività finanziarie non correnti	(138)	(25)	(41)	(19)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	8.499	8.081	25.170	21.497
Passività per leasing finanziari quota non corrente	5.374	5.444	5.719	7.863
Passività finanziarie non correnti	600.022	545.834	610.304	590.707
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000	15.000	15.000	15.000
Prestito obbligazionario convertibile	0	0	219.466	214.642
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>628.757</b>	<b>574.334</b>	<b>875.618</b>	<b>849.690</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO</b>	<b>1.085.899</b>	<b>1.089.631</b>	<b>1.094.397</b>	<b>1.001.797</b>
Indebitamento finanziario netto ESMA/2011/81*	<b>1.086.037</b>	<b>1.089.656</b>	<b>1.094.438</b>	<b>1.001.816</b>

\* l'Indebitamento Finanziario netto ESMA non contiene le Attività finanziarie non correnti.

A partire dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 nell'Indebitamento Finanziario Netto non è inclusa la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura. Al fine di fornire un confronto omogeneo sono stati rideterminati i dati relativi agli esercizi 2011 e 2010.

### 3.2 Indicatori alternativi di performance

Le seguenti tabelle riportano alcuni indicatori alternativi di performance del Gruppo al 31 marzo 2013 e 2012, nonché al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010. Gli indicatori alternativi di performance indicati sono stati ricavati dai bilanci preparati conformemente ai principi

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

L'EBITDA, o margine operativo lordo, 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, degli ammortamenti, degli accantonamenti per rischi e oneri diversi e delle variazioni di *fair value*.

Nella tabella seguente si riporta la metodologia adottata dal Gruppo IGD per la determinazione dell'EBITDA:

<b>EBITDA totale</b>	<b>31/03/2013</b>	<b>31/03/2012</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>					
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>20.539</b>	<b>21.349</b>	<b>53.283</b>	<b>73.364</b>	<b>68.126</b>
Amm.ti materiali e immateriali	327	323	1.326	1.109	900
Accantonamento/(utilizzi) per rischi ed oneri diversi	31	0	374	(238)	563
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	0	0	1.211	(28)	3.842
Variazioni di <i>fair value</i>	275	483	29.383	14.150	8.746
Costi per commissioni bancarie	44	38	155	152	140
<b>EBITDA TOTALE</b>	<b>21.216</b>	<b>22.193</b>	<b>85.732</b>	<b>88.509</b>	<b>82.317</b>

La Società, al fine di monitorare puntualmente la gestione caratteristica, ha provveduto inoltre a scorporare dal calcolo dell'EBITDA la gestione del Progetto “Porta a Mare” di Livorno. Il Progetto prevede la realizzazione di un Centro Multifunzionale, in parte destinato alla vendita, con destinazione di tipo commerciale, terziario, residenziale e ricettivo all'interno dell'area denominata “Porta a Mare” sita in Livorno, di circa 70.616 mq (*cf.* Capitolo V, Paragrafo 5.1.5 e 5.2.2 del Documento di Registrazione). Si tratta di un progetto articolato, che non rientra nell'attività caratteristica del Gruppo IGD, rappresentata dalla gestione immobiliare e locativa di immobili a destinazione commerciale e dallo svolgimento di servizi alla stessa correlati (*cf.* Capitolo VI del Documento di Registrazione).

	<b>Primo trimestre 2013</b>	<b>Primo trimestre 2012</b>	<b>Esercizio 2012</b>	<b>Esercizio 2011</b>	<b>Esercizio 2010</b>
<b>EBITDA gestione caratteristica</b>	<b>21.310</b>	<b>22.166</b>	<b>85.781</b>	<b>88.119</b>	<b>82.480</b>
<b>EBITDA margin gestione caratteristica</b>	<b>70,05%</b>	<b>72,10%</b>	<b>69,59%</b>	<b>72,71%</b>	<b>70,99%</b>

Si segnala che, per effetto della riclassifica relativa all'imputazione diretta della svalutazione crediti sopra menzionata, il rapporto tra EBITDA e Ricavi gestionali della gestione caratteristica relativo al primo trimestre del 2012 si è modificato dal 71,68% al 72,10%, mentre quello relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011, si è modificato dal 71,68% al 72,71%.

L'FFO (*Funds from Operations*), indice di riferimento usato nel mercato immobiliare, definisce il *cash flow* partendo dall'utile, rettificato da poste non monetarie quali imposte differite, svalutazioni, adeguamento del *fair value* e ammortamenti, oltre che dall'impatto della gestione straordinaria e dei profitti relativi alle cessioni di immobili e, pertanto, risulta maggiormente idoneo a rappresentare l'andamento della gestione ricorrente e tipica del Gruppo.

	Primo trimestre 2013	Primo trimestre 2012	Esercizio 2012	Esercizio 2011	Esercizio 2010
<b>FFO CONSOLIDATO</b>	9.468	9.475	35.943	42.630	43.859

L'andamento dell'FFO è diretta conseguenza dei risultati conseguiti dal Gruppo a seguito delle aperture effettuate nel corso del triennio 2010 – 2012, nonché dell'ingresso di nuovi operatori nei propri Centri Commerciali e della rinegoziazione dei contratti in essere con operatori già presenti negli stessi, conseguite anche grazie al *restyling* di alcuni di essi. Alla crescita dei ricavi si è accompagnata una crescita meno che proporzionale dei costi.

Nell'esercizio 2012, l'FFO ha risentito dell'aumento dei costi diretti (in particolare dell'IMU) e dell'incremento della gestione finanziaria. Inoltre, l'andamento dell'indicatore è stato influenzato da una minore incidenza delle imposte correnti negli esercizi 2012 e 2011 per effetto dell'incremento della gestione esente sulla gestione complessiva della capogruppo.

Alla data del 31 marzo 2013, l'FFO risulta sostanzialmente in linea rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente.

Si segnala che sino al termine dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 nel calcolo erano incluse anche le componenti straordinarie e i profitti relativi alle cessioni. Al fine di dare maggiore evidenza dei flussi della gestione caratteristica (che genera prevalentemente gli utili destinati alla distribuzione dei dividendi) si è scelto di escludere l'impatto delle suddette gestioni; a seguito di ciò lo stesso dato relativo agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2011 e 31 dicembre 2010 è stato rettificato.

Il NAV per azione, riportato nei bilanci di IGD per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010, è calcolato sommando al Patrimonio netto la plusvalenza/minusvalenza potenziale sugli immobili di proprietà e sulle azioni proprie detenute in portafoglio, rispetto ai valori contabili. Da tale risultato viene poi detratto l'effetto fiscale. Il Net NAV (NNAV) così ottenuto viene poi diviso per il totale delle azioni emesse.

Di seguito si riporta il calcolo del NNAV *per share*.

		Esercizio 2012	Esercizio 2011	Esercizio 2010
<b>Market value</b> Immobili di Proprietà, terreni e iniziative di sviluppo dirette, immobili <i>per trading</i>	a	1.906,56	1.924,65	1.803,98
Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili <i>per trading</i>	b	1.905,78	1.916,79	1.804,01
<b>Plusvalenza potenziale</b>	<b>c=a-b</b>	<b>0,78</b>	<b>7,86</b>	<b>(0,03)</b>
Patrimonio netto (inclusi terzi)		753,57	767,05	773,45
Valore azioni proprie (incl. Commissioni)		22,25	22,25	22,25
<b>Patrimonio netto rettificato</b>	<b>h</b>	<b>775,82</b>	<b>789,31</b>	<b>795,71</b>
<b>Prezzo corrente azione IGD</b>	31/12/	<b>0,82</b>	<b>0,74</b>	<b>1,46</b>
<b>Plusvalenza/(minusvalenza) potenziale su azioni proprie</b>	<b>d</b>	<b>(13,14)</b>	<b>(14,02)</b>	<b>(6,12)</b>
<b>Totale plusvalore/(minusvalore)</b>	<b>e=c+d</b>	<b>(12,36)</b>	<b>(6,16)</b>	<b>(6,15)</b>
<b>NAV</b>	<b>f=e+h</b>	<b>763,45</b>	<b>783,15</b>	<b>789,56</b>
Numero azioni	g	330,03	309,25	309,25
<b>NAV per azione</b>	<b>f/g</b>	<b>2,31</b>	<b>2,53</b>	<b>2,55</b>

Tax rate su plus/minus da immobili		27,6%	27,6%	27,7%
<b>Totale Plusvalore/(minusvalore) netto</b>	<b>i</b>	<b>(12,58)</b>	<b>(8,33)</b>	<b>(6,14)</b>
<b>NNAV</b>	<b>l=h+i</b>	<b>763,24</b>	<b>780,98</b>	<b>789,57</b>
<b>NNAV per azione</b>	<b>m=l/g</b>	<b>2,31</b>	<b>2,53</b>	<b>2,55</b>

L'andamento del NNAV per azione ha risentito da un lato della crescita, nel triennio, del patrimonio netto complessivo e della plusvalenza potenziale degli investimenti immobiliari e, dall'altro, della rilevante minusvalenza derivante dalla valutazione al prezzo corrente di Borsa delle azioni proprie detenute.

Inoltre, l'operazione di *Dividend Reinvestment Option* (i.e. l'aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione riservato ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2011, approvato dall'Assemblea Straordinaria del 19 aprile 2012) effettuata nel corso dell'esercizio 2012 ha determinato un effetto diluitivo conseguente all'emissione di n. 20.776.022 nuove azioni ordinarie.

## **CAPITOLO IV - FATTORI DI RISCHIO**

*Il presente Capitolo del Documento di Registrazione descrive gli elementi di rischio relativi all'Emittente e alle società del Gruppo, al settore di attività in cui esso opera.*

*I fattori di rischio descritti di seguito devono essere letti congiuntamente alle informazioni contenute nel Documento di Registrazione.*

*I rinvii a Sezioni, Capitoli e Paragrafi si riferiscono alle Sezioni, ai Capitoli e ai Paragrafi del Documento di Registrazione.*

### **1. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE E AL GRUPPO**

#### ***1.1 Rischi connessi ai rapporti con i soci Coop Adriatica e Unicoop Tirreno e con altre parti correlate***

##### *1.1.1 Rischi connessi ai rapporti con parti correlate*

Il Gruppo ha intrattenuto, e intrattiene tuttora, rapporti di natura commerciale, finanziaria ed economica con parti correlate. La parte più rilevante di tali rapporti è relativa a Coop Adriatica e Unicoop Tirreno. Nel periodo chiuso al 31 marzo 2013, i rapporti con parti correlate hanno generato ricavi per Euro 9,60 milioni (pari al 31,54% dei ricavi del Gruppo), costi per Euro 0,83 milioni (pari al 7,97% dei costi del Gruppo) e oneri finanziari per Euro 0,37 milioni (pari al 3,24% degli oneri finanziari del Gruppo). Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, i rapporti con parti correlate hanno generato ricavi per Euro 37,68 milioni (pari al 30,57% dei ricavi del Gruppo), proventi finanziari per Euro 0,009 milioni (pari all'1,71% dei proventi finanziari del Gruppo), costi per Euro 3,47 milioni (pari al 7,98% dei costi del Gruppo), e oneri finanziari per Euro 2,24 milioni (pari al 4,65% degli oneri finanziari del Gruppo).

Nel periodo a cui fanno riferimento le informazioni finanziarie inserite nel Documento di Registrazione, i principali rapporti di IGD con parti correlate e, in particolare, con la controllante Coop Adriatica, hanno avuto ad oggetto, tra l'altro: (i) locazioni attive, da parte di IGD, di immobili del Patrimonio Immobiliare con destinazione a uso Ipermercato (al 31 marzo 2013 e al 31 dicembre 2012, il totale dei ricavi derivanti da contratti di locazione e affitto con parti correlate, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, era pari rispettivamente a circa Euro 9,2 milioni e a circa Euro 36,2 milioni); (ii) diritti di usufrutto di immobili con destinazione a uso Galleria di proprietà di Coop Adriatica (il cui costo, al 31 marzo 2013 e al 31 dicembre 2012, era pari rispettivamente a complessivi circa Euro 0,45 milioni e circa Euro 1,87 milioni); (iii) operazioni di acquisizione di talune Gallerie, Ipermercati e Centri Commerciali (quali l'acquisizione dell'Ipermercato e della Galleria all'interno del Centro Commerciale "Conè" di Conegliano nel 2011 e 2010); (iv) fornitura da parte di Coop Adriatica di servizi di elaborazione e inserimento dati ("electronic data processing"); (v) affidamento di servizi per l'assistenza di cantiere nella realizzazione di ampliamenti o nuove costruzioni; (vi) assunzione di debiti connessi a depositi cauzionali su contratti di locazione; (vii) rapporti di apertura di credito in conto corrente.

In data 18 aprile 2013, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato la promozione dell'Offerta di Scambio. Benché rivolta a parità di condizioni a una pluralità di investitori qualificati, l'Offerta di Scambio può qualificarsi come "operazione con parti correlate", e segnatamente, con Coop Adriatica e Unicoop Tirreno che, per quanto a conoscenza della Società, hanno sottoscritto una quota del prestito obbligazionario convertibile "€ 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013" per un controvalore complessivo pari a circa Euro 182 milioni. Pertanto, la predetta delibera del Consiglio di Amministrazione è stata assunta previo rilascio, in data 17 aprile 2013, del parere favorevole

## FATTORI DI RISCHIO

del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate della Società, ai sensi dell'art. 8 del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato. Per quanto a conoscenza della Società, Coop Adriatica e Unicoop Tirreno hanno aderito all'Offerta di Scambio per un importo nominale complessivo pari a Euro 120 milioni.

In particolare, al 31 dicembre 2012, l'incidenza delle operazioni effettuate con Coop Adriatica sulla situazione patrimoniale finanziaria ed economica del Gruppo è di seguito esposta:

<i>(importi in migliaia di Euro)</i>	Crediti e altre attività correnti	Crediti finanziari	Debiti e altre passività correnti	Debiti e altre passività non correnti(*)	Debiti finanziari (**)	Altre attività non correnti	Immobilizzazioni Incrementi	Immobilizzazioni Decrementi
Coop Adriatica	52	22	4.144	9.322	36.783	3.689	136	0
<b>Totale bilancio</b>	<b>96.155</b>	<b>775</b>	<b>19.606</b>	<b>20.240</b>	<b>1.097.976</b>	<b>33.587</b>		
<b>Totale incremento/ decremento del periodo</b>							<b>13.805</b>	<b>30</b>
<b>Incidenza % Coop Adriatica</b>	<b>0,05%</b>	<b>2,81%</b>	<b>21,14%</b>	<b>46,06%</b>	<b>3,35%</b>	<b>10,98%</b>	<b>0,99%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Incidenza % complessiva parti correlate</b>	<b>0,55%</b>	<b>94,71%</b>	<b>22,31%</b>	<b>63,45%</b>	<b>3,35%</b>	<b>10,98%</b>	<b>3,50%</b>	<b>33,33%</b>
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>	<b>Ricavi - altri proventi</b>		<b>Proventi finanziari</b>		<b>Costi</b>	<b>Oneri finanziari</b>		
Coop Adriatica	22.848		0		2.229	2.165		
<b>Totale bilancio</b>	<b>123.257</b>		<b>554</b>		<b>43.492</b>	<b>48.124</b>		
<b>Incidenza % Coop Adriatica</b>	<b>18,54%</b>		<b>0,00%</b>		<b>5,12%</b>	<b>4,50%</b>		
<b>Incidenza % complessiva parti correlate</b>	<b>30,57%</b>		<b>1,71%</b>		<b>7,98%</b>	<b>4,65%</b>		

(\*) Debiti per depositi cauzionali versati da Coop Adriatica in qualità di conduttore nell'ambito dei rapporti di locazione con il Gruppo.

(\*\*) Voce relativa a rapporti di apertura di credito in conto corrente e finanziamenti a lungo e a breve termine concessi da Coop Adriatica.

Al 31 marzo 2013, l'incidenza delle operazioni effettuate con Coop Adriatica sulla situazione patrimoniale finanziaria ed economica del Gruppo è di seguito esposta:

<i>(importi in migliaia di Euro)</i>	Crediti e altre attività correnti	Crediti finanziari	Debiti e altre passività correnti	Debiti e altre passività non correnti(*)	Debiti finanziari (**)	Altre attività non correnti	Immobilizzazioni Incrementi	Immobilizzazioni Decrementi
Coop Adriatica	24	0	3.402	9.322	39.364	3.240	2	0
<b>Totale bilancio</b>	<b>100.307</b>	<b>732</b>	<b>17.960</b>	<b>20.333</b>	<b>1.091.739</b>	<b>31.998</b>		<b>0</b>
<b>Totale incremento/ decremento del periodo</b>							<b>2.233</b>	<b>0</b>
<b>Incidenza % Coop Adriatica</b>	<b>0,02%</b>	<b>0,00%</b>	<b>18,94%</b>	<b>45,85%</b>	<b>3,61%</b>	<b>10,13%</b>	<b>0,10%</b>	<b>0%</b>
<b>Incidenza % complessiva parti correlate</b>	<b>0,78%</b>	<b>97,30%</b>	<b>21,12%</b>	<b>63,25%</b>	<b>3,61%</b>	<b>10,13%</b>	<b>0,20%</b>	<b>0%</b>

## FATTORI DI RISCHIO

<i>(importi in migliaia di Euro)</i>	Ricavi - altri proventi	Proventi finanziari	Costi	Oneri finanziari
Coop Adriatica	5.784		520	348
<b>Totale bilancio</b>	<b>30.440</b>	<b>84</b>	<b>10.382</b>	<b>11.313</b>
<b>Incidenza % Coop Adriatica</b>	<b>19,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>5,01%</b>	<b>3,08%</b>
<b>Incidenza % complessiva parti correlate</b>	<b>31,54%</b>	<b>0,00%</b>	<b>7,97%</b>	<b>3,24%</b>

A giudizio della Società, le operazioni con parti correlate sono poste in essere alle normali condizioni di mercato. Tuttavia, non vi è certezza che ove tali operazioni fossero state concluse con parti terze le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle stesse condizioni e con le stesse modalità.

Si segnala che, in data 11 novembre 2010, la Società ha adottato, con efficacia dal 1° gennaio 2011, una Procedura per le operazioni con parti correlate in attuazione delle disposizioni del Regolamento Parti Correlate.

(Cfr. Capitolo XIX del Documento di Registrazione nonché il Bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2012, incorporato mediante riferimento nel Documento di Registrazione e a disposizione del pubblico presso la sede sociale di IGD, nonché sul sito [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it).)

### *1.1.2 Rischi connessi alla cessazione o all'eventuale mancato rinnovo dei contratti di locazione con i soci Coop Adriatica e Unicoop Tirreno*

Alla Data del Documento di Registrazione, il Patrimonio Immobiliare del Gruppo IGD in Italia risulta composto da: (i) 19 Ipermercati e Supermercati; (ii) 19 Gallerie e Retail Park (inclusa una Galleria in comproprietà con Beni Stabili); (iii) un immobile City Center; (iv) 4 terreni oggetto di sviluppo diretto; (v) un immobile per trading; (vi) 7 unità immobiliari di altro tipo (uffici, un negozio, un'area ingrosso e un'area dedicata al fitness, pertinenti a Centri Commerciali di proprietà).

Alla Data del Documento di Registrazione, degli immobili facenti parte del Patrimonio Immobiliare, 12 Ipermercati e 1 Supermercato sono concessi in locazione a Coop Adriatica mentre 8 Negozi sono concessi in locazione a società controllate dalla stessa, e 4 Ipermercati sono concessi in locazione a Unicoop Tirreno e a società controllate dalla stessa. I relativi contratti di locazione sono stati stipulati a condizioni di mercato.

Al 31 marzo 2013, circa il 30,33% dei ricavi consolidati del Gruppo derivava da contratti di locazione, affitto d'azienda e concessione di spazi commerciali con parti correlate (al 31 dicembre 2012, tale percentuale era pari a circa il 29,37%). In particolare, (i) circa il 19,14% dei ricavi del Gruppo derivava da contratti di locazione di Ipermercati o Negozi con Coop Adriatica o società controllate dalla stessa (al 31 dicembre 2012, tale percentuale era pari a circa il 18,67%) e (ii) circa il 6,64% da contratti di locazione e affitto d'azienda relativi a Ipermercati con Unicoop Tirreno o società controllate dalla stessa (al 31 dicembre 2012, tale percentuale era pari a circa il 6,47%). La scadenza media dei contratti di locazione di Ipermercati e Supermercati in essere con i soci Coop Adriatica e Unicoop Tirreno alla Data del Documento di Registrazione è pari a circa 7 anni. L'eventuale cessazione, il mancato rinnovo ovvero la stipula a condizioni diverse da quelle attuali dei contratti di locazione con Coop Adriatica, Unicoop Tirreno o le società facenti parte dei relativi gruppi potrebbe avere effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

L'Emittente ritiene, tuttavia, che - in considerazione della localizzazione e delle caratteristiche tecniche degli immobili, nonché della particolare natura dell'attività commerciale svolta negli stessi - gli immobili in questione possano essere locati ad altri operatori del settore titolari delle necessarie autorizzazioni commerciali.

(Cfr. Capitolo VI, Paragrafo 6.1.2.2 del Documento di Registrazione).

*1.1.3 Rapporti di compravendita e di locazione futuri tra IGD e i soci Coop Adriatica e Unicoop Tirreno: l'accordo quadro*

In data 27 ottobre 2004, IGD, Coop Adriatica e Unicoop Tirreno hanno stipulato un accordo quadro (l'“**Accordo Quadro**”), volto a disciplinare a condizioni di mercato i futuri rapporti di compravendita e di locazione tra dette parti.

In particolare, con l'Accordo Quadro (la cui durata iniziale era stata fissata in 5 anni, con proroga tacita per un ulteriore periodo di 5 anni), Coop Adriatica e Unicoop Tirreno si sono impegnate a proporre esclusivamente a IGD l'acquisto degli immobili da costruire o costruiti, trasferendo a IGD, nel caso di compravendita che abbia ad oggetto gallerie, tutte le licenze e autorizzazioni richieste per la conduzione di attività commerciale nelle medesime.

L'Accordo Quadro prevede che IGD, contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, conceda in locazione a Coop Adriatica e/o Unicoop Tirreno, per un periodo di tempo che può variare da un minimo di 12 a un massimo di 18 anni, la porzione dell'immobile adibita a Ipermercato o supermercato, mediante la stipula di un contratto il cui canone consenta alla società di conseguire un reddito medio individuato, alla data di stipula dell'Accordo Quadro, nella misura del 7% del prezzo di compravendita, che le parti rivedono con cadenza annuale, o in occasione di operazioni specifiche, in linea con le condizioni di mercato. In particolare, il canone è in linea con il rendimento medio del Portafoglio di IGD e di portafogli immobiliari di società operanti nel settore della grande distribuzione.

Nel caso in cui sia IGD ad avviare autonome iniziative di investimento su terreni di sua proprietà, la Società si è impegnata a informare le cooperative socie di tali iniziative e a concedere in locazione gli immobili che le stesse dovessero eventualmente richiedere. Nel caso in cui l'immobile sia realizzato da IGD su richiesta delle cooperative socie, queste ultime, a completamento delle opere, saranno invece tenute a condurre in locazione l'immobile.

Si segnala che, per quanto riguarda gli Ipermercati/Supermercati concessi in locazione a Coop Adriatica e a Unicoop Tirreno, al 31 dicembre 2012 il “*Gross Initial Yield*” ponderato è pari al 6,64%. Tale valore comprende anche autonome iniziative di investimento.

Sebbene l'Accordo Quadro disciplini a condizioni di mercato i rapporti di compravendita e di locazione tra IGD, Coop Adriatica e Unicoop Tirreno, in caso di cessazione di efficacia dello stesso o di suo mancato rinnovo alla scadenza, ove i contratti di compravendita e locazione disciplinati dall'accordo siano conclusi con parti terze, gli stessi potrebbero non essere stipulati alle stesse condizioni e con le stesse modalità, con possibili effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

L'Emittente non ha in essere con Coop Adriatica accordi quadro che disciplinino rapporti ulteriori rispetto a quelli regolati dall'Accordo Quadro.

(Cfr. Capitolo XIX del Documento di Registrazione).

*1.1.4 Rischi connessi al controllo di Coop Adriatica*

Alla Data del Documento di Registrazione, IGD è controllata ai sensi dell'art. 93 del Testo Unico da Coop Adriatica che detiene il 42,773% del capitale sociale di IGD ed esercita su di essa attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 del codice civile.

Inoltre, alla Data del Documento di Registrazione, tra Coop Adriatica e Unicoop Tirreno risulta essere in vigore un patto di sindacato dell'esercizio del diritto di voto e di blocco, ai sensi dell'articolo 122, commi 1 e 5, lett. a) e b), del Testo Unico avente ad oggetto azioni IGD, con l'obiettivo di perseguire un indirizzo unitario nella scelta delle strategie della Società e nella gestione della stessa. Il patto avrà durata fino al 30 giugno 2013. Per quanto a

conoscenza della Società, sono in corso trattative tra Coop Adriatica e Unicoop Tirreno finalizzate al rinnovo del patto.

In qualità di azionista di controllo e in base alle previsioni del suddetto patto parasociale, Coop Adriatica ha il diritto di nominare la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione di IGD e potrà influenzare, tra l'altro, la politica degli investimenti e più in generale la gestione dell'Emittente. Di conseguenza, la possibilità per gli azionisti di minoranza di incidere sulle predette decisioni sarà limitata. Al riguardo, si segnala che, alla Data del Documento di Registrazione, il Consiglio di Amministrazione della Società è composto in maggioranza da amministratori indipendenti.

(Cfr. Capitolo VII, Paragrafo 7.1 del Documento di Registrazione).

### ***1.2 Rischi connessi alla situazione finanziaria del Gruppo***

Ai sensi del Regolamento 809/2004/CE e della definizione di capitale circolante – quale “mezzo mediante il quale l'Emittente ottiene le risorse liquide necessarie a soddisfare le obbligazioni che pervengono a scadenza” – contenuta nelle Raccomandazioni ESMA/2011/81, l'Emittente ritiene che alla Data del Documento di Registrazione il Gruppo non disponga di capitale circolante sufficiente per le proprie esigenze con riferimento ai 12 mesi successivi alla Data del Documento di Registrazione.

Il capitale circolante del Gruppo alla data del 31 marzo 2013, intendendosi per tale la differenza tra attivo corrente e passivo corrente, presenta un *deficit* pari a circa Euro 377,33 milioni, di cui parte è riferibile al prestito obbligazionario convertibile “*EUR 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013*” in scadenza al 28 dicembre 2013 (Cfr. Capitolo X, Paragrafo 10.1 del Documento di Registrazione) per Euro 230 milioni.

Al regolamento dell'Offerta di Scambio avvenuto in data 7 maggio 2013, la Società ha emesso nuovi titoli obbligazionari *senior* non garantiti a tasso fisso “*€ 144,900,000 4.335 per cent. Notes due 7 May 2017*”, con scadenza il 7 maggio 2017, per un ammontare nominale complessivo pari ad Euro 144.900.000 (Cfr. Capitolo X, Paragrafo 10.1 del Documento di Registrazione). Pertanto, alla Data del Documento di Registrazione, per effetto dell'Offerta di Scambio e dell'emissione del nuovo prestito obbligazionario *senior* per complessivi Euro 144,9 milioni, il suddetto *deficit* di capitale circolante ha subito una riduzione di pari importo e, pertanto, passa a circa Euro 232,43 milioni.

Salvo quanto sopra indicato con riferimento all'Offerta di Scambio e all'emissione del prestito obbligazionario *senior*, dopo il 31 marzo 2013 e fino alla Data del Documento di Registrazione non sono intervenute modifiche sostanziali con riferimento al capitale circolante del Gruppo.

Inoltre, con riferimento ai 12 mesi successivi alla Data del Documento di Registrazione, la Società ha stimato un fabbisogno finanziario complessivo netto (ulteriore rispetto a quello connesso al suddetto *deficit*) pari a circa Euro 31,26 milioni.

Alla luce di quanto precede, la Società stima che, alla Data del Documento di Registrazione, l'importo complessivo del *deficit* di capitale circolante e del predetto fabbisogno finanziario relativo al periodo di 12 mesi successivi alla stessa data ammontino complessivamente a circa Euro 263,69 milioni.

Al fine di coprire il suddetto importo, l'Emittente intende in primo luogo utilizzare i proventi netti dell'Aumento di Capitale che, in caso di integrale sottoscrizione del medesimo Aumento di Capitale, sono stimati in circa Euro 17,44 milioni e che porterebbero l'ammontare complessivo del *deficit* di capitale circolante e del fabbisogno finanziario relativo al periodo di 12 mesi successivi a circa Euro 246,25 milioni.

In secondo luogo, l'Emittente intende fare ricorso all'utilizzo delle linee di credito a revoca, a breve termine, già accordate alla Società per complessivi Euro 278,5 milioni di cui sono disponibili Euro 99,24 milioni, e che porterebbero l'ammontare complessivo del *deficit* di

capitale circolante e del fabbisogno finanziario relativo ai 12 mesi successivi alla Data del Documento di Registrazione a circa Euro 147,01 milioni.

Inoltre, poiché il Gruppo dispone di immobili liberi da gravami per circa complessivi Euro 551 milioni, l'Emittente intende coprire il *deficit* di capitale circolante residuo mediante emissioni obbligazionarie garantite, per un importo di circa Euro 175 milioni e/o operazioni di finanziamento ipotecario a medio e lungo termine.

La predetta operazione comporterà una variazione nella struttura finanziaria determinando un trasferimento del debito finanziario da breve a medio-lungo termine. L'incremento dell'indebitamento a medio-lungo termine comporterà un aumento del costo del debito sia per effetto di condizioni più onerose rispetto al debito a breve, sia per effetto dei maggiori *spread* attualmente applicati rispetto ad analoghe operazioni effettuate in passato, con conseguenti impatti negativi sulla situazione economica e finanziaria del Gruppo.

Alla Data del Documento di Registrazione, tali operazioni non hanno ancora costituito oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Infine, ove necessario per ridurre il fabbisogno finanziario corrente, la Società potrebbe ulteriormente intervenire attraverso a) la rimodulazione della tempistica di realizzazione degli investimenti programmati nei 12 mesi successivi alla Data del Documento di Registrazione ma non ancora oggetto di appalto, con una riduzione del suddetto fabbisogno finanziario di circa Euro 37,66 milioni (*Cfr.* Capitolo V, Paragrafi 5.2.2 e 5.2.3 del Documento di Registrazione), b) la richiesta di linee di credito aggiuntive alla capogruppo Coop Adriatica o ancora, c) il ricorso a operazioni straordinarie, quali l'anticipazione, rispetto ai tempi previsti dal piano industriale, delle programmate cessioni dei cespiti immobiliari (*Cfr.* Capitolo XIII del Documento di Registrazione). La continuità aziendale dell'Emittente nei prossimi 12 mesi è quindi legata al mantenimento delle attuali linee di credito e all'effettiva possibilità di concludere con successo, oltre all'Aumento di Capitale, le ulteriori iniziative sopra indicate. Fermo restando tutto quanto precede, nel caso in cui l'Aumento di Capitale non fosse integralmente sottoscritto e la Società non fosse in grado di portare a termine con successo, in tempi brevi, le ulteriori iniziative attualmente programmate dalla Società a copertura del *deficit* di capitale circolante e del fabbisogno finanziario del Gruppo per i successivi 12 mesi alla Data del Documento di Registrazione, la Società stima che le attuali risorse finanziarie, considerando le linee di credito allo stato accordate nonché tenuto conto della tempistica degli impegni finanziari a breve, potrebbero essere sufficienti a garantire l'operatività ordinaria per almeno 12 mesi. Qualora le suddette linee di credito a breve termine venissero revocate, la Società potrebbe non disporre di flussi finanziari sufficienti per le esigenze immediate connesse allo svolgimento della propria attività, che potrebbe pertanto risultarne condizionata con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per ulteriori informazioni sulle risorse finanziarie del Gruppo IGD, *cfr.* il Capitolo X, Paragrafo 10.1 del Documento di Registrazione nonché il Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2013 e il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2012, disponibile sul sito *internet* dell'Emittente [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it).

### **1.3 Rischi connessi alla pianificazione degli investimenti**

La principale attività del Gruppo è rappresentata dalla concessione in locazione o affitto di unità immobiliari poste all'interno dei propri Centri Commerciali. La decisione di investire nell'acquisto o nella realizzazione di un Centro Commerciale è pertanto connessa alla redditività attesa in relazione alla possibilità di concedere in locazione o affitto i Negozi che lo compongono.

La pianificazione degli investimenti dell'Emittente è articolata nelle seguenti fasi: (i) analisi della rispondenza del posizionamento geografico dei Centri Commerciali da sviluppare rispetto alla potenziale clientela presente nell'area di riferimento; (ii) individuazione del *mix* di offerta e operatori, con l'obiettivo di realizzare o di acquistare nuovi Centri Commerciali rispondenti alle esigenze del *target* di clientela presso l'area di riferimento.

In particolare, l'identificazione dell'adeguato *mix* di offerta e di operatori in termini qualitativi è effettuata sulla base (i) della valutazione della localizzazione del Centro Commerciale, (ii) delle indagini circa le caratteristiche intrinseche del Centro Commerciale effettuate anche attraverso il supporto di professionisti specializzati, e (iii) di valutazioni di territorialità.

Inoltre, tutti gli investimenti sono eseguiti a seguito di simulazioni di *performance* rispetto agli obiettivi previsti, agli indirizzi definiti, ai piani operativi legati ai singoli investimenti.

Inoltre, l'Emittente può rimodulare la tempistica di realizzazione degli investimenti, oltre che per eventuali esigenze di riduzione del fabbisogno finanziario del Gruppo, anche al fine di tener conto di eventuali variazioni allo scenario economico di riferimento. Tuttavia, ove per la realizzazione di determinati investimenti sia stato stipulato un contratto di appalto, l'Emittente, in qualità di committente, ha la facoltà di (i) rimodulare i tempi di realizzazione dell'opera, sospendendo i lavori in qualsiasi momento; o (ii) recedere unilateralmente dal contratto di appalto, fatto salvo il riconoscimento all'appaltatore delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno.

Benché, a giudizio del *management* dell'Emittente, la pianificazione degli investimenti sia effettuata a seguito di approfondite analisi e avvalendosi della consolidata esperienza del Gruppo, eventuali errori nell'individuazione del posizionamento geografico dei nuovi Centri Commerciali, o del *mix* di offerta e di operatori, nonché nelle simulazioni di *performance*, potrebbero determinare effetti negativi sul reperimento di controparti interessate alla stipula dei contratti di locazione o affitto, nonché comportare una flessione del livello delle vendite da parte degli operatori all'interno dei Centri Commerciali e, di conseguenza, una riduzione della capacità degli stessi di onorare gli impegni contrattuali nei confronti di IGD. Inoltre, la decisione di rimodulare la tempistica di realizzazione degli investimenti potrebbe comportare maggiori costi in capo all'Emittente. Tali eventi potrebbero avere possibili effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

(Cfr. Capitolo VI, Paragrafi 6.1.2.1 e 6.1.2.2 del Documento di Registrazione).

#### **1.4 Rischi connessi al pre-letting**

Nell'ambito della propria attività di realizzazione dei Centri Commerciali, al fine di ottimizzarne la copertura degli spazi, l'Emittente effettua, prima dell'apertura, attività di promozione e incentivazione commerciale, sia con il portafoglio esistente degli operatori sia con nuovi potenziali operatori.

Tale attività include attività di relazione volta alla stipula dei contratti di locazione e affitto relativi ai Centri Commerciali in fase di sviluppo (c.d. *pre-letting*).

Inoltre, nel corso della vita e della gestione del Centro Commerciale, l'Emittente monitora costantemente i tassi di copertura degli spazi, al fine di vagliare le strategie di promozione idonee per massimizzarne l'occupazione, e effettua investimenti volti a aumentare la qualità e l'attrattività dei propri immobili.

Benché l'attività di *pre-letting* sia affidata a personale con elevata esperienza nel settore e le attività di promozione e di monitoraggio dei tassi di occupazione dei Centri Commerciali siano effettuate in modo continuo, in caso di insuccesso dell'attività di *pre-letting*, l'eventuale calo del tasso di occupazione ovvero la mancata allocazione di tutti gli spazi dei Centri Commerciali potrebbe comportare una diminuzione dei ricavi da locazione, con conseguenti possibili effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

(Cfr. Capitolo VI, Paragrafi 6.1.3 del Documento di Registrazione).

**1.5 Rischi connessi alle fonti di finanziamento**

Il Gruppo IGD reperisce le risorse finanziarie necessarie allo svolgimento della propria attività attraverso il ricorso al sistema bancario (prevalentemente linee di credito a breve termine e mutui a medio/lungo termine a tasso variabile), con una strategia di pianificazione dei flussi finanziari che prevede, in particolare, che ciascuna linea di credito di medio/lungo termine sia destinata a finanziare un singolo progetto, al fine di minimizzare l'eventuale rischio connesso alla necessità di rifinanziamento. I finanziamenti stipulati per l'acquisizione degli immobili sono inoltre strutturati in funzione dei flussi di cassa che si prevede verranno generati dagli immobili stessi, tenendo conto dei costi di gestione contrattualmente di competenza del proprietario.

Di seguito si riporta l'evoluzione delle principali voci dell'Indebitamento Finanziario Netto per gli esercizi 2012, 2011 e 2010 e per il primo trimestre del 2013.

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO				
(importi in migliaia di Euro)	31/03/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Liquidità	(5.702)	(8.320)	(16.137)	(39.356)
Indebitamento finanziario corrente	462.844	523.617	234.916	191.463
Indebitamento finanziario corrente netto	457.142	515.297	218.778	152.107
Indebitamento finanziario non corrente netto	628.757	574.334	875.618	849.690
Indebitamento finanziario netto	1.085.899	1.089.631	1.094.397	1.001.797
Indebitamento finanziario netto ESMA/2011/81*	1.086.037	1.089.656	1.094.438	1.001.816

\*l'Indebitamento Finanziario netto ESMA non contiene le Attività finanziarie non correnti.

In particolare, alla data del 31 dicembre 2012, l'Indebitamento Finanziario Netto era pari a Euro 1.089,631 milioni, a fronte di un valore contabile degli immobili, compresi gli immobili per *trading* e i terreni, complessivamente pari a Euro 1.905,784 milioni. Al 31 marzo 2013, le principali variazioni rispetto al 31 dicembre 2012 sono connesse alla proroga per due anni a decorrere dal 25 marzo 2013 del contratto di finanziamento con Cassa di Risparmio di Bologna, la cui scadenza era originariamente prevista al 27 settembre 2013, relativo all'acquisto del Centro Commerciale "Tiburtino" (Guidonia). L'importo relativo a tale finanziamento è stato pertanto riclassificato tra le passività finanziarie non correnti al 31 marzo 2013.

Con riferimento all'indebitamento finanziario netto del Gruppo IGD, si evidenzia che l'Offerta di Scambio ha prodotto un trasferimento delle passività finanziarie per complessivi Euro 122.900.000 da passività finanziarie correnti a passività finanziarie non correnti. Per quanto concerne il collocamento presso investitori istituzionali delle obbligazioni *senior* non garantite a tasso fisso con scadenza maggio 2017, non scambiate ai sensi dell'Offerta di Scambio, si evidenzia che tale operazione non ha avuto alcun impatto sull'indebitamento finanziario netto del Gruppo.

Al riguardo, si segnala che non vi è garanzia che in futuro il Gruppo possa negoziare e ottenere i finanziamenti necessari per lo sviluppo della propria attività o per il rifinanziamento di quelli a scadenza, con le modalità, i termini e le condizioni ottenute fino alla Data del Documento di Registrazione, anche in considerazione della recente crisi finanziaria, che potrebbe determinare una restrizione delle condizioni per l'accesso al credito.

Conseguentemente, gli eventuali aggravii in termini di condizioni economiche dei nuovi finanziamenti e l'eventuale futura riduzione della capacità di credito nei confronti del sistema bancario potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica e finanziaria del Gruppo e/o limitarne la capacità di crescita.

I *covenant* finanziari associati ai contratti di finanziamento a medio lungo termine del Gruppo sono tipici del settore in cui esso opera.

In particolare i principali impegni sono rappresentati dal non superamento di determinati indicatori quali il rapporto tra Indebitamento Finanziario Netto e Patrimonio Netto (*Gearing Ratio*), il rapporto tra Netta Indebitamento Finanziario Netto e valore complessivo degli immobili di proprietà (*Loan To Value*) e il rapporto tra EBITDA e Oneri Finanziari (*Interest Cover Ratio*).

Ulteriori obblighi derivanti dai contratti di finanziamento stipulati dall'Emittente riguardano (i) clausole di *change of control*, (ii) clausole di *cross default*, per indebitamenti superiori a determinati importi, in caso di eventi tali da influire negativamente sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente, (iii) clausole che prevedono la canalizzazione dei canoni di locazione generati dall'immobile finanziato su conti correnti intrattenuti presso le relative banche finanziatrici.

Il contratto di finanziamento stipulato con Centrobanca S.p.A. in data 30 giugno 2011 prevede l'obbligo di non procedere alla distribuzione di utili o riserve, emettere prestiti obbligazionari o assumere nuovo indebitamento ove, in conseguenza di ciò, i *covenant* finanziari previsti non fossero rispettati.

In aggiunta a quanto precede, si segnala che tutti i predetti contratti di finanziamento prevedono il rimborso anticipato parziale e/o totale in caso di sottoposizione dell'Emittente a procedure concorsuali, dichiarazioni di fallimento ovvero in caso di diminuzione delle garanzie patrimoniali attualmente in essere.

Si precisa, con riferimento ai predetti *covenants* e altri impegni contrattuali contenuti nei contratti di finanziamento in essere, che l'Offerta di Scambio nonché il collocamento presso investitori istituzionali delle obbligazioni *senior* non garantite a tasso fisso con scadenza maggio 2017, non scambiate ai sensi dell'Offerta di Scambio non hanno alcun impatto su tali finanziamenti.

L'eventuale mancato rispetto dei *covenant*, degli obblighi contrattuali e delle clausole previste dai contratti di finanziamento potrebbe far sorgere in capo all'Emittente l'obbligo di rimborso anticipato delle somme erogate, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Inoltre, l'eventuale mancato rispetto dell'obbligo contrattuale di non distribuire utili, previsto dal contratto di finanziamento con Centrobanca S.p.A. sopra richiamato ove in conseguenza di tale distribuzione si verificasse la violazione dei *covenant* ivi previsti, potrebbe avere un impatto sul rispetto degli obblighi di distribuzione degli utili previsti dalla disciplina in materia di SIIQ.

Per ulteriori informazioni sui predetti obblighi, clausole e *covenant* previsti dai contratti di finanziamento in essere si veda la Sezione Prima, Capitolo X, Paragrafo 10.1, del Documento di Registrazione.

La verifica dei *covenant* finanziari sopra menzionati avviene annualmente.

Nel corso degli esercizi 2010, 2011 e 2012 e al 31 marzo 2013 tutti i *covenant* elencati sono stati rispettati.

In aggiunta a quanto precede, in conseguenza dell'obbligo di distribuzione degli utili derivanti dall'attività di locazione esente, imposto all'Emittente in base allo *status* di SIIQ, la possibilità per l'Emittente di destinare gli utili alla gestione operativa e allo sviluppo potrebbe subire limitazioni.

Da ultimo, qualora in futuro la Società non sia in grado di soddisfare tutti i requisiti per l'applicazione del regime applicabile alle SIIQ, la stessa non potrebbe continuare a beneficiare delle connesse agevolazioni fiscali e, di conseguenza, dovrebbe sostenere maggiori oneri fiscali in quanto gli utili derivanti dall'attività di locazione sarebbero assoggettati al regime di imposizione ordinaria

(Cfr. Capitolo V, Paragrafo 5.1.5 e Capitolo X del Documento di Registrazione nonché il Bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2012, incorporato mediante riferimento nel

Documento di Registrazione e a disposizione del pubblico presso la sede sociale di IGD, nonché sul sito [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)).

### **1.6 Rischi connessi al tasso di interesse**

Al 31 marzo 2013, circa il 78% dell'indebitamento del Gruppo era espresso a tassi variabili, per complessivi Euro 853,08 milioni circa (dei quali Euro 620,40 milioni circa relativi all'indebitamento a medio-lungo termine ed Euro 232,68 milioni circa relativi all'indebitamento a breve termine). Al 31 dicembre 2012, circa il 79% dell'indebitamento del Gruppo era espresso a tassi variabili, per complessivi Euro 863,23 milioni circa (dei quali Euro 566,28 milioni circa relativi all'indebitamento a medio-lungo termine ed Euro 296,95 milioni circa relativi all'indebitamento a breve termine).

Il Gruppo ha posto in essere una politica finalizzata a minimizzare il costo dell'indebitamento in generale e gli effetti derivanti dall'oscillazione dei tassi di interesse in particolare e a tal fine, stipula contratti del tipo "*Interest Rate Swap*". Alla data del 31 marzo 2013, la percentuale dei finanziamenti a medio-lungo termine a tasso variabile coperta dai predetti *Interest Rate Swap* era pari al 68,14%. Nel corso del primo trimestre 2013, il costo sostenuto dal Gruppo IGD per minimizzare l'oscillazione dei tassi di interesse è stato pari a circa Euro 3,54 milioni. Alla data del 31 dicembre 2012, la percentuale dei finanziamenti a medio-lungo termine a tasso variabile coperta dai predetti *Interest Rate Swap* era pari al 68,08%. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, il costo sostenuto dal Gruppo IGD per minimizzare l'oscillazione dei tassi di interesse è stato pari a circa Euro 12,05 milioni.

Sebbene il Gruppo abbia una politica attiva di gestione del rischio, in caso di aumento dei tassi di interesse e di insufficienza degli strumenti di copertura predisposti dal Gruppo, l'aumento degli oneri finanziari a carico dello stesso relativi all'indebitamento a tasso variabile potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

(Cfr. Capitolo X del Documento di Registrazione nonché il Bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2012, incorporato mediante riferimento nel Documento di Registrazione e a disposizione del pubblico presso la sede sociale di IGD, nonché sul sito [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)).

### **1.7 Rischi connessi al tasso di cambio**

L'attività del Gruppo è condotta, con riferimento ai Centri Commerciali situati in Romania, nella valuta rumena Lei. Tale circostanza espone il Gruppo IGD ai rischi connessi alla variazione dei tassi di cambio dell'Euro nei confronti del Lei.

Benché i canoni relativi ai contratti di locazione con gli operatori dei Centri Commerciali in Romania siano denominati in Lei e collegati all'andamento dell'Euro, l'eventuale variazione dei tassi di cambio dell'Euro nei confronti del Lei potrebbe incidere sull'ammontare degli stessi, con conseguente difficoltà per gli operatori di adempiere alle proprie obbligazioni contrattuali e possibili effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Inoltre, la valuta del bilancio consolidato di Gruppo è rappresentata dall'Euro, pertanto, variazioni negative del Lei potrebbero produrre effetti negativi in sede di conversione dei bilanci della controllata Winmagazine e, in particolare, determinare svalutazioni di immobili del Patrimonio Immobiliare rumeno, con conseguenti possibili effetti negativi sulla situazione patrimoniale, economica e/o finanziaria del Gruppo.

(Cfr. Capitolo VI del Documento di Registrazione nonché il Bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2012, incorporato mediante riferimento nel Documento di Registrazione e a disposizione del pubblico presso la sede sociale di IGD, nonché sul sito [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)).

***1.8 Rischi connessi alla concentrazione geografica del Portafoglio Immobiliare del Gruppo e destinazione d'uso***

Il Gruppo svolge la propria attività principalmente in Italia. Alla data del 31 dicembre 2012, circa il 90,86% dei ricavi consolidati del Gruppo è stato realizzato in Italia, mentre circa il 9,14% è stato realizzato in Romania (rispettivamente pari all'88,23% e all'11,77% al 31 dicembre 2011). Alla data del 31 marzo 2013, non si rilevano significative variazioni rispetto al 31 dicembre 2012.

Pertanto, benché le attività del Gruppo siano distribuite a livello geografico nell'intero territorio italiano e romeno, tuttavia le stesse sono esposte alle variazioni dello scenario macroeconomico in questi due Paesi.

In particolare, la stagnazione o la riduzione del prodotto interno lordo in Italia e l'aumento della disoccupazione potrebbero determinare il calo del livello dei consumi e causare di riflesso una riduzione della domanda per i servizi prestati dal Gruppo, con conseguenti possibili effetti negativi per le attività, la situazione patrimoniale, economica e/o finanziaria dello stesso.

Inoltre, per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2010, 2011 e 2012 e alla Data del Documento di Registrazione, il Portafoglio Immobiliare del Gruppo ha una destinazione di uso prevalente nel segmento commerciale/*retail*, pari a circa il 99% della GLA a reddito sia con specifico riferimento al Portafoglio Immobiliare sito in Italia sia in relazione all'intero Portafoglio Immobiliare (comprendente anche gli immobili siti in Romania).

In considerazione di tale concentrazione in relazione alla destinazione d'uso degli immobili, un eventuale ciclo economico negativo del segmento di mercato di riferimento potrebbe comportare effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

(Cfr. Capitolo VI, Paragrafo 6.1 del Documento di Registrazione).

***1.9 Rischi connessi all'eventuale recesso o mancato rinnovo dei contratti di locazione da parte dei conduttori***

L'attività del Gruppo si sostanzia principalmente nella locazione e nell'affitto di rami d'azienda con riferimento alle unità immobiliari presenti all'interno dei Centri Commerciali. Al 31 dicembre 2012, il 38,6% del totale dei ricavi da attività locativa era riconducibile a rapporti di locazione e affitto con i dieci principali clienti del Gruppo.

Ai sensi delle norme italiane in materia di locazioni commerciali, ciascun conduttore può recedere unilateralmente da tali contratti qualora ricorrano "gravi motivi". Il concetto di "gravi motivi" è stato interpretato in modo estensivo dalla giurisprudenza e ricomprende sia eventi attinenti all'attività del conduttore sia eventi di altra natura. In caso di esercizio del diritto di recesso, l'eventuale protrarsi dei tempi necessari per individuare un nuovo conduttore cui locare l'unità immobiliare potrebbe incidere sulla situazione patrimoniale, economica e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Nell'ambito dell'attività di locazione da parte del Gruppo delle unità immobiliari presenti all'interno dei Centri Commerciali, i contratti di locazione in essere prevedono una determinata durata alla cui scadenza il conduttore può esercitare la facoltà di disdetta nei termini di legge. In tal caso, l'eventuale protrarsi dei tempi necessari per individuare un nuovo conduttore cui locare l'unità immobiliare potrebbe incidere sulla situazione patrimoniale, economica e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Inoltre, ove l'attività svolta nell'immobile locato comporti contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori e il mancato rinnovo sia dovuto a motivi diversi da una disdetta del conduttore, in occasione del mancato rinnovo il conduttore avrà diritto a ricevere un'indennità pari a 18 mensilità del canone di locazione, ovvero a 36 mensilità di tale canone qualora l'immobile venga successivamente adibito ad attività affini a quella svolta dal conduttore.

(Cfr. Capitolo VI, Paragrafo 6.1.2.2, del Documento di Registrazione).

### ***1.10 Rischi connessi alla gestione del credito per attività di locazione e vendita***

L'attività del Gruppo è esposta al rischio di credito, ossia al rischio che gli operatori presenti nei Centri Commerciali o gli acquirenti degli immobili del Patrimonio Immobiliare non adempiano alla loro obbligazione di pagamento o che si riscontrino criticità nel recupero dei crediti nei confronti degli stessi.

Al fine di minimizzare il rischio di credito, il Gruppo seleziona i potenziali clienti, anche avvalendosi del supporto di professionisti esterni, sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria e delle prospettive economiche connesse all'attività dagli stessi svolta e adotta procedure interne per la gestione dei crediti. Inoltre, il Gruppo richiede la concessione di garanzie fideiussorie e/o depositi cauzionali a garanzia degli impegni contrattuali assunti a tutti gli operatori e ne monitora il merito di credito e il rispetto dei suddetti impegni.

Ciononostante, l'eventuale deterioramento del merito di credito dei debitori del Gruppo potrebbe avere effetti negativi sulla capacità di questi ultimi di onorare gli impegni derivanti dai contratti di locazione o compravendita, con conseguenti possibili effetti negativi sulla situazione patrimoniale, economica e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Al 31 marzo 2013, a fronte di circa Euro 16,3 milioni di crediti commerciali, circa il 4% risulta scaduto da 30 giorni, circa il 2% risulta scaduto da 31 a 60 giorni, circa il 34% risulta scaduto da 61 giorni a 1 anno. I crediti scaduti da oltre 1 anno sono pari a circa il 2% mentre risultano non scaduti crediti commerciali per un importo pari a circa il 39%. La parte residua è relativa a crediti in procedure concorsuali/fallimenti, svalutati per circa il 79%, ed in contenzioso, che al netto del contenzioso con la società Magazzini Darsena S.p.A. risultano svalutati per circa il 51%. Per quanto riguarda il contenzioso con la società Magazzini Darsena S.p.A., la svalutazione complessiva al 31 marzo 2013 è pari a circa il 93%.

(Cfr. Capitolo VI, Paragrafi 6.1.2.2 e 6.1.2.4, e Capitolo XX, Paragrafo 20.5, del Documento di Registrazione).

### ***1.11 Rischi connessi all'opzione per beneficiare del regime fiscale applicabile alle SIIQ***

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

Il Quadro normativo è stato completato dal Regolamento Attuativo del Ministero dell'economia e delle finanze n. 174/2007 e oggetto di interpretazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, con la Circolare n. 8/E del 31 gennaio 2008.

Successivamente, l'art. 12 del Decreto Legislativo 25 settembre 2009, n. 135, introducendo il nuovo comma 141-bis nell'art. 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, ha eliminato la condizione di residenza in Italia - inizialmente prevista - per le imprese che intendono aderire al regime SIIQ. Ulteriori chiarimenti al riguardo sono stati forniti con la risoluzione dell'Agenzia delle entrate 27 dicembre 2010, n. 136.

In base al quadro normativo e di prassi descritto, quindi, alla Data del Documento di Registrazione, i requisiti necessari per accedere al regime speciale delle SIIQ sono:

#### ***Requisiti Soggettivi***

- costituzione in forma di società per azioni;
- residenza fiscale in Italia ovvero - relativamente alle stabili organizzazioni in Italia svolgenti in via prevalente attività immobiliare - in uno degli stati membri dell'Unione Europea o aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo inclusi nella lista di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze adottato ai sensi del comma 1 dell'art. 168-bis del testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917;
- negoziazione delle azioni in mercati regolamentati.

#### ***Requisiti Statutari***

Lo statuto sociale deve necessariamente prevedere:

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

*Requisiti Partecipativi*

- limitata concentrazione della partecipazione di controllo (c.d. "Requisito del controllo"): nessun socio deve possedere più del 51% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 51% dei diritti di partecipazione agli utili;
- sufficiente diffusione e frazionamento del capitale sociale (c.d. "Requisito del flottante"): al momento dell'esercizio dell'opzione, almeno il 35% del flottante detenuto da soci che non possiedono più del 2% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 2% dei diritti di partecipazione agli utili (art. 1, comma 119 della L. 296 del 2006, come modificato dall'art. 1, comma 374, della L. n. 244 del 2007).

*Requisiti Oggettivi*

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

La principale caratteristica del regime speciale delle SIIQ è costituita dalla possibilità di adottare, in presenza di determinati requisiti fissati dalla norma, uno specifico sistema di tassazione in cui l'utile sia assoggettato ad imposizione soltanto al momento della sua distribuzione ai soci, invertendo, nella sostanza, il principio impositivo tendente ad assoggettare a tassazione l'utile al momento della sua produzione in capo alla società che lo ha prodotto e non in sede di distribuzione.

A fronte della tassazione dell'utile prodotto solo al momento della distribuzione in capo ai soci, la legge istitutiva del regime speciale impone alle SIIQ di distribuire almeno l'85% degli utili derivanti dall'attività di locazione.

Quanto alla verifica dei richiamati requisiti, la medesima legge prevede espressamente che i requisiti soggettivi, statutari e partecipativi debbano essere posseduti già al momento dell'esercizio dell'opzione, mentre la verifica dei requisiti oggettivi è rinviata alla chiusura del bilancio riferito al periodo in cui è esercitata l'opzione e, in occasione di ogni chiusura di esercizio per la verifica del mantenimento.

Come noto, una volta accertata la sussistenza dei requisiti soggettivi e partecipativi ed adottate le necessarie modifiche statutarie, nell'aprile 2008, IGD ha esercitato l'opzione per l'ingresso nel regime speciale delle SIIQ, con effetto a decorrere dal 1° gennaio 2008.

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

Come sopra ricordato, nell'ambito del regime speciale delle SIIQ, il reddito derivante dall'attività di locazione immobiliare è esente da Ires e da Irap, a condizione che la Società distribuisca almeno l'85% degli utili della capogruppo derivanti da tale attività. Con specifico riferimento all'esercizio 2012, in data 18 aprile 2013, l'Assemblea ordinaria degli azionisti di IGD ha deliberato di distribuire a titolo di dividendo un importo complessivo pari a Euro 22.333.408. Tale ammontare è costituito (i) per circa Euro 10.000.013, dal 100% dell'utile contabile della gestione esente che, a seguito degli accantonamenti di legge, si è reso disponibile per la distribuzione, (ii) per Euro 9.360.968, da utili derivanti dalla gestione esente, divenuti disponibili per la distribuzione in conseguenza di variazioni negative del *Fair Value* degli investimenti immobiliari che, a fronte di una riduzione dell'utile contabile dell'esercizio, hanno determinato, per un importo corrispondente, la riduzione, ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38, della Riserva *Fair Value* già

iscritta a patrimonio netto, (iii) per Euro 2.972.427, da somme rivenienti dalle riserve di utili portati a nuovo derivanti della gestione esente.

Al 31 dicembre 2012 e alla Data del Documento di Registrazione, IGD rispetta tutti i requisiti previsti dalla legge per mantenere lo *status* di SIIQ.

In particolare, alla luce della situazione patrimoniale e reddituale di IGD al 31 dicembre 2012, al pari di quanto verificato al termine dell'esercizio precedente, sono stati raggiunti sia il requisito patrimoniale sia quello reddituale. Infatti, relativamente all'*asset test*, il valore degli immobili posseduti e destinati alla locazione è superiore all'80% del valore complessivo dell'attivo patrimoniale e, relativamente al *profit test*, l'ammontare dei ricavi e dividendi derivanti dall'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale è superiore all'80% dei componenti positivi del conto economico.

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

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

- *“la Società non investe, direttamente o attraverso società controllate, in misura superiore al 30% delle proprie attività in un unico bene immobile, avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie, fermo restando che nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi”.*

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

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

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

A tal riguardo, i ricavi provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti allo stesso gruppo non eccedono il 60% dei ricavi complessivamente provenienti dalla locazione. In particolare, al 31 marzo 2013, l'incidenza dei ricavi derivanti da rapporti di locazione e affitto con i dieci principali clienti del Gruppo sul totale dei ricavi da attività locativa era pari a circa il 37,1% e, con riferimento al principale cliente del Gruppo, l'incidenza dei ricavi derivanti da rapporti di locazione e affitto sul totale dei ricavi da attività locativa era pari a circa il 19,97% (l'incidenza dei ricavi derivanti da rapporti di locazione e affitto con i dieci principali clienti e con il principale cliente del Gruppo, al 31 dicembre 2012, era rispettivamente pari a circa il 38,6% e a circa il 19,5%, al 31 dicembre 2011, era rispettivamente pari a circa il 37,2% e a circa il 18,5%, al 31 dicembre 2010, era rispettivamente pari a circa il 39,3% e a circa il 18,8%)

In materia di limite massimo di leva finanziaria consentito, lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3, lett. iii) che:

- *“il limite massimo di leva finanziaria consentito, a livello individuale e di gruppo, è pari all'85% del valore del patrimonio”*

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

In conseguenza del predetto obbligo di distribuzione degli utili derivanti dall'attività di locazione esente, la possibilità per l'Emittente di destinare gli utili alla gestione operativa e allo sviluppo, potrebbe subire limitazioni.

Qualora in futuro la Società non sia in grado di soddisfare tutti i requisiti per l'applicazione del regime applicabile alle SIIQ, la stessa non potrebbe continuare a beneficiare delle connesse agevolazioni fiscali e, di conseguenza, dovrebbe sostenere maggiori oneri fiscali in quanto gli utili derivanti dall'attività di locazione sarebbero assoggettati al regime di imposizione ordinaria.

#### ***1.12 Rischi connessi alla mancata attuazione del Piano 2012-2015***

In data 2 Ottobre 2012, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha approvato il Piano Industriale 2012 - 2015 del Gruppo.

Tale Piano comprende obiettivi operativi, economici e finanziari al 2015 formulati ipotizzando uno scenario macroeconomico di crescita moderata e includendo azioni manageriali ben definite.

Il Piano Industriale 2012-2015 si basa su un insieme di stime e di ipotesi relative alla realizzazione di eventi futuri e di azioni che dovranno essere intraprese da parte del *management*. Fra le principali ipotesi alla base del piano industriale sono incluse ipotesi relative allo scenario macroeconomico, sui quali il *management* non può influire, e assunzioni ipotetiche relative agli effetti di azioni specifiche o concernenti eventi futuri sui quali il *management* può solo parzialmente influire e che potrebbero non verificarsi o non essere realizzate nei tempi previsti e pertanto potrebbero comportare scostamenti, anche significativi, rispetto alle previsioni.

Da ultimo, si segnala che la facoltà dell'Emittente di rimodulare la tempistica di realizzazione degli investimenti per i quali non sia stato assunto un impegno definitivo, oltre che per eventuali esigenze di riduzione del fabbisogno finanziario del Gruppo, anche al fine di tener conto di eventuali variazioni allo scenario economico di riferimento, potrebbe altresì determinare uno scostamento rispetto alle previsioni contenute nel Piano 2012-2015.

(Cfr. Capitolo XIII del Documento di Registrazione).

#### ***1.13 Rischi connessi alle dichiarazioni di preminenza e alle informazioni sull'evoluzione del mercato di riferimento***

Il Documento di Registrazione contiene alcune dichiarazioni di preminenza e stime sul posizionamento competitivo del Gruppo, formulate dal Gruppo stesso sulla base della specifica conoscenza del settore di appartenenza, dei dati disponibili e della propria esperienza. Tali informazioni sono, ad esempio, riportate nella descrizione delle attività del Gruppo, dei mercati e del posizionamento competitivo del Gruppo (Cfr. Capitolo VI, Paragrafi 6.1 e 6.3 del Documento di Registrazione). Tali informazioni non sono state oggetto di verifica da parte di terzi indipendenti. I risultati, il posizionamento competitivo e l'andamento del Gruppo nei segmenti di attività potrebbero subire scostamenti significativi in futuro rispetto a quelli ipotizzati in tali dichiarazioni a causa di rischi noti e ignoti, incertezze e altri fattori enunciati, fra l'altro, nel presente Capitolo Fattori di Rischio.

#### ***1.14 Rischi connessi alle incertezze nella determinazione del valore del Patrimonio Immobiliare***

L'Emittente fa eseguire perizie per la determinazione del *fair value* dei beni del Patrimonio Immobiliare al 30 giugno e al 31 dicembre di ogni anno.

Con riferimento agli esercizi 2011 e 2012, la valutazione del Patrimonio Immobiliare italiano è stata suddivisa tra CB Richard Ellis e Reag, primarie società del settore che offrono attività specialistica di valutazione degli investimenti immobiliari, in veste di esperti indipendenti. Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010, la valutazione del Patrimonio Immobiliare del Gruppo IGD in Italia è stata svolta da CB Richard Ellis. Con riferimento alla Romania, il Patrimonio Immobiliare al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010 è stato interamente periziato da CB Richard Ellis.

Le perizie sono condotte sulla base di criteri di valutazione normalmente utilizzati nella prassi, in particolare, attraverso, l'applicazione del metodo reddituale dei flussi di cassa

attualizzati (c.d. *Discounted Cash Flow*), per quanto riguarda gli immobili già realizzati, e del metodo della trasformazione, basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione, delle altre spese a carico della proprietà e del costo di vendita, per quanto riguarda le iniziative in corso di realizzazione. Tuttavia, le stesse perizie non tengono conto di alcuni fattori, quali ad esempio fattori relativi all'impatto ambientale degli immobili (i.e. eventuale presenza di sostanze pericolose) o alla conformità degli stessi alle disposizioni normative applicabili (i.e. la presenza delle prescritte autorizzazioni edilizie, ovvero la conformità ai piani regolatori e alle destinazioni d'uso), che, ove rilevati e ritenuti rilevanti dalla Società, sia attraverso apposite attività di *due diligence* effettuate da esperti terzi al momento dell'acquisizione sia, successivamente, nell'ambito dell'ordinario esercizio dell'attività, sono comunque segnalati dalla Società medesima al soggetto incaricato della valutazione dell'immobile.

Sebbene, a giudizio della Società, le perizie prendano in considerazione tutti i fattori rilevanti ai fini della determinazione del *fair value* del Patrimonio Immobiliare, la valutazione di elementi ulteriori rispetto a quelli utilizzati, la mancanza di dati reali di confronto dovuta all'attuale stasi nelle transazioni del mercato per *asset* comparabili al Patrimonio Immobiliare, nonché eventuali variazioni negative dei *trend* di crescita del settore immobiliare, potrebbero condurre a una diversa determinazione del *fair value*, con conseguenti possibili effetti negativi sulla situazione patrimoniale, economica e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Al riguardo, si segnala che, nel corso dell'esercizio 2012, la svalutazione del Patrimonio Immobiliare è stata pari a circa Euro 30,6 milioni.

In particolare, gli effetti di una significativa svalutazione sugli immobili del Portafoglio romeno e sull'immobile "Millennium Center Rovereto", potrebbe avere ripercussioni sulla recuperabilità degli Avviamenti iscritti pari, al 31 dicembre 2012, rispettivamente ad Euro 5.409 migliaia e ad Euro 3.952 migliaia.

Inoltre, una significativa svalutazione del Patrimonio Immobiliare potrebbe avere impatti sul rispetto dei *covenants* collegati al superamento dell'indicatore soglia rappresentato dal rapporto tra Indebitamento Finanziario Netto e valore complessivo degli immobili di proprietà ("*Loan to Value*") previsti nei contratti di finanziamento.

(Cfr. Capitolo VI, Paragrafo 6.1.4 e Capitolo X, Paragrafo 10.1 del Documento di Registrazione nonché il Bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2012, incorporato mediante riferimento nel Documento di Registrazione e a disposizione del pubblico presso la sede sociale di IGD, nonché sul sito [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)).

### ***1.15 Rischi connessi ai procedimenti giudiziari in corso***

Si segnala che, con provvedimento del 14 ottobre 2009, la Banca d'Italia ha comminato sanzioni pecuniarie amministrative, per complessivi Euro 24.000 ciascuno, al Sig. Roberto Chiusoli, in qualità di presidente del collegio sindacale di Unipol Banca S.p.A., e al Sig. Gilberto Coffari, in qualità di membro del consiglio di amministrazione di Unipol Banca S.p.A. Tali sanzioni sono state irrogate anche ad altri esponenti aziendali della predetta società - tra i quali tutti i membri del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale - nell'ambito di un procedimento per irregolarità riconducibili a carenze nell'organizzazione e nei controlli interni di determinati comparti di attività di Unipol Banca S.p.A. e mancate segnalazioni di vigilanza.

Il consigliere Gilberto Coffari è stato coinvolto, in qualità di legale rappresentante di Coop Adriatica, nei seguenti procedimenti penali in materia di infortuni sul lavoro: (a) un procedimento dinanzi al Tribunale di Ancona per presunta violazione degli artt. 40, comma 2, 590 e 583, comma 1, n. 1, c.p., relativi al reato di lesioni personali, nonché delle norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro, in relazione al quale è stato emesso decreto penale di condanna a una multa di Euro 2.400, ritualmente opposto. Alla Data del Documento di Registrazione, l'udienza è stata fissata per il 30 gennaio 2014; e (b) due procedimenti dinanzi al Tribunale di Ravenna per presunte violazioni dell'art. 590 c.p., relativo al reato di

lesioni personali, in relazione ai quali sono stati emessi i relativi decreti penali di condanna, ognuno dei quali a una multa di Euro 1.140, ritualmente opposti. Alla Data del Documento di Registrazione le relative udienze sono state fissate rispettivamente per il maggio 2013 e il luglio 2013; (c) un procedimento dinanzi al Tribunale di Chieti per presunta violazione dell'art. 590 c.p., relativo al reato di lesioni personali, in relazione al quale è stato emesso relativo decreto penale di condanna ritualmente opposto. Alla Data del Documento di Registrazione l'udienza è stata fissata per il giugno 2013. In materia di reati urbanistici il consigliere Gilberto Coffari è stato coinvolto in un procedimento dinanzi al Tribunale di Bologna per presunte violazioni degli artt. 81 c.p. 44 lett. c) del Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001 e 169 del D. Lgs. 42/2004 relativi ai reati di abuso edilizio e mancato rispetto dei vincoli storico-artistici, riferito all'immobile denominato "Ambasciatori" in relazione al quale è stato emesso il relativo decreto penale di condanna a una multa di Euro 19.800, ritualmente opposto. Alla Data del Documento di Registrazione è in corso di fissazione la relativa udienza. (Cfr. Capitolo XIV, Paragrafo 14.1.1 del Documento di Registrazione).

Inoltre, nel corso del normale svolgimento della propria attività il Gruppo è parte in diversi procedimenti amministrativi e giudiziari.

Al 31 dicembre 2012, gli accantonamenti effettuati nell'esercizio per contenziosi in essere sono stati pari a circa Euro 374 migliaia, prevalentemente connessi alla stima di probabili oneri a fronte di due contenziosi IMU, e i relativi Fondi ammontano complessivamente a circa Euro 951 migliaia.

Non è, tuttavia, possibile escludere che il Gruppo possa essere in futuro tenuto a far fronte a oneri e obblighi di risarcimento non coperti dal fondo contenzioso legale ovvero coperti in misura insufficiente, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo (Cfr. Capitolo XX, Paragrafo 20.5 del Documento di Registrazione).

Da ultimo, si segnala che il Gruppo IGD è altresì parte di diversi procedimenti giudiziari civili, fiscali o di natura amministrativa il cui *petitum* non è determinato o determinabile.

In ogni caso, il Gruppo non ritiene che le eventuali passività correlate all'esito delle vertenze in corso possano avere un impatto rilevante sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria.

## **2. FATTORI DI RISCHIO CONNESSI AL SETTORE IN CUI L'EMITTENTE E IL GRUPPO OPERANO**

### ***2.1 Rischi connessi all'andamento del mercato 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.

A partire dal 2008, il mercato immobiliare ha subito un rallentamento comune a tutti i comparti dello stesso (residenziale, commerciale e terziario), sebbene con manifestazioni differenti per area geografica e per settore, registrando una riduzione della domanda, una flessione dei prezzi e un allungamento dei tempi di perfezionamento delle operazioni di vendita e di locazione. Le conseguenze operative si sono tradotte in una diminuzione delle operazioni di *trading* e nell'aumento degli immobili sfitti.

Si è riscontrata, inoltre, una generale crisi di liquidità del sistema bancario che ha portato a una flessione dell'ammontare complessivo dei mutui erogati dagli istituti di credito, anche in ragione dei precedenti impieghi e della rigidità propria del sistema creditizio e ha reso pertanto più difficoltoso l'accesso al credito ed all'acquisto immobiliare.

Con riferimento all'esercizio 2012, il perdurare della crisi economico-finanziaria ha continuato a riflettersi nel settore immobiliare, determinando una contrazione rispetto al 2011 degli investimenti concernenti gli immobili destinati all'esercizio della vendita al dettaglio.

Il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare al 31 dicembre 2012 è pari a Euro 1.906,56 milioni, in decremento rispetto agli Euro 1.924,65 milioni registrati al 31 dicembre 2011 (al 31 dicembre 2010 pari ad Euro 1.803,98 milioni). Qualora si manifestassero eventuali variazioni dei *trend* di crescita del settore immobiliare, fluttuazioni dell'andamento del settore immobiliare o altri fattori che possano influenzare il valore degli immobili, potrebbero verificarsi effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

(Cfr. Capitolo VI, Paragrafo 6.1 e 6.3, del Documento di Registrazione).

## ***2.2 Rischi connessi all'attività immobiliare nel settore della grande distribuzione***

### ***2.2.1 Rischi connessi all'andamento del settore della grande distribuzione***

Il settore della grande distribuzione, il cui peso in Italia nel corso dell'anno 2011 è stato pari al 41,4% dell'intero commercio nazionale (fonte: Nielsen - elaborazioni su dati Istat), è condizionato da una serie di variabili macro-economiche, socio-culturali e istituzionali. Un eventuale andamento negativo di tale settore potrebbe comportare significativi effetti sulla situazione patrimoniale, economica e/o finanziaria degli operatori della grande distribuzione presenti all'interno dei Centri Commerciali e, nei casi di maggiore incidenza, l'insolvenza degli stessi, con conseguenti possibili effetti sulla situazione patrimoniale, economica e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

In particolare, l'Emittente monitora costantemente il merito di credito degli operatori presenti nei Centri Commerciali da esso gestiti al fine di minimizzare il rischio di credito. Ciononostante, l'eventuale deterioramento del merito di credito dei suddetti operatori potrebbe avere effetti negativi sulla capacità di questi ultimi di onorare gli impegni derivanti dai contratti di locazione, con conseguenti possibili effetti negativi sulla situazione patrimoniale, economica e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

(Cfr. Capitolo VI, Paragrafo 6.3, del Documento di Registrazione).

### ***2.2.2 Rischi connessi allo svolgimento di attività attraverso appaltatori***

Le strategie del Gruppo IGD prevedono la valorizzazione del Patrimonio Immobiliare, da un lato, mediante l'ampliamento, la ristrutturazione e il restauro del medesimo e, dall'altro, mediante la realizzazione di Centri Commerciali. Nell'esecuzione delle predette opere, il Gruppo, oltre ad avvalersi della collaborazione di società di ingegneria, stipula determinati contratti di appalto. I contratti di appalto stipulati dall'Emittente prevedono un divieto di subappalto in capo all'appaltatore, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, fatta salva l'autorizzazione scritta del committente e fermo restando la persistenza della responsabilità principale in capo all'appaltatore. Inoltre, la disciplina vigente in Italia prevede una responsabilità solidale, nei limiti del corrispettivo dovuto per l'appalto, tra committente, appaltatore ed eventuali subappaltatori relativamente a taluni oneri di carattere retributivo, contributivo e fiscale derivanti dall'appalto e dall'eventuale subappalto. Ne consegue che l'eventuale manifestarsi di eventi che incidano sui tempi o costi di realizzazione delle opere da parte degli appaltatori o di eventi che determinino, ai sensi della disciplina vigente, una responsabilità solidale dell'Emittente in relazione agli obblighi dell'appaltatore o di eventuali subappaltatori, potrebbe ripercuotersi sulla situazione patrimoniale, economica e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo IGD.

(Cfr. Capitolo VI, Paragrafo 6.1, del Documento di Registrazione).

### ***2.2.3 Rischi connessi alla concorrenza nel settore immobiliare dei Centri Commerciali***

Il mercato immobiliare in Italia è altamente competitivo. In tale contesto, l'Emittente deve misurarsi non solo con società immobiliari di piccole o medie dimensioni, ma anche con

gruppi italiani e internazionali che, negli ultimi anni, hanno intrapreso vari progetti di sviluppo in Italia. Tali concorrenti, attuali e potenziali, sono spesso dotati: (i) di patrimoni gestiti in maniera efficiente; (ii) di risorse finanziarie significative; (iii) di forti capacità di investimento; e (iv) di reti o marchi con un'accentuata visibilità sul mercato nazionale e internazionale.

L'incremento della concorrenza nel settore immobiliare dei Centri Commerciali ovvero la saturazione del mercato in alcune aree geografiche potrebbero rispettivamente rendere più difficoltosa la stipula di contratti di locazione e affitto d'azienda relativi agli immobili componenti il Patrimonio Immobiliare e incidere sulla possibilità di investire in nuove iniziative, con conseguenti possibili effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

(Cfr. Capitolo VI, Paragrafo 6.3, del Documento di Registrazione).

### **2.3 Rischi connessi all'evoluzione normativa e regolamentare**

Le attività dell'Emittente sono soggette ai regolamenti e alla normativa italiana, sia nazionale sia locale, ivi inclusa la disciplina specifica delle SIIQ, nonché alla normativa ed ai regolamenti comunitari in materia di ambiente, urbanistica, mantenimento di prefissati livelli di sicurezza e manutenzione degli immobili e dei relativi impianti, rapporti tra locatori e conduttori e tra concedenti e affittuari e imposizione fiscale sugli immobili e sui relativi redditi. In particolare, il settore immobiliare dei Centri Commerciali è oggetto di una disciplina normativa particolarmente dettagliata con riferimento alle autorizzazioni amministrative (recentemente oggetto di intervento legislativo a partire dal D.L. 201/2011, che ha introdotto a livello nazionale un principio generale in materia di libertà nell'apertura degli esercizi commerciali e, da ultimo con il decreto legge 24 gennaio 2012, n.1 - convertito con L. 24 marzo 2012, n. 27 - che ha disposto l'abrogazione di taluni limiti all'esercizio e all'apertura di nuove attività commerciali) nonché alla disciplina in materia igienico-sanitaria e di tutela dell'ambiente. Inoltre, con D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011, recante "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici" convertito con L. n. 214 del 22 dicembre 2011 sono state introdotte in Italia le nuove disposizioni in materia di IMU, la cui applicazione ha determinato un incremento dei costi diretti della gestione caratteristica (pari, al 31 marzo 2013 e al 31 dicembre 2012, a circa il 26% del totale dei costi diretti) e ha avuto un impatto negativo sul conto economico relativo all'esercizio 2012, relativamente alle valutazioni a *fair value* degli investimenti immobiliari in Italia (in particolare, al 31 dicembre 2012, l'incidenza della svalutazione sul *fair value* degli immobili è stata pari a circa all'1,55% del valore di mercato del Patrimonio Immobiliare a reddito Italia).

La variazione apportata dell'IMU è evidenziata dalla tabella di raffronto sotto riportata, contenente la situazione antecedente alla sua introduzione e quella relativa al primo anno di applicazione:

<i>importi in migliaia</i>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>Variazione 2011/2012</b>	<b>Variazione % 2011/2012</b>
Imu/(ex icip) su investimenti immobiliari (Italia e Romania)	4.388	7.166	2.777	63,29%

La portata degli effetti dell'introduzione dell'IMU, a livello di *fair value* nelle valutazioni del Patrimonio Immobiliare effettuate dai periti indipendenti, è già stata considerata nel 2012 in quanto ricorrente e recepita nella redazione del modello DCF (*Discounted Cash Flow*).

Inoltre, l'art. 14 del D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011, recante "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici" convertito con L. n. 214 del 22 dicembre 2011, entrato in vigore in data 1° gennaio 2013, ha introdotto in Italia la c.d. "tassa rifiuti e servizi" ("Tares") la cui applicazione ha determinato un incremento dei costi in capo

agli operatori presenti all'interno dei Centri Commerciali, con conseguenti possibili effetti indiretti sulla situazione patrimoniale, economica e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

L'Emittente risulta altresì soggetto alle disposizioni dettate dal D. Lgs. 231/2001 in materia di responsabilità amministrativa degli enti, nonché alla normativa vigente in materia di salute e sicurezza sul luogo di lavoro.

Eventuali futuri mutamenti nel quadro normativo e regolamentare esistente, ivi inclusa la normativa fiscale applicabile agli operatori del settore immobiliare, anche a livello interpretativo o di implementazione di norme esistenti, potrebbero comportare modifiche alle condizioni operative e richiedere un aumento degli investimenti e un aggravio dei costi, degli oneri o dei livelli di responsabilità del Gruppo, con possibili effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Inoltre, l'eventuale mancato rispetto degli *standard* normativi in materia urbanistica o ambientale di taluni immobili del Patrimonio Immobiliare potrebbe incidere negativamente sul valore e/o sulla commerciabilità degli immobili di proprietà del Gruppo, o generare un aggravio dei costi, degli oneri o dei livelli di responsabilità dell'Emittente con conseguenti possibili effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

(Cfr. Capitolo VI del Documento di Registrazione).

### ***2.4 Rischi connessi all'attuale congiuntura economica***

La crisi che negli ultimi anni ha colpito il sistema bancario e i mercati finanziari, nonché il conseguente peggioramento delle condizioni macroeconomiche che hanno registrato una contrazione dei consumi e della produzione industriale a livello mondiale hanno avuto come effetto, negli ultimi anni, una restrizione delle condizioni per l'accesso al credito, un basso livello di liquidità nei mercati finanziari, e un'estrema volatilità nei mercati azionari e obbligazionari.

La crisi del sistema bancario e dei mercati finanziari ha condotto, assieme ad altri fattori, ad uno scenario di recessione economica in alcuni Stati dell'Unione Europea, tra cui l'Italia e la Romania. Qualora questa fase di recessione economica si protraesse nel tempo nei Paesi in cui il Gruppo opera, ciò potrebbe comportare effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

(Cfr. Capitolo VI, Paragrafo 6.3, del Documento di Registrazione).

## **CAPITOLO V - INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE**

### **5.1 Storia ed evoluzione dell'Emittente**

#### ***5.1.1. Denominazione legale e commerciale dell'Emittente.***

La Società è denominata Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. ovvero in forma abbreviata IGD SIIQ S.p.A.

#### ***5.1.2. Luogo di registrazione dell'Emittente e suo numero di registrazione.***

La Società è iscritta presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Ravenna al numero 00397420399.

#### ***5.1.3. Data di costituzione e durata dell'Emittente.***

La Società è stata costituita il 28 luglio del 1977 con la denominazione sociale di ESP Dettaglianti Associati S.r.l. Nel 1980 la Società si è trasformata in società per azioni con la denominazione di ESP Commercianti Associati S.p.A. Il 6 novembre 2000, la Società ha cambiato denominazione sociale in Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A.

Ai sensi dell'articolo 3 dello Statuto, la durata dell'Emittente è stabilita fino al 31 dicembre 2050 e potrà essere prorogata con deliberazione dell'Assemblea degli azionisti.

#### ***5.1.4 Domicilio e forma giuridica, legislazione in cui opera l'Emittente, paese di costituzione e sede sociale***

IGD è costituita in forma di società per azioni in Italia e operante in base alla legislazione italiana. Nel mese di aprile 2008, la Società ha esercitato l'opzione per accedere al regime delle SIIQ, con effetto a decorrere dal 1° gennaio 2008.

La Società ha sede legale in Ravenna, Via Agro Pontino n. 13 e sede operativa in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n.13, numero di telefono +39.051.509111.

#### ***5.1.5. Fatti importanti nell'evoluzione dell'attività dell'Emittente e del Gruppo.***

##### ***Le origini***

La Società è stata costituita in data 28 luglio 1977 con la denominazione di ESP Dettaglianti Associati S.r.l. (dal 1980 ESP Commercianti Associati S.r.l., successivamente trasformata in società per azioni con la denominazione di ESP Commercianti Associati S.p.A.).

L'attività della Società nei primi anni ha avuto ad oggetto principalmente l'affitto di aziende e la locazione di immobili per la vendita di prodotti non alimentari nell'area di Ravenna.

Nel 1998 la Società ha completato a Ravenna la costruzione del suo primo Centro Commerciale, denominato "ESP".

##### ***Il processo di aggregazione del patrimonio immobiliare di Coop Adriatica e Unicoop Tirreno***

In data 6 novembre 2000, la Società ha modificato la propria denominazione in Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A. e ha ricevuto, per conferimento da parte di Coop Adriatica, due Centri Commerciali ("Centro Lame" e "Centro Borgo" siti in Bologna) e due Ipermercati (siti a Lugo e Pesaro).

In data 4 settembre 2001, con efficacia 1° novembre 2001, è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione in IGD delle società Did Immobiliare S.r.l., Iper San Benedetto S.r.l. e Centro Leonardo S.p.A. (ciascuna delle quali controllata da Coop Adriatica e proprietaria di un Centro Commerciale, fatta eccezione per Centro Leonardo S.p.A., proprietaria di un Ipermercato). Tale fusione, facendo seguito alle predette operazioni di conferimento, ha rappresentato un'ulteriore fase del processo con cui Coop Adriatica ha dato corso alla

creazione di un soggetto giuridico distinto cui attribuire la proprietà di gran parte del proprio patrimonio immobiliare della grande distribuzione.

Nel 2002, IGD ha acquistato da Sageco S.p.A., società controllata da Coop Adriatica, un Supermercato e un Negozio situati a Ravenna, e ha realizzato l'ampliamento del Centro Commerciale "Porto Grande", situato a San Benedetto del Tronto.

Mediante la sottoscrizione di un aumento di capitale riservato, in data 20 dicembre 2002 IGD è divenuto socio di maggioranza (con una quota del 60%) di Centropiave, all'epoca controllata da Coop Adriatica. Centropiave, società attiva nella promozione e gestione di Centri Commerciali di Coop Adriatica e di altri soggetti terzi, nonché nella locazione di immobili e nell'affitto di aziende, in data 6 ottobre 2003 ha mutato la propria denominazione sociale in Gescom.

In data 26 marzo 2003, la Società ha deliberato un aumento di capitale in natura riservato alla società Ipercoop Tirreno, appartenente al gruppo Unicoop Tirreno, avente ad oggetto il conferimento del Centro Commerciale "Le Porte di Napoli" di Afragola (NA). All'esito di detto aumento di capitale, la partecipazione di Ipercoop Tirreno in IGD era pari al 24,58% del capitale sociale dell'Emittente. Tale operazione ha consentito di aggregare la maggior parte del patrimonio immobiliare di Coop Adriatica con parte di quello appartenente al gruppo Unicoop Tirreno. Successivamente, in data 23 dicembre 2003, Ipercoop Tirreno ha ceduto la propria partecipazione in IGD a Unicoop Tirreno.

In data 1° luglio 2003, la Società ha acquistato da Ipercoop Tirreno il Centro Commerciale denominato "Casilino", situato in Roma. In data 5 dicembre 2003, IGD ha ceduto alla società Juma S.r.l., appartenente al gruppo Eurocommercial, la Galleria del Centro Commerciale di Bologna "Centro Lame".

In data 29 marzo 2004, la Società ha acquistato da Acov S.r.l., società appartenente al gruppo Unicoop Tirreno, il Centro Commerciale "Le Fonti del Corallo", situato in Livorno.

In data 7 dicembre 2004, la Società ha acquistato da Coop Adriatica la restante quota del 40% di Gescom S.r.l.

#### La quotazione e l'ampliamento del Patrimonio Immobiliare

Nel febbraio del 2005, le azioni ordinarie della Società sono state ammesse a quotazione sul MTA, segmento STAR.

Negli anni successivi alla quotazione IGD ha perfezionato l'acquisto di ulteriori Gallerie e centri commerciali in Italia e all'estero. In particolare:

- nel 2006, IGD ha (i) acquisito dal gruppo Unicoop e da Coop Adriatica, per complessivi Euro 4,6 milioni, i rami d'azienda delle Gallerie "Fonti del Corallo", a Livorno, "Casilino", a Roma, "Le Porte di Napoli", ad Afragola, e "Centro Borgo", a Bologna; (ii) acquisito da Magazzini Darsena S.p.A., per Euro 56 milioni, il già operativo Darsena City Shopping Centre di Ferrara; (iii) acquisito da Coop Lombardia, per circa Euro 129 milioni, l'intero capitale sociale di Immobiliare Larice S.r.l. (società che nel 2012 ha assunto la denominazione di IGD Management S.r.l.), divenendo così titolare della Galleria "Centrosarca Shopping Centre" di Sesto San Giovanni (Milano); (iv) ha ceduto a Eurocommercial Properties, per Euro 43 milioni, l'ampliamento della Galleria commerciale del "Centro Leonardo" di Imola;
- sempre nel 2006, è stata perfezionata, con efficacia dal 1° ottobre 2006, la fusione per incorporazione in IGD di Gescom S.r.l., società interamente controllata da IGD che svolgeva principalmente attività di fornitura di servizi di *Agency e Facility Management*;
- nel 2007, IGD ha acquisito (i) da Santoni Costruzioni S.p.A., per circa Euro 14 milioni, l'intero capitale sociale in Millennium Gallery S.r.l., divenendo così titolare di parte del "Millenium Center" di Rovereto per un valore immobiliare pari a circa Euro 21 milioni; e (ii) da Lago S.r.l. e Close world S.A. e Tavolera S.r.l., per circa

Euro 18,8 milioni, l'intero capitale sociale della società M.V. S.r.l., oltre a un immobile destinato a *Retail Park*, per circa Euro 22 milioni, divenendo così titolare del Centro Commerciale e del *Retail Park* dello "Shopping Village Mondovicino" a Mondovì (Cuneo);

- sempre nel 2007, IGD ha costituito con Beni Stabili la società "Riqualficazione Grande Distribuzione S.r.l." ("RGD"), una *joint venture* paritetica avente lo scopo di acquisire e valorizzare centri commerciali già esistenti. Gli immobili che costituivano a quella data il patrimonio della Società erano un Centro Commerciale di IGD ("Darsena City") e un Centro Commerciale di Beni Stabili ("Nerviano");
- nel 2008, IGD ha acquisito (i) da Ivington Enterprises Ltd. e Broadhurst Investment Ltd., società del gruppo NCH Capital, *private equity* statunitense, per Euro 191,78 milioni, la società WinMagazine, con un Portafoglio di 15 centri commerciali in diverse città della Romania; (ii) da Coop Adriatica, per circa Euro 18 milioni, la Galleria commerciale di Lungo Savio di Cesena e, per circa Euro 52 milioni, l'immobile adibito a Galleria ed uffici all'interno del Centro Commerciale "Gran Rondò" a Crema; (iii) da ICI S.r.l., per circa Euro 6,5 milioni, un terreno a Conegliano finalizzato alla realizzazione di un *Retail Park* adiacente al Centro Commerciale a quella data in corso di realizzazione da parte di CoopAdriatica; e (iv) da Nikefin Promozioni commerciali S.r.l., per circa Euro 8,72 milioni, la *newco* Nikefin Asti S.r.l. che ha realizzato lo Shopping Center I Bricchi di Isola D'Asti. Il valore dell'investimento, tenendo conto dell'accollo dei debiti è stato di circa Euro 41 milioni.
- sempre nel 2008, IGD ha costituito la società Porta Medicea S.r.l., partecipata all'80% da Immobiliare Larice S.r.l. (società la cui denominazione, alla Data del Documento di Registrazione, è IGD Management S.r.l.), e, per il restante 20%, da Azimut-Benetti S.p.A. Porta Medicea S.r.l. ha acquisito dalla Società di Trasformazione Urbana Porta a Mare S.p.A., per circa Euro 68 milioni, l'area denominata "Porta a Mare" sita in Livorno, di circa 70.616 mq, al fine di realizzare un Centro Multifunzionale con destinazione di tipo commerciale, terziario, residenziale e ricettivo. Nell'ambito di tale progetto, IGD ha sottoscritto con Porta Medicea S.r.l. un contratto preliminare per l'acquisto della porzione destinata a Centro Commerciale del Centro Multifunzionale, per circa Euro 77 milioni.
- nel 2009, IGD ha acquisito (i) da Euromarketing S.r.l., per circa Euro 106 milioni, il Centro Commerciale Tiburtino a Guidonia (ii) da Iniziative Immobiliari Siciliane (Gruppo CMC di Ravenna), per circa Euro 98 milioni la Galleria "Katanè" a Gravina (Catania); (iii) da Coop Adriatica il Centro Commerciale "Le Maioliche" di Faenza. Con tale operazione IGD ha rilevato da Coop Adriatica l'intero capitale sociale della società Faenza Sviluppo S.r.l., che possedeva il relativo immobile. Il corrispettivo per l'acquisto della società è stato pari a circa Euro 13,8 milioni mentre l'investimento complessivo, tenendo conto dell'accollo dei debiti, ammonta a circa Euro 85,3 milioni;
- nel 2010, IGD ha acquisito (i) da Investitori & Partner Immobiliari S.p.A., per Euro 21 milioni, il restante 10% del capitale sociale di WinMagazine; a seguito di tale acquisizione il Gruppo è venuto a detenere l'intero capitale sociale di WinMagazine; (ii) da Cogei Costruzioni S.p.A., per circa Euro 55 milioni, la Galleria presente all'interno del Centro Commerciale "Torre Ingastone", a Palermo; (iii) da Coop Adriatica, per circa Euro 57 milioni, la Galleria del Centro Commerciale "Coné" di Conegliano;
- sempre nel 2010, IGD ha ceduto (i) a Beni Stabili la partecipazione dalla stessa detenuta in RGD (pari al 50% del capitale sociale); con conseguente dismissione di due dei tre centri commerciali posseduti da RGD. Il terzo Centro Commerciale posseduto da RGD ("Darsena City") è rimasto in comproprietà con Beni Stabili al 50%. Il corrispettivo per la cessione della partecipazione in RGD è stato pari a Euro

59,2 milioni, mentre il 50% dell'immobile Darsena City è stato acquisito da IGD per Euro 22,3 milioni, (ii) ceduto al gruppo CMB, per circa Euro 13 milioni, il 20% della partecipazione detenuta, tramite Immobiliare Larice S.r.l. (società la cui denominazione, alla Data del Documento di Registrazione, è IGD Management S.r.l.), in Porta Medicea S.r.l.;

- nel 2011, IGD ha acquisito (i) da Immobiliare Gran Rondò S.r.l., per circa Euro 4,9 milioni, un ramo d'azienda per l'esercizio delle attività commerciali all'interno della Galleria del Centro Commerciale "Gran Rondò" di Crema; (ii) da Leggenda S.r.l. (Gruppo Stefanel), per Euro 25 milioni, un complesso costituito da più immobili adiacenti e funzionalmente collegati tra loro nel centro di Bologna. Il Gruppo ha così aggiunto nel proprio Portafoglio Immobiliare una nuova categoria di immobili denominata "City Center"; (iii) da Città Scambi S.r.l., per circa Euro 6,8 milioni, il secondo e il terzo piano dell'edificio Uno del Bologna Business Park, che già ospitava la sede operativa del Gruppo, arrivando quindi a detenere l'intero edificio; (iv) da Coop Adriatica, per circa Euro 23,5 milioni, la porzione immobiliare destinata a Ipermercato situato all'interno del Centro Commerciale e Retail Park "Conè" di Conegliano (Treviso); a seguito di quest'ultima acquisizione IGD è venuta a detenere l'intero Centro Commerciale e Retail Park "Conè"; (v) da Ipercoop Sicilia S.p.A., per circa Euro 36 milioni, la porzione immobiliare destinata a Ipermercato all'interno del Centro Commerciale "La Torre" di Palermo; a seguito di quest'ultima acquisizione IGD è venuta a detenere l'intero Centro Commerciale "La Torre".
- nel 2012, IGD Management S.r.l. (già Immobiliare Larice S.r.l.), ha esercitato l'opzione *call* prevista negli accordi sottoscritti nel marzo 2009 con la società Cooperare S.p.A., venendo così ad acquistare il 20% della partecipazione in Porta Medicea S.r.l.

#### L'adesione al regime delle SIIQ

Nel mese di aprile 2008, IGD ha esercitato l'opzione per accedere al regime delle SIIQ, con effetto a decorrere dal 1° gennaio 2008.

Tale regime prevede, tra l'altro: (i) la possibilità di adottare, in presenza di determinati requisiti, uno specifico sistema di tassazione in cui l'utile sia assoggettato ad imposizione soltanto al momento della sua distribuzione ai soci, invertendo, nella sostanza, il principio impositivo tendente ad assoggettare a tassazione l'utile al momento della sua produzione in capo alla società che lo ha prodotto e non in sede di distribuzione; (ii) una disciplina speciale per i conferimenti di immobili (e diritti reali su immobili) subordinata al mantenimento, da parte della SIIQ, della proprietà o altro diritto reale sugli immobili conferiti per almeno tre anni. In particolare è previsto che l'importo complessivo delle plusvalenze derivanti dal conferimento in SIIQ degli immobili (e diritti reali su immobili) destinati dalla conferitaria alla locazione possa essere assoggettato, su opzione del conferente, in luogo delle imposte sui redditi ordinariamente applicabili, a un'imposta sostitutiva dell'IRES e dell'IRAP, con aliquota del 20%; e (iii) che le SIIQ siano tenute, in ciascun esercizio, a distribuire ai soci almeno l'85% dell'utile netto derivante dalla gestione esente.

## **5.2. Principali investimenti**

### **5.2.1. Investimenti effettuati nel corso dell'ultimo triennio**

La seguente tabella illustra in dettaglio gli investimenti in immobilizzazioni materiali e immateriali, oltre all'avanzamento del Progetto Porta a Mare, effettuati dal Gruppo nel corso del primo trimestre 2013 e degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010.

	Primo trimestre 2013	2012	2011	2010
	Euro/mln	Euro/mln	Euro/mln	Euro/mln
<b>INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>0,17</b>	<b>3,33</b>	<b>104,98</b>	<b>67,73</b>
<b>IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO</b>	<b>2,02</b>	<b>10,03</b>	<b>18,91</b>	<b>58,28</b>
<b>IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>0,01</b>	<b>0,04</b>	<b>0,04</b>	<b>1,51</b>
<b>ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>0,03</b>	<b>0,40</b>	<b>3,99</b>	<b>0,81</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTI IN IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>2,23</b>	<b>13,80</b>	<b>127,91</b>	<b>128,33</b>
<b>Rimanenze Progetto Porta a Mare</b>	<b>1,47</b>	<b>6,89</b>	<b>6,86</b>	<b>9,18</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTI</b>	<b>3,70</b>	<b>20,69</b>	<b>134,77</b>	<b>137,51</b>

Nel corso del primo trimestre 2013 l'ammontare complessivo degli investimenti effettuati in Italia è stato pari a circa Euro 3,37 milioni e sono relativi principalmente all'avanzamento delle opere di realizzazione del *sub* comparto "Mazzini" con destinazione ad uso residenziale e commerciale, alla prosecuzione delle opere di urbanizzazione del *retail park* di Chioggia, all'ampliamento del Centro Commerciale "Esp" e ai lavori relativi alla Galleria del Centro Commerciale "Centro d'Abruzzo", Gli investimenti effettuati in Romania al 31 marzo 2013 ammontano a circa Euro 0,33 migliaia.

Nel corso del 2012 sono state completate le opere di *restyling* del Centro Commerciale "Esp" di Ravenna. Sempre nel corso dell'esercizio 2012, sono inoltre proseguiti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione del *retail park* di Chioggia e all'ampliamento del Centro Commerciale "Esp". Nel dicembre del 2012, sono stati altresì avviati i lavori relativi alla Galleria del Centro Commerciale "Centro d'Abruzzo", in provincia di Chieti, mentre, per quanto riguarda le medie superfici che amplieranno il Centro Commerciale "Porto Grande", in provincia di Ascoli Piceno, tra il novembre e il dicembre del 2012, previa progettazione delle opere di urbanizzazione, è stato ottenuto il permesso di costruire le stesse. Inoltre, attraverso la controllata Porta Medicea, nel corso del 2012 sono proseguite le opere di realizzazione del *sub* comparto "Mazzini" con destinazione ad uso residenziale e commerciale. Sempre nel corso del 2012, sono stati effettuati interventi di manutenzione straordinaria degli edifici del Portafoglio ubicato in Italia, ovvero di *Asset Management*, che comprendono i lavori di "fit out", volti a permettere l'inserimento di primari operatori in spazi che IGD consegna già finiti e realizzati, secondo le caratteristiche richieste dall'insegna.

In Romania, nel corso del 2012, sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria che hanno riguardato il rifacimento delle facciate di due Centri Commerciali oltre che interventi di *refurbishment* all'interno dei Centri.

Gli investimenti effettuati nel corso del 2011 sono relativi all'acquisto dell'Ipermercato situato all'interno del Centro Commerciale di Conegliano, all'acquisto della porzione immobiliare destinata ad Ipermercato all'interno del Centro Commerciale "La Torre" di Palermo, all'acquisto del complesso immobiliare situato nel centro di Bologna in via Rizzoli, all'acquisto degli uffici situati al 2° e 3° piano dell'edificio *Business Park* di Bologna, del ramo d'azienda per l'esercizio delle attività commerciali svolte all'interno della Galleria del Centro Commerciale "Gran Rondò" di Crema e del ramo d'azienda avente ad oggetto l'esercizio dell'attività di Multisala Cinematografica e l'attività di bar, site all'interno del Centro Commerciale "Centro Sarca".

Inoltre sono proseguiti i lavori relativi all'ampliamento del Centro Commerciale "Esp", sono stati acquistati due terreni, adiacenti a quelli già di proprietà, a completamento del comparto sul quale verrà realizzato il futuro Parco Commerciale di Chioggia oltre all'avanzamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, è stato acquistato un terreno sito nel comune di

San Giovanni Teatino e sono state monetizzate le opere di urbanizzazione secondaria relative all'ampliamento dell'esistente Centro Commerciale Centro d'Abruzzo. Infine, è avanzato l'investimento, limitatamente al comparto commerciale, presso il Centro multifunzionale di Livorno.

Gli investimenti effettuati nel corso dell'esercizio 2010 sono riconducibili principalmente all'acquisto della Galleria del Centro Commerciale "Conè" di Conegliano dalla società controllante Coop Adriatica avvenuto nel mese di dicembre 2010 e all'acquisto della Galleria La Torre a Palermo dalla società Cogei S.p.A., avvenuta nel mese di giugno 2010. Gli altri incrementi sono riconducibili all'acquisto di due unità immobiliari comprensive dei relativi rami d'azienda all'interno della Galleria commerciale Millennium Center sita in Rovereto e a interventi di manutenzioni straordinarie effettuate in gran parte dei centri commerciali. Nello stesso esercizio sono state inoltre ultimate ed aperte le medie superfici del Centro Commerciale "Coné", il *restyling* del Centro Commerciale "Le Porte di Napoli" oltre che i lavori relativi al centro commerciale "Esp", al *Retail Park* di Mondovì e al Centro Commerciale "Le Maioliche". Inoltre, nel mese di dicembre 2010, il Gruppo IGD ha ceduto a Beni Stabili la quota del 50% della partecipazione in RGD con conseguente dismissione dei due Centri Commerciali ("Beinasco" e "Nerviano") mentre il terzo Centro Commerciale ("Darsena City") è stato riacquistato per una quota pari al 50%. L'incremento delle immobilizzazioni immateriali è invece da imputare alla contabilizzazione, sulla base della precedente versione dell'IFRS 3, di un contratto *forward* sulle quote possedute da terzi della società Winmagazin S.A.

Nel triennio 2010-2012 il Gruppo non ha effettuato investimenti in immobilizzazioni finanziarie.

Successivamente al 31 dicembre 2012, fino alla Data del Documento di Registrazione, il Gruppo non ha effettuato investimenti significativi.

### **5.2.2. Investimenti in corso di realizzazione**

Gli investimenti in corso di realizzazione, deliberati dall'Emittente, previsti nei mesi successivi al 31 marzo 2013, si riferiscono prevalentemente al progetto di ampliamento del Centro Commerciale "Centro d'Abruzzo", per Euro 5,83 milioni e al progetto di Chioggia, sul quale verrà realizzato un *Retail Park*, per Euro 16,55 milioni.

A questi investimenti si aggiunge il progetto di trasformazione del fronte-mare di Livorno, per complessivi Euro 8,07 milioni relativo al comparto Mazzini. Sono inoltre previste manutenzioni straordinarie sugli investimenti del portafoglio immobiliare Italia per un importo di circa Euro 12,68 milioni e sul portafoglio romeno per circa Euro 4,62 milioni.

Gli investimenti sopra descritti, pari a circa Euro 47,75 milioni pur essendo stati deliberati dall'Emittente sono stati oggetto di contratti di appalto limitatamente a circa Euro 13,90 milioni in relazione ad Abruzzo e Porta a Mare comparto Mazzini, mentre gli appalti relativi ai restanti investimenti, pari a circa Euro 33,85 milioni, saranno finalizzati nel corso dell'esercizio, con possibilità di rimodulazione degli stessi.

Tali investimenti saranno finanziati:

- per quanto attiene al Progetto "Porta a Mare" mediante l'utilizzo del finanziamento ipotecario su stato avanzamento lavori stipulato con Banca Popolare di Verona per un importo complessivo pari ad Euro 17,6 milioni, utilizzato per circa Euro 9,6 milioni (si rinvia a quanto riportato nel Capitolo VIII, Paragrafo 8.1 e nel Capitolo X, Paragrafo 10.1);
- per quanto attiene ai progetti di Chioggia e Abruzzo, attraverso l'utilizzo di linee a breve e, solo al termine della costruzione degli immobili, attraverso l'utilizzo di finanziamenti ipotecari a medio e lungo termine;
- per quanto attiene alle manutenzioni straordinarie, attraverso l'utilizzo di linee a breve.

### ***5.2.3. Investimenti futuri***

La Società, in linea con quanto presentato nel Piano 2012-2015, approvato in data 2 ottobre 2012 dal Consiglio di Amministrazione, prevede di realizzare investimenti nell'arco del Piano 2012-2015 per circa Euro 200 milioni (si rinvia a quanto riportato nel Capitolo XIII, Paragrafo 13.1 del Documento di Registrazione).

In particolare, il Piano 2012-2015 per gli esercizi successivi al 2012 prevede investimenti pari a circa: (i) Euro 66 milioni per l'esercizio 2013, (ii) Euro 65 milioni per l'esercizio 2014 e (iii) Euro 47 milioni per l'esercizio 2015.

Lo scostamento tra gli investimenti di cui al precedente Paragrafo 5.2.2 per l'esercizio 2013 rispetto a quanto previsto nel Piano 2012-2015, è dovuto alla circostanza che determinati investimenti inclusi nel Piano 2012-2015 alla Data del Documento di Registrazione non hanno costituito oggetto di una delibera specifica da parte dei competenti organi sociali dell'Emittente, per essendo in corso di finalizzazione.

Fatto salvo quanto già effettuato sino al 31 marzo 2013 e quanto previsto nel Paragrafo 5.2.2, alla Data del Documento di Registrazione, l'unico investimento futuro oggetto di impegno definitivo dell'Emittente risulta essere l'estensione del Centro Commerciale "Centro d'Abruzzo" in provincia di Chieti, con la costruzione di un edificio al fine di ampliare la Galleria e la realizzazione di nuovi parcheggi, la cui conclusione è prevista entro il 2014, per un importo di circa Euro 3,12 milioni.

Il predetto investimento sarà finanziato attraverso l'utilizzo di linee a breve e, solo al termine della costruzione degli immobili, attraverso l'utilizzo di finanziamenti ipotecari a medio e lungo termine.

Si precisa che la Società non ha assunto alcun impegno definitivo di investimento con riferimento alle attività in Romania.

## CAPITOLO VI - PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ

### 6.1 Principali attività del Gruppo IGD

#### 6.1.1. Premessa

Il Gruppo IGD è uno dei principali *player* in Italia nella proprietà e gestione di Centri Commerciali della grande distribuzione organizzata. Dal 2008, il Gruppo opera in Romania con la società controllata WinMagazine, cui fa capo la principale catena di *department store* del Paese.

In particolare, l'attività del Gruppo IGD si articola in:

- **Gestione Immobiliare e Locativa** che ha l'obiettivo di valorizzare il Portafoglio Immobiliare in un'ottica di medio-lungo termine, attraverso l'acquisizione e la locazione di immobili a destinazione commerciale, sia operativi sia di nuova realizzazione (Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati e Gallerie), e dall'altro mediante l'ottimizzazione del rendimento degli immobili del Portafoglio Immobiliare ovvero mediante l'eventuale cessione delle Gallerie; e
- **Attività di Servizi** che si sostanzia in un'attività di *Agency Management* e *Pilotage* nonché in un'attività di *Facility Management*.

La seguente tabella indica i ricavi consolidati gestionali per area di attività con riferimento ai trimestri chiusi al 31 marzo 2013 e 2012, nonché agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010.

Settore di attività *	31/03/2013	%	31/03/2012	%	31/12/2012	%	31/12/2011	%	31/12/2010	%
(milioni di Euro)										
Gestione Immobiliare e Locativa	29.191	96%	29.442	96%	118.128	96%	115.906	95%	110.095	95%
Attività di Servizi	1.250	4%	1.303	4%	5.136	4%	5.284	4%	6.092	5%
Ricavi da <i>trading</i>	0	0%	0	0%		0%	1.726	1%	-	0%
<b>Totale</b>	<b>30.440</b>	<b>100%</b>	<b>30.745</b>	<b>100%</b>	<b>123.264</b>	<b>100%</b>	<b>122.916</b>	<b>100%</b>	<b>116.187</b>	<b>100%</b>

\*Si segnala che, dal punto di vista gestionale, alcune voci di costo e ricavo vengono riclassificate, e talvolta compensate, rispetto a quanto rilevato nei prospetti contabili.

La seguente tabella indica i ricavi consolidati gestionali suddivisi per area di attività e per area geografica con riferimento ai trimestri chiusi al 31 marzo 2013 e 2012 e agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010.

Settore di attività	Italia									
	31/03/2013	%	31/03/2012	%	2012	%	2011	%	2010	%
(migliaia di Euro)										
Gestione immobiliare e locativa	26.521	96%	26.635	95%	107.026	96%	104.184	94%	97.294	94%
Attività di servizi	1.219	4%	1.268	5%	4.981	4%	5.094	5%	5.894	6%
Ricavi da <i>trading</i>	0	0%	0	0%		0%	1.726	1%		0%
<b>Totale</b>	<b>27.740</b>	<b>100%</b>	<b>27.903</b>	<b>100%</b>	<b>112.007</b>	<b>100%</b>	<b>111.004</b>	<b>100%</b>	<b>103.188</b>	<b>100%</b>
Settore di attività	Romania									
	31/03/2013	%	31/03/2012	%	2012	%	2011	%	2010	%
(migliaia di Euro)										
Gestione immobiliare e locativa	2.670	99%	2.807	99%	11.102	99%	11.722	98%	12.801	98%

Attività di servizi	31	1%	35	1%	155	1%	190	2%	198	2%
Ricavi da <i>trading</i>	0	0%	0	0%		0%		0%		0%
<b>Totale</b>	<b>2.701</b>	<b>100%</b>	<b>2.842</b>	<b>100%</b>	<b>11.257</b>	<b>100%</b>	<b>11.912</b>	<b>100%</b>	<b>12.999</b>	<b>100%</b>

I ricavi della gestione immobiliare e locativa si riferiscono ai contratti di locazione e affitto d'azienda sottoscritti con gli operatori presenti all'interno delle Gallerie e ai contratti di locazione e affitto d'azienda sottoscritti con Coop Adriatica, Unicoop Tirreno, Ipercoop Tirreno e Ipercoop Sicilia relativamente agli Ipermercati presenti all'interno dei vari Centri Commerciali.

I ricavi da Attività di Servizi risultano composti prevalentemente da ricavi da *Facility Management* e ricavi da *Pilotage*.

I ricavi da *trading*, presenti nel solo esercizio 2011, derivano dalla vendita di una porzione degli uffici relativi al progetto "Porta a Mare" di Livorno.

### 6.1.2 Gestione Immobiliare e Locativa

Il Gruppo IGD è proprietario di un Patrimonio Immobiliare rappresentato in larga parte da Ipermercati e da Gallerie che si trovano all'interno di centri commerciali di dimensioni medio-grandi.

Alla Data del Documento di Registrazione, IGD è presente con i propri centri commerciali in undici Regioni italiane. In particolare, alla Data del Documento di Registrazione, il Gruppo IGD è proprietario di 19 Ipermercati e Supermercati, 19 Gallerie e *Retail Park* (inclusa una Galleria in comproprietà con Beni Stabili), un immobile "City Center", 4 terreni oggetto di sviluppo diretto, un immobile per *trading* e 7 unità immobiliari di altro tipo.

Dal 2008, il Gruppo è presente anche in Romania, attraverso la società controllata, WinMagazine, cui fa capo la principale catena di *department store* del Paese, presente in tredici città diverse. Alla Data del Documento di Registrazione, in Romania, il Gruppo IGD è titolare di 15 centri commerciali e di un edificio a uso ufficio.

Gli immobili ricompresi nel Patrimonio Immobiliare del Gruppo, unitamente agli immobili di proprietà di terzi, costituiscono il Portafoglio Immobiliare.

L'attività del Gruppo IGD avente ad oggetto la Gestione Immobiliare e Locativa del Portafoglio Immobiliare include:

- l'acquisizione e realizzazione di immobili a destinazione commerciale (Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati e Gallerie);
- la locazione di immobili costituenti il Portafoglio Immobiliare del Gruppo;
- l'ottimizzazione del rendimento degli immobili in Portafoglio, attraverso: (i) politiche commerciali e iniziative di *marketing* che mantengano elevata l'attrattività dei Centri Commerciali e i relativi tassi di occupazione; (ii) politiche di valorizzazione e gestione degli immobili, attraverso interventi migliorativi, quali estensioni o *restyling*, attività di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- la cessione di immobili di proprietà non più strategici o giunti in stadio avanzato del proprio ciclo di vita.

#### 6.1.2.1 Acquisizione e realizzazione di immobili a destinazione commerciale

Lo sviluppo del Portafoglio Immobiliare del Gruppo IGD è avvenuto sia attraverso acquisizioni sia attraverso operazioni societarie straordinarie, quali fusioni per incorporazione e conferimenti di beni in natura (per ulteriori informazioni si rinvia al Capitolo V, Paragrafo 5.1.5 del Documento di Registrazione).

Al fine di valutare l'opportunità di ciascun investimento, il Gruppo IGD, avvalendosi della collaborazione di società specializzate, effettua studi del mercato di riferimento principalmente volti ad analizzare: (i) la potenzialità socio-demografica del bacino in cui è situato o dovrà essere realizzato il Centro Commerciale; (ii) la presenza (attuale e potenziale) nel medesimo di altri operatori del settore; e (iii) la capacità di spesa dei potenziali clienti finali del Centro Commerciale, mediante lo studio delle abitudini di acquisto e delle esigenze di consumo degli stessi, al fine di individuare il *Tenant Mix*, ossia l'insieme ideale degli esercenti cui locare i Negozi della Galleria situata all'interno del Centro Commerciale. I predetti studi del mercato di riferimento hanno inoltre ad oggetto un'analisi economico-finanziaria prospettica che illustri da un lato la redditività dell'investimento e dall'altro la struttura finanziaria e il costo del medesimo.

Conclusa la fase di valutazione dell'opportunità di ciascun investimento, a supporto della valutazione stessa, il Gruppo IGD incarica società specializzate del settore, affinché compiano apposite valutazioni di mercato e/o attività di *due diligence*.

Nel caso in cui l'investimento riguardi un Centro Commerciale già esistente, il Gruppo IGD è solito richiedere al proponente di verificarne la conformità ai requisiti tecnici di legge e di apportarne le eventuali opere di miglioria. Al contrario, nel caso in cui l'investimento riguardi un Centro Commerciale da realizzare, tale verifica si differenzia a seconda che lo stesso debba essere costruito su un terreno di terzi o su un terreno di IGD. Qualora il Centro Commerciale venga realizzato su un terreno di terzi, il Gruppo interviene nella fase progettuale dello stesso per richiederne eventuali adeguamenti ai predetti requisiti tecnici nonché al fine di ottimizzare la distribuzione degli spazi commerciali in funzione degli obiettivi di rendimento programmati. Qualora, invece, il Centro Commerciale venga realizzato su un terreno della Società, quest'ultima verifica direttamente che le società di ingegneria e i soggetti terzi appaltatori ottemperino al rispetto dei prescritti requisiti tecnici.

Nel triennio 2010–2012, il Gruppo IGD ha continuato ad ampliare il proprio Patrimonio Immobiliare, acquisendo, in particolare, nel corso del 2011, l'Ipermercato del Centro Commerciale Coné (Conegliano Veneto) e l'Ipermercato del Centro Commerciale La Torre a Palermo. Nel 2011, il Gruppo ha inoltre acquisito un complesso immobiliare nel centro storico di Bologna; con l'acquisto di tale immobile, IGD ha aperto il proprio Portafoglio a una nuova categoria di *asset*, quella di immobili *City Center*, ovvero collocati nelle vie centrali delle principali città italiane, in un'ottica di diversificazione dell'attivo che prevede l'inserimento di una tipologia di immobili destinata a rivalutarsi nel tempo per effetto del pregio della *location*.

#### 6.1.2.2 Locazione/Affitto degli immobili costituenti il Portafoglio Immobiliare

La principale attività del Gruppo è rappresentata dalla stipula di contratti di locazione e affitto di azienda relativi agli immobili costituenti il Portafoglio Immobiliare.

La seguente tabella indica i ricavi derivanti dai canoni di locazione nel primo trimestre 2013 e 2012, nonché negli esercizi 2012, 2011 e 2010 suddivisi in base alle tipologie di immobili oggetto di locazione.

(migliaia di Euro)	31/03/2013	31/03/2012	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<i>Ipermercati di proprietà</i>	8.701	8.343	34.152	31.403	29.038
<i>Ipermercati di proprietà di terzi</i>	29	28	114	111	108
<i>Supermercato di proprietà</i>	96	94	381	373	367
<b>TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI</b>	<b>8.826</b>	<b>8.465</b>	<b>34.647</b>	<b>31.887</b>	<b>29.513</b>
<i>Gallerie di proprietà, uffici e city center</i>	17.700	18.285	72.634	73.217	70.136
<i>Gallerie di proprietà di terzi</i>	1.967	2.001	7.915	7.849	7.595
<i>Ricavi contratti Diversi</i>	248	279	1.158	1.113	1.003
<i>Ricavi locazioni temporanee in centri di proprietà</i>	440	445	1.625	1.734	1.635
<b>TOTALE GALLERIE</b>	<b>20.355</b>	<b>21.010</b>	<b>83.332</b>	<b>83.913</b>	<b>80.369</b>

<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>29.181</b>	<b>29.475</b>	<b>117.979</b>	<b>115.800</b>	<b>109.882</b>

Locazione degli Ipermercati e dei Supermercati

L'attività di gestione degli Ipermercati e dei Supermercati consiste, principalmente, nella gestione e nella stipula di contratti di locazione/affitto con operatori della grande distribuzione che esercitano attività di vendita al dettaglio nei confronti del pubblico.

Al 31 dicembre 2012, il Gruppo IGD era proprietario di 19 Ipermercati e Supermercati. L'attività di gestione degli Ipermercati ha ad oggetto, oltre ai predetti Ipermercati e Supermercati, 1 Ipermercato di proprietà di terzi.

La seguente tabella indica, per ciascuno degli Ipermercati e Supermercati gestiti dal Gruppo IGD, la durata del contratto di locazione, la data di scadenza e la GLA (*Gross Leaseable Area*). Ciascuno dei contratti di locazione alla scadenza può essere rinnovato per un periodo di 6 anni, con possibilità di ulteriori rinnovi di 6 anni in 6 anni.

<b>Immobile</b>	<b>Durata del contratto</b>	<b>Data prossima scadenza</b>	<b>G.L.A.</b>
<b>Ipermercati/Supermercati di proprietà</b>			
CENTRO ESP	16+6	30/06/2019	16.536
CENTRO BORGO	8+6	30/06/2017	11.480
CENTRO LAME	15+6	30/06/2018	15.681
CENTRO LEONARDO	14+6	30/06/2017	15.862
LUGO	18+6	30/06/2021	7.937
AQUILEIA	6+6	22/07/2014	2.250
I MALATESTA	18+6	22/12/2023	10.232
LE MAIOLICHE	18+6	03/06/2027	9.277
CONE'	18+6	29/06/2029	9.498
CENTRO D'ABRUZZO	9+6	30/06/2018	14.127
PORTOGRANDE	8+6	30/06/2017	15.290
CASILINO	18+6	30/06/2021	11.435
LE PORTE DI NAPOLI	18+6	25/03/2021	17.248
FONTI DEL CORALLO	18+6	28/03/2022	15.371
KATANE'	18+6	28/10/2027	13.663
TIBURTINO	18	01/04/2027	7.124
MIRALFIORE	18+6	30/06/2021	10.356
IL MAESTRALE	6+6	30/06/2015	12.501
LA TORRE	18+6	11/07/2029	11.910
<b>Ipermercati/Supermercati di terzi</b>			
CENTRO PIAVE	9	30/04/2022	15.826

Alla Data del Documento di Registrazione, la maggior parte degli Ipermercati e Supermercati facenti parte del Portafoglio Immobiliare del Gruppo sono concessi in locazione, a condizioni di mercato, principalmente a Coop Adriatica, Unicoop Tirreno e società facenti parte dei relativi gruppi.

Di seguito sono indicati i principali termini e condizioni dei contratti di locazione aventi ad oggetto gli Ipermercati e i Supermercati.

*Durata.* Come indicato nella tabella che precede, la durata dei contratti varia da un minimo di sei ad un massimo di diciotto anni. Per ciascuno dei contratti è previsto alla scadenza un rinnovo tacito di 6 anni in 6 anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/78. Tutti i contratti prevedono la preclusione in capo ai conduttori della facoltà di recedere dagli stessi, salvi i gravi motivi di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della L. 392/78. Fanno eccezione i contratti relativi ai centri commerciali Tiburtino e Centro Piave per i quali sono stati sottoscritti contratti di affitto di azienda e non di locazione.

*Canoni di locazione.* I canoni sono fissati in base a un parametro di redditività calcolato sul prezzo di compravendita o di costruzione degli immobili. Il pagamento dei canoni è garantito da un deposito cauzionale di importo pari a 6 mensilità di canone. Il canone di locazione prevede una componente minima garantita e una componente variabile, commisurata al fatturato realizzato dall'Ipermercato.

*Aggiornamento dei canoni.* I contratti prevedono l'aggiornamento annuale del canone nella misura del 75% sulla base dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica ("Istat") nell'anno precedente e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale. Solo i due contratti di affitto d'azienda sopra citati prevedono un aggiornamento Istat nella misura del 100%.

*Manutenzione.* La manutenzione ordinaria degli immobili, nonché la manutenzione straordinaria di tutti gli impianti e degli interni dei fabbricati sono a carico dei conduttori. La manutenzione straordinaria delle parti esterne è a carico di IGD.

*Assicurazioni.* Il conduttore ha l'obbligo di stipulare polizze assicurative aventi ad oggetto: (i) "incendio e garanzie accessorie", relative alle proprie merci, agli arredi, agli impianti, alle attrezzature e a quant'altro di sua proprietà, con rinuncia al diritto di rivalsa dell'assicuratore nei confronti del locatore e degli eventuali sub-conduttori; (ii) "responsabilità civile verso terzi" relativa ai rischi della conduzione del fabbricato e degli impianti fissi di pertinenza del fabbricato stesso e relativa alla proprietà e alla gestione delle proprie merci, degli arredi, degli impianti, delle attrezzature e di quant'altro di sua proprietà. Le polizze a copertura del rischio incendio devono prevedere una somma assicurata pari al valore a nuovo dei beni oggetto della copertura. Il locatore è tenuto, invece, a stipulare: (i) una polizza "incendio e garanzie accessorie" avente ad oggetto il fabbricato, gli impianti fissi di pertinenza del fabbricato e le aree e spazi condominiali, nonché (ii) una polizza di "responsabilità civile verso terzi" avente ad oggetto la copertura degli eventuali danni derivanti dalla proprietà del fabbricato e dagli impianti fissi di pertinenza del fabbricato stesso. Coperture "all risks", e cioè completamente a carico dei conduttori, sono invece previste dalle polizze stipulate per gli Ipermercati/Ipermercati ubicati all'interno nei seguenti Centri Commerciali: Le Porte di Napoli, Le Fonti del Corallo, Le Maioliche, Coné, Casilino, La Torre, I Malatesta, Katanè, Tiburtino, e per il Supermercato di Ravenna Aquileia.

#### Locazione di Gallerie e Retail Park

##### Italia

L'attività di locazione di Gallerie e *Retail Park* ha ad oggetto, in Italia, 19 Gallerie e *Retail Park* di proprietà del Gruppo (inclusa una Galleria in comproprietà con Beni Stabili) e 3 Gallerie di proprietà di terzi.

Per quanto riguarda le Gallerie di proprietà di terzi, IGD ha stipulato con i proprietari di due di dette Gallerie contratti di locazione della durata di 6 anni con possibilità di rinnovo tacito dei medesimi di 6 anni in 6 anni e un contratto di usufrutto relativo a un'ulteriore Galleria con scadenza al 31 dicembre 2014. Successivamente, IGD concede in sublocazione i Negozi (o affitta il relativo ramo di azienda) agli operatori esercenti attività commerciale.

La seguente tabella indica, per ciascuna delle Gallerie di proprietà del Gruppo IGD, la GLA (*Gross Leaseable Area*) e il numero di Negozi che la compongono aggiornati al 31 dicembre 2012 alla luce degli interventi di riqualificazione e ottimizzazione dei *layout* commerciali effettuati nel corso dell'esercizio 2012.

Immobile	G.L.A.	Numero Negozi
CENTRO BORGO	7.074	32
CENTRO ESP	12.038	43
CONE' (Galleria e Retail Park)	12.146+5.961	63
KATANE'	14.912	70
LA TORRE	14.412	58
CENTRO D' ABRUZZO	13.276	30
PORTOGRANDE	8.097	37
CASILINO	5.515	25
TIBURTINO	33.419	116
LE PORTE DI NAPOLI	11.383	60
LE MAIOLICHE	22.717	48
FONTI DEL CORALLO	7.313	57
MONDOVICINO (Galleria e Retail Park)	7.318 + 9.660	59
CENTRO SARCA (Galleria e Multisala)	17.146 + 5.491	81
MILLENNIUM GALLERY	6.994	33
GRAN RONDO' (Galleria e Strutture Esterne)	5.812 + 5.657	49
I BRICCHI	16.239	31
LUNGOSAVIO	2.908	24
CENTRO DARSENA	5.896 +6.424	31

Nella tabella seguente è indicato, relativamente al totale dei contratti di locazione aventi ad oggetto gli immobili del Patrimonio Immobiliare, il monte canoni in scadenza, suddiviso per anno, valorizzato in Euro e in percentuale sul totale dei canoni in essere.

Monte canoni in scadenza 2013 (milioni di Euro)	Monte canoni in scadenza 2014 (milioni di Euro)	Monte canoni in scadenza 2015 (milioni di Euro)	Monte canoni in scadenza dopo 2015 (milioni di Euro)
8,60	12,67	9,08	38,53
Percentuale monte canoni in scadenza 2013	Percentuale monte canoni in scadenza 2014	Percentuale monte canoni in scadenza 2015	Percentuale monte canoni in scadenza dopo 2015
12,49%	18,40%	13,18%	55,93%

La seguente tabella indica, per ciascuno delle Gallerie e dei Retail Park di proprietà di terzi gestiti dal Gruppo IGD, i relativi proprietari e il numero di negozi.

Immobile	Proprietario	Numero Negozi	Data prossima scadenza
CENTRO PIAVE	C.S.I.I. SPA	46	30/06/2016
CENTRO NOVA	C.S.I.I. SPA E LES COPAIN HOLDING SPA	59	28/02/2015
CITTÀ DELLE STELLE	COOP ADRIATICA SOC COOP A R.L.	48	31/12/2014

In Italia, IGD stipula con i singoli affittuari/conduttori dei Negozi siti nelle Gallerie, alternativamente, contratti di: (i) affitto di azienda, nel caso in cui intestataria della licenza per lo svolgimento dell'attività commerciale sia una società del Gruppo IGD; (ii) locazione (o sublocazione), qualora i conduttori svolgano attività di fornitura di servizi o nel caso in

cui le licenze per lo svolgimento dell'attività commerciale possano essere rilasciate solamente *ad personam*, (iii) locazione di spazi temporanei.

Al 31 dicembre 2012, il numero dei contratti di affitto d'azienda in Italia è pari all'82% sul totale dei contratti, corrispondenti all'82,4% del fatturato relativo alle Gallerie.

*Contratti di affitto d'azienda.* Tali contratti hanno una durata, di norma, di cinque anni. Il canone di affitto dell'azienda, di norma, viene determinato sulla base di una componente minima garantita e di una componente variabile, commisurata al fatturato realizzato dal singolo operatore. Il pagamento dei canoni è garantito da una fideiussione/deposito cauzionale di importo normalmente pari a 6 mensilità. È previsto l'aggiornamento annuale del canone nella misura del 100% sulla base dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati accertata dall'ISTAT nell'anno precedente.

*Locazione (o sub-locazione).* Tali contratti, come previsto dall'art. 27 della legge 27 luglio 1978 n. 392 e successive modifiche, hanno generalmente durata di sei anni, con possibilità di rinnovo tacito di sei anni in sei anni. Il pagamento dei canoni è garantito da una fideiussione/deposito cauzionale di importo normalmente pari a 6 mensilità. È previsto l'aggiornamento annuale del canone nella misura del 75% sulla base dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati accertata dall'ISTAT nell'anno precedente e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale.

*Determinazione della componente minima garantita e della componente variabile del canone.* La componente minima del canone (con riferimento sia ai contratti di affitto d'azienda sia ai contratti di sub-locazione) viene determinata da diversi fattori: posizionamento del centro, la superficie del punto vendita e il suo collocamento all'interno della Galleria, la merceologia trattata e tipologia di operatore.

La componente minima garantita viene adeguata da una componente variabile, calcolata sulla base del fatturato realizzato dal singolo operatore commerciale nei dodici mesi precedenti. In genere, il parametro di riferimento per il calcolo della componente variabile è in media pari al 7% del fatturato, al netto dell'imposta sul valore aggiunto. Al termine di ciascun anno contrattuale, sulla base delle dichiarazioni Iva dell'operatore commerciale, IGD verifica se applicando il predetto parametro al fatturato realizzato dal medesimo operatore si ottenga un importo superiore alla componente minima dallo stesso corrisposta nei quattro trimestri precedenti. Nel caso in cui detto importo sia superiore alla componente minima corrisposta nei quattro trimestri precedenti, l'operatore commerciale, in aggiunta a quanto già corrisposto a titolo di componente fissa, sarà tenuto a versare la differenza tra i predetti importi. Al contrario, qualora con l'operazione sopra descritta si ottenga un importo inferiore alla componente minima corrisposta dal singolo operatore commerciale nei quattro trimestri precedenti, lo stesso non sarà tenuto ad integrare il canone, che pertanto sarà pari alla sola componente fissa.

*Locazione di spazi temporanei.* Tali contratti hanno ad oggetto la locazione di vetrine pubblicitarie e di spazi comuni delle Gallerie, la cui durata può anche essere limitata a periodi settimanali. Soprattutto per quanto concerne la locazione di spazi comuni, infatti, la stessa molto spesso si sostanzia in una concessione di spazi per la promozione di prodotti (e quindi con esclusione della vendita dei medesimi). Il canone di locazione è in genere rapportato ai flussi di traffico di ciascun Centro Commerciale.

## Romania

Il Gruppo IGD svolge inoltre la propria attività di locazione di Gallerie anche in Romania, dove opera con un Portafoglio Immobiliare composto da 15 centri commerciali ed una palazzina ad uso uffici.

In Romania, il Gruppo stipula contratti di locazione delle Gallerie la cui durata media varia a seconda che i conduttori siano (i) operatori locali, con durata media dei contratti pari a due anni, (ii) operatori nazionali, con durata media dei contratti pari a cinque anni ovvero (iii) operatori internazionali, con durata media dei contratti pari a dieci anni. I canoni sono normalmente indicizzati all'andamento dell'Euro.

La seguente tabella indica, per ciascuna delle Gallerie di Proprietà del Gruppo IGD in Romania, la GLA e il numero di Negozi che la compongono aggiornati al 31 dicembre 2012 alla luce degli interventi di riqualificazione e ottimizzazione dei *layout* commerciali effettuati nel corso dell'esercizio 2012.

Immobile	GLA	Numero Negozi
CENTRO COMMERCIALE "OMNIA"	7.593	88
CENTRO COMMERCIALE "GRAND CENTER"	9.829	49
CENTRO COMMERCIALE "BIG"	4.109	89
CENTRO COMMERCIALE "MODERN"	7.640	61
CENTRO COMMERCIALE "COZIA"	7.862	46
CENTRO COMMERCIALE "PETRODOVA"	5.838	74
CENTRO COMMERCIALE "DUNAREA"	6.898	44
CENTRO COMMERCIALE "DACIA"	5.354	21
CENTRO COMMERCIALE "DIANA"	3.790	39
CENTRO COMMERCIALE "SOMES"	6.883	36
CENTRO COMMERCIALE "MAGURA"	4.838	28
CENTRO COMMERCIALE "CRINUL NOU"	3.321	32
CENTRO COMMERCIALE "OLTUL"	4.552	22
CENTRO COMMERCIALE "CENTRAL"	3.728	17
CENTRO COMMERCIALE "BIG-TURDA"	2.623	5
PALAZZINA UFFICI "JUNIOR"	2.646	2

#### Locazione dell'immobile City Center

Con l'acquisto, avvenuto nell'aprile del 2011, del complesso costituito da più immobili adiacenti e funzionalmente collegati tra loro, sito in Via Rizzoli nel centro di Bologna, il Patrimonio Immobiliare del Gruppo comprende anche la categoria di immobili denominata "City Center".

Il complesso si costituisce di circa 2.500 mq di GLA distribuiti su tre piani ed interamente affittati con contratti di durata pluriennale con operatori di alto profilo.

Per maggiori informazioni sulle caratteristiche dell'immobile *City Center* si veda il Paragrafo 6.1.4 del presente Capitolo del Documento di Registrazione.

#### *6.1.2.3 Ottimizzazione del rendimento del Patrimonio Immobiliare appartenente al Gruppo IGD*

L'attività di Gestione Immobiliare e Locativa si sostanzia altresì nella ottimizzazione del rendimento del Patrimonio Immobiliare appartenente al Gruppo da realizzarsi mediante (i) politiche commerciali e iniziative di *marketing* che mantengano elevata l'attrattività dei Centri Commerciali e i relativi tassi di occupazione; (ii) politiche di valorizzazione e gestione degli immobili, attraverso interventi migliorativi, quali estensioni o *restyling*.

Tale attività è svolta attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento, ristrutturazione e restauro degli immobili facenti parte del Patrimonio Immobiliare, la rinegoziazione dei contratti di affitto di azienda o di locazione dei Negozi nonché attraverso il monitoraggio e la conseguente ottimizzazione del *Tenant Mix* (per ulteriori informazioni in merito al *Tenant Mix*, cfr. Capitolo VI, Paragrafo 6.1.3 del Documento di Registrazione). L'attività di ampliamento, ristrutturazione e restauro è svolta da società appaltatrici terze rispetto al Gruppo IGD.

Nel corso dell'esercizio 2012, il Gruppo IGD ha continuato a occuparsi della manutenzione ordinaria dei propri centri commerciali sia direttamente che attraverso i consorzi che gestiscono i centri stessi; la maggiore concentrazione di mezzi è stata dedicata ad interventi volti ad adeguare gli impianti alle nuove normative oltre a mantenere intatta nel tempo la qualità degli immobili in Patrimonio.

La manutenzione straordinaria degli edifici in portafoglio, ovvero l'*Asset Management*, ha invece assorbito circa Euro 5,5 milioni, al 31 dicembre 2012, di cui circa Euro 1 milione destinati a lavori di "*fit out*", volti a permettere l'inserimento di primari operatori in spazi che IGD consegna già finiti e realizzati, secondo le caratteristiche richieste dall'insegna.

In particolare, la Società ha completato il *restyling* del Centro Commerciale ESP di Ravenna relativo alla pavimentazione, all'impianto di illuminazione e al rinnovo degli arredi, oltre al ripensamento del *layout* di alcuni punti vendita della Galleria, che ha permesso il rinnovo dei contratti in essere con un incremento medio dei canoni di locazione nell'ordine del 7%; alla fine del 2012, è stato inoltre avviato un importante intervento di estensione del medesimo Centro Commerciale per 23.400 mq di Superficie Lorda di Pavimento. Sempre alla fine del 2012, la Società ha avviato il *restyling* della Galleria del Centro Commerciale Centro d'Abruzzo, in provincia di Chieti ed ha ottenuto il permesso edilizio necessario per avviare l'estensione del Centro Commerciale Porto Grande, in provincia di Ascoli Piceno. L'ottimizzazione del rendimento del Patrimonio Immobiliare è stata inoltre realizzata mediante il miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili attraverso l'installazione di nuovi impianti e l'impiego di materiali più funzionali in fase di ristrutturazione.

Infine è previsto l'avvio, a partire dal secondo semestre del 2013, di un intervento di *restyling* e miglioramento dell'impatto ambientale del Centro Commerciale Centro Sarca di Milano la cui conclusione è prevista nel 2015.

In Romania nel corso del 2012 sono stati realizzati interventi volti a dare un'immagine più "europea" ai vari *department store*, con l'obiettivo finale di attrarre sempre nuovi marchi di grandi catene di *retailer* internazionali. Gli interventi hanno riguardato in primo luogo le facciate, che vedono le insegne di spicco della galleria presentate con grande rilievo, accanto al logo Winmarkt, ridisegnato in linea con la *corporate identity* della Società. Il nuovo aspetto delle facciate, di ispirazione tecnologica, prevede anche l'inserimento di maxischermi che, oltre a permettere lo scorrimento di messaggi pubblicitari, consenta al colore delle luci di cambiare nel corso della giornata, conferendo mutevoli aspetti al *department store*. Gli interventi interni agli edifici hanno seguito la logica della massima flessibilità delle nuove strutture, per facilitare l'ingresso di nuovi operatori.

#### 6.1.2.4 Cessione delle Gallerie appartenenti al Gruppo IGD

Il Gruppo IGD valuta periodicamente la possibilità di cedere le Gallerie nell'ipotesi in cui le stesse abbiano raggiunto un livello di valorizzazione adeguato.

Nel corso del 2010, IGD ha ceduto a Beni Stabili la partecipazione dalla stessa detenuta in RGD (pari al 50% del capitale sociale); con conseguente dismissione di due dei tre centri commerciali posseduti da RGD. Il terzo Centro Commerciale posseduto da RGD è rimasto in comproprietà con Beni Stabili al 50%.

#### 6.1.3 Attività di Servizi

Alla Gestione Immobiliare e Locativa il Gruppo abbina la fornitura di servizi. Tale attività è svolta da IGD e comprende la fornitura di servizi di *Agency Management* e di *Pilotage* e la fornitura di servizi di *Facility Management*, entrambi rivolti ai proprietari e agli affittuari/conduttori degli Ipermercati, del Supermercato e dei Negozi presenti all'interno delle Gallerie.

Alla Data del Documento di Registrazione, il Gruppo IGD svolge tale attività sia a favore dei propri soci Coop Adriatica e Unicoop Tirreno (nonché a favore delle società agli stessi

facenti capo), sia a favore di soggetti terzi quali Eurocommercial Properties, CoopLombardia attraverso consorzi dei Proprietari all'uopo costituiti.

Al 31 dicembre 2012, i ricavi da servizi risultavano composti prevalentemente da ricavi da *Facility Management* per un importo pari a Euro 4.885 migliaia che costituiscono il 96% del totale dei ricavi da servizi del 2012.

#### *Agency Management e Pilotage*

L'attività di *Agency Management e Pilotage* comprende:

- (i) la qualificazione della Galleria, volta a individuare se la struttura debba essere rivolta esclusivamente ai consumatori del bacino territoriale circostante o debba costituire un polo di attrazione commerciale che coinvolga anche altri consumatori (al riguardo, rilevano ad esempio parametri quali la dimensione della Galleria, il rapporto con il territorio e la presenza di eventuali operatori concorrenti);
- (ii) lo studio delle sinergie tra l'Ipermercato e la Galleria al fine di garantire la complementarità dell'offerta merceologica;
- (iii) l'individuazione del *Tenant Mix*, ossia l'individuazione della tipologia di negozi e di operatori cui affittare/locare i Negozi della Galleria anche avendo riguardo alle categorie merceologiche offerte;
- (iv) la scelta degli operatori più qualificati nei vari comparti merceologici, mediante una selezione che tenga conto dello stato di affidabilità degli stessi;
- (v) la conduzione delle trattative con gli operatori, in linea con gli obiettivi di reddito individuati nello studio di fattibilità;
- (vi) l'individuazione delle linee guida per la gestione delle Gallerie e degli *standard* qualitativi del servizio;
- (vii) la gestione dei rapporti correnti con i conduttori/affittuari;
- (viii) l'individuazione di nuovi conduttori/affittuari e, più in generale, la gestione del *turn over*.

#### *Facility Management*

L'attività di *Facility Management* comprende:

- (i) la gestione delle spese e dei servizi generali relativi ai Centri Commerciali;
- (ii) l'elaborazione di *budget* preventivi e consuntivi per le spese di gestione, promozionali e pubblicitarie;
- (iii) la suddivisione delle spese in base alla quota millesimale tra gli operatori con la determinazione degli acconti da esigere;
- (iv) la supervisione e il controllo di eventuali contenziosi legali relativi al recupero crediti;
- (v) la ricerca delle ditte per l'espletamento delle attività di manutenzione degli impianti, la verifica e la supervisione dello svolgimento dei lavori;
- (vi) la consulenza per la verifica continuativa della rispondenza del Centro Commerciale alla normativa vigente;
- (vii) la predisposizione del piano di *marketing* del Centro Commerciale, in coerenza con la qualificazione del medesimo e d'intesa con i conduttori dell'Ipermercato e dei singoli Negozi della Galleria;
- (viii) la selezione dei fornitori e delle agenzie di pubblicità a cui affidare la realizzazione grafica delle campagne e controllo del regolare svolgimento delle attività di animazione;
- (ix) l'attività di *reporting* gestionale attraverso il controllo mensile dell'andamento delle vendite degli operatori.

Dal gennaio 2012, IGD ha introdotto nell'organizzazione di tale ambito operativo la figura del *Facility Manager*, che è a diretto contatto con la rete per coadiuvare i responsabili delle Gallerie nelle attività inerenti le manutenzioni ordinarie. Il *Facility Manager* si occupa inoltre del controllo della sicurezza sui luoghi di lavoro e dei consumi energetici dei centri commerciali.

#### **6.1.4 Descrizione del Patrimonio Immobiliare del Gruppo IGD**

IGD possiede un Portafoglio Immobiliare rappresentato in larga parte da Ipermercati e da Gallerie che si trovano all'interno di centri commerciali di medio-grande dimensione.

A partire dall'esercizio 2011, il Portafoglio Immobiliare si è arricchito di una nuova categoria di immobili denominata "*City Center*" costituita da immobili di natura commerciale siti nelle principali vie commerciali di centri urbani.

In particolare, il Patrimonio Immobiliare del Gruppo IGD in Italia risulta composto da: (i) 19 Ipermercati e Supermercati; (ii) 19 Gallerie e *Retail Park* (inclusa una Galleria in comproprietà con Beni Stabili); (iii) un immobile *City Center* (iv) 4 terreni oggetto di sviluppo diretto; (v) un immobile per *trading*; (vi) 7 unità immobiliari di altro tipo (uffici, un negozio, un'area ingrosso e un'area dedicata al *fitness* pertinenti a centri commerciali di proprietà).

Gli immobili di proprietà del Gruppo sono ubicati in undici Regioni:

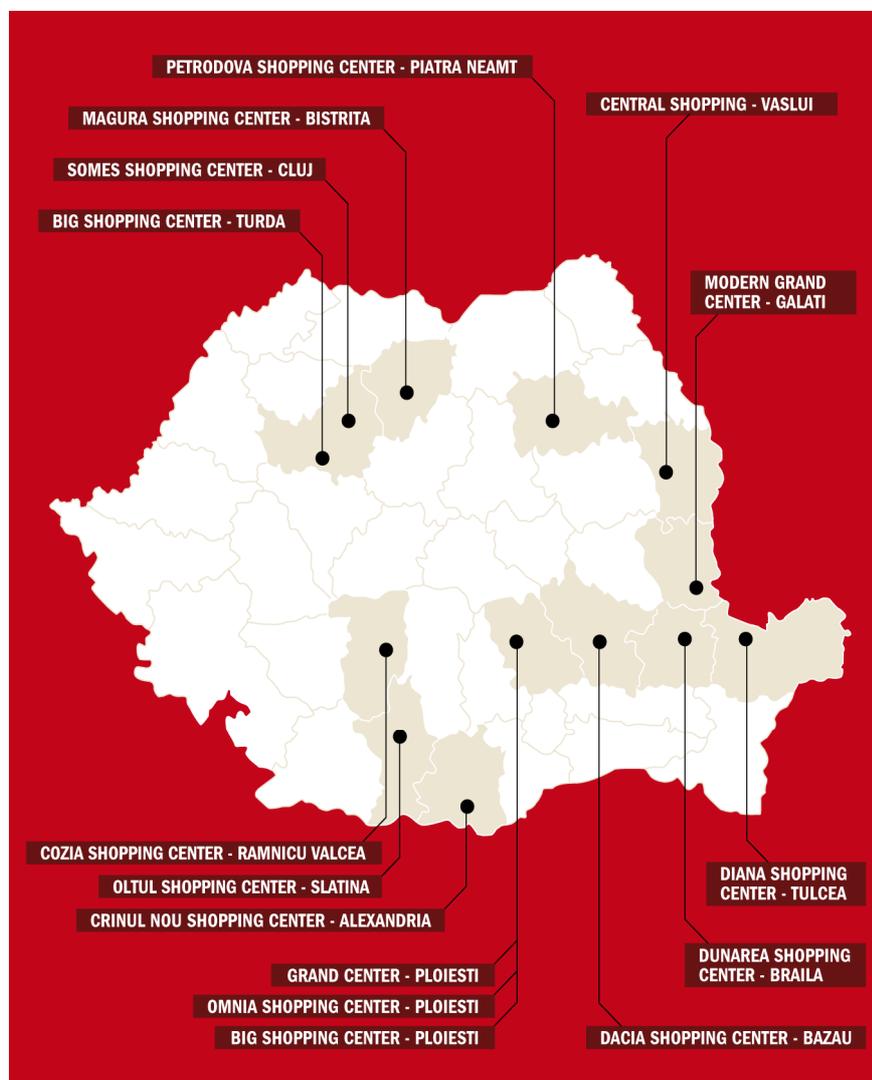
- (i) nel Nord Italia: Emilia Romagna (cinque Gallerie, otto Ipermercati e Supermercati, un immobile *City Center*, un terreno, cinque unità immobiliari di altro tipo); Piemonte (una Galleria e un *Retail Park*); Lombardia (due Gallerie), Trentino (1 Galleria) e Veneto (un terreno, un *Retail Park* e un Ipermercato); e
- (ii) nel Centro-Sud Italia: Marche (una Galleria, tre Ipermercati, un terreno e due unità immobiliari di altro tipo); Abruzzo (una Galleria, un Ipermercato e un terreno); Lazio (due Gallerie e due Ipermercati); Toscana (una Galleria, un Ipermercato, un immobile per *trading*); Campania (una Galleria e un Ipermercato), Sicilia (due Gallerie e due Ipermercati).

Si fornisce di seguito una rappresentazione grafica della presenza del Gruppo in Italia, alla Data del Documento di Registrazione.



In Romania, il Patrimonio Immobiliare del Gruppo è costituito da (i) 15 Centri Commerciali e (ii) un edificio a uso ufficio. Tali immobili sono ubicati in tredici città della Romania di media dimensione.

Si fornisce di seguito una rappresentazione grafica della presenza del Gruppo in Romania, alla Data del Documento di Registrazione.



Si segnala che, dal 31 dicembre 2012 alla Data del Documento di Registrazione non si sono verificate variazioni significative del perimetro del Portafoglio Immobiliare.

### Segmentazione del Patrimonio Immobiliare

Alla data del 31 dicembre 2012, il Patrimonio Immobiliare complessivo del Gruppo ha raggiunto un valore di mercato pari a Euro 1.906,56 milioni.

La seguente tabella indica il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare di proprietà del Gruppo IGD, suddiviso per destinazione, al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010.

<b>Categoria</b> <i>(milioni di Euro)</i>	<b>Valore di mercato al 31/12/2012</b>	<b>Valore di mercato al 31/12/2011</b>	<b>Valore di mercato al 31/12/2010</b>
<b>Patrimonio immobiliare Gruppo IGD</b>			
Ipermercati e Supermercati	538,42	537,60	470,90
Gallerie commerciali Italia	1.003,78	1.029,66	1.035,07
City Center	27,70	27,30	
Altro	6,76	6,89	2,43
<b>Totale Italia</b>	<b>1.576,65</b>	<b>1.601,45</b>	<b>1.508,40</b>
Gallerie Commerciali Romania	173,60	173,70	175,90
Altro Romania	4,30	4,30	4,20
<b>Totale Romania</b>	<b>177,90</b>	<b>178,00</b>	<b>180,10</b>
<b>Totale Gruppo IGD</b>	<b>1.754,55</b>	<b>1.779,45</b>	<b>1.688,50</b>
<b>Categoria</b>	<b>Valore di mercato al 31/12/2012</b>	<b>Valore di mercato al 31/12/2011</b>	<b>Valore di mercato al 31/12/2010</b>
<b>Iniziative di sviluppo dirette</b>			
Terreni e costi accessori	42,91	42,80	28,79
<b>Totale Iniziative di sviluppo dirette</b>	<b>42,91</b>	<b>42,80</b>	<b>28,79</b>
<b>Categoria</b>	<b>Valore di mercato al 31/12/2012</b>	<b>Valore di mercato al 31/12/2011</b>	<b>Valore di mercato al 31/12/2010</b>
<b>Immobile per trading*</b>	<b>109,10</b>	<b>102,40</b>	<b>86,69</b>
<b>Totale complessivo Market Value</b>	<b>1.906,56</b>	<b>1.924,65</b>	<b>1.803,98</b>

\*Comprende il comparto commerciale in fase di sviluppo.

La valutazione del Patrimonio Immobiliare del Gruppo IGD è stata svolta, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010, dall'esperto indipendente CB Richard Ellis. Con riferimento all'esercizio 2011 e all'esercizio 2012, la valutazione del Patrimonio Immobiliare italiano è stata suddivisa tra i periti indipendenti CB Richard Ellis e Reag.

Il Patrimonio Immobiliare rumeno al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010 è stato interamente periziato da CB Richard Ellis.

### Descrizione degli immobili compresi nel Patrimonio Immobiliare del Gruppo IGD

Si descrivono di seguito gli immobili del Patrimonio Immobiliare di proprietà di IGD, suddivisi per tipologia e area geografica.

## Italia

### Centri Commerciali

<b>CENTRO COMMERCIALE LE PORTE DI NAPOLI - Via Santa Maria La Nuova 1 - Località Marziasepe - AFRAGOLA (NA)</b>	
Il Centro Commerciale "Le Porte di Napoli", composto da una Galleria e un Ipermercato, è ubicato in posizione periferica del territorio comunale di Afragola (NA) in prossimità con il Comune di Acerra.	
<b>Galleria</b>	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	55.400.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	55.400.000
GLA Galleria (mq)	11.383
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	9.065
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
<b>Ipermercato</b>	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	33.800.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	33.800.000
GLA Ipermercato (mq)	17.248
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	9.800
Locatario dell'Ipermercato	Ipercoop Tirreno

<b>CENTRO COMMERCIALE BORGO - Via Marco Emilio Lepido, 184-186 - BOLOGNA</b>	
Il Centro Commerciale "Centro Borgo", composto da una Galleria e un Ipermercato, è ubicato in località Borgo Panigale, a circa 6 km a Nord-Ovest della città di Bologna, nelle vicinanze dell'aeroporto civile "Guglielmo Marconi".	
<b>Galleria</b>	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	33.900.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	33.900.000
GLA Galleria (mq)	7.074
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	3.980
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
<b>Ipermercato</b>	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	34.200.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	34.200.000
GLA Ipermercato (mq)	11.480
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	7.163
Locatario dell'Ipermercato	Coop Adriatica

<b>CENTRO COMMERCIALE KATANÈ - Via Salvatore Quasimodo, SNC - GRAVINA DI CATANIA</b>	
Il Centro Commerciale "Katanè" Ubicato, composto da una Galleria e un Ipermercato, è ubicato in posizione periferica rispetto alla città, in prossimità dell'uscita della tangenziale di Catania.	
<b>Galleria</b>	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	71.700.000

Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	71.700.000
GLA Galleria (mq)	14.912
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	10.626
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
<b>Ipermercato</b>	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	39.500.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	39.500.000
GLA Ipermercato (mq)	13.663
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	7.650
Locatario dell'Ipermercato	Ipercoop Sicilia

<b>CENTRO COMMERCIALE CONE' - Via San Giuseppe - CONEGLIANO VENETO</b>	
Il Centro Commerciale "Conè", composto da una Galleria, un <i>Retail Park</i> e un Ipermercato, è ubicato in posizione periferica (Sud) in prossimità dell'uscita "Conegliano" dell'Autostrada A27 Mestre – Belluno denominata "Alemagna".	
<b>Galleria e Retail Park</b>	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	72.500.000
Valore di stima al 31 dicembre 2011 (Euro)	72.500.000
GLA Galleria (mq)	12.146
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	8.574
GLA <i>Retail Park</i> (mq)	5.961
Superficie netta di vendita <i>Retail Park</i> (mq)	4.090
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
<b>Ipermercato</b>	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	24.300.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	24.300.000
GLA Ipermercato (mq)	9.498
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	6.399
Locatario dell'Ipermercato	Coop Adriatica

<b>CENTRO COMMERCIALE DARSENA CITY - Via Darsena, 73 – FERRARA</b>	
Il Centro Commerciale "Darsena City" è ubicato in zona semi-centrale rispetto al centro storico. L'immobile, di cui IGD è proprietaria per il 50%, ha destinazione commerciale e fa parte del più ampio complesso immobiliare "Darsena City Village" che comprende altresì residenze universitarie, residenze tradizionali, uffici e studi privati.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	18.875.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	18.875.000
GLA Galleria (mq)	5.896
GLA Ipermercato (mq)	3.715
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	2.679
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	2.335
GLA Multisala (mq)	6.424
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

<b>CENTRO COMMERCIALE LE MAIOLICHE - Via Bisaura, 1/3 - FAENZA</b>	
Il Centro Commerciale "Le Maioliche", composto da una Galleria e un Ipermercato, è ubicato in posizione periferica nord-occidentale al Comune di Faenza, a circa 50 Km a sud di Bologna e a circa 30 km a sud-ovest di Ravenna.	
<b>Galleria</b>	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	62.900.000

Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	62.900.000
GLA Galleria (mq)	21.717
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	17.244
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
<b>Ipermercato</b>	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	19.900.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	19.900.000
GLA Ipermercato (mq)	9.277
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	5.875
Locatario dell'Ipermercato	Coop Adriatica

**CENTRO COMMERCIALE FONTI DEL CORALLO - Via Gino Graziani 6 - LIVORNO**

Il Centro Commerciale Ubicato, composto da una Galleria e da un Ipermercato, è ubicato in posizione "periferia nord-est" di Livorno in prossimità della stazione ferroviaria centrale.

**Galleria**

Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	48.500.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012(Euro)	48.500.000
GLA Galleria (mq)	7.313
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	5.917
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

**Ipermercato**

Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	36.200.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	36.200.000
GLA Ipermercato (mq)	15.371
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	8.500
Locatario dell'Ipermercato	Unicoop Tirreno

**CENTRO COMMERCIALE LA TORRE - Via Torre Ingastone – Località Borgo Nuovo - PALERMO**

Il Centro Commerciale "La Torre", composto da una Galleria e da un Ipermercato, è ubicato in posizione periferica alla città di Palermo, nel territorio a confine con i quartieri di Borgo Nuovo e Cruillas.

**Galleria**

Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	63.000.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	63.000.000
GLA Galleria (mq)	14.412
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	9.937
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

**Ipermercato**

Ristrutturazione/Ampliamento	-
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	37.300.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	37.300.000
GLA Ipermercato (mq)	11.217
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	6.049
Locatario dell'Ipermercato	Ipercoop Sicilia

**CENTRO COMMERCIALE ESP - Via Marco Bussato, 7 - RAVENNA**

Il Centro Commerciale "ESP", composto da una Galleria e da un Ipermercato, è ubicato in zona periferica sud-occidentale del comune di Ravenna in corrispondenza dell'intersezione tra la Via Classicana e la Via Vincenzo Randi,

che è una delle principali vie di accesso alla città.	
<b>Galleria</b>	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	60.600.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	60.600.000
GLA Galleria (mq)	12.038
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	8.032
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
<b>Ipermercato</b>	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	38.400.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	38.400.000
GLA Ipermercato (mq)	16.536
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	9.500
Locatario dell'Ipermercato	Coop Adriatica

<b>CENTRO COMMERCIALE CASILINO - Via Casilina 1011 - ROMA</b>	
Il Centro Commerciale "Casilino", composto da una Galleria e un Ipermercato, è ubicato all'interno del "Grande Raccordo Anulare, nel quadrante Est del comune di Roma, in posizione semiperiferica.	
<b>Galleria</b>	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	24.700.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	24.700.000
GLA Galleria (mq)	5.515
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	4.245
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
<b>Ipermercato</b>	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	29.200.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	29.200.000
GLA Ipermercato (mq)	11.435
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	6.500
Locatario dell'Ipermercato	Unicoop Tirreno

<b>CENTRO COMMERCIALE TIBURTINO - Via Tiburtina - Località Martellona - GUIDONIA MONTECELIO</b>	
Il Centro Commerciale "Tiburtino", composto da una Galleria e un Ipermercato, è ubicato nel Quadrante Sud- Ovest del comune di Guidonia Montecelio in zona Martellona.	
<b>Galleria</b>	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	114.700.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	114.700.000
GLA Galleria (mq)	33.419
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	26.167
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
<b>Ipermercato</b>	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	14.900.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	14.900.000
GLA Ipermercato (mq)	7.125
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	4.300
Affittuario dell'Ipermercato	Unicoop Tirreno

<b>CENTRO COMMERCIALE PORTO GRANDE - Via Pasubio, 114 - SAN BENEDETTO DEL TRONTO (PORTO D'ASCOLI)</b>	
Il Centro Commerciale "Porto Grande", composto da una Galleria e un Ipermercato, è ubicato in prossimità della zona commerciale S. Giovanni sita a km 1 dall'uscita S. Benedetto del Tronto – Ascoli Piceno.	
<b>Galleria</b>	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	26.600.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	26.600.000
GLA Galleria (mq)	8.097
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	6.657
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
<b>Ipermercato</b>	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	20.700.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	20.700.000
GLA Ipermercato (mq)	15.290
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	8.243
Locatario dell'Ipermercato	Coop Adriatica

<b>CENTRO COMMERCIALE CENTRO D'ABRUZZO - Via Po, Loc. Sambuceto - SAN GIOVANNI TEATINO</b>	
Il Centro Commerciale "Centro d'Abruzzo" è ubicato in posizione adiacente al raccordo autostradale Pescara – Chieti, in corrispondenza di apposita uscita dell'Asse Attrezzato (Sambuceto).	
<b>Galleria</b>	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	39.700.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	39.700.000
GLA Galleria (mq)	13.276
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	6.705
Locatario della Galleria	Singoli Operatori
<b>Ipermercato</b>	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	21.500.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	21.500.000
GLA Ipermercato (mq)	14.127
Superficie netta di vendita Ipermercato (mq)	7.785
Locatario dell'Ipermercato	Coop Adriatica

## Gallerie

<b>GALLERIA CENTRO COMMERCIALE "MILLENNIUM CENTER" - Via Del Garda 175 - ROVERETO</b>	
Il Centro Commerciale "Millennium Center" è ubicato a Sud del comune di Rovereto a meno di 3 km dal centro città, facilmente raggiungibile dalla SS 12 (Trento - Verona), dalla A22 (autostrada del Brennero) e da Riva del Garda con la SS 240.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	24.400.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	24.400.000
GLA Galleria (mq)	6.994
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	5.467
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

<b>GALLERIA CENTRO COMMERCIALE I BRICCHI - S.S. 231 Angolo Strada Pratoboschiero - ISOLA D'ASTI</b>	
---	--

Il Centro Commerciale "I Bricchi" è ubicato in posizione periferica alla città di Asti e in prossimità di vari collegamenti stradali con il centro della città di Asti e il comune di Alba.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	31.100.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	31.100.000
GLA Galleria, Corpo esterno B e C (mq)	16.239
Superficie netta di vendita Galleria, Corpo esterno B e C (mq)	10.198
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

<b>GALLERIA CENTRO COMMERCIALE GRAN RONDÒ - Via Giorgio La Pira, 12 - CREMA</b>	
Il Centro Commerciale "Gran Rondò" è ubicato nella zona Ovest del Comune di Crema, nelle immediate vicinanze del centro cittadino.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	54.900.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	54.900.000
GLA Galleria (mq)	5.812
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	4.100
Unità esterne e altre superfici (GLA mq)	5.657
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

<b>GALLERIA CENTRO COMMERCIALE LUNGO SAVIO - Via Arturo Carlo Jemolo 110 - CESENA</b>	
Il Centro Commerciale "Lungo Savio" è ubicato in posizione semi-centrale, di facile raggiungimento dal centro storico cittadino, sia dalla S.S. 9 denominata Secante, sia dalla S.S. n. 3bis situata a 3 km circa di distanza.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	19.200.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	19.200.000
GLA Galleria (mq)	2.908
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	2.450
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

<b>GALLERIA CENTRO COMMERCIALE "CENTROSARCA" - Via Milanese SNC - SESTO SAN GIOVANNI</b>	
Il Centro Commerciale "Centrosarca" è ubicato in Zona Sud-Ovest del Comune di Sesto San Giovanni, nelle immediate vicinanze del confine comunale di Milano, all'interno di un'area urbana, compresa tra via Milanese, via Granelli, via Aldo Moro e via Del Parco nel quadrante Sud-Ovest della città.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	122.900.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	122.900.000
GLA Galleria (mq)	17.146
Superficie netta di vendita Galleria (mq)	10.327
GLA Multisala (mq)	5.491
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

<b>GALLERIA SHOPPING CENTER &amp; RETAIL PARK MONDOVICINO</b>	
Lo shopping center e Retail Park "Mondovicino" è ubicato in prossimità del tratto autostradale A6 "Torino - Savona" a 5 km a nord-est della cittadina di Mondovì.	
<b>Galleria</b>	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	36.500.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	36.500.000
GLA Galleria (mq)	7.318

Superficie netta di vendita Galleria (mq)	4.546
Locatario Galleria	Singoli Operatori
<b>Retail park</b>	
Costruzione	2007
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	21.700.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	21.700.000
GLA Totale (mq)	9.660

## Ipermercati e supermercati

<b>SUPERMERCATO AQUILEIA - Via Aquileia 110-112 - RAVENNA</b>	
Il Supermercato "Aquileia" è ubicato in zona Darsena, a Est del nucleo storico cittadino, in direzione Marina di Ravenna e Lidi di Adriano.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	5.320.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	5.320.000
GLA Supermercato (mq)	2.250
Superficie Netta di Vendita Supermercato (mq)	1.226
Locatario Ipermercato	Coop Adriatica

<b>IPERMERCATO CENTRO LAME - Via Marco Polo, 3 - BOLOGNA</b>	
Ipermercato ubicato all'interno di una galleria commerciale denominata "Centro Lame", sito in posizione semicentrale a Nord di Bologna, nel quartiere denominato "Lame".	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	46.400.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	46.400.000
GLA Ipermercato (mq)	15.681
Superficie Netta di Vendita Ipermercato (mq)	7.916
Locatario Ipermercato	Coop Adriatica

<b>IPERMERCATO CENTRO LEONARDO - Viale Amendola, 129 - IMOLA</b>	
Ipermercato ubicato all'interno di una galleria commerciale denominata "Leonardo", sito in posizione Sud-Est a circa 40 Km da Bologna e circa 3 km dall'uscita dell'Autostrada A14.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	32.700.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	32.700.000
GLA Ipermercato (mq)	15.862
Superficie Netta di Vendita Ipermercato (mq)	7.754
Locatario Ipermercato	Coop Adriatica

<b>IPERMERCATO LUGO - Via della Concordia, 36 - LUGO DI ROMAGNA</b>	
Ipermercato ubicato all'interno di una galleria commerciale denominata "Il Globo", in posizione Ovest a circa 30 km da Ravenna e circa 45 km a Sud-Est di Bologna.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	14.800.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	14.800.000
GLA Ipermercato (mq)	7.937
Superficie Netta di Vendita Ipermercato (mq)	4.468

Locatario Ipermercato	Coop Adriatica
-----------------------	----------------

<b>IPERMERCATO MIRALFIORE - Galleria dei Fonditori, 1 - PESARO (PU)</b>	
Ipermercato inserito in complesso a destinazione terziaria, in posizione Ovest rispetto al centro della città di Pesaro.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	31.900.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	31.900.000
GLA Ipermercato (mq)	10.356
Superficie Netta di Vendita Ipermercato (mq)	5.258
Locatario Ipermercato	Coop Adriatica

<b>IPERMERCATO I MALATESTA - Via Emilia, 150 - RIMINI</b>	
Ipermercato, ubicato all'interno di una galleria commerciale denominata "I Malatesta", in posizione Nord della città di Rimini, nelle vicinanze della circonvallazione che costeggia il centro abitato, in corrispondenza dell'intersezione tra la via Emilia Vecchia e la via Emilia.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	37.100.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	37.100.000
GLA Ipermercato (mq)	10.232
Superficie Netta di Vendita Ipermercato (mq)	4.667
Locatario Ipermercato	Coop Adriatica

<b>IPERMERCATO IL MAESTRALE - Strada Statale 16 Adriatica Nord, 91 - FRAZIONE CESANO DI SENIGALLIA</b>	
Ipermercato ubicato all'interno di una galleria commerciale denominata "", in posizione Nord rispetto al territorio comunale a circa 5 km dal centro della città di Senigallia, prospiciente la principale arteria di collegamento con il centro cittadino.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	20.300.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	20.300.000
GLA Ipermercato (mq)	12.551
Superficie Netta di Vendita Ipermercato (mq)	6.660
Locatario Ipermercato	Coop Adriatica

### Immobile City Center

<b>RIZZOLI CITY CENTER - Via Rizzoli, 16-18 - BOLOGNA</b>	
L'immobile <i>City Center</i> , costituito da due edifici distinti collegati l'uno all'altro, è ubicato nel centro storico di Bologna, nelle immediate vicinanze di Piazza Maggiore, all'interno della zona di maggior attività commerciale della città oltre che pregio artistico - architettonico.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	27.700.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	27.700.000
GLA (mq)	2.350
Numero negozi	2

### Terreni

<b>TERRENO - Località Brondolo S. Anna - CHIOGGIA</b>
---

Il terreno è inserito su un lotto pianeggiante di forma regolare ubicato lungo la Strada Statale Romea che collega Chioggia con Ravenna, circa 2 Km a Sud di Chioggia, in località Brondolo di Chioggia.  
È previsto che il terreno sia adibito alla realizzazione di un parco commerciale per una superficie di vendita pari a mq. 12.023 (GLA di 18.522 mq). L'ipermercato occuperà una superficie di vendita di 4.490 mq per 7.550 mq di GLA, e un'area esterna verrà destinata a parcheggio.

Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	16.200.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	16.200.000
Superficie fondiaria (mq)	75.192

#### **TERRENO - Via Marco Bussato - RAVENNA**

Il terreno, adiacente al Centro Commerciale ESP, è destinato al potenziamento del polo commerciale esistente per una superficie totale di mq. 23.000, attualmente a destinazione agricola.

Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	16.100.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	16.100.000
Superficie fondiaria (mq)	98.283

#### **TERRENO - Località San Giovanni – SAN BENEDETTO DEL TRONTO**

Il terreno, sito in prossimità del Centro Commerciale Porto Grande, presenta una superficie edificabile di forma pressoché regolare ed è destinato alla realizzazione di 2 Medie Superfici e una galleria di collegamento per una superficie lorda di mq. 4.991.

Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	3.610.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	3.610.000
Superficie fondiaria (mq)	14.345

#### **TERRENO - Via Po – SAN GIOVANNI TEATINO**

Il terreno, in parte destinato a parcheggi comunali, è destinato all'ampliamento della Galleria del Centro Commerciale Centro D'Abruzzo, per circa 4.700 mq. di GLA.

Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	6.520.219
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	7.000.000
Superficie fondiaria (mq)	4.688

### Immobili per trading

#### **INIZIATIVA DI SVILUPPO - "Porta A Mare" - LIVORNO**

Compendio immobiliare ubicato sulle aree costiere che circondano il Porto Mediceo di Livorno, comprendente edifici di valore storico e strutture di interesse turistico. Lo sviluppo immobiliare prevede la realizzazione di immobili con destinazioni residenziali, commerciali, terziarie e ricettive classificate in 5 sub ambiti, denominati:

- (i) MOLO MEDICEO, sub ambito con destinazione commerciale, terziaria e turistico-alberghiera;
- (ii) LIPS, sub ambito con destinazione commerciale, terziaria e turistico-alberghiera;
- (iii) ARSENALE, sub ambito con destinazione commerciale ed turistico-alberghiera;
- (iv) PIAZZA MAZZINI, con annesso Palazzo Orlando, con destinazione commerciale, terziaria e residenziale;
- (v) OFFICINE STORICHE, con destinazioni commerciale, residenziale e terziaria.

Al 31 dicembre 2012, sono stati completati i lavori relativi alla ristrutturazione di Palazzo Orlando.

Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	108.803.340
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	109.100.000
Superficie fondiaria (mq)	100.000 circa

### Altri immobili

#### **PALAZZINA UFFICI - Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n.13 - BOLOGNA**

L'immobile, ubicato in una zona periferica a nord-est di Bologna, è costituito da una porzione di palazzina a destinazione direzionale inserita in un complesso immobiliare di nuova costruzione, c.d. "Bologna Business Park".	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	4.630.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	4.630.000
GLA (mq)	1.539
Posti auto (garage)	16
Locatario	Gruppo Hera, Librerie Coop

<b>PALAZZINA UFFICI – Località San Giovanni – SAN BENEDETTO DEL TRONTO</b>	
Palazzina cielo-terra a destinazione uffici, sviluppata su e piani fuori terra, oltre ad un fabbricato esterno minore destinato ad autorimessa, ubicati in Località San Giovanni a circa 1 km dall'uscita dell'autostrada A14 "San Benedetto del Tronto – Ascoli Piceno".	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	290.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	290.000
GLA (mq)	307
Superficie garage	40
Locatario	Coop Adriatica

<b>NEGOZIO MIRALFIORE - Galleria dei Fonditori, 1 - PESARO (PU)</b>	
Il negozio è ubicato in posizione Ovest rispetto al centro della città di Pesaro, all'interno di un complesso a destinazione terziaria - commerciale.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	200.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	200.000
GLA Negozio (mq)	56
Locatario negozio	Singolo Operatore

<b>CENTRO FITNESS I MALATESTA - Via Emilia, 150 - RIMINI</b>	
L'immobile, adibito a "centro fitness", è ubicato all'interno di una galleria commerciale denominata "I Malatesta", in posizione Nord della città di Rimini.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	820.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	820.000
GLA Area Fitness (mq)	882
Locatario Area Fitness	Singolo Operatore

<b>AREA INGROSSO I MALATESTA - Via Emilia, 150 - RIMINI</b>	
L'immobile, adibito a "Area Ingrosso", è ubicato all'interno della Galleria "I Malatesta", a nord della città di Rimini.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	620.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	620.000
GLA Area Fitness (mq)	203
Locatario Area Ingrosso	Sfitto

<b>NEGOZIO AQUILEIA - Via Aquileia 110-112 - RAVENNA</b>	
Il Negozio è adiacente al supermercato ubicato in zona Darsena, a Est del nucleo storico cittadino, in direzione Marina di Ravenna e Lidi di Adriano.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	195.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	195.000

GLA Negozio (mq)	185
Locatario negozio	Singolo operatore

## Romania

### Centri Commerciali

<b>CENTRO COMMERCIALE "OMNIA" - 15, Bvd. Republicii - PLOIESTI</b>	
Il Centro Commerciale "Omnia" è ubicato in posizione centrale della città di Ploiesti - capoluogo della regione di Prahova - a circa 60 km a nord di Bucarest, 70 km a ovest di Buzau e 50 km a est di Targoviste.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	26.900.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	26.900.000
GLA Centro Commerciale ( mq)	7.593
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	6.443
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

<b>CENTRO COMMERCIALE "GRAND CENTER" - 17-25, Bvd. Republicii - PLOIESTI</b>	
Il Centro Commerciale "Grand Center" è ubicato in posizione centrale della città di Ploiesti - capoluogo della regione di Prahova - a circa 60 km a nord di Bucarest, 70 km a ovest di Buzau e 50 km a est di Targoviste.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	29.700.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	29.700.000
GLA Centro Commerciale (mq)	9.829
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	9.485
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

<b>CENTRO COMMERCIALE "BIG" - 8, Piata 1 Decembrie 1918 - PLOIESTI</b>	
Il Centro Commerciale "Big" è ubicato in posizione semicentrale nella città di Ploiesti - capoluogo della regione di Prahova - a circa 60 km a nord di Bucarest, 70 km a ovest di Buzau e 50 km a est di Targoviste.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	8.200.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	8.200.000
GLA Centro Commerciale (mq)	4.110
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	2.634
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

<b>CENTRO COMMERCIALE "MODERN" - 24, Str. Domneasca - GALATI</b>	
Il Centro Commerciale "Modern" è ubicato in posizione centrale nella città di Galati - capoluogo della regione di Galati - la quale si colloca a circa 240 km a nord-ovest di Bucarest, 350 km a sud di Pitesti, 190 circa da Costanta.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	20.100.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	20.100.000
GLA Centro Commerciale (mq)	7.640
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	6.758
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

<b>CENTRO COMMERCIALE "COZIA" - 127, Str. Calea lui Traian - RAMNICU VALCEA</b>	
Il Centro Commerciale "Cozia" è ubicato in posizione centrale nella città di Ramnicu Valcea - capoluogo della regione di Vâlcea - a circa 195 km a nord-ovest di Bucarest, 120 km a nord di Craiova, 100 km a sud di Sibiu, 130 km da TârguJiu e 60 km da Pitesti.	

Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	14.600.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	14.600.000
GLA Centro Commerciale (mq)	7.862
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	7.364
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

<b>CENTRO COMMERCIALE "PETRODAVA" - 1, Bvd. Decebal – PIATRA NEAMT</b>	
Il Centro Commerciale "Petrodava" è ubicato in posizione centrale nella città di Piatra Neamt - capoluogo della regione di Neamt - a circa 350 km a nord-est di Bucarest, 131 km a Ovest di Iasi, 60 km a sud di Bacau e 297 km da Cluj-Napoca.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	13.900.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	13.900.000
GLA Centro Commerciale (mq)	5.838
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	4.516
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

<b>CENTRO COMMERCIALE "DUNAREA" - 90, Str. Mihai Eminescu – BRAILA</b>	
Il Centro Commerciale "Dunarea" è ubicato in posizione centrale della città di Braila – capoluogo della regione di Braila – a 213 km nord-est di Bucarest, 178 km a nord-ovest di Constanta e 32 km a nord di Galati.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	13.300.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	13.300.000
GLA Centro Commerciale (mq)	6.898
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	6.197
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

<b>CENTRO COMMERCIALE "DACIA" - 1, Piata Daciei – BUZAU</b>	
Il Centro Commerciale "Dacia" è ubicato in posizione centrale della città di Buzau – capoluogo della regione di Buzau – a 110 km a nord-est di Bucarest, circa 75 km a sud di Focsani, 136 km di distanza da Galati e 230 km da Constanta.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	10.300.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	10.300.000
GLA Centro Commerciale (mq)	5.354
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	4.837
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

<b>CENTRO COMMERCIALE "DIANA" - 1, Piata Civica – TULCEA</b>	
Il Centro Commerciale "Diana" è ubicato in posizione centrale della città di Tulcea – capoluogo della regione di Tulcea – a 280 km a nord-est di Bucarest e 120 km circa da Costanta e Galati.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	8.000.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	8.000.000
GLA Centro Commerciale (mq)	3.790
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	3.316
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

<b>CENTRO COMMERCIALE "SOMES" - Str. Izlazului – CLUJ NAPOCA</b>	
Il Centro Commerciale "Somes" è ubicato in posizione semicentrale della città di Cluj Napoca – capoluogo della regione di Cluj – la quale si colloca a 426 km a nord di Bucarest, 644 km a nord-est di Constanta, 390 km da Iasi e 264 km da Brasov.	

Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	8.400.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	8.400.000
GLA Centro Commerciale (mq)	6.883
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	5.292
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

<b>CENTRO COMMERCIALE "MAGURA" - 17, Str. Garii – BISTRITA</b>	
Il Centro Commerciale "Magura" è ubicato in posizione semicentrale della città di Bistrita – capoluogo della regione di Bistrita Nasaud – a circa 420 km a nord di Bucarest e 120 km Nord-Est di Cluj-Napoca.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	6.800.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	6.800.000
GLA Centro Commerciale (mq)	4.838
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	4.284
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

<b>CENTRO COMMERCIALE "CRINUL NOU" - 242, Str. Libertatii – ALEXANDRIA</b>	
Il Centro Commerciale "Crinul Nou" è ubicato in posizione centrale della città di Alexandria – capoluogo della regione di Teleorman – a 87 km a sud-ovest di Bucarest, 114 km a sud di Pitesti, 40 km da Zimnicea e 48 km da Turnu Magurel.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	5.100.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	5.100.000
GLA Centro Commerciale (mq)	3.321
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	3.096
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

<b>CENTRO COMMERCIALE "OLTUL" - 20, Bvd. Al. I. Cuza – SLATINA</b>	
Il Centro Commerciale "Oltul" è ubicato in posizione centrale della città di Slatina – capoluogo della regione di Olt – a circa 200 km a ovest di Bucarest, 50 km a est di Craiova e 75 km a ovest di Pitesti.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	2.300.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	2.300.000
GLA Centro Commerciale (mq)	4.522
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	3.454
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

<b>CENTRO COMMERCIALE "CENTRAL" – 82, Str. Stefan cel Mare – VASLUI</b>	
Il Centro Commerciale "Central" è ubicato in posizione centrale della città di Vaslui – capoluogo della regione di Vaslui – a 332 km a nord di Bucarest, 170 km da Galati, 81 km da Bacau, 70 km a sud di Iasi e 362 km da Constanta.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	3.500.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	3.500.000
GLA Centro Commerciale (mq)	3.728
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	3.676
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

<b>CENTRO COMMERCIALE "BIG" - 34-36, Piata 1 Decembrie 1918 – TURDA</b>	
Il Centro Commerciale "Big" è ubicato in posizione centrale della città di Turda – città ricompresa nella regione di Cluj – a circa 300 km a nord-ovest di Bucarest, a 30 km a sud di Cluj-Napoca, 70 km da Targu-Mures e 70 km da Alba-Iulia.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	2.500.000

Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	2.500.000
GLA Centro Commerciale (mq)	2.623
Superficie netta di vendita Centro Commerciale (mq)	2.615
Locatario della Galleria	Singoli Operatori

### Altri immobili

<b>PALAZZINA UFFICI “JUNIOR” – 2, Str. Unirii - PLOIESTI</b>	
L’immobile ha destinazione ad uso ufficio ed è ubicato in posizione centrale nella città di Ploiesti - capoluogo della regione di Prahova – a circa 60 km a nord di Bucarest, 70 km a ovest di Buzau e 50 km a est di Targoviste.	
Valore di libro al 31 dicembre 2012 (Euro)	4.300.000
Valore di stima al 31 dicembre 2012 (Euro)	4.300.000
GLA (mq)	2.464
Locatario	Raiffeisen Bank, Sensiblu

## **6.2 Programmi futuri e strategia**

L’Emittente intende orientare la strategia operativa del Gruppo verso l’obiettivo di confermarsi tra i *leader* in Italia nel settore immobiliare *retail* dei centri commerciali.

In data 2 ottobre 2012, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il Piano 2012-2015 volto al perseguimento di una strategia di medio-lungo termine incentrata sulla sostenibilità operativa, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, nonché al mantenimento di un profilo prudente e solido, che limiti i rischi connessi alla realizzazione del Piano (cc.dd. rischi di “*execution*”) a quelli derivanti da fattori esterni.

In particolare, attraverso il Piano, il Gruppo intende perseguire la sostenibilità dei ricavi e del costo del capitale a livello di conto economico e attuare politiche e investimenti che consentano di conservare nel tempo il valore di mercato degli *asset* in portafoglio.

Per maggiori informazioni in relazione al Piano 2012-2015 *cfr.* Capitolo XIII, Paragrafo 13.1, del Documento di Registrazione.

## **6.3 Principali mercati e posizionamento competitivo**

### Italia

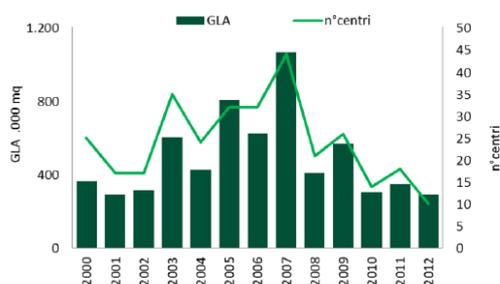
Nel 2012 è continuata la fase recessiva dell’economia italiana iniziata nella seconda metà del 2011. A partire dal quarto trimestre del 2011, per 5 trimestri consecutivi, la variazione del Pil è stata di segno negativo fino a raggiungere una percentuale pari a -2,7% nel quarto trimestre 2012<sup>1</sup>.

Lo *stock* complessivo di superfici commerciali in Italia a fine 2012 ha raggiunto i 16,4 milioni di mq di GLA, con una crescita del 3% rispetto al 2011. Al 31 dicembre 2012, i centri commerciali rappresentavano circa il 90% del totale, i *retail park* circa il 7% ed i *factory outlet* circa il 3%<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Fonte: dati ISTAT

<sup>2</sup> Fonte: dati CBRE

**Grafico 5: Nuovi centri commerciali completati in Italia, mq GLA e numero di unità**



Lo sviluppo immobiliare registrato nel 2012 risulta rallentato rispetto all'anno precedente, con una diminuzione del 24% rispetto al 2011 (400.000 mq/GLA). La contrazione risulta più contenuta se si considera la sola classe di immobili "centri commerciali", che hanno segnato una diminuzione dell'11,4%. Le principali aperture hanno riguardato i centri commerciali "Le Officine" (Savona), "Le Terrazze" (La Spezia), "Conca d'Oro" (Palermo), "La Cartiera" (Napoli), "CC San Giuliano" (S. Giuliano Milanese), "Città dei Templi" (Agrigento), "Castel Romano Shopping Centre" (Roma).

Al termine dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 si stimano 26 progetti *retail* in costruzione sul territorio italiano che avranno ultimazione entro il 2015 per una GLA totale di 780.400 mq. Di questi 26 progetti, 22 (per una GLA totale di 716.000 mq) sono di centri commerciali puri<sup>3</sup>.

Nel 2012, il volume complessivo degli investimenti immobiliari in Italia si è chiuso a Euro 1.345 milioni, con una contrazione del 42% rispetto al 2011. Si evidenzia che la sola cessione del 49% delle quote di Simon Property in GCI a Immoauchan nella prima metà del 2012 ha raggiunto il valore di circa un miliardo di Euro<sup>4</sup>.

**Grafico 7: Evoluzione degli investimenti retail**



(Fonte: CBRE)

L'economia in difficoltà e l'incertezza politica italiana hanno continuato a tenere lontani dal Paese gli investitori stranieri che hanno rivolto la loro attenzione ai mercati europei tradizionalmente più solidi e più liquidi quali Regno Unito, Francia e Germania.

Le principali transazioni di immobili della grande distribuzione organizzata ("GDO") effettuate nei primi nove mesi del 2012 sono state<sup>5</sup>:

<sup>3</sup> Fonte: dati CBRE

<sup>4</sup> Fonte:Cusham & Wakefield

<sup>5</sup> Fonte:Cusham & Wakefield.

GDO	Città	Periodo dell'anno	GLA (mq)	Prezzo ML/€	Aquirente
2 Gallerie <i>retail</i>	Milano	1° trimestre	4.775	13.0	Carrefour Property Italy
H&M via Sparano n.48	Bari	1° trimestre	4.434	37.0	Privato
Ex Emmelunga	Milano	1° trimestre	4.855	11.0	Privato
Mediaworld Alessandria	Alessandria	2° trimestre	4.850	4.0	Fonciere LFPI
CC Sidicium	Caserta	2° trimestre	20.687	45.0	P&G Alternative Sgr
Piazzale Siena 5	Milano	3° trimestre	2.132	5.0	Privato
Via del Tritone	Roma	3° trimestre	17.500	130.0	Gruppo La Rinascente
Coin Excelsior	Verona	3° trimestre	-	39.0	Privato
CC Le Porte di Moncalieri	Moncalieri	3° trimestre	20.051	40.0	Sanda Vadò S.r.l.

Durante il 2012 è rimasto sostenuto l'interesse dei *brand* internazionali nelle *location high street* delle principali città italiane nelle quali si è assistito a riqualificazioni di negozi esistenti e di interi edifici con un totale cambio di destinazione d'uso.

Per i centri commerciali si è confermata la tenuta dei centri *prime* e/o con bacini *prime*, mentre è incrementato il tasso di c.d. *vacancy* nei centri secondari per i quali i tempi di sostituzione degli operatori si è allungata a 9 - 12 mesi.

Durante il 2012 si sono registrate anche le uscite dal mercato italiano dei *retailer* internazionali del settore elettronica Darty e Fnac.

Nel corso del 2012 gli *yield* sono cresciuti in tutti i segmenti del settore *retail*. Poiché i canoni sono rimasti stabili, la crescita è dovuta principalmente alla riduzione del valore di mercato degli immobili in conseguenza delle ridotte prospettive di reddito.

### Romania

Nel 2012 il Pil rumeno ha segnato una crescita inferiore alle aspettative e si prevede che chiuda il 2012 con un incremento dello 0,8% contro l'incremento dell'1,2% previsto dalla Banca Mondiale. L'andamento dell'inflazione ha visto una fase discendente nel primo semestre del 2012 ed una fase di repentina ripresa nel secondo semestre del 2012 totalizzando un'inflazione media per l'anno di 3,4%.

Il tasso di cambio al 31 dicembre 2012 è stato di 4,43 Lei/Euro.

Nel 2012 lo *stock* totale di Centri Commerciali (compresi *retail park* e *outlet*) ha superato i 2.7 ML/mq di GLA.

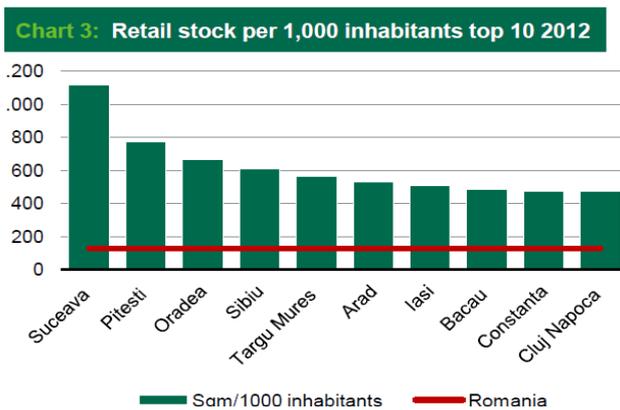
Sono state registrate sei nuove aperture di cui le principali sono state Cora rahova, Cangrasi Shopping Center e InterCora Mihai Bravu nella sola Bucharest, nonché Ploiesti Shopping City a Ploiesti.

Alla fine del 2012 la pipeline in costruzione risulta di circa 160.000 mq e per la fine del 2013 si prevede che lo *stock* totale superi i 2,8 milioni di mq di GLA.

Le nuove aperture previste per il 2013 sono Coresi Shopping City fase 1 (Brasov), AFI Ploiesti, Promenada Mall (Bucarest), Uvertura Mall (Botosani), Corall (Constanza) e Cora Slobozia.

I progetti in costruzione si concentrano nei prossimi anni principalmente nella capitale Bucharest e nelle città di Brasov, Costanza, Ploiesti, Slobozia che, malgrado la loro dimensione, non rientrano tra le prime dieci città Rumene per concentrazione di mq *retail*/1000 abitanti<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Fonte: dati CBRE



(Fonte: CBRE)

Nel 2012 i *prime yield* ed i *prime rent* dei Centri Commerciali sono rimasti pressoché invariati rispetto all'anno precedente rispettivamente a 8,75% e 600 €/mq, confermando una raggiunta stabilità del mercato.

Rendimenti più elevati, ma in linea con la fine dell'anno 2011, si sono registrati per gli immobili commerciali *on-street* di Bucharest dove i *prime yield* raggiungono il 10,25% e i valori al metro quadro gli 840 Euro/mq.

Continua la campagna di sviluppo di *retailer* internazionali quali C&A, H&M, Inditex brands, New Yorker, Deichmann per l'abbigliamento, Penny market, Profi, Lidl, Mega image, Carrefour Express per l'alimentare e Domo, Altex e Flanco per l'elettronica.

I nuovi *brand* che hanno aperto in Romania nel 2012 sono stati la catena *fast food* Subway; CCC, catena polacca di scarpe e Oodji catena di abbigliamento russa.

Per quanto riguarda i *brand* del lusso Escada e Burberry e, nell'ultimo trimestre 2012, Roberto Cavalli hanno scelto di occupare prestigiose posizioni nelle gallerie di hotel a cinque stelle.

Durante il 2012 tre catene internazionali che, negli anni scorsi, si erano affacciate sul mercato rumeno, hanno deciso di cessare l'attività: Burger King (*franchise*); Kiabi (gestore diretto) e InterEX (gestore diretto).

### Posizionamento competitivo

Alla Data del Documento di Registrazione, il Gruppo IGD rappresenta una tra le principali realtà italiane nel segmento commerciale del comparto immobiliare. Il modello di *business* del Gruppo è focalizzato principalmente sull'attività immobiliare e locativa, preponderante, e sull'attività di servizi. Proprio per la particolarità del suo modello di *business*, con la prevalenza di ricavi da affitto e locazione, IGD è stata la prima società italiana ad ottenere, nel 2008, lo *status* di SIIQ.

IGD ha scelto di posizionarsi sul segmento *retail* concentrandosi prevalentemente sul mercato italiano, con un Portafoglio Immobiliare il cui valore di mercato è pari a circa Euro 1.9 miliardi relativi a 51 unità immobiliari in Italia (tra cui 19 Gallerie e 19 Ipermercati), oltre a 15 Gallerie in Romania.

In Italia, le società Beni Stabili (seconda società ad aver ottenuto lo status di SIIQ in Italia dal 2011), Risanamento, Brioschi, Aedes e Prelios, sebbene rappresentino i principali operatori quotati del settore *real estate*, non dispongono di un portafoglio focalizzato sul segmento commerciale del mercato immobiliare e pertanto il relativo *business* non è pienamente comparabile a quello del Gruppo<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Fonte: elaborazione della Società basata su dati pubblicamente disponibili di, Beni Stabili, Risanamento, Brioschi, Aedes e Prelios (tratti dagli ultimi bilanci pubblicati e dai siti internet di tali società).

I maggiori *competitors* di IGD, in quanto focalizzati sullo stesso segmento del Gruppo, sono società che fanno riferimento a Gruppi stranieri. Tra queste le società quotate sono: (i) Klepierre *società anonyme*, con una massiva presenza in Europa (in 13 paesi), che detiene in Italia 35 Centri Commerciali; (ii) Corio N.V., società con un portafoglio immobiliare focalizzata sul mercato estero (presente in 7 Paesi europei), che possiede in Italia 9 Centri Commerciali; ed (iii) Eurocommercial Properties (il cui portafoglio è suddiviso tra Italia, Scandinavia e Francia) che possiede in Italia 10 Centri Commerciali. Tra le società presenti in Italia ma non quotate rientra Immochan (immobiliare internazionale del Gruppo Auchan) che, attraverso la controllata Gallerie Commerciali Italia, complessivamente possiede e gestisce 46 gallerie commerciali e 6 *retail park*.

#### **6.4 Fattori eccezionali**

Le informazioni riportate ai precedenti paragrafi 6.1 e 6.2 non sono state influenzate da eventi eccezionali, negli esercizi di riferimento.

#### **6.5 Eventuale dipendenza dell'Emittente da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari o da nuovi procedimenti di fabbricazione**

Alla Data del Documento di Registrazione, l'attività del Gruppo non dipende in modo rilevante da marchi, brevetti, licenze o processi di fabbricazione di terzi, ovvero da contratti industriali, commerciali o finanziari, singolarmente considerati.

## CAPITOLO VII – STRUTTURA ORGANIZZATIVA

### 7.1 Descrizione del gruppo cui appartiene l’Emittente

La Società è controllata ai sensi dell’art. 93 del TUF da Coop Adriatica, la quale esercita sulla Società attività di direzione e coordinamento, ai sensi dell’art. 2497 del codice civile. Tale attività viene svolta mediante la nomina della maggioranza dei componenti degli organi di amministrazione e controllo della Società. Al riguardo, si segnala che, alla Data del Documento di Registrazione, il Consiglio di Amministrazione della Società è composto in maggioranza da amministratori indipendenti.

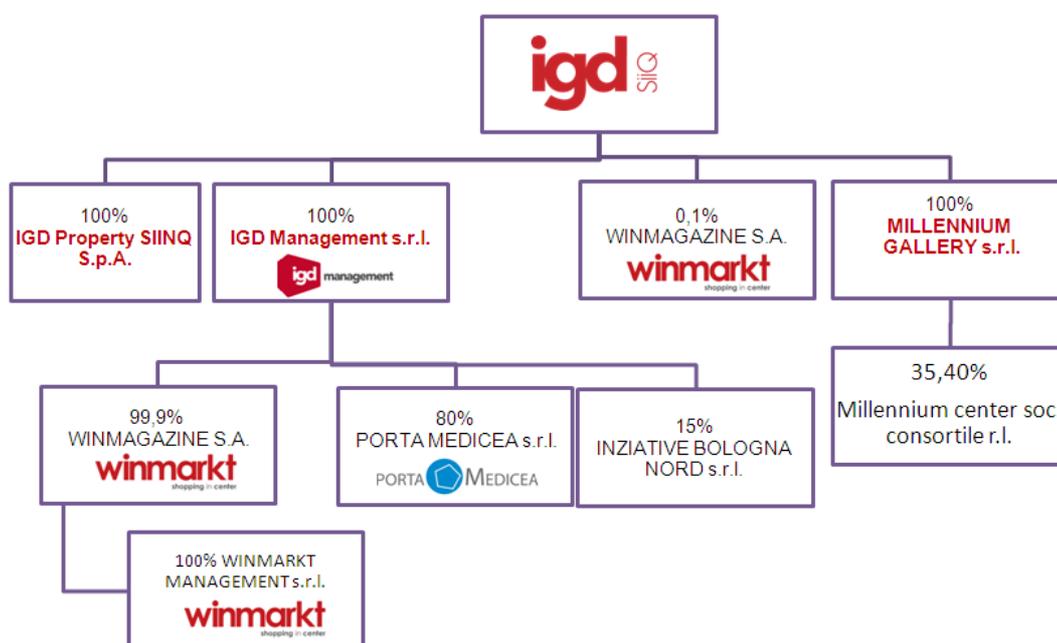
Per maggiori informazioni in merito ai rapporti tra IGD e Coop Adriatica si veda il Capitolo XIX del Documento di Registrazione.

Le disposizioni del Capo IX del Titolo V del Libro V del codice civile (artt. 2497 e ss.) prevedono, tra l’altro: (i) una responsabilità diretta della società che esercita attività di direzione e coordinamento nei confronti dei soci e dei creditori sociali delle società soggette alla direzione e coordinamento (nel caso in cui la società che esercita tale attività - agendo nell’interesse imprenditoriale proprio o altrui in violazione dei principi di corretta gestione societaria e imprenditoriale delle società medesime - arrechi pregiudizio alla redditività e al valore della partecipazione sociale ovvero cagioni, nei confronti dei creditori sociali, una lesione all’integrità del patrimonio della società); (ii) una responsabilità degli amministratori della società oggetto di direzione e coordinamento, che omettano di porre in essere gli adempimenti pubblicitari di cui all’art. 2497-bis del codice civile, per i danni che la mancata conoscenza di tali fatti rechi ai soci o a terzi.

L’Emittente rispetta i requisiti previsti dall’articolo 37 del Regolamento Mercati approvato dalla Consob con deliberazione n. 16191 in data 29 gennaio 2007, e successive modifiche e integrazioni, per la quotazione di società controllate sottoposte all’attività di direzione e coordinamento di altra società non quotata. In particolare, l’Emittente (i) ha adempiuto agli obblighi di pubblicità previsti dall’art. 2497-bis del codice civile; (ii) ha un’autonoma capacità negoziale nei rapporti con la clientela e i fornitori; (iii) a far data dall’aprile 2011, non ha in essere con Coop Adriatica rapporti di tesoreria accentrata; (iv) dispone di un Comitato Controllo e Rischi, di un Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e di un Comitato per le Operazioni con Parti Correlate composti da amministratori indipendenti ai sensi dell’art. 37 del Regolamento Mercati.

## 7.2 Descrizione delle società del Gruppo

Il diagramma che segue illustra la struttura del Gruppo IGD alla Data del Documento di Registrazione.



Nella seguente tabella sono elencate le società controllate direttamente e indirettamente da IGD alla Data del Documento di Registrazione.

Denominazione	Sede	Azionista	Quota di partecipazione
IGD Management S.r.l.	Ravenna	IGD SIIQ S.p.A.	100%
Millennium Gallery S.r.l	Ravenna	IGD SIIQ S.p.A.	100%
Porta Medicea S.r.l.	Bologna	IGD Management S.r.l.	80%
		F.IM.PAR.CO S.p.A.	20%
Win Magazin S.A.	Bucarest (Romania)	IGD Management S.r.l. 99,9%, IGD 0,1%	100%
Winmarkt management S.r.l.	Bucarest (Romania)	Win Magazin S.A.	100%
IGD Property SIIQ S.p.A.	Ravenna	IGD SIIQ S.p.A.	100%
Consorzio I Bricchi	Isola d'Asti	IGD SIIQ S.p.A.	72,25%
		Tiziano S.r.l.	27,75%
Consorzio Forte di Brondolo (*)	Castenaso (Bologna)	IGD SIIQ S.p.A.	100%
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	Imola (Bologna)	IGD SIIQ S.p.A.	52,00%
		Eurocommercial Properties Italia s.r.l.	48,00%

(\*) In liquidazione.

In riferimento alla controllata Porta Medicea S.r.l., si segnala l'esistenza dei seguenti accordi con l'attuale socio F.IM.PAR.CO. S.p.A.:

- i) pattuizioni in ordine alla composizione dell'organo amministrativo e di controllo;
- ii) pattuizioni in ordine all'esercizio del diritto di voto nell'organo amministrativo;

- iii)* accordi di *lock-up* a carico del socio di minoranza (per un periodo di 5 anni);
- iv)* previsione del diritto di prelazione reciproco sulla totalità della partecipazione eventualmente oggetto di trasferimento;
- v)* impegno di IGD a mantenere il controllo su IGD Management S.r.l.

## CAPITOLO VIII - IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI

### 8.1 Immobilizzazioni materiali esistenti o previste

#### *Immobili in proprietà*

La Società non ha beni immobili in proprietà diversi dal Patrimonio Immobiliare; per una descrizione degli immobili facenti parte del Patrimonio Immobiliare si rinvia al Capitolo VI, Paragrafo 6.1.4 del Documento di Registrazione.

La seguente tabella indica le ipoteche pendenti sugli immobili del Patrimonio Immobiliare alla Data del Documento di Registrazione.

(migliaia di Euro)

Immobile associato	Finanziamenti/Mutui	Importo erogato alla stipula	Debito residuo 31/03/2013	Valore Ipoteca	Valore dell'immobile oggetto di ipoteca
Ipermercato "Malatesta", Area ingrosso, Area fitness - Rimini	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	28.000	16.454	47.040	38.540
Galleria commerciale "Mondovicino" - Mondovì	BANCA REGIONALE EUROPEA MV	14.000	10.616	28.000	36.500
Retail Park "Mondovicino" - Mondovì	CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO	30.000	27.808	60.000	21.700
Galleria commerciale "Centrosarca" - Milano	UNIPOL	100.000	82.700	200.000	122.900
Centro commerciale "Tiburtino" - Guidonia	CARISBO	78.000	67.337	156.000	129.600
Galleria commerciale "Lungosavio" - Cesena	UNIPOL	12.000	10.353	24.000	19.200
Galleria commerciale "I Bricchi" - Isola d'Asti	CARIGE	30.000	26.104	60.000	31.100
Ipermercato Lugo	INTERBANCA	150.000	114.868	300.000	14.800
Ipermercato "Il Maestrale"					20.300
Ipermercato "Miralfiore"					31.900
Centro commerciale "Centro d'Abruzzo"					61.200
Ipermercato "Leonardo"					32.700
Centro commerciale "Portogrande"					47.300
Palazzina uffici "Portogrande"					290
Centro commerciale "Le Porte di Napoli"					89.200
Centro commerciale "Le Maioliche" - Faenza	MEDIOCREDITO ITALIANO	55.000	46.340	96.250	82.800
Ipermercato "Katanè" - Catania	MEDIOCREVAL	20.000	15.512	36.000	39.500
Galleria commerciale "La Torre" Palermo	MPS	36.000	32.104	72.000	63.000
Galleria commerciale "Conè" Conegliano	CENTROBANCA	49.500	43.315	99.000	72.500
Ipermercato "Conè" Conegliano	CENTROBANCA	16.000	14.811	32.000	24.300
Palazzo Orlando (Progetto "Porta a Mare")	CENTROBANCA	11.000	11.001	60.000	111.635 (*)
Ipermercato "La Torre" Palermo	CARIGE	25.000	24.401	50.000	37.300
"Piazza Mazzini" (Progetto "Porta a Mare")	BANCO POPOLARE DI VERONA - SAN GEMINIANO E SAN PROSPERO	9.638	9.633	26.400	111.635(*)
Galleria commerciale "Darsena"	FIDO IPOTECARIO RGD-IGD	16.691	16.551	33.750	18.875
Galleria commerciale "Gran Rondò" - Crema + Centro commerciale "Fonti del Corallo"	CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE	40.000	39.919	80.000	54.900
	INTESASANPAOLO	30.000	27.203	60.000	84.700

CITY CENTER Rizzoli	MEDIO CREDITO ITALIANO	18.000	15.999	31.500	27.700
---------------------	------------------------	--------	--------	--------	--------

(\*) Valore dell'intera area denominata "Porta a Mare" sita in Livorno, di circa 70.616 mq, destinata alla realizzazione di un Centro Multifunzionale con destinazione di tipo commerciale, terziario, residenziale e ricettivo. L'ipoteca ha ad oggetto una porzione di tale area.

La tabella seguente indica gli immobili del Patrimonio Immobiliare che non sono oggetto di ipoteca alla Data del Documento di Registrazione.

Immobili liberi da ipoteca	Valore Contabile Immobili (migliaia di Euro)
Millennium center	24.400
Romania	177.900
Negozio Aquileia e Negozio Miralfiore	395
Bologna sede 3° Piano	920
Bologna sede 2° piano	3.710
C.C. Casilino - Roma	53.900
Super Aquileja - Ravenna	5.320
Iper Lame - Bologna	46.400
C.C. Borgo - Bologna	68.100
C.C. ESP - Ravenna	99.000
Galleria Katane'	71.700

### ***Beni immobili in uso***

Al 31 dicembre 2012, il Gruppo ha in essere contratti di locazione su beni immobili ubicati sia in Italia che in Romania. La seguente tabella elenca i principali beni immobili dei quali il Gruppo ha la disponibilità sulla base dei suddetti contratti di locazione, specificando per ciascuno di essi l'ubicazione, la società locatrice e la data di scadenza del relativo contratto di locazione.

Località	Indirizzo	Società locatrice	Anno di scadenza del contratto di locazione
Villanova di Castenaso (BO)	Via Villanova n. 29	C.S.I.I. SPA e LES COPAIN HOLDING SPA	28 febbraio 2015
San Donà Di Piave (VE)	Via Iseo n. 1	C.S.I.I. SPA	30 giugno 2016
Ascoli Piceno (AP) (*)	Zona Industriale Campolungo	COOP ADRIATICA	31 dicembre 2014
Bucharest (Romania)	25-29th Decebal bd., 3rd district, 9th floor, Olympia Tower Building	SC Olympia Dezvoltare SRL	14 febbraio 2017

(\*) IGD ha la disponibilità dell'immobile in virtù di un contratto di usufrutto con Coop Adriatica.

## **8.2 Problematiche ambientali**

Alla Data del Documento di Registrazione, anche in considerazione dell'attività svolta dall'Emittente e dal Gruppo nel suo complesso, non sussistono problematiche ambientali tali da influire in maniera significativa sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali.

## CAPITOLO IX - RESOCONTO DELLA SITUAZIONE GESTIONALE E FINANZIARIA

Le informazioni relative al resoconto della situazione gestionale e finanziaria del Gruppo per il primo trimestre chiuso al 31 marzo 2013 e al 31 marzo 2012 nonché gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010 sono presentate nel Resoconto intermedio di gestione del Gruppo al 31 marzo 2013 e nel Bilancio 2012, nel Bilancio 2011 e nel Bilancio 2010 con il commento:

- i) sulle variazioni sostanziali intervenute nella situazione finanziaria;
- ii) sui fattori importanti che hanno avuto ripercussioni significative sul reddito derivante dall'attività del Gruppo;
- iii) su altri fattori che abbiano avuto ripercussioni significative sull'attività del Gruppo; e
- iv) sulle ragioni di eventuali variazioni sostanziali dei proventi netti del Gruppo.

L'Emittente si avvale del regime di inclusione mediante riferimento dei documenti sopra indicati ai sensi dell'art. 11 della Direttiva 2003/71/CE e dell'art. 28 del Regolamento 809/2004/CE.

Tali documenti sono stati pubblicati e depositati presso la Consob e sono a disposizione del pubblico sul sito *internet* dell'Emittente ([www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)), nonché presso la sede dell'Emittente e Borsa Italiana.

### 9.1 Situazione finanziaria

La situazione finanziaria del Gruppo e i relativi eventi di rilievo per il primo trimestre chiuso al 31 marzo 2013 e al 31 marzo 2012 nonché per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010 sono analizzati nel Capitolo X, del Documento di Registrazione.

### 9.2 Gestione operativa

Di seguito sono descritti i principali fattori che hanno influenzato la gestione operativa del Gruppo nel primo trimestre chiuso al 31 marzo 2013 e al 31 marzo 2012 nonché negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010.

#### *9.2.1 Informazioni riguardanti fattori importanti che hanno avuto ripercussioni significative sul reddito derivante dall'attività dell'Emittente*

Il triennio 2010-2012 è stato caratterizzato dall'apertura di numerosi Centri Commerciali tra cui il Centro Commerciale "La Torre", in data 23 novembre 2010, nonché il Centro Commerciale "Conè", inaugurato il 25 novembre 2010. Nel corso dell'esercizio 2011, sono stati inoltre acquistati due piani della palazzina dove ha sede il Gruppo e l'immobile "City Center" in via Rizzoli, entrambi in Bologna, nonché gli Ipermercati situati all'interno dei Centri Commerciali "Conè" di Conegliano e "La Torre" di Palermo.

Per ulteriori informazioni sull'acquisizione dei suddetti Centri Commerciali si rinvia al Capitolo V, Paragrafo 5.1.5, del Documento di Registrazione.

#### *9.2.2 Conto economico relativo ai periodi chiusi al 31 marzo 2013 e al 31 marzo 2012 e agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010*

Nella seguente tabella sono riportati i conti economici relativi ai periodi chiusi al 31 marzo 2013 e al 31 marzo 2012 e agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010.

Conto economico consolidato	31/03/2013	31/03/2012	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>					
<b>Ricavi:</b>	<b>29.181</b>	<b>29.475</b>	<b>117.979</b>	<b>115.800</b>	<b>109.882</b>

<b>Altri proventi:</b>	<b>1.259</b>	<b>1.352</b>	<b>5.278</b>	<b>5.447</b>	<b>6.314</b>
<b>Ricavi da vendita immobili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.726</b>	<b>0</b>
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>30.440</b>	<b>30.827</b>	<b>123.257</b>	<b>122.973</b>	<b>116.196</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	1.629	1.750	7.976	7.356	3.434
<b>Totale ricavi e variazione delle rimanenze</b>	<b>32.069</b>	<b>32.577</b>	<b>131.233</b>	<b>130.329</b>	<b>119.630</b>
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	1.497	1.567	7.313	8.061	3.154
Costi per servizi	4.620	4.492	19.451	18.305	19.396
Costi del personale	2.109	2.028	8.217	7.850	7.529
Altri costi operativi	2.156	1.777	8.511	5.734	5.355
<b>Totale costi operativi</b>	<b>10.382</b>	<b>9.864</b>	<b>43.492</b>	<b>39.950</b>	<b>35.434</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(873)	(881)	(3.864)	(2.893)	(3.482)
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	0	0	(1.211)	28	(3.842)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(275)	(483)	(29.383)	(14.150)	(8.746)
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(1.148)</b>	<b>(1.364)</b>	<b>(34.458)</b>	<b>(17.015)</b>	<b>(16.070)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>20.539</b>	<b>21.349</b>	<b>53.283</b>	<b>73.364</b>	<b>68.126</b>
<b>Risultato Gestione partecipazioni</b>	<b>(413)</b>	<b>(173)</b>	<b>(746)</b>	<b>(887)</b>	<b>(1.140)</b>
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(11.229)</b>	<b>(12.117)</b>	<b>(47.570)</b>	<b>(43.335)</b>	<b>(35.204)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>8.897</b>	<b>9.059</b>	<b>4.967</b>	<b>29.142</b>	<b>31.782</b>
Imposte sul reddito del periodo	700	733	(6.185)	(876)	2.510
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>8.197</b>	<b>8.326</b>	<b>11.152</b>	<b>30.018</b>	<b>29.272</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	40	29	136	39	68
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>8.237</b>	<b>8.355</b>	<b>11.288</b>	<b>30.057</b>	<b>29.340</b>

Si segnala che, a partire dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, si è provveduto, per maggiore chiarezza, ad imputare a diretta rettifica dei ricavi l'accantonamento relativo al centro commerciale "Darsena". Con riferimento al primo trimestre del 2013, tale accantonamento è stato pari a Euro 496 migliaia (pari al 100% dei relativi ricavi). Con riferimento all'esercizio 2012, tale accantonamento è stato pari a Euro 1.857 migliaia (pari al 95% dei relativi ricavi), in aumento rispetto all'accantonamento effettuato con riferimento all'esercizio 2011, pari a Euro 1.741 migliaia (corrispondente al 90% dei relativi ricavi). Inoltre si è provveduto a compensare i costi e i ricavi da rifatturazione.

Inoltre, al fine di consentire un confronto omogeneo con i corrispondenti dati relativi al primo trimestre del 2012 e agli esercizi 2011 e 2010: (i) con riferimento alle informazioni finanziarie al 31 marzo 2012 riportate nel Documento di Registrazione, è stata effettuata una riclassifica, pari a Euro 180 migliaia dalla voce "accantonamenti a fondo svalutazione crediti" a diretta riduzione della voce "ricavi" e si è provveduto a compensare i costi e i ricavi da rifatturazione, in precedenza iscritti rispettivamente nelle voci "costi per servizi" e

“altri proventi”, per un importo pari a Euro 1.066 migliaia; (ii) con riferimento alle informazioni finanziarie al 31 dicembre 2011 riportate nel Documento di Registrazione, è stata effettuata una riclassifica, pari a Euro 1.741 migliaia dalla voce “accantonamenti a fondo svalutazione crediti” a diretta riduzione della voce “ricavi” e si è provveduto a compensare i costi e i ricavi da rifatturazione, in precedenza iscritti rispettivamente nelle voci “costi per servizi” e “altri proventi”, per un importo pari a Euro 5.539 migliaia; (iii) con riferimento alle informazioni finanziarie al 31 dicembre 2010 riportate nel Documento di Registrazione, si è provveduto inoltre a compensare i costi e i ricavi da rifatturazione, in precedenza iscritti rispettivamente nelle voci “costi per servizi” e “altri proventi”, per un importo pari a Euro 6.245 migliaia.

Di seguito è commentata l’evoluzione registrata nelle principali voci di conto economico per i trimestri chiusi al 31 marzo 2013 e 2012.

## Ricavi

La seguente tabella indica i ricavi consolidati gestionali per area di attività con riferimento ai periodi chiusi al 31 marzo 2013 e 2012.

Settore di attività *	31/03/2013	%	31/03/2012	%
(migliaia di Euro)				
Gestione Immobiliare e Locativa	29.191	96%	29.442	96%
Attività di Servizi	1.250	4%	1.303	4%
Ricavi da <i>trading</i>	0	0%	0	0%
<b>Totale</b>	<b>30.440</b>	<b>100%</b>	<b>30.745</b>	<b>100%</b>

\*Si segnala che, dal punto di vista gestionale, alcune voci di costo e ricavo vengono riclassificate, e talvolta compensate, rispetto a quanto rilevato nei prospetti contabili.

I ricavi gestionali consolidati al 31 marzo 2013, pari a Euro 30.440 migliaia risultano in calo dello 0,99% rispetto allo stesso periodo dell’esercizio precedente. Ai ricavi da attività locativa della gestione caratteristica si aggiungono quelli relativi al Progetto Porta a Mare a seguito della locazione di un’unità di Palazzo Orlando, pari a circa Euro 19 migliaia.

Al 31 marzo 2013, i ricavi da attività immobiliare locativa della gestione caratteristica sono diminuiti rispetto allo stesso periodo dell’esercizio precedente dello 0,92%. Tale decremento è principalmente ascrivibile alla diminuzione dei ricavi c.d. *like for like* (perimetro omogeneo) determinata dall’aumento della *vacancy* media registrata nelle gallerie Italia e alla contrazione dei ricavi delle gallerie romene per effetto della *vacancy* programmata su tre grandi superfici (già commercializzate) e del pieno effetto dei *down-side* al rinnovo registrati nel secondo semestre 2012.

I ricavi da servizi al 31 marzo 2013 sono in calo del 4,05% rispetto al 2012 passando da Euro 1.303 migliaia ad Euro 1.250 migliaia. La maggiore componente di tali ricavi è rappresentata dai ricavi da *Facility Management* per un importo pari ad Euro 1.205 migliaia che costituisce il 96% circa del totale dei ricavi da servizi.

Il totale dei costi operati del primo trimestre del 2013, al netto dei costi relativi al progetto Porta a Mare di Livorno, risulta in crescita rispetto allo stesso periodo dell’esercizio precedente per effetto dell’IMU, contabilizzata sulla base delle aliquote in vigore a dicembre 2012 (solo stimata nel primo trimestre del 2012 sulla base di disposizioni non definitive), che rappresenta il 26% del totale dei costi diretti e per effetto di maggiori spese condominiali.

## Ebitda

Nella tabella seguente si riporta la metodologia adottata dal Gruppo IGD per la determinazione dell’Ebitda:

EBITDA totale	31/03/2013	31/03/2012
(importi in migliaia di Euro)		
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>20.539</b>	<b>21.349</b>

Amm.ti materiali e immateriali	327	323
Accantonamento/(utilizzi) per rischi ed oneri diversi	31	0
Variazioni di <i>fair value</i>	275	483
Costi per commissioni bancarie	44	38
<b>EBITDA TOTALE</b>	<b>21.216</b>	<b>22.193</b>

L'EBITDA complessivo relativo al primo trimestre del 2013 è pari a Euro 21.216 migliaia e registra una flessione del 4,40% rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente.

Sull'andamento dell'EBITDA hanno influito la contrazione dei ricavi e l'incremento dei costi precedentemente commentati.

### Risultato operativo

Il risultato operativo al 31 marzo 2013 ha registrato una contrazione del 3,79%. La variazione negativa, derivante dal calo sopra descritto del margine operativo lordo (EBITDA), è stata parzialmente compensata dal minor impatto del *fair value* registrato nel trimestre.

### Risultato Gestione partecipazioni

Il risultato della gestione delle partecipazioni nel corso del primo trimestre del 2013 è da imputarsi prevalentemente all'aggiustamento prezzo, relativo alla cessione, effettuata nel 2010, della partecipazione in RGD.

### Saldo della gestione finanziaria

Il risultato della gestione finanziaria risulta in decremento per effetto principalmente:

- del decremento dell'Euribor che ha avuto una forte flessione passando da 1,07 (media mese) di marzo 2012 a 0,21 (media mese) di marzo 2013, parzialmente compensato da un leggero aumento degli *spread* sui finanziamenti a breve termine e sui mutui rinegoziati;
- del venir meno degli oneri relativi all'opzione *call* sulla quota del 20% della partecipazione in Porta Medicea in quanto esercitata nell'aprile 2012.

### Imposte sul reddito del periodo

Il carico fiscale, corrente e differito, risulta pari a Euro 700 migliaia al 31 marzo 2013 e determina un *tax rate* complessivo pari al 7,87% rispetto all'8,09% dell'analogo periodo dell'esercizio precedente.

Di seguito è commentata l'evoluzione registrata nelle principali voci di conto economico per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010.

### Ricavi

La seguente tabella indica i ricavi consolidati gestionali per area di attività con riferimento agli esercizi 2012, 2011 e 2010.

Settore di attività* (milioni di Euro)	31/12/2012	%	31/12/2011	%	31/12/2010	%
Gestione Immobiliare e Locativa	118.128	96%	115.906	95%	110.095	95%
Attività di Servizi	5.136	4%	5.284	4%	6.092	5%
Ricavi da <i>trading</i>	-	0%	1.726	1%	-	0%
<b>Totale</b>	<b>123.264</b>	<b>100%</b>	<b>122.916</b>	<b>100%</b>	<b>116.187</b>	<b>100%</b>

\*Si segnala che, dal punto di vista gestionale, alcune voci di costo e ricavo vengono riclassificate, e talvolta compensate, rispetto a quanto rilevato nei prospetti contabili.

## **2012 vs 2011**

I ricavi gestionali consolidati, pari a 123.264 migliaia di Euro, registrano un incremento pari allo 0,28% rispetto all'anno precedente. Su questo dato ha inciso la mancanza, rispetto al 2011, dei ricavi da *trading* del progetto "Porta a Mare". I ricavi da attività immobiliare locativa della gestione caratteristica sono cresciuti dell'1,91% rispetto allo stesso periodo del 2011. La crescita è dovuta all'incremento del fatturato a perimetro omogeneo e alle nuove acquisizioni effettuate nel corso del 2011, che hanno prodotto pieno effetto nell'esercizio; in particolare si fa riferimento ai due piani che completano la proprietà della palazzina dove ha sede il Gruppo (in parte affittati a terzi), all'edificio di via Rizzoli "City Center" – entrambi in Bologna – e agli Ipermercati di Conegliano e Palermo.

I ricavi da attività di servizi, sono in moderato calo (-2,79%) rispetto al 2011. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (96% del totale, per un importo pari a Euro 4.885 migliaia), sostanzialmente stabili rispetto al precedente esercizio.

I ricavi da attività da *trading*, nel 2011 risultavano pari a Euro 1.726 migliaia a seguito della vendita di una porzione di fabbricato ad uso uffici. Non sono state registrate vendite nel corso del 2012.

### **Variazione delle rimanenze e Costi di realizzazione dei lavori in corso di costruzione**

<b>Variazione delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Variazione</b>
Costi di realizzazione del periodo	7.313	8.061	(748)
Interessi Capitalizzati	663	523	140
Scarico Rimanenze per Vendita		(1.228)	1.228
<b>Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione</b>	<b>7.976</b>	<b>7.356</b>	<b>620</b>

La variazione delle rimanenze dei lavori in corso relativa alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno, pari a Euro 7.976 migliaia per l'esercizio 2012, è relativa prevalentemente all'avanzamento dei lavori nei *sub* ambiti Piazza Mazzini.

Si segnala che, nell'esercizio 2012, sono stati capitalizzati oneri finanziari per Euro 663 migliaia.

### **Costi per servizi**

La voce comprende principalmente (i) i costi di affitto/usufrutto per immobili gestiti dalla Società, (ii) le spese per la gestione dei Centri Commerciali, (in incremento principalmente per effetto delle aperture domenicali al pubblico, oltre che per l'aumento del tasso di *vacancy* medio, che ha comportato maggiori oneri per locali sfitti a carico del Gruppo) e (iii) i costi per manutenzioni (in incremento nel corso del 2012 a seguito dei costi sostenuti per adeguamenti normativi oltre che per riparazioni dei danni subiti da alcuni Centri Commerciali per eventi atmosferici).

### **Costi del personale**

La voce relativa ai costi del personale risulta in incremento rispetto all'esercizio 2011 per effetto di adeguamenti organizzativi e del rinnovo del contratto collettivo nazionale avvenuto nel corso dell'esercizio precedente.

### **Altri costi operativi**

La voce è composta principalmente dell'IMU, l'imposta introdotta in sostituzione dell'ICI, che ha determinato un significativo incremento della imposizione tributaria rispetto a quanto sostenuto nel precedente esercizio a causa della nuova modalità di determinazione della base imponibile e dell'incremento delle aliquote.

**Ammortamenti e accantonamenti; svalutazione/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento; Variazione del *fair value* - incrementi / (decrementi)**

<b>Ammortamenti e accantonamenti</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Variazione</b>
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(23)	(27)	4
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(1.303)	(1.082)	(221)
Svalutazione crediti	(2.164)	(2.022)	(142)
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(374)	238	(612)
<b>Totale ammortamenti e accantonamenti</b>	<b>(3.864)</b>	<b>(2.893)</b>	<b>(971)</b>
<b>(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento</b>	<b>(1.211)</b>	<b>28</b>	<b>(1.239)</b>
<b>Variazioni di <i>fair value</i></b>	<b>(29.383)</b>	<b>(14.150)</b>	<b>(15.233)</b>
<b>Totale Amm.ti, svalutazioni e variazioni di <i>fair value</i></b>	<b>(34.458)</b>	<b>(17.015)</b>	<b>(17.443)</b>

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti per l'esercizio 2012 è pari a Euro 2.164 migliaia, in lieve incremento rispetto all'esercizio precedente. Tali accantonamenti sono stati effettuati, in un contesto macroeconomico problematico, valutando analiticamente le singole posizioni dei clienti al fine di adeguare il valore degli accantonamenti stessi al presumibile valore di realizzo. Si segnala, inoltre, che è stato soggetto a riclassifica l'accantonamento relativo all'esercizio 2011.

Gli altri accantonamenti riflettono prevalentemente la stima dei probabili oneri a fronte di due contenziosi IMU in essere relativi rispettivamente al centro commerciale Le Maioliche (Faenza) e al centro commerciale La Torre (Palermo).

La voce comprende altresì l'adeguamento al *fair value* degli investimenti immobiliari e le svalutazioni dei progetti. Le svalutazioni nette per adeguare il valore degli investimenti immobiliari al valore equo registrato al 31 dicembre 2012 sono pari a Euro 29.383 migliaia. La voce svalutazione/ripristini delle immobilizzazioni in corso ricomprende le svalutazioni, operate sulle iniziative di sviluppo dirette, iscritte tra le immobilizzazioni in corso, al fine di adeguare il costo al valore equo, pari a Euro 1.211 migliaia.

**Ebitda**

Nella tabella seguente si riporta la metodologia adottata dal Gruppo IGD per la determinazione dell'Ebitda:

<b>EBITDA totale</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>		
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>53.283</b>	<b>73.364</b>
Amm.ti materiali e immateriali	1.326	1.109
Accantonamento/(utilizzi) per rischi ed oneri diversi	374	(238)
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	1.211	(28)
Variazioni di <i>fair value</i>	29.383	14.150
Costi per commissioni bancarie	155	152
<b>EBITDA TOTALE</b>	<b>85.732</b>	<b>88.509</b>

L'EBITDA complessivo è pari a Euro 85.732 migliaia e registra una flessione del 3,14%.

Sull'andamento dell'EBITDA ha fortemente influito la componente fiscale (introduzione dell'IMU in Italia in sostituzione dell'ICI) che tra l'altro ha generato ulteriori effetti sul conto economico nelle variazioni del *fair value* degli immobili. Più in generale, la complessa situazione macroeconomica ha prodotto altri riflessi a livello di costi diretti, avendo subito

una variazione in aumento sia i costi per spese condominiali (prodotto anche della maggiore *vacancy* media nell'anno) che gli accantonamenti stanziati sui crediti.

### **Risultato operativo**

L'EBIT ha registrato una contrazione del 27,31%. La variazione negativa, oltre al calo sopra descritto del margine operativo lordo (EBITDA), è principalmente imputabile alle svalutazioni e all'adeguamento del *fair value* degli immobili, per un totale di Euro 30.594 migliaia (contro un valore di Euro 14.122 migliaia dell'esercizio precedente).

L'effetto è quasi completamente riconducibile al perimetro italiano (in Romania, infatti, le perizie hanno sostanzialmente confermato il valore degli immobili del 2011), ed è frutto dell'incremento dei costi diretti (soprattutto di natura fiscale, come l'IMU) e di una riduzione delle previsioni di crescita dei ricavi; a questo si deve aggiungere un lieve rialzo dell'*exit cap rate* medio. Si segnala che gli immobili sono valutati con perizia rilasciata dai periti indipendenti CB Richard Ellis e REAG al 31 dicembre 2012.

### **Risultato Gestione partecipazioni**

Il risultato della gestione delle partecipazioni nel corso dell'esercizio 2012 è da imputarsi (i) per Euro 16 migliaia alla svalutazione del valore di carico della partecipazione nella società Iniziative Bologna Nord S.r.l., detenuta per il 15% e (ii) per Euro 730 migliaia alla stima dell'eventuale aggiustamento prezzo, da regolarsi nel 2013, relativo alla cessione, effettuata nel 2010, della partecipazione in RGD.

### **Saldo della gestione finanziaria**

Il risultato della gestione finanziaria risulta in incremento sebbene l'Indebitamento Finanziario Netto sia rimasto sostanzialmente stabile. Tale incremento è dovuto: (i) ad una significativa variazione in aumento degli *spread* sui finanziamenti a breve termine; (ii) ad operazioni su derivati a copertura del rischio tasso (IRS), entrate a regime al 1° gennaio 2012; (iii) a nuovi oneri finanziari relativi all'accensione di contratti di finanziamento con il gruppo Intesa Sanpaolo nei mesi di marzo e novembre 2012 (relativo alla copertura dell'acquisto dell'immobile di via Rizzoli Bologna); (iv) alla proroga di due mutui con il gruppo Intesa Sanpaolo, con incremento delle condizioni applicate, e proroga del c/c ipotecario presso MPS cointestato con Beni stabili; (v) all'entrata a regime dei nuovi mutui ipotecari (relativi agli investimenti immobiliari di Palermo e Conegliano e al progetto di Livorno) stipulati a partire dal terzo trimestre 2011.

L'incremento della gestione finanziaria viene in parte compensato dal calo del parametro di riferimento (Euribor 3 mesi) che passa da 1,457 (media mese) del dicembre 2011 allo 0,189 (media mese) del dicembre 2012.

Il costo medio del debito passa dal 4,08% al 31 dicembre 2011 al 4,29% al 31 dicembre 2012 mentre lo stesso dato, al netto degli oneri figurativi del prestito obbligazionario convertibile, registra una variazione dal 3,71% del 31 dicembre 2011 al 3,91% del 31 dicembre 2012.

### **Imposte sul reddito del periodo**

Il carico fiscale, corrente e differito, risulta positivo per Euro 6.185 migliaia al 31 dicembre 2012 e principalmente a causa dell'effetto delle svalutazioni legate agli adeguamenti del *fair value* degli immobili. Tale effetto ha determinato uno stanziamento di imposte anticipate e un riversamento di imposte differite passive con un'incidenza positiva del 27,66% sul *tax rate* complessivo. Depurando i risultati dall'effetto *fair value*, il *tax rate* presenta un'incidenza sul risultato prima delle imposte pari a 6,77% al 31 dicembre 2012, rispetto al 7,46% dell'esercizio precedente.

## **2011 vs 2010**

I ricavi gestionali consolidati al 31 dicembre 2011 sono pari a Euro 124.657 migliaia, registrando un aumento del 7,29% rispetto all'anno precedente.

Al 31 dicembre 2011, i ricavi da attività locativa hanno registrato un incremento del 6,86% rispetto al 31 dicembre 2010.

Tale crescita è riconducibile all'incremento del fatturato della gestione caratteristica - relativamente sia al perimetro omogeneo sia alle nuove acquisizioni/ampliamenti realizzate tra la fine del 2010 ed il 2011.

Nel corso dell'esercizio 2011, i ricavi da servizi subiscono un calo del 13,26% rispetto al 2010. Tale flessione si giustifica con la massiva presenza nel 2010 dei ricavi di *Pilotage* a seguito delle aperture dei nuovi centri. I ricavi da servizi risultano composti prevalentemente da ricavi da *Facility Management* per un importo pari a 4.928 migliaia di euro che, oltre a costituire il 93,27% del totale dei ricavi da servizi del 2011, sono incrementati del 10,59%, principalmente per la sottoscrizione dei nuovi mandati di gestione (Galleria Commerciale Conè in Conegliano Veneto, la Torre in Palermo, La Perla Verde in Riccione, Piazza Marcantoni in Civita Castellana).

I ricavi da *trading* sono pari a Euro 1.726 migliaia e si riferiscono al progetto "Porta a Mare" di Livorno. A seguito del sostanziale completamento della ristrutturazione di Palazzo Orlando, nel mese di febbraio 2011 è avvenuta la prima vendita di una porzione di fabbricato ad uso uffici.

### **Variazione delle rimanenze e Costi di realizzazione dei lavori in corso di costruzione**

<b>Variazione delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>Variazione</b>
Costi di realizzazione del periodo	8.061	3.154	4.907
Interessi Capitalizzati	523	280	243
Scarico Rimanenze per Vendita	(1.228)	0	(1.228)
<b>Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione</b>	<b>7.356</b>	<b>3.434</b>	<b>3.922</b>

Le rimanenze per lavori in corso relativi alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno, sono incrementate a seguito dell'avanzamento dei lavori nel sub ambito Piazza Mazzini e Palazzo Orlando per Euro 8.061 migliaia.

Si segnala che, nel corso esercizio 2011, sono stati capitalizzati oneri finanziari per Euro 523 migliaia. La variazione delle rimanenze, a seguito dello scarico dell'unità immobiliare ad uso uffici relativa a "Palazzo Orlando" venduta nel corso del primo trimestre 2011, ammonta a Euro 7.356 migliaia.

### **Acquisti di materiali e servizi esterni**

La voce comprende principalmente i costi di affitto/usufrutto per immobili gestiti dalla Società nonché i costi destinati alla rifatturazione e i costi per *pilotage* e oneri di cantiere (anch'essi rifatturati agli operatori).

Complessivamente la voce acquisti di materiali e servizi ha subito un decremento dovuto principalmente al venir meno dei costi di *pilotage* sostenuti nell'esercizio precedente per l'allestimento dei centri commerciali di Conegliano e Palermo.

### **Costi del personale**

La voce relativa ai costi del personale risulta in incremento rispetto all'esercizio 2010 per effetto di nuove assunzioni e del rinnovo del contratto nazionale di lavoro.

### **Altri costi operativi**

La voce è composta principalmente dall'Imposta Comunale sugli immobili di proprietà e l'incremento è dovuto agli investimenti immobiliari effettuati nel corso dell'esercizio 2011.

Le principali acquisizioni effettuate nell'anno sono relative agli ipermercati dei centri commerciali di Palermo e Conegliano, l'acquisto di un complesso immobiliare situato nel centro storico di Bologna e l'acquisizione di due piani dell'edificio che già ospita la sede operativa della società.

**Ammortamenti e accantonamenti; svalutazione/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento; Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)**

<b>Ammortamenti e accantonamenti</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>Variazione</b>
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(27)	(93)	66
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(1.082)	(807)	(275)
Svalutazione crediti	(3.763)	(2.019)	(1.744)
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	238	(563)	801
<b>Totale ammortamenti e accantonamenti</b>	<b>(4.634)</b>	<b>(3.482)</b>	<b>(1.152)</b>
<b>(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento</b>	28	(3.842)	3.870
<b>Variazioni di fair value</b>	(14.150)	(8.746)	(5.404)
<b>Totale Amm.ti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(18.756)</b>	<b>(16.070)</b>	<b>(2.686)</b>

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti è stato effettuato al fine di adeguare il valore degli stessi al presumibile valore di realizzo. L'incremento rispetto agli accantonamenti effettuati nel 2010 è da imputarsi prevalentemente alla svalutazione del 90% del credito relativo ai ricavi da locazione del centro commerciale Darsena City per effetto dello stato di decozione in cui versa il conduttore e che ha determinato la decisione della Società di depositare l'istanza di fallimento.

Le voci "svalutazione/ripristino di immobilizzazioni in corso" e "variazioni di fair value" riflettono l'adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari detenuti in portafoglio.

**Ebitda**

Nella tabella seguente si riporta la metodologia adottata dal Gruppo IGD per la determinazione dell'Ebitda:

<b>EBITDA totale</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>		
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>73.364</b>	<b>68.126</b>
Amm.ti materiali e immateriali	1.109	900
Accantonamento/(utilizzi) per rischi ed oneri diversi	(238)	563
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	(28)	3.842
Variazioni di fair value	14.150	8.746
Costi per commissioni bancarie	152	140
<b>EBITDA TOTALE</b>	<b>88.509</b>	<b>82.317</b>

Al 31 dicembre 2011, l'Ebitda risulta in crescita del 7,52% rispetto all'esercizio precedente.

**Risultato operativo**

Il risultato operativo al 31 dicembre 2011 aumenta del 7,69% rispetto all'esercizio 2010 soprattutto per effetto della crescita dell'Ebitda e nonostante le maggiori svalutazioni relative agli adeguamenti al fair value.

## **Risultato Gestione partecipazioni**

Il risultato della gestione delle partecipazioni nel corso dell'esercizio 2011 è da imputarsi per Euro 528 migliaia alla svalutazione del valore di carico della partecipazione in Iniziative Bologna Nord, detenuta per il 15% e per Euro 359 migliaia è da imputare ai costi accessori strettamente correlati all'eventuale aggiustamento prezzo relativo alla cessione della partecipazione RGD.

## **Saldo della gestione finanziaria**

Al 31 dicembre 2011, la gestione finanziaria registra un sensibile peggioramento rispetto all'esercizio precedente conseguente all'incremento dell'Indebitamento Finanziario Netto dovuto al sostegno dello sviluppo della Società, all'incremento del tasso Euribor 3 mesi che passa dal 1,023 (media rilevata su base mensile) del dicembre 2010 al 1,437 (media rilevata su base mensile) del dicembre 2011 e, sul finire dell'esercizio, all'incremento degli *spread* sul debito a breve termine.

Il costo medio del debito passa dal 3,53% dell'esercizio 2010 al 4,08% dell'esercizio 2011. L'incremento dell'indebitamento finanziario netto è prevalentemente determinato dall'accensione di nuovi mutui ipotecari relativi agli investimenti immobiliari di Palermo e Conegliano e dall'utilizzo temporaneo di linee a breve, in attesa di stipulare finanziamenti a lungo per gli altri investimenti effettuati nell'esercizio.

## **Imposte sul reddito del periodo**

Il carico fiscale, corrente e differito, risulta pari a positivi Euro 876 migliaia al 31 dicembre 2011 e ciò è dovuto principalmente all'effetto delle svalutazioni legate agli adeguamenti del *fair value* degli immobili. Tale effetto ha determinato uno stanziamento di imposte anticipate e un riversamento di imposte differite passive con un'incidenza positiva del 26,6% sul *tax rate* complessivo. Depurando i risultati dall'effetto *fair value* il *tax rate* presenta un'incidenza sul risultato prima delle imposte pari a 7,46%.

Rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente il *tax rate* è diminuito in particolare per effetto dell'incremento dell'incidenza della gestione esente sulla gestione complessiva della capogruppo, che passa da 93,39% a 96,11%.

## **9.3 Informazioni riguardanti politiche o fattori di natura governativa, economica, fiscale, monetaria o politica che abbiano avuto, o potrebbero avere, direttamente o indirettamente, ripercussioni significative sull'attività dell'Emittente**

Nel periodo cui le informazioni finanziarie ed i risultati economici del Documento di Registrazione fanno riferimento, l'attività del Gruppo non è stata influenzata da politiche di natura governativa, economica, fiscale, monetaria fatta eccezione per le nuove disposizioni in materia di IMU la cui applicazione ha determinato un incremento dei costi diretti della gestione caratteristica (pari, al 31 dicembre 2012, a circa il 26% del totale costi diretti) e ha avuto un impatto negativo sul conto economico relativo all'esercizio 2012, alla voce "*variazioni del fair value – incrementi/(decrementi)*", relativamente alle valutazioni a *fair value* degli investimenti immobiliari in Italia (in particolare, al 31 dicembre 2012, l'incidenza della svalutazione sul *fair value* degli immobili è stata pari a circa l'1,55% del valore di mercato del Patrimonio Immobiliare a reddito Italia).

## CAPITOLO X - RISORSE FINANZIARIE

### Premessa

I dati patrimoniali finanziari del Gruppo e le relative informazioni riguardanti le risorse finanziarie dell'Emittente, le fonti, gli impieghi ed i flussi di cassa, nonché il fabbisogno finanziario e la struttura di finanziamento al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010 sono presentati nel Bilancio 2012, nel Bilancio 2011 e nel Bilancio 2010.

L'Emittente si avvale del regime di inclusione mediante riferimento dei documenti sopra indicati ai sensi dell'art. 11 della Direttiva 2003/71/CE e dell'art. 28 del Regolamento 809/2004/CE.

Tali documenti sono stati pubblicati e depositati presso la Consob e sono a disposizione del pubblico sul sito *internet* dell'Emittente ([www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)), nonché presso la sede dell'Emittente e Borsa Italiana.

### 10.1. Risorse finanziarie dell'Emittente.

Nella tabella di seguito riportata è presentato l'Imdebitamento Finanziario Netto al 31 marzo 2013 e al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010.

Imdebitamento finanziario netto				
	31/03/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(4.970)	(7.545)	(14.433)	(32.264)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(712)	(734)	(1.426)	(1.091)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	(20)	(41)	(278)	(6.001)
<b>LIQUIDITÀ</b>	<b>(5.702)</b>	<b>(8.320)</b>	<b>(16.137)</b>	<b>(39.356)</b>
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	24.363	21.783	50.469	4.127
Passività finanziarie correnti	157.209	160.038	146.841	137.591
Quota corrente mutui	53.007	116.836	35.398	48.431
Passività per leasing finanziari quota corrente	277	275	2.142	1.248
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente	227.988	224.685	66	66
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>462.844</b>	<b>523.617</b>	<b>234.916</b>	<b>191.463</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>457.142</b>	<b>515.297</b>	<b>218.778</b>	<b>152.107</b>
Attività finanziarie non correnti	(138)	(25)	(41)	(19)
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori	8.499	8.081	25.170	21.497
Passività per leasing finanziari quota non corrente	5.374	5.444	5.719	7.863
Passività finanziarie non correnti	600.022	545.834	610.304	590.707
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000	15.000	15.000	15.000
Prestito obbligazionario convertibile	0	0	219.466	214.642
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>628.757</b>	<b>574.334</b>	<b>875.618</b>	<b>849.690</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO</b>	<b>1.085.899</b>	<b>1.089.631</b>	<b>1.094.397</b>	<b>1.001.797</b>
Imdebitamento finanziario netto ESMA/2011/81*	<b>1.086.037</b>	<b>1.089.656</b>	<b>1.094.438</b>	<b>1.001.816</b>

\*l'Imdebitamento Finanziario netto ESMA non contiene le Attività finanziarie non correnti.

A partire dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 nell'Imdebitamento Finanziario Netto non è inclusa la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura. Al fine di fornire un confronto omogeneo sono stati rideterminati i dati relativi agli esercizi 2011 e 2010.

L'andamento dell'Imdebitamento Finanziario Netto dipende in gran parte dallo sviluppo effettuato nel corso del triennio, mantenendo una situazione di equilibrio dal punto di vista delle fonti di finanziamento e del costo dell'imdebitamento.

Al 31 marzo 2013, le principali variazioni rispetto al 31 dicembre 2012 sono connesse alla proroga per due anni a decorrere dal 25 marzo 2013 del contratto di finanziamento con

Cassa di Risparmio di Bologna, la cui scadenza era originariamente prevista al 27 settembre 2013, relativo all'acquisto del Centro Commerciale "Tiburtino" (Guidonia). L'importo relativo a tale finanziamento è stato pertanto riclassificato tra le passività finanziarie non correnti al 31 marzo 2013.

In data 7 maggio 2013, a seguito dell'Offerta di Scambio, IGD ha emesso nuovi titoli obbligazionari *senior* non garantiti a tasso fisso "€ 144,900,000 4.335 per cent. Notes due 7 May 2017", dal valore nominale unitario pari a Euro 100.000, per un ammontare nominale complessivo pari ad Euro 122.900.000, con scadenza il 7 maggio 2017 e diritto al pagamento di un interesse fisso pari al 4,335%, da corrispondersi annualmente in via posticipata il 7 maggio di ciascun anno. In pari data, la Società ha inoltre emesso nuovi titoli obbligazionari residui collocati a investitori terzi in possesso dei requisiti previsti dalla normativa applicabile per gli investitori qualificati in Italia e all'estero, per un ammontare nominale complessivo pari ad Euro 22.000.000.

I titoli obbligazionari *senior* sono regolati dalla legge inglese e presentano le seguenti caratteristiche:

- durata pari a quattro anni dalla data di emissione;
- prezzo di emissione pari al 100% del valore nominale;
- diritto al pagamento di un interesse fisso pari al 4,335%, determinato maggiorando di 375 *basis points* il tasso *midswap* a 4 anni determinato in data 29 aprile 2013, da corrispondersi annualmente in via posticipata il 7 maggio di ciascun anno;
- rimborso alla pari ed in unica soluzione, oltre agli interessi da corrispondersi a scadenza, in caso di mancato esercizio da parte della Società dell'opzione di rimborso anticipato esercitabile dalla stessa ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle obbligazioni;
- clausola di rimborso anticipato in determinate ipotesi di c.d. change of control, ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle obbligazioni;
- quotazione sul mercato regolamentato presso il *Luxembourg Stock Exchange*.

La variazione significativa della struttura del capitale di debito al 31 dicembre 2012 rispetto all'esercizio precedente attiene principalmente alla riclassifica a breve del prestito obbligazionario convertibile "EUR 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013" e di due finanziamenti ipotecari in scadenza entro la fine del 2013.

Con riferimento all'indebitamento finanziario netto del Gruppo IGD, si evidenzia che l'Offerta di Scambio ha prodotto un trasferimento delle passività finanziarie per complessivi Euro 122.900.000 da passività finanziarie correnti a passività finanziarie non correnti. Per quanto concerne il collocamento presso investitori istituzionali delle obbligazioni *senior* non garantite a tasso fisso con scadenza maggio 2017, non scambiate ai sensi dell'Offerta di scambio, si evidenzia che tale operazione non ha avuto alcun impatto sull'indebitamento finanziario netto del gruppo.

Al 31 marzo 2013 il risultato della gestione finanziaria (come indicato nel Capitolo IX, Paragrafo 9.2.2 del Documento di Registrazione) risulta in decremento per effetto principalmente:

- del decremento dell'Euribor che ha avuto una forte flessione passando da 1,07 (media mese) di marzo 2012 a 0,21 (media mese) di marzo 2013, parzialmente compensato da un leggero aumento degli *spread* sui finanziamenti a breve termine e sui mutui rinegoziati;
- del venir meno degli oneri relativi all'opzione *call* sulla quota del 20% della partecipazione in Porta Medicea in quanto esercitata nell'aprile 2012.

L'Indebitamento Finanziario Netto passa da Euro 1.089.631 migliaia al 31 dicembre 2012 a Euro 1.085.899 migliaia al 31 marzo 2013 con una diminuzione rispetto all'esercizio precedente di Euro 3.732 migliaia.

## **Risorse finanziarie per gli esercizi 2012, 2011 e 2010**

Al 31 dicembre 2012, le principali variazioni rispetto al 31 dicembre 2011 sono connesse alla stipula di un contratto di finanziamento con Intesa Sanpaolo per circa Euro 30 milioni, di durata pari a 5 anni, indicizzato all'Euribor 3 mesi con uno *spread* pari a 310 punti base e alla sottoscrizione di un contratto di finanziamento per un ammontare complessivo pari a 18 milioni di Euro con Mediocredito Italiano S.p.A. (Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo), indicizzato al tasso Euribor a 6 mesi maggiorato di un margine pari a 365 punti base, di durata pari a 5 anni

Tale liquidità ha permesso di ridurre l'esposizione a breve termine.

In particolare, con riferimento al 31 dicembre 2012, si evidenzia quanto segue.

### **Indebitamento finanziario non corrente**

#### **Passività finanziarie non correnti**

##### **Finanziamenti Bancari**

###### *Finanziamenti bancari a medio/lungo termine*

La Società stipula con diversi istituti di credito contratti di finanziamento a medio/lungo termine garantiti da ipoteche gravanti sugli immobili (*Cfr.* il Capitolo VIII, Paragrafo 8.1 del Documento di Registrazione).

Nel corso dell'esercizio 2012, sono stati stipulati i seguenti contratti di finanziamento:

- nel mese di marzo 2012 è stato sottoscritto con Intesa Sanpaolo S.p.A. un contratto di finanziamento in conto corrente ipotecario, garantito con ipoteca di secondo grado dagli immobili costituenti il centro commerciale "Le Fonti del Corallo" di Livorno e di Crema;
- nel mese di novembre 2012 è stato sottoscritto con Mediocredito Italiano S.p.A. un contratto di finanziamento garantito da ipoteca sull'immobile di proprietà sito in Bologna Via Rizzoli.

Nel corso dell'esercizio 2011, sono stati stipulati i seguenti contratti di finanziamento:

- in data 30 giugno 2011, è stato sottoscritto con Centrobanca S.p.A. un contratto di mutuo ipotecario connesso all'acquisto dell'Ipermercato sito nel Centro Commerciale "Conè" di Conegliano;
- in data 12 luglio 2011, è stato sottoscritto con Banca Carige S.p.A. un contratto che prevede l'accollo del mutuo contratto da Ipercoop Sicilia con la stessa Banca Carige S.p.A. a seguito dell'acquisto dell'Ipermercato sito nel Centro Commerciale "La Torre" di Palermo;
- in data 25 luglio 2011, è stato sottoscritto un contratto di mutuo ipotecario con Banco Popolare di Verona – San Geminiano e San Prospero S.p.A. finalizzato allo sviluppo dell'iniziativa relativa alla costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno e stipulato in relazione all'edificazione del sub-ambito "Piazza Mazzini" (Progetto "Porta a Mare");
- in data 19 dicembre 2011, è stato sottoscritto con Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. un contratto di apertura di credito in conto corrente ipotecario derivante dalla rinegoziazione con conseguente estinzione dei mutui contratti per finanziare l'acquisto degli immobili relativi ai Centri Commerciali di Casilino e Livorno.

Nel corso dell'esercizio 2010, sono stati stipulati i seguenti contratti di finanziamento:

- in data 21 dicembre 2010 e in data 22 dicembre 2010, sono stati sottoscritti, rispettivamente con Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e Centrobanca S.p.A., i contratti di mutuo ipotecario connessi all'acquisto della Galleria del Centro Commerciale "La Torre", di Palermo e della Galleria del Centro Commerciale di Conegliano;

- in data 15 dicembre 2009, è stato sottoscritto con Centrobanca S.p.A. un contratto di finanziamento finalizzato allo sviluppo dell'iniziativa relativa alla costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno (Progetto "Porta a Mare"). Tale finanziamento è stato erogato in data 1° febbraio 2010;
- in data 30 dicembre 2010 è stato stipulato con Monte dei Paschi di Siena S.p.A. un contratto che prevede l'accollo del 50% del rapporto di conto corrente ipotecario relativo all'immobile "Darsena City" a seguito dell'acquisto dello stesso in comproprietà con RGD.

Nel corso dell'esercizio 2009, sono stati stipulati i seguenti contratti di finanziamento:

- in data 27 marzo 2009 è stato stipulato un contratto di finanziamento con Cassa di Risparmio Bologna relativo all'acquisto del Centro Commerciale Tiburtino (Guidonia); tale finanziamento, al 31 dicembre 2012 è iscritto tra le passività finanziarie correnti verso terzi in quanto ha scadenza al 27 settembre 2013. Tale mutuo, in data 25 marzo 2013 è stato prorogato per ulteriori 2 anni a decorrere dalla data della proroga;
- in data 5 ottobre 2009 la società Faenza e Sviluppo - Area Marcucci S.r.l., successivamente fusa in IGD, ha siglato con Mediocredito Italiano un contratto di finanziamento relativo al Centro Commerciale Le Maioliche (Faenza);
- in data 8 ottobre 2009, è stato stipulato con Cassa di Risparmio del Veneto un contratto di finanziamento relativo all'immobile adibito a Centro Commerciale di Mondovicino ed all'immobile *retail park* di Mondovicino;
- in data 23 dicembre 2009, è stato stipulato con Mediocreval un contratto di finanziamento relativo all'immobile Ipermercato del Centro Commerciale Katanè (Catania).

Nel corso dell'esercizio 2008, sono stati stipulati i seguenti contratti di finanziamento:

- in data 18 dicembre 2008, è stato sottoscritto tra Unipol Banca S.p.A. e Coop Adriatica un contratto di finanziamento relativo all'immobile Lungo Savio Cesena; in pari data la società IGD ha acquistato l'immobile da Coop Adriatica accollandosi il suddetto contratto di finanziamento;
- in data 17 dicembre 2008 la società Nikefin Asti S.r.l., successivamente fusa in IGD, ha siglato con Banca Carige un contratto di finanziamento relativo al Centro Commerciale I Bricchi (Isola d'Asti);

Nel corso dell'esercizio 2007, sono stati stipulati i seguenti contratti di finanziamento:

- in data 10 aprile 2007 la società IGD Management S.r.l. già Immobiliare Larice S.r.l. ha stipulato un contratto di finanziamento con Unipol Merchant S.p.A. relativo al Centro Commerciale Sarca (Milano);

Nel corso dell'esercizio 2006, sono stati stipulati i seguenti contratti di finanziamento:

- in data 6 settembre 2006 è stato stipulato un contratto di finanziamento con la Banca BNL relativo al Centro Commerciale I Malatesta (Rimini);
- in data 25 settembre 2006 è stato stipulato un contratto con Interbanca S.p.A. con la finalità di rifinanziamento, ipotecando i seguenti immobili: Iper Lugo; Iper Il Maestrone, Iper Miralfiore, Centro d'Abruzzo, Le Porte di Napoli, Centro Portogrande, palazzina uffici Portogrande, Iper Leonardo;
- in data 23 novembre 2006 la società M.V. S.r.l., successivamente fusa in IGD, ha siglato con Banca Regionale Europea un contratto di finanziamento relativo al Centro Commerciale Mondovicino (Mondovì).

Nella tabella seguente si riportano in maggiore dettaglio le informazioni caratteristiche relative ai finanziamenti sopra descritti, segnalando che al 31 marzo 2013 lo *spread* medio ponderato è pari a 1,59%.

Natura del prodotto	Garanzie prestate	Controparte	Scadenza	Montante residuo quota corrente (31/03/13)	Montante residuo quota non corrente (31/03/13)	Condizione	Covenant finanziari	C
Contratto di Finanziamento	MALATESTA - Rimini	BNL Banca Nazionale del Lavoro	06/10/2016	1.869	14.585	Euribor 03 M + spread	Situazione finanziaria IGD SIIQ S.p.A.: rapporto tra Posizione Finanziaria Netta ("PFN") (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto ("PN") non superiore a 2 a partire dal 31/12/2006 e fino alla scadenza	
Contratto di Mutuo Fondiario	MONDOVICINO (Galleria)	Banca Regionale Europea	10/01/2023	837	9.779	Media Euribor 06M Sole 24 Ore - 365 + spread	-	
Contratto di Mutuo Fondiario	SARCA (Galleria e Ipermercato)	Unipol Merchant	06/04/2027	3.140	79.560	Media Euribor 03M Sole 24 Ore - 365 + spread	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non superiore a 2,3	
Contratto di Mutuo Fondiario	LUNGO SAVIO - Cesena	Unipol Merchant	31/12/2023	508	9.845	Media Euribor 06M Sole 24 Ore - 365 +	-	

						spread					
Contratto di Mutuo Ipotecario	I BRICCHI - Isola D'Asti (Galleria)	Banca Carige	31/03/2024	1.110	24.994	Media Euribor 03M Sole 24 Ore - 360/2*2 + spread	-	-	-	-	-
Contratto di Mutuo Fondiario	TIBURTINO - Guidonia (Galleria e Ipermercato)	Cassa di Risparmio di Bologna	27/09/2013	4.150	63.187	Euribor 03 M + spread	Situazione finanziaria Gruppo IGD: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non superiore a 1,6 fino alla scadenza	1,52	-	-	Annuale
Contratto di Finanziamento	Ipermercato LUGO - Ravenna, Ipermercato MAESTRALE - Senigallia, Ipermercato MIRALFIORE - Pesaro, CENTRO D'ABRUZZO - Pescara (Galleria e Ipermercato), LE PORTE DI NAPOLI - Afragola (Galleria e Ipermercato), Portogrande (Galleria e Ipermercato), Imola Ipermercato Leonardo, Palazzina uffici Portogrande	GE Capital	05/10/2021	11.586	103.282	Euribor 03 M + spread	Bilancio Consolidato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non superiore a 2 a partire dal 31/12/2006 fino a scadenza	1,52	-	-	Annuale

Contratto di Finanziamento	LE MAIOLICHE - Faenza	Mediocredito banca SPA	30/06/2029	2.830	43.510	Euribor 03 M + spread	Bilancio IGD SIIQ S.p.A.: rapporto tra debiti finanziari netti esterni e PN + finanziamenti <i>Intercompany</i> non superiore al 2,70	1,16	-	-	Annuale
Contratto di Finanziamento	Immobile Palazzo Orlando e Piazza Mazzini	CentroBanca	15/06/2013	11.001	0	Euribor 03 M + spread	-	-	-	-	-
Contratto di Finanziamento	KATANÈ - Catania (Ipermercato)	Credito Valtellinese	31/03/2024	1.429	14.083	(Media Euribor 03M Sole 24 Ore - 360-Floor 0,75) + <i>sprbead</i>	Bilancio Consolidato al 31/12: i) rapporto tra PFN e PN non superiore a 2,30; ii) Rapporto <i>Loan to Value</i> dell'immobile non eccedente il 70%	1,38	40,16%	-	Annuale
Contratto di Mutuo	Palermo "La Torre" (Galleria)	Monte dei Paschi di Siena	30/11/2025	1.797	30.307	Media Euribor 03M Sole 24 Ore - 365 + spread	Bilancio consolidato: i) rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) ed <i>equity</i> non superiore ad 1,7 ii) rapporto <i>Loan to Value</i> sul singolo immobile ipotecato non superiore al 70%	1,52	51,63%	-	Annuale
Contratto di Finanziamento	Conè (Galleria)	CentroBanca	31/12/2025	2.646	40.669	Euribor 03 M + spread	Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non superiore a 2	1,52	-	-	Annuale

Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	DARSENA (Galleria e Ipermercato)	Monte dei Paschi di Siena	30/11/2014	0	16.551	Euribor 03 M(In arrears) + spread	Bilancio IGD SIIQ S.p.A.: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non superiore a 5	1,28	-	-	Annuale
Contratto di Mutuo	MONDOVICINO (Retail Park)	Cassa di Risparmio del Veneto	01/05/2014	2.050	25.758	Euribor 06 M + spread	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non superiore a 1,6	1,52	-	-	Annuale
Contratto di Finanziamento	Conè (Ipermercato)	CentroBanca	30/06/2016	878	13.933	Euribor 06 M + spread	Bilancio Consolidato: i) rapporto PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) su PN non superiore a 2 ii) Valore <i>Loan to Value</i> non superiore al 66,40%	1,52	60,61%	-	Annuale
Contratto di Mutuo	Palermo (Ipermercato)	Banca Carige	30/06/2027	1.548	22.853	Media Euribor 03M Sole 24 Ore - 360 + spread	-	-	-	-	-
Contratto di Mutuo Fondiario	Porta Medicea	Banca Popolare di Verona	25/07/2026	423	9.210	Media Euribor 06M Sole 24 Ore - 365 + spread	Bilancio Porta Medicea S.r.l.: i) rapporto tra NET DEBT ed <i>equity</i> non superiore a 1 ii) <i>equity</i> non inferiore a Euro 55 milioni	0,41	58.380	-	Annuale

Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	Crema e Le Fonti del Corallo (ipoteca di primo grado)	Cassa di Risparmio di Firenze	19/12/2016	0	39.919	Media Euribor 03M Sole 24 Ore - 365(In arrears) + spread	Situazione finanziaria Gruppo IGD: i) rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN inferiore o uguale a 1,6 fino alla scadenza; ii) rapporto tra EBITDA e oneri finanziari superiore ad 1,5; iii) rapporto tra PFN e <i>Market Value</i> inferiore o uguale a 0,65.	1,52	1,80	59,98%	Annuale
Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	Crema e Le Fonti del Corallo (ipoteca di secondo grado)	Intesa Sanpaolo	16/03/2017	1.600	25.603	Media Euribor 03M Sole 24 Ore - 365 + spread	Situazione finanziaria Gruppo IGD: i) rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN inferiore o uguale a 1,6 fino alla scadenza; ii) rapporto tra EBITDA e oneri finanziari superiore ad 1,5; iii) rapporto tra PFN e <i>Market Value</i> inferiore o uguale a 0,65.	1,52	1,80	59,98%	Annuale
Contratto di Finanziamento	Immobile Via Rizzoli, Bologna	Mediocredito Banca S.p.A.	30/09/2017	3.605	12.394	Euribor 06 M + spread	Bilancio Consolidato annuale: i) rapporto tra PFN e PN non superiore a 1,60; ii) rapporto <i>Loan to Value</i> non superiore a	1,52	59,98%	-	Annuale

							0,65.				
--	--	--	--	--	--	--	-------	--	--	--	--

Alla Data del Documento di Registrazione, a giudizio della Società, i contratti di finanziamento in essere non presentano un significativo livello di concentrazione in relazione ai diversi istituti di credito finanziatori.

Inoltre, per quanto a conoscenza dell'Emittente, i contratti di finanziamento stipulati da Coop Adriatica e Unicoop Tirreno, in essere alla Data del Documento di Registrazione, non prevedono clausole di *cross default* con riferimento all'indebitamento finanziario del Gruppo IGD.

Si precisa, con riferimento ai *covenants* e altri impegni contrattuali contenuti nei contratti di finanziamento in essere, sopra riportati, che l'Offerta di Scambio nonché il collocamento presso investitori istituzionali delle obbligazioni *senior* non garantite a tasso fisso con scadenza maggio 2017, non scambiate ai sensi dell'Offerta di Scambio non hanno alcun impatto su tali finanziamenti, mentre l'unico impatto dell'Offerta di Scambio sull'indebitamento finanziario del Gruppo si traduce in un trasferimento di passività finanziarie da breve a medio-lungo termine. Per quanto concerne il collocamento presso terzi delle obbligazioni non scambiate, tale operazione comporta un lieve incremento dell'indebitamento finanziario a medio-lungo termine, compensato da una riduzione delle passività finanziarie a breve termine in misura pari all'importo collocato, pari ad Euro 22 milioni.

#### **Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori**

Al 31 dicembre 2012, tale voce si riferisce ai corrispettivi potenziali per conguaglio prezzo relativi ad una Galleria acquisita nel 2009 e ad un ramo d'azienda acquisito nel corso del 2011.

#### **Passività per leasing finanziari quota non corrente**

Al 31 dicembre 2012, tale voce fa riferimento ai debiti in scadenza oltre l'esercizio successivo relativi al contratto di *leasing* per l'acquisto della sede operativa di Bologna di IGD stipulato ad aprile 2009.

#### **Passività finanziarie non correnti vs parti correlate**

Al 31 dicembre 2012, tale voce è relativa al debito contratto per l'accollo del finanziamento erogato da Coop Adriatica per il Centro Commerciale "Le Maioliche" di Faenza pari a Euro 15 milioni con scadenza al 31 dicembre 2019 il cui tasso applicato al 31 dicembre 2012 è pari a 3,77%.

#### **Indebitamento finanziario corrente**

##### **Quota corrente mutui**

La voce contiene la quota a breve relativa ai finanziamenti a medio-lungo termine. Per maggiori informazioni si rimanda al paragrafo relativo ai finanziamenti e alla relativa tabella.

##### **Passività finanziarie correnti**

La voce contiene debiti verso banche e verso altri finanziatori, come di seguito indicato:

###### *Finanziamenti bancari a breve termine*

###### *Passività finanziarie verso terzi*

Le passività finanziarie correnti verso terzi sono riconducibili (i) all'indebitamento bancario di breve termine conseguente alla sottoscrizione di nuovi contratti "*hot money*", (ii) alla quota a breve della passività assunta per l'acquisizione del ramo d'azienda precedentemente commentato e (iii) alla stima dell'aggiustamento prezzo relativo alla cessione, effettuata nel 2010, della partecipazione in RGD.

Nella tabella seguente si riporta in maggiore dettaglio le informazioni caratteristiche relative ai finanziamenti bancari a breve termine in essere alla data del 31 marzo 2013, che presentano uno *spread* medio ponderato pari al 2,97%.

<b>Passività finanziarie correnti</b>	<b>Durata</b>	<b>Utilizzo</b>	<b>Condizioni Economiche</b>
Banca Pop. Emilia Romagna	a revoca	57	Euribor 01 M + spread
BRE Banca	a revoca	1.905	Euribor 03 M + spread
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money	28/03/2013 - 29/04/2013	10.000	Euribor 01 M + spread
Unicredit - Hot Money	29/01/2013 - 29/04/2013	10.047	Euribor 01 M + spread
Carisbo - Hot Money	14/03/2013 - 14/04/2013	10.014	Euribor 01 M + spread
Cassa Risparmio PD RO	14/03/13 - 14/04/13	10.014	Euribor 01 M + spread
Cassa Risparmio PD RO	11/03/13 - 11/04/13	6.511	Euribor 01 M + spread
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money	04/03/13 - 04/04/13	4.000	Euribor 01 M + spread
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money	07/03/13 - 07/04/13	13.000	Euribor 01 M + spread
Banca popolare di Verona hot money	28/03/2013 - 29/04/2013	12.000	Euribor 03 M + spread
Bnl – Bologna	12/03/2014 - 12/04/2013	25.000	Media Euribor 03M + spread
Cassa risp. Firenze hot money	11/03/2013 - 11/04/2013	15.025	Euribor 01 M + spread
CARIFE	06/03/2013 - 05/06/2013	5.010	Euribor 01 M + spread
Bnl – Bologna (Progetto Porta a Mare)	a revoca	5.000	Media Euribor 03M + spread
Cassa Risparmio del Veneto- Hot Money	11/03/13-11/04/13	13.522	Euribor 01 M + spread
BRE Banca	a revoca	3.104	Euribor 01 M + spread
Mps c/c 195923	a revoca	10.831	Media Euribor 01M + spread
<b>Totale debiti verso banche</b>		<b>155.040</b>	

### **Passività per leasing finanziari quota corrente**

Al 31 dicembre 2012, tale voce fa riferimento alla quota corrente dei debiti relativi al contratto di *leasing* per l'acquisto della sede operativa di Bologna di IGD stipulato ad aprile 2009.

### **Prestito obbligazionario convertibile**

In data 28 giugno 2007, è stato emesso il prestito obbligazionario convertibile “*EUR 230,000,000 2.50 per cent. Convertible Bonds due 2012*” per Euro 230.000.000 con pagamento di cedole ad un tasso del 2,5%.

In data 22 aprile 2010, l'Assemblea Straordinaria di IGD ha deliberato di modificare il suddetto prestito obbligazionario convertibile. Tali modifiche riguardano il differimento della data di scadenza del prestito dal 28 giugno 2012 al 28 dicembre 2013, l'incremento del tasso di interesse dal 2,5% al 3,5% e la previsione del pagamento della cedola su base semestrale anziché annuale, la modifica del prezzo di conversione da Euro 4,93 a Euro 2,75 per azione con conseguente incremento del capitale sociale a servizio della conversione da Euro 46.653.144 a Euro 83.636.364. Per effetto dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione deliberato dall'Assemblea straordinaria degli azionisti della Società in data 19 aprile 2012, il prezzo di conversione del suddetto prestito obbligazionario convertibile è stato rettificato, come previsto dall'art. 6(vi) del Regolamento del prestito, da Euro 2,75 a Euro 2,7257, con efficacia dalla data di emissione delle azioni rivenienti dall'aumento di capitale. Conseguentemente, l'ammontare massimo dell'aumento di capitale a servizio del prestito obbligazionario convertibile è stato adeguato ad Euro 82.469.643,61 (tale rideterminato nel rispetto della parità contabile che emerge dai valori espressi all'art. 6.1 dello Statuto sociale) da liberarsi in una o più volte mediante emissione di massime n. 84.381.994 azioni ordinarie.

Si segnala che, in data 18 aprile 2013, il Consiglio di Amministrazione ha approvato: (i) l'emissione di nuovi titoli obbligazionari *senior* non garantiti a tasso fisso, per un importo massimo pari ad Euro 230.000.000 e con scadenza maggio 2017; e (ii) la promozione dell'Offerta di Scambio volta a consentire il rifinanziamento del suddetto prestito obbligazionario convertibile.

Ad esito dell'Offerta di Scambio, in data 7 maggio 2013, sono stati annullati n. 1.229 titoli obbligazionari convertibili “*EUR 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013*”

apportati all'Offerta di Scambio, per complessivi Euro 122.900.000. Pertanto, alla Data del Documento di Registrazione, sono in circolazione n. 1.071 titoli obbligazionari convertibili "EUR 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013" per complessivi Euro 107.100.000.

I titoli obbligazionari *senior* sono regolati dalla legge inglese e presentano le seguenti caratteristiche:

- durata pari a quattro anni dalla data di emissione;
- prezzo di emissione pari al 100% del valore nominale;
- diritto al pagamento di un interesse fisso pari al 4,335%, determinato maggiorando di 375 *basis points* il tasso *midswap* a 4 anni determinato in data 29 aprile 2013, da corrispondersi annualmente in via posticipata il 7 maggio di ciascun anno;
- rimborso alla pari ed in unica soluzione, oltre agli interessi da corrispondersi a scadenza, in caso di mancato esercizio da parte della Società dell'opzione di rimborso anticipato esercitabile dalla stessa ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle obbligazioni;
- clausola di rimborso anticipato in determinate ipotesi di c.d. change of control, ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle obbligazioni;
- quotazione sul mercato regolamentato presso il *Luxembourg Stock Exchange*.

#### **Debiti finanziari vs parti correlate correnti**

Al 31 dicembre 2012, tale voce è relativa al saldo del conto corrente improprio intrattenuto con la controllante Coop Adriatica. Tale conto corrente è intrattenuto al fine di utilizzare esclusivamente gli affidamenti concessi, per complessivi Euro 50 milioni ed è regolato ad un tasso pari all'Euribor a 3 mesi maggiorato di uno *spread* pari a 375 *basis points*.

#### **Covenants e altri impegni contrattuali**

I *covenants* finanziari relativi alle posizioni debitorie esistenti alle diverse date di chiusura sono i seguenti:

- Il contratto di finanziamento stipulato con Interbanca S.p.A., in data 1° agosto 2006, prevede che la Banca possa risolvere il contratto qualora nel Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2006 e sino alla scadenza non dovesse essere rispettato il seguente *covenant*: il rapporto fra "indebitamento finanziario netto su patrimonio netto non dovrà essere superiore a due". Al 31 dicembre 2012, il suddetto *covenant* era rispettato. Tale contratto contiene inoltre clausole sulla risoluzione del medesimo al verificarsi di eventi quali la sottoposizione della società a procedure concorsuali, il mancato pagamento o l'inadempimento di obbligazioni dedotte nel contratto, la modifica della forma societaria, l'esecuzione di fusioni o scissioni, nonché clausole di *cross default* (in base alla quale un inadempimento su qualsiasi indebitamento finanziario si considera anche inadempimento del contratto), ove tali inadempimenti non siano sanati in un determinato periodo di tempo. Il contratto prevede altresì l'obbligo per IGD di cedere (con garanzia circa la solvenza del debitore) alla banca finanziatrice i proventi derivanti dai contratti di locazione relativi agli immobili in relazione ai quali il contratto di finanziamento è stato stipulato, conclusi con Coop Adriatica e Ipercoop Tirreno.
- Il contratto di finanziamento stipulato con Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. in data 7 agosto 2006, prevede che la Banca possa risolvere il contratto qualora la situazione finanziaria di IGD non risulti conforme al seguente parametro: "il rapporto fra posizione finanziaria netta e patrimonio netto non dovrà essere superiore a due a partire dal 31 dicembre 2006 e fino alla scadenza". Al 31 dicembre 2012, il suddetto parametro era rispettato. Il contratto contiene inoltre clausole di risoluzione e di decadenza dal beneficio del termine al verificarsi di eventi quali, tra l'altro, il mancato rispetto degli obblighi di pagamento e di obbligazioni di cui al contratto, la sottoposizione di IGD a procedure concorsuali o a procedimenti esecutivi con effetti pregiudizievoli sulla

capacità di IGD di adempiere al contratto. Il contratto prevede inoltre la costituzione di pegno a favore della banca finanziatrice sulle somme erogate da Coop Adriatica a IGD in relazione al contratto di affitto dell'ipermercato "Malatesta".

- Il contratto di finanziamento stipulato con Unipol Banca S.p.A. e Unipol Merchant-Banca per le Imprese S.p.A. in data 26 marzo 2007, prevede che la Banca possa risolvere il contratto (o incrementare lo *spread*) qualora la situazione finanziaria del Gruppo IGD non risulti conforme al seguente parametro: "*il rapporto fra posizione finanziaria netta e patrimonio netto non dovrà essere superiore a 2,3 a partire dal 31 dicembre 2007 e fino alla scadenza*". Al 31 dicembre 2012, il suddetto parametro era rispettato. Il contratto contiene inoltre clausole di recesso a favore della banca al verificarsi di eventi quali lo scioglimento della società e l'inadempimento agli obblighi del contratto non sanato in un determinato periodo di tempo, nonché clausole di risoluzione e decadenza dal beneficio del termine al verificarsi di eventi quali, tra l'altro, la sottoposizione a procedure concorsuali o il deterioramento per fatto proprio della garanzia patrimoniale di IGD.
- Il contratto di finanziamento stipulato con la Cassa di Risparmio di Bologna S.p.A., sottoscritto in data 27 marzo 2009 e successivamente prorogato, in data 25 marzo 2013, per ulteriori 2 anni a decorrere dalla data della proroga, prevede che la Banca possa risolvere il contratto qualora la situazione finanziaria del Gruppo IGD non risulti conforme al seguente parametro: "*il rapporto fra posizione finanziaria netta e patrimonio netto non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza*". Al 31 dicembre 2012, il suddetto parametro era rispettato. Il contratto contiene inoltre clausole di recesso a favore della banca al verificarsi di eventi quali, tra l'altro, la creazione di patrimoni destinati a uno specifico affare, nonché clausole di risoluzione del contratto e decadenza dal beneficio del termine al verificarsi di eventi quali la sottoposizione a procedure concorsuali, l'inadempimento di obblighi di pagamento, ove non sanato entro un determinato termine, nonché clausole di *cross default* (ove superiore a determinati importi).
- Il contratto di finanziamento stipulato con Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A., in data 8 ottobre 2009 prevede che "*La banca possa recedere dal contratto qualora dalle risultanze contabili, calcolate annualmente sul bilancio consolidato redatto dalla parte Mutuataria, regolarmente approvato e certificato da società di Revisione, a far tempo dal bilancio chiuso al 31 dicembre 2009 non dovesse essere rispettato il seguente covenant: il rapporto tra Indebitamento Finanziario Netto e Patrimonio Netto non dovrà essere superiore a 1,6*". Al 31 dicembre 2012, il suddetto parametro era rispettato. Il contratto contiene inoltre clausole di recesso a favore della banca finanziatrice per il mancato rispetto delle obbligazioni di cui al contratto o la costituzione di patrimoni destinati a uno specifico affare, e di *cross default* (ove l'indebitamento sia superiore a determinati importi), qualora tali situazioni non siano sanate entro un determinato termine.
- Il contratto di finanziamento stipulato con Banca Regionale Europea e relativo alla galleria commerciale "Mondovicino" contiene clausole di risoluzione del contratto al verificarsi di eventi indicati nel medesimo, tra cui l'inadempimento di obbligazioni ivi dedotte, nonché il rimborso anticipato nell'eventualità di sottoposizione a procedure concorsuali, dichiarazione di fallimento, diminuzione delle garanzie patrimoniali di IGD per atti dispositivi dalla stessa effettuati ovvero ad esito di azioni di terzi.
- Il contratto di finanziamento stipulato con Mediocreval S.p.A., in data 23 dicembre 2009, prevede che "*la banca avrà diritto di recedere dal contratto qualora il rapporto Posizione finanziaria / Patrimonio Netto sia superiore a 2,30. Tale parametro sarà calcolato ogni anno a partire dal 31 dicembre 2009 sulla base dei dati di bilancio consolidato del Prenditore al 31 dicembre di ogni anno*". Inoltre l'art. 13.1.8 prevede che "*la Banca avrà diritto di recesso anche nel caso in cui, dalla data di utilizzo e fino alla scadenza finale, il rapporto LTV ecceda il 70%*". Al 31 dicembre 2012, i suddetti parametri erano rispettati. Il contratto prevede il recesso a favore della banca

finanziatrice e la decadenza dal beneficio del termine al ricorrere di ipotesi quali la sottoposizione di IGD a procedure concorsuali ovvero a procedimenti esecutivi tali da pregiudicare la capacità per la stessa di adempiere al contratto, o la cessione di beni ai creditori. Il contratto prevede altresì la risoluzione nel caso di mancato pagamento o al verificarsi di inadempimenti di obblighi dedotti nel contratto, ove non sanati in un determinato termine (ivi inclusi il divieto di costituzione di patrimoni destinati a uno specifico affare, nonché di costituzione di vincoli sui propri beni diversi da quelli autorizzati dal contratto).

- Il contratto di finanziamento stipulato con Mediocredito Italiano S.p.A. in data 5 ottobre 2009 da Faenza Sviluppo Area Marcucci (fusa in IGD) prevede che la banca avrà diritto di recedere dal contratto qualora i dati del Bilancio di IGD relativo a qualsiasi esercizio rivelino un rapporto Debiti Finanziari Netti Esterni / Patrimonio Netto più finanziamenti *intercompany* superiore a 2,70; al 31 dicembre 2012, il suddetto parametro era rispettato. Il contratto contiene clausole di recesso a favore della banca finanziatrice e risoluzione del contratto, al verificarsi di eventi quali il deterioramento della garanzia patrimoniale del debitore e il mancato adempimento ad obblighi previsti nel contratto, ove non sanato entro un determinato periodo di tempo.
- Il contratto di finanziamento stipulato con Monte dei Paschi di Siena S.p.A., in data 21 dicembre 2010, prevede che la banca avrà diritto di recedere dal contratto qualora il rapporto tra PFN/EQUITY sia superiore a 1,7 e il rapporto *Loan To Value* sia superiore al 70%; al 31 dicembre 2012, i suddetti parametri erano rispettati. Il contratto contiene clausole cosiddette di *pari passu* (in base alla quale il credito della banca finanziatrice non può essere postergato rispetto a obblighi di rimborso assunti nei confronti di altri finanziatori), nonché obblighi di rimborso anticipato nell'eventualità di *change of control*, determinate operazioni sul capitale, dismissioni di porzioni dei beni immobili a cui il finanziamento è riferito, nonché clausole di *cross default* (per indebitamento superiore a determinati importi e tale da influire negativamente sulla situazione economica - patrimoniale e finanziaria di IGD). Il contratto prevede inoltre la decadenza dal beneficio del termine e la risoluzione al verificarsi di eventi quali la sottoposizione a procedure concorsuali, l'inadempimento a obbligazioni indicate nel contratto, la sottrazione di beni posti a garanzia del contratto.
- Il contratto di finanziamento stipulato con Centrobanca S.p.A., in data 22 dicembre 2010, prevede che la banca avrà diritto di recedere dal contratto qualora il rapporto tra PFN/Patrimonio netto sia superiore a 2. Al 31 dicembre 2012, il suddetto parametro era rispettato. IGD ha comunque l'obbligo di non procedere alla distribuzione di utili o riserve, emettere prestiti obbligazionari o assumere nuovo indebitamento ove, in conseguenza di ciò, i predetti *covenant* non fossero rispettati. Il medesimo contratto contiene altresì clausole di decadenza dal beneficio del termine al verificarsi di eventi quali la sottoposizione di IGD a procedure concorsuali o di liquidazione, lo scioglimento o la cessazione dell'attività della stessa, nonché scorpori, scissioni, fusioni o la sottoposizione a procedimenti esecutivi o protesti per importi superiori a determinati valori, *change of control*, mancato pagamento e inadempimento di obbligazioni dedotte nel contratto. Il contratto contiene inoltre clausole di *cross default* (per indebitamento superiore a determinati importi) e prevede in capo a IGD l'obbligo di cedere alla banca finanziatrice i proventi rivenienti dai principali contratti di locazione o di affitto di ramo di azienda conclusi con riferimento alla galleria commerciale Coné.
- Il contratto di finanziamento stipulato con Centrobanca S.p.A., in data 30 giugno 2011, prevede: (i) il diritto di recesso dal contratto di finanziamento per la banca qualora il rapporto Posizione Finanziaria Netta / Patrimonio Netto sia superiore a 2; (ii) la decurtazione del finanziamento, a semplice richiesta scritta di Centrobanca, per l'importo determinato da Centrobanca medesima, qualora il valore del *Loan To Value* risultasse superiore al 66,40%, talchè la predetta percentuale venga ripristinata. Al 31 dicembre 2012, i suddetti parametri erano rispettati. IGD ha comunque l'obbligo di non procedere alla distribuzione di utili o riserve, emettere prestiti obbligazionari o assumere

nuovo indebitamento ove, in conseguenza di ciò, i predetti *covenant* non fossero rispettati. Il medesimo contratto contiene altresì clausole di decadenza dal beneficio del termine al verificarsi di eventi quali la sottoposizione di IGD a procedure concorsuali o di liquidazione, lo scioglimento o la cessazione dell'attività della stessa, nonché scorpori, scissioni, fusioni o la sottoposizione a procedimenti esecutivi o protesti per importi superiori a determinati valori, *change of control*, l'inadempimento rispetto ad obbligazioni dedotte nel contratto. Il contratto contiene inoltre clausole di *cross default* (per indebitamento superiore a determinati importi) e prevede in capo a IGD l'obbligo di cedere alla banca finanziatrice i crediti rivenienti dal contratto di locazione concluso con Coop Adriatica relativo all'ipermercato.

- Il contratto di finanziamento stipulato con Centrobanca S.p.A. e relativo a Palazzo Orlando (finanziamento dell'originario importo di Euro 30 milioni, ridotto nel 2010 a Euro 11 milioni) contiene clausole di decadenza dal beneficio del termine nei confronti di Porta Medicea, società in cui IGD detiene una partecipazione pari all'80%, al verificarsi, tra l'altro, del deterioramento della garanzia patrimoniale, non sanata entro un determinato periodo di tempo, nonché della sottoposizione di Porta Medicea S.r.l. a procedure concorsuali, ovvero in ipotesi di *change of control*.
- Il contratto di finanziamento stipulato con Banca Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero S.p.A., in data 25 luglio 2011, prevede che la parte finanziata si obblighi a mantenere il rapporto tra PFN/*Equity* della società controllata Porta Medicea S.r.l. inferiore a 1, il valore del patrimonio netto superiore o uguale a Euro 55 milioni e il rapporto *Loan To Value* inferiore o uguale al 65%; al 31 dicembre 2012, i suddetti parametri erano rispettati. Tale contratto contiene clausole di *pari passu* nonché il divieto di costituzione di vincoli sui propri beni diversi da quelli autorizzati dal contratto, nonché clausole di *change of control* e di *cross default*.
- Il contratto di finanziamento stipulato con Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. in data 19 dicembre 2011 prevede che la banca si riservi il diritto di recesso qualora non vengano rispettati i seguenti parametri finanziari: (i) rapporto EBITDA / Oneri Finanziari superiore a 1,5; (ii) rapporto Posizione Finanziaria netta / Patrimonio Netto, inferiore o uguale a 1,60; (iii) rapporto Posizione Finanziaria netta / Valore Complessivo degli immobili del Gruppo, cespiti periziati annualmente con certificazione allegata al bilancio consolidato di IGD, inferiore o uguale a 0,65. Al 31 dicembre 2012, i suddetti parametri erano rispettati. Il contratto contiene inoltre clausole di decadenza dal beneficio del termine al verificarsi di determinati effetti, quali la sottoposizione a procedure concorsuali, di liquidazione, nonché la produzione di effetti pregiudizievoli di valore superiore a un determinato importo indicato nel contratto, il mancato pagamento e l'inadempimento di obblighi previsti dal contratto, e clausole di *cross default* (per inadempimenti superiori a un determinato ammontare).
- Il contratto di finanziamento stipulato con Unipol Banca S.p.A. in relazione alla galleria commerciale "Lungosavio" di Cesena contiene clausole di decadenza dal beneficio del termine al verificarsi di eventi quali inadempimento delle obbligazioni di pagamento di cui al contratto, scioglimento e compimento di operazioni di fusione, scissione e conferimenti non autorizzati dalla banca e inadempimento di obbligazioni finanziarie non sanati entro un determinato termine stabilito dal contratto.
- Il contratto di finanziamento stipulato con Cassa di Risparmio di Genova relativo alla galleria commerciale "I Bricchi" contiene clausole di risoluzione al verificarsi di eventi quali il deterioramento della garanzia patrimoniale, l'effettuazione di fusioni, scissioni ecc, la sottoposizione a procedure concorsuali, eventi di *change of control*.
- Il contratto di finanziamento stipulato con Banca Carige e relativo all'ipermercato La Torre, sito a Palermo, prevede, tra l'altro, l'obbligo di cessione *pro-solvendo* dei proventi derivanti dal contratto di locazione concluso con Ipercoop Sicilia e concernente il citato ipermercato.

- Il contratto di finanziamento stipulato con Intesa Sanpaolo. in data 16 marzo 2012 prevede che la banca si riservi il diritto di recesso qualora non vengano rispettati i seguenti parametri finanziari: (i) rapporto EBITDA/Oneri Finanziari superiore a 1,5; (ii) rapporto Posizione Finanziaria Netta/Patrimonio Netto, inferiore o uguale a 1,60; (iii) rapporto Posizione Finanziaria Netta/Valore Complessivo degli immobili del Gruppo, cespiti periziati annualmente con certificazione allegata al bilancio consolidato di IGD, inferiore o uguale a 0,65. Al 31 dicembre 2012 i suddetti parametri erano rispettati. Il contratto contiene inoltre clausole di decadenza dal beneficio del termine al verificarsi di determinati effetti, quali la sottoposizione a procedure concorsuali, di liquidazione, nonché la produzione di effetti pregiudizievoli di valore superiore a un determinato importo indicato nel contratto, il mancato pagamento e l'inadempimento di obblighi previsti dal contratto.
- Il contratto di finanziamento stipulato con Mediocredito Italiano S.p.A. in data 5 novembre 2012 prevede che la banca si riservi il diritto di recesso qualora non vengano rispettati i seguenti parametri finanziari: (i) rapporto Posizione Finanziaria Netta/Patrimonio Netto, inferiore o uguale a 1,60; (ii) rapporto Posizione Finanziaria Netta/Valore Complessivo degli immobili del Gruppo, cespiti periziati annualmente con certificazione allegata al bilancio consolidato di IGD, inferiore o uguale a 0,65. Al 31 dicembre 2012, i suddetti parametri erano rispettati. Il contratto contiene inoltre clausole di decadenza dal beneficio del termine al verificarsi di determinati effetti, quali la sottoposizione a procedure concorsuali, di liquidazione, nonché la produzione di effetti pregiudizievoli di valore superiore a un determinato importo indicato nel contratto, il mancato pagamento e l'inadempimento di obblighi previsti dal contratto.
- L'atto di proroga della linea di credito con garanzia ipotecaria stipulato con Monte dei Paschi di Siena in data 29 novembre 2012 relativo al centro commerciale Darsena sito in Ferrara, prevede, che la banca avrà il diritto recesso dal contratto qualora il rapporto tra Posizione Finanziaria Netta/Patrimonio Netto sia superiore a 5. Tale contratto, inoltre, contiene clausole di *change of control* e di *cross default*.

### **Strumenti derivati**

La Società ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di prodotti strutturati denominati "*interest rate swap*"; tali contratti rientrano nell'attività aziendale di gestione del rischio di tasso e sono stati sottoscritti con finalità di ridurre i rischi di tasso di interesse esistenti sui finanziamenti in essere. In base a tali contratti, le parti contraenti si impegnano a versare o a riscuotere a date prestabilite importi determinati in base al differenziale di diversi tassi di interesse. Tutti i derivati su tassi sono contabilizzati con il metodo del *cash flow hedge*.

(migliaia di Euro)	31-mar-12	31-dic-12	31-dic-11	31-dic-10
	valore nozionale			
IRS	456.596	463.293	491.072	427.031

Si riportano di seguito taluni indicatori finanziari relativi al trimestre chiuso al 31 marzo 2013 e agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010.

	Primo trimestre 2013	Esercizio 2012	Esercizio 2011	Esercizio 2010
<b>GEARING RATIO</b>	<b>1,36</b>	<b>1,38</b>	<b>1,38</b>	<b>1,28</b>
<b>LOAN TO VALUE (%)</b>	<b>56,96%</b>	<b>57,15%</b>	<b>56,86%</b>	<b>55,53%</b>
<b>COSTO MEDIO DEL DEBITO (%)</b>	<b>4,04%</b>	<b>4,29%</b>	<b>4,08%</b>	<b>3,53%</b>
<b>LIVELLO DI HEDGING (%)</b>	<b>76,28%</b>	<b>76,14%</b>	<b>80,80%</b>	<b>74,13%</b>

Il livello di *gearing ratio* è incrementato nel corso del triennio in conseguenza della politica di investimenti messa in atto dal Gruppo IGD; questa politica ha portato ad una serie di investimenti il cui finanziamento con mezzi terzi ha generato un innalzamento del valore dell'Indebitamento Finanziario Netto del Gruppo. Al 31 marzo 2013 il valore risulta in diminuzione per l'effetto combinato della diminuzione dell'Indebitamento Finanziario Netto e dell'aumento del Patrimonio netto rispetto al 31 dicembre 2012.

Il *gearing ratio* esprime il rapporto tra mezzi di terzi e mezzi propri. Tale valore è determinato rapportando l'Indebitamento Finanziario Netto al Patrimonio netto, che non contiene gli effetti meramente contabili e non monetari della riserva di "Cash Flow Hedge". Nel corso del primo trimestre del 2013 e nel corso dell'esercizio 2012, il valore del *gearing ratio* si è attestato all'interno dei *range* previsti dal Piano.

Il *Loan To Value* esprime il rapporto tra l'indebitamento e il valore degli immobili di proprietà. Nel corso del primo trimestre del 2013 e nel corso dell'esercizio 2012, il valore del *Loan To Value* si è attestato all'interno dei *range* previsti dal Piano. Si segnala che i dati relativi agli esercizi precedenti sono stati rettificati sulla base dell'Indebitamento Finanziario Netto che non include le passività per derivati.

La riduzione del valore degli investimenti immobiliari nell'esercizio 2012 e l'aumento dell'Indebitamento Finanziario Netto nel 2011 hanno determinato un incremento dell'indicatore *Loan to Value* rispetto agli esercizi precedenti.

Il costo medio del debito registra una crescita nel triennio 2010-2012; tale incremento è prevalentemente riconducibile ad un incremento degli *spread* sul debito a breve termine e parzialmente sul debito a lungo termine, in parte compensato, nel corso dell'esercizio 2012, dal calo del parametro di riferimento (Euribor 3 mesi) che passa da 1,457 (media mese) del dicembre 2011 al 0,189 (media mese) del dicembre 2012. Nel corso del primo trimestre 2013 il costo medio del debito si è attestato al 4,04%.

Il livello di *hedging* esprime il rapporto tra il totale dei mutui bancari coperti da *irs* e *bond* e tutti i mutui bancari e *bond*. Nel corso del primo trimestre del 2013 e nel corso dell'esercizio 2012 il livello di *hedging* si è mantenuto all'interno dei *range* previsti dal Piano 2012-2015.

Il livello di *hedging* è incrementato nel corso degli esercizi precedenti in seguito alla scelta aziendale di incrementare il livello di copertura dal rischio di oscillazione dei tassi. Al 31 dicembre 2012 presenta una lieve diminuzione a seguito della stipula dei nuovi finanziamenti ipotecari di cui al paragrafo 10.1 per il quale non si è provveduto alla copertura del rischio di oscillazione del tasso.

## 10.2 Flussi di cassa dell'Emittente.

Si riporta di seguito il rendiconto finanziario consolidato del Gruppo IGD per i trimestri chiusi al 31 marzo 2013 e 2012 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010, estratto dai bilanci consolidati alle rispettive date, con evidenza:

- del flusso di cassa relativo all'attività di esercizio;
- del flusso di cassa utilizzato in attività di investimento;
- del flusso di cassa generato da attività di finanziamento;
- della liquidità all'inizio e alla fine dell'esercizio.

Rendiconto finanziario consolidato - dati di sintesi	31/03/2013	31/03/2012	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
(In migliaia di Euro)					
Flusso di cassa generato da attività d'esercizio	10.058	14.267	34.841	61.320	49.094
Flusso di cassa utilizzato in attività di investimento	(2.233)	(2.111)	(13.883)	(127.520)	(44.505)
flusso di cassa generato da attività di finanziamento	(10.406)	(9.767)	(27.803)	48..382	(4.611)

Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	6	(23)	(43)	(13)	(27)
<b>Incremento (decremento) netto delle disponibilità liquide</b>	<b>(2.575)</b>	<b>2.366</b>	<b>(6.888)</b>	<b>(17.831)</b>	<b>(49)</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>	<b>7.545</b>	<b>14.433</b>	<b>14.433</b>	<b>32.264</b>	<b>35.856</b>
Disponibilità liquide dismesse con la cessione di partecipazioni/ acquisite con l'acquisizione di partecipazioni consolidate					(3.543)
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>	<b>4.970</b>	<b>16.799</b>	<b>7.545</b>	<b>14.433</b>	<b>32.264</b>

### FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ D'ESERCIZIO

Il *cash flow* da attività di esercizio per i periodi chiusi al 31 marzo 2013 e 2012 è di seguito dettagliato:

	31/03/2013	31/03/2012
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	8.897	9.059
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Poste non monetarie	4.080	3.726
(Ammortamenti e accantonamenti)	873	881
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	275	483
Gestione di partecipazioni	413	0
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>14.538</b>	<b>14.149</b>
Imposte sul reddito correnti	(342)	(383)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b>14.196</b>	<b>13.766</b>
Variazione delle rimanenze	(1.471)	(1.605)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(3.426)	1.530
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	759	576
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ D'ESERCIZIO</b>	<b>10.058</b>	<b>14.267</b>

L'andamento sopra evidenziato dei flussi presenta un peggioramento riconducibile prevalentemente all'andamento del CCN.

Il *cash flow* da attività di esercizio per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2010, 2011 e 2012 è di seguito dettagliato:

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<i>(In migliaia di Euro)</i>			
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ DI ESERCIZIO:			
Risultato prima delle Imposte	4.967	29.142	31.782
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>			
Poste non monetarie	8.186	6.343	2.935
(Ammortamenti e accantonamenti)	3.864	2.893	3.482
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	1.211	(29)	3.842
(svalutazione delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione)	0	0	
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	29.383	14.150	8.746

Gestione di partecipazioni	746	528	1.100
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>48.357</b>	<b>53.027</b>	<b>51.887</b>
Imposte sul reddito correnti	(1.270)	(1.049)	(3.053)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b>47.087</b>	<b>51.978</b>	<b>48.834</b>
Variazione delle rimanenze	(6.880)	(6.863)	(6.472)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	(6.115)	22.242	12.843
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	2.164	(2.546)	1.944
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	(1.486)	(4.324)	(8.284)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	71	833	229
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ D'ESERCIZIO</b>	<b>34.841</b>	<b>61.320</b>	<b>49.094</b>

Rispetto agli esercizi precedenti lo schema di rendiconto finanziario è stato riclassificato al fine di rappresentare i flussi già al netto delle imposte differite attive e passive.

Nel corso dell'esercizio 2012 i flussi generati dalla gestione operativa risultano in diminuzione rispetto all'esercizio precedente per effetto dei già citati impatti dell'IMU e della gestione finanziaria, mentre il CCN ha assorbito cassa pur beneficiando dell'utilizzo del credito IVA e del rimborso del credito IVA ottenuto (pari a Euro 2,8 milioni).

Gli esercizi precedenti presentano flussi in miglioramento che derivano, oltre che dall'incremento generato dai ricavi, anche dell'andamento del CCN, il quale beneficia in misura significativa dei rimborsi IVA ottenuti nel corso del 2010 (pari a Euro 16,9 milioni) e del 2011 (pari a circa Euro 25 milioni).

#### FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO

Il *cash flow* impiegato nell'attività di investimento/disinvestimento per i periodi chiusi al 31 marzo 2013 e 2012 è di seguito dettagliato:

	31/03/2013	31/03/2012
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
(Investimenti) in immobilizzazioni	(2.233)	(2.219)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	0	108
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO</b>	<b>(2.233)</b>	<b>(2.111)</b>

Nel corso del primo trimestre 2013 gli investimenti risultano in linea con l'analogo periodo dell'esercizio precedente.

Il *cash flow* impiegato nell'attività di investimento/disinvestimento per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2010, 2011 e 2012 è di seguito dettagliato:

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<i>(In migliaia di Euro)</i>			
(Investimenti) in immobilizzazioni	(13.805)	(127.905)	(128.331)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	30	385	11.515
Disinvestimenti in Partecipazioni in imprese controllate	0		72.311
(Investimenti) in Partecipazioni in imprese controllate	(108)		
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO</b>	<b>(13.883)</b>	<b>(127.520)</b>	<b>(44.505)</b>

I flussi finanziari assorbiti dall'attività di investimento sopra evidenziati riflettono quanto già commentato nel paragrafo 5.2 Principali investimenti, cui si rimanda per il dettaglio.

Nel corso del 2010, il flusso generato dall'attività di investimento/disinvestimento è stato pari a circa Euro 44 milioni nonostante gli investimenti effettuati, pari a Euro 128.331.000. L'importante attività di disinvestimento ha riguardato principalmente la cessione della partecipazione in RGD a Beni Stabili, la cessione di una quota pari al 20% della

partecipazione Porta Medicea S.r.l. a CMB e la risoluzione del contratto preliminare di Gorizia, con conseguente rimborso della caparra.

### FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO

Il *cash flow* da attività di finanziamento per i periodi chiusi al 31 marzo 2013 e 2012 è di seguito dettagliato:

	31/03/2013	31/03/2012
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
Variazione di attività finanziarie non correnti	(113)	15
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	43	(2.726)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(62.769)	(12.140)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	52.433	5.084
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO</b>	<b>(10.406)</b>	<b>(9.767)</b>

Il *cash flow* da attività di finanziamento ha assorbito liquidità nei periodi relativi al 31 marzo 2013 e 2012.

Il *cash flow* da attività di finanziamento per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2010, 2011 e 2012 è di seguito dettagliato:

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<i>(In migliaia di Euro)</i>			
Variazione di attività finanziarie non correnti	15	(22)	(0)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	237	5.695	(6.001)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	692	(335)	(761)
<i>Dividend reinvestment option</i>	12.712	0	0
Distribuzione di dividendi	(23.862)	(22.370)	(14.914)
Variazione indebitamento finanziario corrente	317.387	(2.889)	18.310
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	(28.686)	46.342	(21.614)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	(306.298)	21.961	20.369
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO</b>	<b>(27.803)</b>	<b>48.382</b>	<b>(4.611)</b>

Il *cash flow* da attività di finanziamento ha assorbito liquidità negli esercizi 2012 e 2010, mentre ha generato liquidità nel corso dell'esercizio 2011 a seguito della necessità di finanziamento delle operazioni precedentemente descritte.

### **10.3. Fabbisogno finanziario e struttura di finanziamento dell'Emittente.**

La seguente tabella riporta i dati estratti dagli stati patrimoniali predisposti in conformità agli IFRS al 31 marzo 2013 e al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010, con evidenza degli impieghi e delle fonti di finanziamento del capitale investito.

<b>FONTI-IMPIEGHI</b>	<b>31 marzo 2013</b>	<b>31 dicembre 12</b>	<b>31 dicembre 11</b>	<b>31 dicembre 10</b>
Investimenti immobiliari	1.754.550	1.754.550	1.779.445	1.666.630
Altre attività immateriali e materiali	103.757	102.017	96.246	97.774
Altre attività non correnti	31.723	33.412	22.065	17.685
CCN	79.814	75.713	68.909	85.239
Altre passività non correnti	(69.292)	(68.520)	(70.644)	(76.792)
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>1.900.552</b>	<b>1.897.172</b>	<b>1.896.021</b>	<b>1.790.536</b>
Patrimonio netto	765.451	753.566	767.053	773.454
(Attività)/Passività per strumenti derivati	49.202	53.975	34.571	15.285

Indebitamento finanziario netto	1.085.899	1.089.631	1.094.397	1.001.797
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>1.900.552</b>	<b>1.897.172</b>	<b>1.896.021</b>	<b>1.790.536</b>

#### **10.4. Limitazioni all'uso delle risorse finanziarie dell'Emittente**

Alla Data del Documento di Registrazione, non vi sono limitazioni all'uso delle risorse finanziarie che abbiano avuto, o potrebbero avere, direttamente o indirettamente, ripercussioni significative sull'attività dell'Emittente.

#### **10.5. Fonti previste dei finanziamenti**

La Società ritiene che le fonti finanziarie disponibili e/o le prospettate operazioni di finanziamento saranno idonee a coprire i fabbisogni di liquidità derivanti dagli investimenti previsti.

## **CAPITOLO XI - RICERCA E SVILUPPO, BREVETTI E LICENZE**

L'Emittente non svolge attività di ricerca e sviluppo.

Nello svolgimento della propria attività, il Gruppo utilizza numerosi marchi, di cui ha la titolarità.

I principali marchi utilizzati dal Gruppo, alla Data del Documento di Registrazione, sono il marchio IGD e, in Romania, il marchio Winmarkt.

Alla Data del Documento di Registrazione, il Gruppo è altresì titolare dei marchi relativi ai seguenti Centri Commerciali: ESP, Centro Borgo, Centro Lama (marchio di cui IGD è titolare al 50%, la restante quota è detenuta da Eurocommercial Properties), Centro Leonardo (marchio di cui IGD è titolare al 50%, la restante quota è detenuta da Eurocommercial Properties), I Malatesta, Le Maioliche, Centro d'Abruzzo, Centro Porto Grande, Mondovicino Shopping Centre, Gran Rondò (marchio di cui IGD è titolare al 50%, la restante quota è detenuta da Coop Lombardia), Centro Sarca (marchio di cui IGD è titolare al 50%, la restante quota è detenuta da Coop Lombardia), I Bricchi, Conè, La Torre, Katanè, Millennium Center, Lungo Savio Centro Commerciale, Tiburtino Shopping Centre, Casilino, Le Porte Di Napoli, Fonti del Corallo, Centro Piave, Centro Nova, Città delle Stelle Shop & Show, WiniLand, Game Land. Inoltre, con riferimento ai marchi relativi ai Centri Commerciali Casilino, Le Porte Di Napoli, Fonti del Corallo, IGD ha sottoscritto un accordo UniCoop Tirreno – titolare di tali marchi – per l'utilizzo degli stessi.

Nel mese di marzo 2013 la società ha depositato il nuovo marchio IGD SIIQ SPA – Spazi da vivere a livello comunitario.

## CAPITOLO XII - INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE

### 12.1 Tendenze recenti sui mercati in cui opera il Gruppo

Il contesto economico-finanziario generale, non favorevole nell'area Euro e in particolare in Italia e con ripercussioni significative nel settore immobiliare, ha spinto il Gruppo IGD ad adottare una pianificazione prudente nell'area degli investimenti, che porti il Gruppo a sviluppare esclusivamente operazioni già in portafoglio. Non sono previsti nuovi investimenti alla luce degli elevati costi di finanziamento e dell'obiettivo di non incrementare, nel corso del 2013, il *gearing* oltre alla soglia dell'1,4; non si prevedono scostamenti significativi del *trend* dei ricavi e della redditività caratteristica.

Il predetto contesto economico-finanziario ha altresì avuto notevoli ripercussioni sul settore immobiliare, con particolare riferimento alle modalità di rifinanziamento, che per quanto attiene l'Emittente, si sono manifestate in una riduzione della durata dei finanziamenti oltre ad un generale peggioramento delle relative condizioni economiche.

I primi mesi del 2013 fino alla Data del Documento di Registrazione, evidenziano un sostanziale allineamento dei risultati economici rispetto all'ultimo trimestre dell'esercizio 2012.

In particolare, nei primi tre mesi del 2013, il volume degli investimenti *retail* in Italia ha sfiorato il valore di Euro 100 milioni con una redditività stimata compresa tra il 7% e l'8,5%<sup>8</sup>.

### 12.2 Informazioni su tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso

Alla Data del Documento di Registrazione, fatto salvo quanto riportato nel Capitolo IV, Fattori di Rischio, del Documento di Registrazione e quanto evidenziato nel precedente Paragrafo 12.1, l'Emittente non è a conoscenza di tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sull'esercizio in corso.

In particolare, al 31 marzo 2013, i ricavi totali risultano in lieve calo rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente (pari al -0,99%); analogamente, i ricavi della gestione caratteristica risultano in leggera diminuzione pari al -1%. I costi diretti della gestione caratteristica sono incrementati del 7,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'effetto è dovuto principalmente all'incremento dei costi relativi all'imposta IMU contabilizzata sulla base delle aliquote in vigore a dicembre 2012 (solo stimata nel primo trimestre 2012 sulla base di disposizioni non definitive).

L'**EBITDA** della gestione caratteristica del primo trimestre 2013 è pari a 21,3 milioni di euro, in diminuzione del 3,86% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre la marginalità operativa caratteristica è pari a 70,1% con una flessione, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, dovuta all'aumento più che proporzionale dei costi diretti rispetto ai ricavi; peraltro, la marginalità operativa risulta in incremento rispetto al 69,6% registrato a fine 2012.

Per quanto riguarda la gestione finanziaria, si registra un miglioramento pari al 7,3% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente.

L'utile di periodo di competenza del Gruppo risulta quindi in lieve diminuzione (-1,4%) e pari a 8,2 milioni di euro.

I risultati consolidati consuntivati al 31 marzo 2013 e al 31 dicembre 2012, evidenziano altresì un sostanziale allineamento con i programmi e con le previsioni economiche e finanziarie contenuti nel Piano 2012-2015, rimanendo all'interno dei *range* previsti per i

<sup>8</sup> Fonte: dati CBRE, *Report* relativo al primo trimestre del 2013.

principali indicatori di redditività e di struttura finanziaria. In particolare, la marginalità operativa caratteristica, principalmente per effetto dell'incrementato carico fiscale sugli immobili, era prevista diminuire nel primo anno di piano (attestandosi sostanzialmente al livello registrato in sede di consuntivo) per poi ottenere un recupero graduale negli anni successivi, mentre il *gearing* era previsto al di sotto della soglia di 1,4, come successivamente consuntivato.

In data 18 aprile 2013, il Consiglio di Amministrazione ha approvato: (i) l'emissione di nuovi titoli obbligazionari *senior* non garantiti a tasso fisso, per un importo massimo pari ad Euro 230.000.000 e con scadenza maggio 2017; e (ii) la promozione dell'Offerta di Scambio volta a consentire il rifinanziamento delle predette obbligazioni convertibili in circolazione, per un importo complessivo pari ad Euro 230.000.000, in scadenza al 28 dicembre 2013.

Nell'ambito dell'Offerta di Scambio, in data 7 maggio 2013, IGD ha quindi emesso nuovi titoli obbligazionari *senior* non garantiti a tasso fisso "€ 144,900,000 4.335 per cent. Notes due 7 May 2017", dal valore nominale unitario pari a Euro 100.000, per un ammontare nominale complessivo pari ad Euro 122.900.000, con scadenza il 7 maggio 2017 e diritto al pagamento di un interesse fisso pari al 4,335%, da corrisponderci annualmente in via posticipata il 7 maggio di ciascun anno. In pari data, la Società ha inoltre emesso nuovi titoli obbligazionari residui collocati a investitori terzi in possesso dei requisiti previsti dalla normativa applicabile per gli investitori qualificati in Italia e all'estero, per un ammontare nominale complessivo pari ad Euro 22.000.000.

I titoli obbligazionari *senior* sono regolati dalla legge inglese e presentano le seguenti caratteristiche:

- durata pari a quattro anni dalla data di emissione;
- prezzo di emissione pari al 100% del valore nominale;
- diritto al pagamento di un interesse fisso pari al 4,335%, determinato maggiorando di 375 *basis points* il tasso *midswap* a 4 anni determinato in data 29 aprile 2013, da corrisponderci annualmente in via posticipata il 7 maggio di ciascun anno;
- rimborso alla pari ed in unica soluzione, oltre agli interessi da corrisponderci a scadenza, in caso di mancato esercizio da parte della Società dell'opzione di rimborso anticipato esercitabile dalla stessa ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle obbligazioni;
- clausola di rimborso anticipato in determinate ipotesi di c.d. *change of control*, ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle obbligazioni;
- quotazione sul mercato regolamentato presso il *Luxembourg Stock Exchange*.

## CAPITOLO XIII - PREVISIONI O STIME DEGLI UTILI

### Premessa

In data 2 ottobre 2012 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato il piano industriale 2012-2015 (il “**Piano 2012-2015**”), contenente le linee guida strategiche e gli obiettivi economici, finanziari e patrimoniali del Gruppo IGD.

Il Piano 2012-2015 è stato elaborato dagli Amministratori dell'Emittente partendo dai dati preconsuntivi relativi al 31 dicembre 2012.

Il Piano 2012-2015 è stato predisposto sulla base di principi contabili omogenei a quelli utilizzati per la redazione del Bilancio Consolidato 2012, redatto in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS adottati dall'Unione Europea.

Il Piano 2012-2015 include un insieme di stime ed ipotesi relative alla realizzazione di eventi futuri e di azioni che dovranno essere intraprese da parte degli Amministratori dell'Emittente, che includono, tra le altre, assunzioni ipotetiche, soggette ai rischi e alle incertezze che caratterizzano l'attuale scenario macroeconomico, relative ad eventi futuri ed azioni degli Amministratori che non necessariamente si verificheranno ed eventi e azioni sui quali gli Amministratori ed il management non possono, o possono solo in parte influire, circa l'andamento delle principali grandezze patrimoniali ed economiche o di altri fattori che ne influenzano l'evoluzione (nel complesso, le “**Assunzioni Ipotetiche**”).

L'elaborazione del Piano 2012-2015 si basa, all'interno dell'attuale scenario economico molto incerto, sulle seguenti principali Assunzioni Ipotetiche, presentate in dettaglio nei successivi Paragrafi 13.1 e 13.2:

1. la cessione di immobili entro l'esercizio 2015 per un controvalore stimato di circa Euro 108 milioni, corrispondente al loro valore di iscrizione in bilancio;
2. incremento del *fair value* degli immobili unicamente per effetto degli investimenti effettuati nell'arco temporale del Piano 2012-2015; e
3. la positiva conclusione delle attività di rifinanziamento del debito in scadenza e di copertura dell'ulteriore fabbisogno finanziario derivante dagli investimenti previsti.

Va tuttavia evidenziato che, a causa dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro, sia per quanto concerne il concretizzarsi dell'accadimento sia per quanto riguarda la misura e la tempistica della sua manifestazione, gli scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati potrebbero essere significativi, anche qualora gli eventi previsti nell'ambito delle assunzioni ipotetiche effettivamente si verificassero.

### 13.1 Linee guida ed obiettivi del Piano 2012-2015

Il Piano 2012-2015, così come approvato dal Consiglio di Amministratori in data 2 ottobre 2012, è basato sulle tre linee guida di seguito riportate.

#### 1) *Consolidamento dei risultati operativi e della redditività*

La prima linea di azione per il consolidamento dei risultati operativi è imperniata sull'obiettivo di sostenere i flussi di ricavi da affitti nel tempo, attraverso:

- la capacità di innovazione attraverso l'inserimento di marchi generatori di traffico, servizi alla persona e valorizzazione delle eccellenze del territorio;
- la maggiore attenzione alle evoluzioni del settore in particolare del settore alimentare e dei *temporary shop*;
- la politica di attenzione all'equilibrio economico e finanziario dei *retailer* con l'attuazione di piani di sostegno rivolti ai *retailer* in difficoltà, che tuttavia sono previsti in riduzione per ammontare complessivo nell'arco temporale del Piano 2012-2015.

Inoltre sui ricavi a perimetro omogeneo sono previsti gli effetti positivi derivanti da:

- la graduale diminuzione del *vacancy ratio* medio;
- i rinnovi dei canoni di locazione applicando un incremento di circa l'1% medio annuo;
- la crescita dei ricavi netti di Winmarkt in Romania, soprattutto grazie alle opportunità consentite dalla riqualificazione della GLA ed agli effetti positivi relativi ai più recenti contratti, sia in termini di *step rent* sia in termini di meccanismi di indicizzazione; e
- la continuazione di piani di *marketing* coordinati per fornire un'identità comune agli eventi e alla comunicazione ai diversi centri sparsi sul territorio italiano, permettendo di ottenere sinergie significative.

Per quanto riguarda i costi diretti è stato ipotizzato il mantenimento di un livello sostanzialmente stabile, in termini di valore assoluto, per tutta la durata del Piano 2012-2015, nonostante il rilevante impatto dell'IMU, che è stato considerato già a partire dai risultati 2012.

L'incidenza di tali costi sul totale dei ricavi derivanti dalla gestione caratteristica è prevista in diminuzione, attestandosi alla fine del Piano 2012-2015 a circa il 21,5%.

Infine, relativamente alle spese generali, nonostante sia prevista una lieve crescita in valore assoluto, la loro incidenza rispetto ai ricavi da gestione caratteristica è prevista in diminuzione attestandosi sotto l'8% nel 2015.

## 2) *Valorizzazione del portafoglio esistente e pipeline di sviluppo*

La valorizzazione del portafoglio del Gruppo IGD è basata sulla realizzazione dei progetti già chiaramente identificati (c.d. *committed pipeline*) e intende perseguire i seguenti obiettivi:

- il mantenimento di un'elevata attrattività dei Centri Commerciali presenti nel Portafoglio Immobiliare, anche attraverso ampliamenti e *restyling* degli stessi;
- l'apertura di nuovi centri commerciali con potenzialità nel proprio territorio di riferimento o la realizzazione di progetti innovativi come Porta a Mare (*retail* in centro storico);
- il sostenimento dello sviluppo per il raggiungimento della piena redditività dei centri commerciali di recente apertura e di quelli con le maggiori potenzialità.

Tutte le attività di progettazione sono sviluppate anche in funzione degli obiettivi di carattere commerciale.

Il Piano 2012-2015 prevede investimenti complessivi da effettuarsi nell'arco temporale 2012-2015 per circa Euro 200 milioni, di cui:

- Euro 120 milioni relativi a investimenti sul portafoglio esistente, principalmente per ampliamenti e *restyling* di centri dominanti nella rispettiva area di riferimento (quali il Centro Esp, il Centro d'Abruzzo, il Porto Grande, il Centro Sarca, il Gran Rondò e Le Porte di Napoli), e altri interventi di manutenzione straordinaria sia in Italia sia in Romania allo scopo di adeguare le facciate e le parti interne dei *deparment store* Winmarkt agli standard internazionali (per Euro 12 milioni), con riflessi attesi positivi rispetto alla possibilità di inserire nuovi *retailer* di elevato profilo e di attrarre potenziali investitori in un prossimo futuro; ed
- Euro 80 milioni relativi a investimenti in progetti di sviluppo presenti nella pipeline, ovvero il nuovo centro commerciale di Chioggia ed il progetto multifunzionale di Porta Medicea a Livorno.

In particolare, il Piano 2012-2015 per gli esercizi successivi al 2012 prevede investimenti pari a circa: (i) Euro 66 milioni per l'esercizio 2013, (ii) Euro 65 milioni per l'esercizio 2014 e (iii) Euro 47 milioni per l'esercizio 2015.

Lo scostamento tra gli investimenti di cui al precedente Paragrafo 5.2.2 per l'esercizio 2013 rispetto a quanto previsto nel Piano 2012-2015, è dovuto alla circostanza che determinati investimenti inclusi nel Piano 2012-2015 alla Data del Documento di Registrazione non hanno costituito oggetto di una delibera specifica da parte dei competenti organi sociali dell'Emittente, per essendo in corso di finalizzazione.

Il Piano 2012-2015 prevede anche la cessione di immobili entro l'esercizio 2015 per un controvalore complessivo stimato di circa Euro 108 milioni, corrispondente al loro valore di iscrizione in bilancio, di cui circa Euro 8 milioni relativi a dismissioni in Romania.

IGD potrà valutare anche eventuali opportunità di *asset rotation* e *partnership* con investitori istituzionali finanziari.

Resta inoltre sempre valida la strategia di aggregazione di portafogli immobiliari di terzi, sempre nel segmento *retail*, in particolare nell'ambito del mondo cooperativo.

Infine, per tutto l'arco temporale del Piano 2012-2015, è stato ipotizzato che il *fair value* degli immobili venga incrementato unicamente per effetto degli investimenti effettuati nell'arco temporale del Piano 2012-2015.

### 3) *Sostenibilità finanziaria*

La strategia finanziaria dell'Emittente è improntata ad un graduale *deleveraging*, il Piano 2012-2015, infatti, prevede che il livello massimo del rapporto di *gearing* nell'arco temporale del Piano 2012-2015 si attesti entro l'1,4x e che alla fine dell'esercizio 2015 tale rapporto si attesti sotto l'1,2x, anche attraverso la prevista cessione degli immobili.

Il Piano 2012-2015 prevede di mantenere una struttura del debito orientata al lungo termine, in equilibrio rispetto all'elevato livello di immobilizzazione dell'attivo ed in grado di far fronte all'ulteriore fabbisogno finanziario derivante dagli investimenti previsti, attraverso: (i) il rifinanziamento del debito in scadenza nel 2013, con particolare riferimento al prestito obbligazionario convertibile "EUR 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013" con scadenza 28 dicembre 2013; e (ii) l'opzione di reinvestimento del dividendo (c.d. "*dividend reinvestment option*") in un aumento del capitale sociale, da riproporre per ogni anno del Piano 2012-2015 in occasione della distribuzione dei dividendi, per un valore pari al 50% dell'ammontare complessivo dei dividendi da distribuire. Tale scelta, considerata strategica, è stata effettuata, anche in considerazione dei risultati positivi ottenuti dalla prima operazione di *dividend reinvestment option* conclusasi nel 2012 e nel rispetto degli obblighi di distribuzione degli utili previsti in conformità al proprio status di SIIQ.

Per quanto riguarda il grado di copertura del rischio di variazione del tasso di interesse sull'indebitamento complessivo, l'intenzione è mantenere un livello sostanzialmente stabile e pari a circa il 65% nell'arco temporale del Piano 2012-2015, compatibilmente con l'andamento dei parametri di riferimento e degli *spread*.

Infine in conformità al proprio status di SIIQ ed in linea con il tema della sostenibilità che domina tutte le aree del Piano 2012-2015, l'Emittente si propone di potere offrire una remunerazione attraente ai propri azionisti.

## **13.2 Principali assunzioni di carattere generale e scenario macroeconomico alla base del Piano 2012-2015**

Si riportano di seguito le principali assunzioni relative allo scenario macroeconomico di riferimento utilizzate dagli Amministratori per la predisposizione del Piano 2012-2015.

Fatto salvo dove diversamente indicato, tutti i dati di scenario macroeconomico riportati nel seguente paragrafo derivano da elaborazioni del management sulla base di analisi di vari studi effettuati da primari istituti di ricerca.

### *Le ipotesi sull'economia area Euro*

L'elevata incertezza, i rischi sulle decisioni politiche e le tensioni sui mercati finanziari hanno contribuito al deterioramento dell'*outlook* economico generale nell'area Euro. Si è

infatti delineato un quadro caratterizzato dall'elevato tasso di disoccupazione, dalla fragile fiducia dei consumatori, e dall'introduzione di politiche di austerità in diversi paesi nell'area Euro. Pertanto l'*outlook* sui consumi rimane debole così come la potenziale ripresa, prevista nel 2013.

#### *Le ipotesi di riferimento per l'economia italiana*

In Italia gli andamenti macroeconomici presentano elementi di fragilità addizionali derivanti sia da profili di debolezza specifici sia da un contesto finanziario ulteriormente deteriorato, che ha visto mantenere elevata la volatilità dello spread BTP-Bund, nonché il costo della raccolta delle banche. Queste tensioni, unite alle misure di austerità fiscale introdotte in Italia, hanno ulteriormente penalizzato la congiuntura economica negativa in Italia. Tuttavia si prevede che, in considerazione dei recenti segnali di miglioramento sui mercati finanziari, la recessione si arresti nel 2013 mentre la crescita è prevista a partire dal 2014. In particolare le ipotesi relative all'andamento del PIL italiano utilizzate per la redazione del Piano 2012-2015 sono state: -2,3% nel 2012, -0,3% nel 2013, + 1,1% nel 2014 e +1,2% nel 2015.

Per quanto riguarda l'inflazione al consumo, è stata stimata pari a 3,1% nel 2012, ed è stato previsto un andamento decrescente, in conseguenza della recessione in corso, in particolare del 2,2% nel 2013 e del 2% nel 2014 e 2015.

In questo quadro economico i comportamenti di spesa delle famiglie italiane restano improntati alla prudenza, frenati dalla dinamica del reddito disponibile, dalle misure fiscali restrittive attuate dal Governo e dalle condizioni del mercato del lavoro, che a fine dicembre 2012 ha raggiunto il livello di disoccupazione più alto da 30 anni attestandosi all'11,2%<sup>9</sup>. È previsto tuttavia un graduale miglioramento dello scenario economico e occupazionale e dell'incremento del reddito disponibile; in particolare le stime utilizzate per l'andamento dei consumi sono state pari al -3,1% nel 2012, al -1,1% nel 2013, al +0,7% nel 2014 e al +1% nel 2015.

#### *Le ipotesi di riferimento per l'economia rumena*

Nel 2012 l'andamento del PIL romeno, pur rimanendo positivo (+0,3%), ha subito un rallentamento. Tuttavia si prevede, negli anni successivi, una ripresa che tuttavia dipenderà largamente dalle dinamiche degli altri paesi europei. Le stime utilizzate per l'andamento del PIL sono state pari a +2,2% nel 2013, +3,7% nel 2014, e +4% nel 2015.

Per quanto riguarda il tasso di inflazione in Romania, ai fini della predisposizione del Piano 2012-2015 è stata prevista in linea con il tasso di inflazione per l'area Euro, ovvero pari a +2,2% nel 2012 e pari a +1,7% per gli anni dal 2013 al 2015.

#### *Tassi di interesse*

Il livello del tasso Euribor a 3 mesi è stato previsto pari a 0,28% nel 2013, 0,55% nel 2014 e 0,95% nel 2015.

Per quanto riguarda gli *spread* medi sui finanziamenti a breve termine, sono stati previsti pari a 2,75% nel 2013 e a 2,5% negli anni 2014-2015, mentre gli *spread* sui nuovi finanziamenti a medio-lungo termine sono stati previsti pari a 3,5% negli anni 2013-2014 e pari a 3,25% nel 2015.

#### *Il settore immobiliare retail in Italia e Romania*

In Italia, nel 2012, il volume totale degli investimenti immobiliari *retail* è stato pari a Euro 1.345<sup>10</sup> milioni, registrando una contrazione del 42% rispetto al 2011. L'economia in difficoltà e l'incertezza politica italiana hanno continuato a tenere lontani dall'Italia gli investitori stranieri, che hanno rivolto la loro attenzione ai mercati europei tradizionalmente più solidi e più liquidi quali Regno Unito, Francia e Germania.

---

<sup>9</sup> Fonte: dato ufficiale ISTAT.

<sup>10</sup> Fonte: Cushman & Wakefield e CBRE.

Tuttavia, considerando le caratteristiche del mercato italiano nonché le sue dimensioni, il livello di liquidità e trasparenza e la *pipeline* piuttosto stabile di nuove aperture, l'attrattività potenziale del mercato italiano resta confermata per i prossimi anni. Pertanto, è previsto che il settore *retail* in Italia, ed in particolare il segmento dei centri commerciali, si confermi, in linea con il *trend* in crescita a livello globale, ancora interessante per investitori, *retailers* e consumatori.

In Romania nel 2012 la *pipeline* di sviluppo, seppur decisamente inferiore rispetto agli anni precedenti, ha rilevato un'accelerazione nel secondo semestre del 2012, a conferma del ritorno di interesse da parte di *developer* e investitori internazionali; ed è stata inoltre confermata l'attività di importanti *retailer* sia nel segmento *fashion* sia in quello *food*, che hanno proseguito nei loro piani di sviluppo con aperture a Bucarest e nelle principali città, una tendenza prevista anche per i prossimi anni.

### 13.3 Risultati del Piano 2012-2015

Sulla base dell'insieme di ipotesi e di Assunzioni Ipotetiche, descritti nei precedenti paragrafi 13.1 e 13.2, i dati previsionali (i “**Dati Previsionali**”) inclusi nel Piano 2012-2015, così come approvato dagli Amministratori dell'Emittente in data 2 ottobre 2013, prevedono un “EBITDA *margin* della gestione caratteristica”, determinato come il rapporto tra EBITDA della gestione caratteristica ed i ricavi della stessa (ovvero la somma dei ricavi da attività locativa e dei ricavi da servizi), maggiore del 71% nel 2015.

Inoltre il Piano 2012-2015 prevede il raggiungimento dei seguenti risultati:

- crescita media annua composta dei ricavi da attività locativa in Italia a rete omogenea (2012-2015): +2,8%;
- crescita media annua composta dei ricavi consolidati derivanti da attività locativa (2012-2015): +3,6%;
- *Funds from Operations* (o “FFO”)<sup>11</sup> nel 2015: Euro 45-50 milioni.
- limite massimo di *gearing*<sup>12</sup> (2012-2015): 1,4x;
- *Gearing* a fine 2015 pari a 1,2x;
- Loan To Value ( o “LTV”)<sup>13</sup> a fine 2015 pari a circa 52%;
- *Interest cover ratio*<sup>14</sup> a fine 2015 superiore a 2x;
- investimenti (2012-2015): Euro 200 milioni; e
- dismissioni 2012-2015 per Euro 108 milioni (Euro 100 milioni in Italia e Euro 8 milioni in Romania).

### 13.4 Risultati consuntivi 2012 rispetto ai dati previsti nel Piano 2012-2015 ed eventi successivi

I risultati consolidati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 ed al trimestre chiuso al 31 marzo 2013, hanno evidenziato un andamento sostanzialmente in linea con i programmi e le previsioni economiche e finanziarie contenuti nel Piano 2012-2015, rimanendo all'interno dei *range* previsti per i principali indicatori di redditività e di struttura finanziaria. In particolare, la marginalità operativa della gestione caratteristica, come previsto dal Piano 2012-2015 ha registrato una diminuzione nel 2012, principalmente per

<sup>11</sup> Il “*Funds from Operations*” o FFO è ottenuto rettificando il risultato prima delle imposte per gli elementi non monetari (ovvero imposte differite, ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento, variazioni del *fair value*), per l'impatto della gestione straordinaria e dei profitti relativi alle cessioni di immobili.

<sup>12</sup> Il *gearing* è definito come il rapporto tra l'Indebitamento Finanziario Netto ed il patrimonio netto.

<sup>13</sup> Il “*Loan to Value*” o LTV è definito come il rapporto tra l'Indebitamento Finanziario Netto ed il valore complessivo degli immobili.

<sup>14</sup> L’*Interest cover ratio*” è definito come il rapporto tra l'EBITDA e gli oneri finanziari.

effetto dell'incrementato carico fiscale sugli immobili, per poi ottenere un recupero graduale negli anni successivi; tale andamento è stato confermato nel trimestre chiuso al 31 marzo 2013, in cui vi è stato un recupero della marginalità operativa della gestione caratteristica rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012.

Dal punto di vista della sostenibilità finanziaria, anche l'Indebitamento Finanziario Netto è risultato sostanzialmente in linea con le previsioni del Piano 2012-2015 ed il *gearing* al 31 dicembre 2012 ed al 31 marzo 2013, così come previsto, si è attestato al di sotto della soglia di 1,4x. Inoltre in data 7 maggio 2013, IGD ha emesso titoli obbligazionari per un ammontare nominale complessivo pari a circa Euro 145 milioni, di cui circa Euro 123 milioni sottoscritti dai portatori dei titoli obbligazionari convertibili ed Euro 22 milioni da investitori terzi. Tali titoli obbligazionari di durata pari a quattro anni, sono stati emessi ad un prezzo di emissione pari al 100% del valore nominale e prevedono una cedola annuale pari al 4,335%. Le condizioni relative a tali titoli obbligazionari risultano migliorative rispetto a quanto inizialmente previsto nel Piano 2012 - 2015. In aggiunta, si segnala che alla Data del Documento di Registrazione sono in corso ulteriori attività per il rifinanziamento del debito in scadenza.

Infine, nel corso del 2012, a fronte di circa Euro 200 milioni complessivi previsti per la realizzazione di investimenti nell'arco temporale 2012-2015, sono stati effettuati investimenti per un valore complessivo di circa Euro 21 milioni.

### **13.5 Relazione della Società di Revisione sui Dati Previsionali**

La Società di Revisione ha emesso in data 8 Maggio 2013 una relazione relativa alle procedure svolte sui Dati Previsionali del Gruppo riportati nel presente Capitolo XIII. Copia di tale relazione è allegata al presente Documento di Registrazione.

## CAPITOLO XIV - ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E PRINCIPALI DIRIGENTI

### 14.1 Organi sociali e principali dirigenti

#### 14.1.1 Consiglio di Amministrazione

Alla Data del Documento di Registrazione, il consiglio di amministrazione dell'Emittente (il "Consiglio di Amministrazione") in carica è composto da 15 membri, nominati dall'Assemblea Ordinaria in data 19 aprile 2012. Gli Amministratori rimarranno in carica fino all'Assemblea Ordinaria convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014.

Le generalità dei membri del Consiglio di Amministrazione sono indicate nella tabella che segue:

Nome e Cognome	Carica	Luogo e data di nascita
Gilberto Coffari (***)	Presidente	Bertinoro (FC), 12 giugno 1946
Sergio Costalli (**)	Vice Presidente	Rosignano Marittimo (LI), 8 marzo 1952
Claudio Albertini (***)	Amministratore Delegato	Bologna (BO), 16 aprile 1958
Roberto Zamboni (**)	Amministratore	Conselice (RA), 7 luglio 1950
Aristide Canosani (**)	Amministratore	Ravenna (RA), 24 dicembre 1935
Leonardo Caporioni (**)	Amministratore	Livorno (LI), 18 marzo 1964
Fernando Pellegrini (**)	Amministratore	Cecina (LI), 2 febbraio 1964
Fabio Carpanelli (*)	Amministratore	Crespellano (BO), 27 dicembre 1938
Elisabetta Gualandri (*)	Amministratore	Modena (MO), 12 giugno 1955
Tamara Magalotti (*)	Amministratore	Civitella di Romagna (FC), 27 luglio 1948
Livia Salvini (*)	Amministratore	Roma (RM), 27 giugno 1957
Andrea Parenti (*)	Amministratore	Roma (RM), 22 ottobre 1957
Riccardo Sabadini (*)	Amministratore	Ravenna (RA), 6 agosto 1957
Giorgio Boldreghini (*)	Amministratore	Goito (MN), 16 settembre 1944
Massimo Franzoni (*)	Amministratore	Bentivoglio (BO), 1 giugno 1956

(\*) Independente ai sensi dell'art. 148, comma terzo, del Testo Unico e del Codice di Autodisciplina.

(\*\*) Amministratore non esecutivo.

(\*\*\*) Amministratore esecutivo.

I componenti del Consiglio di Amministrazione sono domiciliati per la carica presso la sede legale della Società in Ravenna, Via Agro Pontino n. 13.

Con riferimento al Consigliere Dott. Massimo Franzoni, in considerazione della elevata professionalità e dell'attività svolta negli ultimi esercizi dal medesimo, nonostante l'incarico sia stato ricoperto per un periodo di durata superiore a nove anni, a giudizio dell'Emittente tale circostanza non ne compromette l'indipendenza del giudizio e, pertanto, la stessa Società ha ritenuto che il soggetto sia indipendente anche ai sensi del Codice di Autodisciplina.

Si riporta di seguito un sintetico *curriculum vitae* di ogni amministratore, dal quale emergono la competenza e l'esperienza maturate in materia di gestione aziendale.

**Gilberto Coffari** –Nato a Bertinoro (FC), il 12 giugno 1946, si è diplomato in Ragioneria presso l'Istituto Tecnico Ginanni di Ravenna. Nel 1970 è stato assunto presso l'Ufficio Assistenza Fiscale e Legislazione del Lavoro della stessa Associazione Provinciale (ARCA)

quale responsabile dell'Ufficio Legislazione del lavoro, assistenza fiscale, contrattualistica. Nel 1974 diviene Responsabile Provinciale delle Cooperative Ortofruttivinicole. Nel 1975 è stato eletto Presidente della Cooperativa Ala-Frutta (Industria trasformazione conserve vegetali) e successivamente ha ricoperto la carica di Presidente dell'Associazione Provinciale Coop Agricole Ravenna (dal 1982), della Legacoop di Ravenna (dal 1989 al 1998), di Coop Adriatica (dal 2006 al 2011), di Spring 2 S.r.l. (dal 2009 al 2011) e di Lima S.r.l. (dal 2010 al 2011), e di Vice Presidente di Coop Adriatica (dal 1998 al 2006). Ha ricoperto il ruolo di componente degli organi amministrativo e di controllo di varie società: Coop Italia (dal 2001 al 2011), Centrale Adriatica Società Cooperativa (dal 2003 al 2011), Cometha Società Cooperativa (dal 2000 al 2008), UGF Merchant (dal 2001 al 2009), Finsoe (dal 2006 al 2011), Holmo (dal 2008 al 2011), di UGF Spa (dal 2007 al 2011), di Unipol Assicurazioni (dal 2010 al 2011). Ricopre inoltre incarichi quale Consigliere di Federcoop S.c.p.A. (dal 2007), Consigliere di Banca Sai (dal 2012), Vice Presidente di Unipol Banca spa (dal 2007), Presidente di Coop Ci Conto (dal 2013). Inoltre ha ricoperto incarichi elettivi quale Sindaco del Comune di Cervia, Consigliere comunale del Comune di Cervia e Consigliere provinciale della Provincia di Ravenna e Membro della Giunta della Camera di Commercio di Ravenna. È socio delle società Unipol Banca S.p.A., ENI S.p.A., Enel S.p.A. e Recordati S.p.A..

**Sergio Costalli** – Nato a Rosignano Marittimo (LI), l'8 marzo 1952, si è laureato nel 1978 presso l'Università degli studi di Pisa in Scienze Politiche. È autore di diverse pubblicazioni. Dal 1981 al 1989 è stato Coordinatore del Settore Sviluppo Economico e Attività Produttive e Responsabile U.O. Commercio, Annona e Mercati presso il Comune di Cecina. Dal 1989 ad oggi ha ricoperto vari incarichi in Unicoop Tirreno, quali, ad esempio, quello di Amministratore Delegato, Vice Presidente e Direttore Amministrazione, Finanza e Controllo. È stato inoltre Presidente del Consiglio di Amministrazione di varie società, quali Vignale Immobiliare S.p.A. (dal 1997 al 2008), Vignale Comunicazioni S.r.l. (dal 1996 al 2010) e Holmo del Tirreno S.p.A. (dal 2011 al 2012). Ha ricoperto la carica di membro del Consiglio di Amministrazione di varie società, quali Porta Medicea S.p.A. (dal 2008 al 2009), Unipol Assicurazioni S.p.A. (dal 2007 al 2010), di Ipercoop Tirreno S.p.A. (dal 1999 al 2008) e di Holmo S.p.A. (dal 2007 al 2012) e Holmo del Tirreno S.p.A. (dal 2011 al 2012). Attualmente ricopre la carica di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione di Unipol Banca S.p.A. (dal 2011), di Presidente di Unipol Merchant S.p.A. (dal 2010), di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione di Unicoop Tirreno Soc. Coop. r. l., membro del Comitato Esecutivo e della Direzione Aziendale di Unicoop Tirreno nonché Presidente della Fondazione Memorie Cooperative. Ricopre la carica di membro del Consiglio di Amministrazione e del Comitato di Presidenza di Unipol Gruppo Finanziario S.p.A., di Consigliere di Finsoe S.p.A. (dal 2007) e di Fondiaria-Sai S.p.A. (dal 2012).

**Claudio Albertini** – Nato a Bologna il 16 aprile 1958, si è diplomato in Ragioneria nel 1977 presso l'Istituto Tecnico L. Tanari di Bologna. È iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bologna e nel Registro dei Revisori Contabili. Dal 1978 al 1981 ha lavorato presso la Confederazione Nazionale dell'Artigianato di Bologna con mansioni di assistenza contabile e fiscale alle imprese associate. Dal 1981 al 1985 ha ricoperto la carica di Funzionario presso la Legacoop Bologna con mansioni di consulenza fiscale-amministrativa alle imprese associate. È stato Direttore Amministrativo di Unifinass S.p.A., società finanziaria controllata da Unipol Assicurazioni S.p.A. (dal 1985 al 1989), Direttore Amministrazione e Controllo di Finsoe S.p.A. Holding del Gruppo Unipol (dal 1989 al 1994) e di Unisalute S.p.A., compagnia di assicurazioni specializzata nel ramo malattie del Gruppo Unipol (dal 1995 al 1995). È stato Vice Presidente (dal 2009 al 2010), Amministratore Delegato (dal 1996 al 2003), Direttore Generale (dal 1996 al 2009) di Unipol Merchant Banca per le Imprese S.p.A. In Unipol Gruppo Finanziario, nel periodo 2009 - 2010, ha ricoperto l'incarico di Direttore Partecipazioni e nel 2010 è stato Responsabile Investor Management. Ha inoltre ricoperto incarichi di amministratore, sindaco o revisore in varie società ad esempio Consigliere di Sorin S.p.A. (dal 2009 al 2012), Consigliere di Nomisma S.p.A. (dal 2001 al 2012), Consigliere di UGF Merchant (dal 2009 al 2013). Ricopre l'incarico di sindaco effettivo di Cefla Capital Services S.p.A.

(dal 2001), Consigliere di FINPA.S. S.p.A. (dal 1999); Consigliere di Holcoa S.p.A. (dal 2010), Consigliere di Pegaso Finanziaria S.p.A. (dal 2007), Consigliere di Protos S.p.A. (dal 2007), Consigliere di Sofinco S.p.A. (dal 1997), e di Vicepresidente della società Virtus Pallacanestro Bologna S.p.A. (dal 2012).

**Roberto Zamboni** – Nato a Conselice (RA) il 7 luglio 1950, ha conseguito la laurea in Ingegneria Civile Edile presso l'Università di Bologna nel 1976. Dal 1977 al 1998 ha lavorato presso la Cooperativa Ravennate Costruttori e successivamente presso l'ITER (Impresa Generale di Costruzioni) in qualità, prima di tecnico di cantiere, poi di Responsabile di Area, assumendo nel 1985 la responsabilità del Settore Costruzioni Italia. Nel 1992 è divenuto responsabile del Settore Costruzioni Estero. Nel biennio 1998 – 1999 è stato Direttore Tecnico presso il Consorzio Cooperative di Costruzione di Bologna e responsabile di una società costituita con alcune aziende municipalizzate della Regione Emilia Romagna, con lo scopo di realizzare impianti di distribuzione gas in Sardegna. Dal 1999 ricopre l'incarico di Direttore Tecnico, nonché Responsabile dell'Area Tecnica e Sviluppo Iniziative in Coop Adriatica presso la quale dal 2006 ricopre il ruolo di Direttore Sviluppo e Patrimonio. Ricopre l'incarico di Consigliere di Sedicoop S.r.l. (dal 2011), Consigliere di C.B.E.G. S.c.r.l. (dal 2010), Consigliere di Forum S.r.l. (dal 2008), Consigliere di Uniagro S.p.A. (dal 2007), Consigliere di IBN S.r.l. (dal 2008), Consigliere di INRES Soc. Coop dal 1999 e dal 2010 è Vicepresidente della stessa società.

**Aristide Canosani** – Nato a Ravenna il 24 dicembre 1935. È Revisore Legale. Ha svolto importanti incarichi nella Pubblica Amministrazione; nel 1967 è stato Consigliere nell'Ente Ospedaliero Istituzioni Assistenziali Raggruppate di Ravenna. Dal 1969 al 1980 è stato Sindaco del Comune di Ravenna e dal 1981 al 1984 ha ricoperto le cariche di membro del Consiglio Nazionale dei Beni Culturali e di Consigliere dell'Istituto Regionale Beni Culturali dell'Emilia Romagna. Dal 1981 al 1986 è stato Presidente della Federazione delle Cooperative della Provincia di Ravenna e consigliere di Unipol Assicurazioni e di altre società collegate. È stato Presidente del Consiglio di Amministrazione della Banca del Monte di Bologna e Ravenna, dell'Istituto Regionale di Credito Agrario, di Carimonte Banca e di Rolo Banca 1473 S.p.A.. Dal 2002 al 2008 è stato Presidente del Consiglio di Amministrazione di UniCredit Banca (Banca Retail del Gruppo Unicredit). Dal 2008 al 2010 è stato Presidente della nuova UniCredit Banca, Banca territoriale Retail per il Nord Italia, nata il 1° novembre 2008 dalla riorganizzazione societaria del Gruppo UniCredit. Inoltre ha ricoperto la carica di Consigliere in UniCredit Vita S.p.A. (dal 2007 al 2012) ed Aviva S.p.A. (dal 2008 al 2012). Attualmente ricopre le cariche di Consigliere di Amministrazione di Coop Adriatica S.c.ar.l. (dal 2008), di Presidente di CreditRas Vita S.p.A. (dal 2008) e di Presidente di CreditRas Assicurazioni S.p.A. (dal 2008), queste ultime due società partecipate da Allianz e UniCredit.

**Leonardo Caporioni** – Nato a Livorno (LI) il 18 marzo 1964, si è laureato in economia e commercio nel 1989 presso l'Università degli studi di Pisa. Nel 1991, ha conseguito un *master in management* delle imprese commerciali presso l'IFOR a Milano. È Dottore Commercialista e Revisore Legale. Dal dicembre 1991 ha maturato varie esperienze all'interno di varie società (sia commerciali che finanziarie ed immobiliari) del Gruppo Coop Toscana Lazio (oggi Gruppo Unicoop Tirreno) in cui ha ricoperto vari ruoli tra i quali quelli di responsabile amministrazione di gruppo e di responsabile pianificazione e controllo di gruppo. Dal 2005 è dirigente di Unicoop Tirreno nella quale è stato Direttore Amministrazione e Direttore Pianificazione e Controllo del gruppo. Oggi è Direttore Amministrazione e Bilancio e Procuratore Speciale. Ha ricoperto l'incarico di Presidente e Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione di Tirreno Logistica S.r.l. (2011), di consigliere di Vignale Immobiliare s.p.a. (2009) e di Coopfond s.p.a. (2012). È Vice Presidente di Immobiliare Sviluppo della Cooperazione S.r.l. del gruppo Unicoop Tirreno (dal 2006); è membro del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa Lavoratori delle Costruzioni (dal 2006), di Cooperare S.p.A. (dal 2009), di Axis S.r.l. (dal 2011) e de Il Paduletto S.r.l. (dal 2012). Ricopre la carica di Presidente del Collegio Sindacale di Compagnia Finanziaria ed Immobiliare Toscana (dal 2002), di Presidente del Collegio Sindacale di Coop L'Avvenire 1921 (dal 2012), è inoltre sindaco di Coopersalute – Fondo di

assistenza sanitaria integrativa dipendenti Coop di consumo e consigliere (dal 2012) del Fondo Pensione Dirigenti Cooperative di Consumatori e della Cassa di Assistenza Dirigenti delle Cooperative di Consumo. In IGD è membro del Consiglio di Amministrazione dal 2006 ed è stato componente del relativo Comitato per il Controllo Interno dal 2006 al 2012.

Ha ricoperto incarichi pubblici elettivi nel comune di residenza (consigliere comunale dal 1999 al 2006 e assessore alle finanze).

**Fernando Pellegrini** –Nato a Cecina, il 2 febbraio 1964 si è laureato in Economia e Commercio nel 1992 presso l'Università degli studi di Pisa. È dirigente di Unicoop Tirreno Soc. Coop. dal 2006, ove ricopre anche la carica di Direttore Centrale Finanza, Patrimonio e Bilancio, nonché Procuratore speciale dal 2011. Ha ricoperto vari ruoli all'interno del gruppo Unicoop Tirreno, quali ad esempio quello di Responsabile Amministrazione Vignale Informatica S.r.l. (dal 1996 al 1997); Responsabile Amministrazione Vignale Immobiliare S.p.A. (dal 1997 al 1998); Responsabile Amministrazione e Controllo Gestione Ipercoop Tirreno S.p.A. (dal 1998 al 2000); Responsabile Tesoreria (dal 2000 al 2004); Responsabile Finanza (dal 2004 al 2011). Ha ricoperto i ruoli di Presidente del Consiglio di Amministrazione e di Consigliere della società SO.GE.FIN S.r.l. (dal 2007 al 2012) e di Consigliere di Unicard S.p.A. (dal 2002 al 2008). È Consigliere del Consiglio di Amministrazione di Campania Distribuzione Moderna S.r.l. (dal 2012). Nella società Simgest S.p.a. ricopre il ruolo di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione (dal 2011) e di Presidente del Comitato esecutivo (dal 2011); dal 2008 al 2011 è stato membro del Comitato esecutivo.

**Fabio Carpanelli** –Nato a Crespellano (BO), il 27 dicembre 1938, si è diplomato in Ragioneria. È revisore legale dei conti. È stato Direttore amministrativo (dal 1964 al 1968) e Presidente (dal 1968 al 1974) della Cooperativa Terraioli di Bologna; Consigliere di Amministrazione dell'AMNU - Azienda Municipalizzata di Bologna (dal 1967 al 1972); Presidente dell'ANCPL-Legacoop di Roma (dal 1976 al 1981); Presidente SMAER - Società di consulenza aziendale di Bologna (dal 1982 al 1983). Ha ricoperto la carica di Consigliere di Amministrazione di Finanziaria Fiere S.p.A. di Bologna (dal 1982 al 1984) e di Officine Ortopediche Rizzoli S.p.A. (dal 1983 al 1988). Dal 1983 al 1993 è stato Presidente del Consorzio Cooperative Costruzioni di Bologna e, dal 1991 al 1995, Consigliere di Amministrazione di BANEC (che ha successivamente assunto la denominazione di UGF Banca S.p.A.). Attualmente ricopre le cariche di Presidente del Consiglio di Sorveglianza di Manutencoop Facility Management S.p.A. (dal 2008), di Amministratore Unico di Veicolo 5 S.r.l. (dal 2008), di Presidente del Consiglio di Amministrazione di Autostazione di Bologna S.r.l. (dal 2005), di Consigliere di Vetimec Soc. Coop. (dal 2012) e di Consigliere di Porta Medicea S.r.l. (dal 2008).

**Elisabetta Gualandri** –Nata a Modena, il 12 giugno 1955, si è laureata in Economia e Commercio nel 1979 presso l'Università degli Studi di Modena. È iscritta al Registro dei Revisori dei Conti. Nel 1979 ha vinto la borsa di studio dell'Istituto bancario San Paolo di Torino "Luciano Jona". Ha conseguito un *Master in Financial Economics* presso l'Università di Bangor, in Galles (1980 - 1981). Dal 2007 al 2012 ha ricoperto la carica di sindaco effettivo della Banca d'Italia. È Professore ordinario di Economia degli Intermediari Finanziari all'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia ed autrice di varie pubblicazioni. Presso l'Università di Modena e Reggio Emilia è stata inoltre membro elettivo del Senato Accademico (2000 – 2003), Direttore del Dipartimento di Economia Aziendale (2000 – 2005) e membro elettivo del Consiglio di Amministrazione dell'Università dal 1990 al 1992 e successivamente dal 1997 al 2000. È membro di (i) European Association of University Teachers in Banking and Finance Wolpertinger; (ii) CEFIN (Centro Studi Banca e Finanza), presso il quale, dal 2006, ricopre l'incarico di membro della giunta; (iii) ADEIMF (Associazione Docenti di Economia degli Intermediari e dei Mercati Finanziari) della quale è stata membro del consiglio direttivo dal 2006 al 2010; (iv) SUERF (Société Universitaire Européenne de Recherches Financières) e (v) AIDEA (Accademia Italiana di Economia Aziendale). È stata inoltre membro del comitato scientifico di CNA Innovazione di Bologna (dal 2005 al 2007) e membro dell'Advisory

Panel per il rapporto predisposto da Price WaterhouseCooper “*Study in the financial and macroeconomic consequences of the draft proposed new capital requirements for banks and investment firms in the EU*”, nel biennio 2003 – 2004. Dal 2012 ricopre l’incarico di membro del Consiglio di Amministrazione di Banca Popolare dell’Emilia Romagna Soc. Coop. In IGD è membro del Comitato per il Controllo Interno.

**Tamara Magalotti** – Nata a Civitella di Romagna (FC), il 27 luglio 1948, si è laureata in Economia e Commercio nel 1973 presso l’Università degli Studi di Bologna. Da gennaio 1975 a giugno 2011 ha ricoperto diverse cariche presso la Cooperativa Muratori & Cementisti - C.M.C. tra le quali quella di Assistente Servizio Commerciale e Gare ed Affari Generali; Dirigente presso l’Ufficio Assistenza Legale e Contratti, Responsabile iniziative Speciali e Responsabile Servizio Assistenza Contrattuale alla Divisione Costruzioni Estero. È stata eletta membro (senza deleghe) del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa Muratori & Cementisti — C.M.C. di Ravenna per tre mandati triennali dal 2002 al 2011. Il 1° maggio del 2009 ha ricevuto l’onorificenza “Maestri del Lavoro”.

**Livia Salvini** – Nata a Roma, il 27 giugno 1957 si è laureata in giurisprudenza ed ha conseguito il titolo di dottore di ricerca in Diritto Tributario. È Professore ordinario di Diritto Tributario nell’Università LUISS - Guido Carli di Roma e Avvocato Cassazionista in Roma. È autrice di due monografie, in materia di procedimento di accertamento e di imposta sul valore aggiunto, e di numerosi studi in materia tributaria. Dal 1990 al 1992 è stata ricercatore in Diritto Tributario presso la Facoltà di giurisprudenza dell’Università di Roma Tor Vergata. Dal 1° novembre 1992 al 31 ottobre 2001, ha ricoperto l’incarico di Professore associato di Diritto Tributario, prima presso la Facoltà di Giurisprudenza dell’Università del Molise e poi presso la Facoltà di giurisprudenza dell’Università di Roma Tre. Dal 1° novembre 2001 al 30 ottobre 2005 è stata Professore straordinario di Diritto Tributario presso la Facoltà di Giurisprudenza dell’Università del Molise. Ha partecipato a numerose Commissioni di studio ministeriali e governative, tra cui la Commissione per la riforma organica del libro I Titolo II del codice civile in tema di persone giuridiche e di associazioni non riconosciute, l’Unità per la semplificazione e la qualità della regolazione e la Commissione per l’attuazione della delega per la riforma dell’IVA. Ha ricoperto la carica di Presidente del Garante del Contribuente della Regione Molise. È stata docente di Contabilità di Stato e degli Enti Pubblici e di Scienza delle Finanze e Diritto Finanziario presso la Facoltà di Giurisprudenza dell’Università del Molise. È stata inoltre docente presso la Scuola Tributaria “E. Vanoni”, il Corso Superiore di Polizia Tributaria della Guardia di Finanza, i Corsi Centralizzati presso la Scuola di Polizia Tributaria della Guardia di Finanza, la Scuola Superiore della Pubblica Amministrazione, l’Università degli Studi di Roma Tre - Facoltà di Economia “Federico Caffè” (Corso in Economia delle Imprese Cooperative), la Scuola di Management della Luiss e il Master Tributario Ipsosa a Milano. Ricopre l’incarico di Presidente del Collegio Sindacale di Coopfond S.p.a. (dal 2012).

**Andrea Parenti** – Nato a Roma, il 22 ottobre 1957, si è laureato in Economia e Commercio presso l’Università di Firenze nel 1982. È Dottore Commercialista e Revisore legale dei Conti. È Consulente Tecnico presso il Tribunale di Prato. Nel 2006 ha costituito lo Studio Tributario Societario di cui è socio fondatore, cessando la collaborazione con la Società internazionale Ernst & Young di cui era stato dirigente, dal 1988, e successivamente socio dello Studio Legale Tributario, associazione professionale nazionale ed internazionale affiliata ad Ernst & Young per la quale è stato responsabile dell’Ufficio di Firenze per oltre un quinquennio. Nel corso dell’attività professionale, iniziata nel 1983, ha maturato esperienze di revisione ed organizzazione aziendale, ed è stato inoltre membro del Consiglio di Amministrazione in società per la produzione di sistemi di difesa, televisive, immobiliari, nonché Presidente e membro del Collegio Sindacale di varie società commerciali, immobiliari, di produzione. Ha svolto attività professionali di consulenza alle imprese (quali assistenza in occasione di vendite/acquisti di aziende, fusioni/scorpori di rami aziendali, organizzazione del settore amministrativo/finanziario e riorganizzazioni societarie). È Consulente per la materia tributaria di Salvatore Ferragamo S.p.A. Nel settore della Pubblica Amministrazione e società a capitale pubblico si è occupato della privatizzazione di enti e della trasformazione di consorzi tra Comuni in Società per Azioni oltre alla ricerca ed

individuazione di *partners* privati per lo svolgimento di attività da parte di società a prevalente capitale pubblico. Svolge l'incarico di consulente per varie società, quali Consiag S.p.A. ed ESTRA S.p.A.. È socio dello Studio tributario societario. È stato Presidente del Collegio sindacale delle seguenti società: Big Time Givers Soc. Coop. (dal 2002 al 2008), Central Box Italia S.r.l. (dal 2002 al 2008), e Luxor Immobiliare S.r.l. (dal 2007 al 2011). È stato Sindaco della società Unica Soc. Coop. di abitazione (dal 2006 al 2012), di Immo. Star S.p.A. (dal 2006 al 2010), di Monte Paschi Fiduciaria S.p.A. (dal 2005 al 2011), di Pvg Italy S.r.l. (dal 2001 al 2011) e di Rosen S.p.A. (dal 1999 al 2008). Attualmente ricopre la carica di Consigliere delegato della società C.G. Home video S.r.l. (dal 2009), di Revisore legale del Consorzio Macrolotto Industriale n. 2 di Prato (dal 2004); Sindaco effettivo delle società Binfi S.p.A. (dal 2009), Commerciale Ortoinvest S.r.l. (dal 2006), Mega S.r.l. (dal 2006) ed Edilsviluppo S.p.A. (dal 2000). È inoltre Sindaco unico della società Egan Immobiliare S.r.l. (dal 2012) nonché Presidente del Collegio sindacale delle seguenti società: Fratelli Ciampolini & C. S.p.A. (dal 1998), Framafruit S.p.A. (dal 2007), Fruttital Firenze S.p.A. (dal 2000), Galandi & C. S.p.A. (dal 2001), Giottofruit commerciale S.r.l. (dal 2008), Immobiliare sudest S.p.A. (dal 2006), Pentafin S.p.A. (dal 2007), Picchi S.p.A., S.D.I. S.r.l. (dal 2006), Minerva S.p.A. (dal 2010), Tirreno Immobiliare S.r.l. (dal 2002).

**Riccardo Sabadini** – Nato a Ravenna, il 6 agosto 1957, si è laureato in Giurisprudenza presso l'Università di Ferrara nel 1981. È procuratore legale dal maggio 1984, Avvocato dal 1990, Cassazionista dal 1998, Giudice Conciliatore dal 1984 al 1988. È titolare di uno studio legale a Ravenna specializzato in diritto dell'impresa, diritto penale dell'impresa e diritto amministrativo con particolare riguardo ad appalti pubblici e urbanistica. Collabora con le Università di Ferrara e di Forlì. Fa parte della Commissione Tributaria d'Appello di Ravenna dal 1988. Svolge inoltre incarichi di consulenza per varie imprese cooperative partecipate da Comuni ed altri enti pubblici anche non territoriali. Ha partecipato quale consulente a diverse operazioni societarie straordinarie quali trasformazioni, fusioni, riorganizzazioni. È autore di alcune pubblicazioni in materia specifica con titoli su cooperative e consorzi. Ha collaborato alla stesura di testi di commento alla riforma del diritto societario per la casa editrice IPSOA. Ha svolto in diverse occasioni incarichi di commissario liquidatore in procedure riguardanti cooperative e di curatore fallimentare. È stato membro del Consiglio di Amministrazione di Dinazzano Po S.p.A. (dal 2008 al 2011) e di Coopolis S.p.A. (dal 1999 al 2010). È consigliere di S.A.P.I.R. S.p.A. (dal 2000).

**Giorgio Boldreghini** – Nato a Goito (MN), il 16 settembre 1944 si è laureato in Ingegneria Civile presso l'Università degli Studi di Bologna nel 1969. È iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bologna dal 1969. Dal 1972 al 1977 ha ricoperto il ruolo di Consigliere Delegato presso la Tecnoprogetti S.p.A. occupandosi di progettazione in qualità di Capo Progetto su numerose commesse, sia in Italia che all'estero, con responsabilità sulla gestione amministrativa. Dal 1977 al 1994 ha ricoperto la carica di Presidente di Tecnoprogetti S.c.a.r.l. È stato, dal 1994 al 1998, Vice Presidente e Direttore Generale di Politecnica S.c.a.r.l, società di ingegneria nella quale è stata fusa per incorporazione Tecnoprogetti S.c.a.r.l. Dal 1999 ricopre vari incarichi presso Tecnopolis società cooperativa, della quale è, in particolare, Presidente del Consiglio di Amministrazione (dal 2004) e Direttore Tecnico. È socio delle società Tecnopolis Soc. Coop. e Tecnopolis S.p.A.

**Massimo Franzoni** – Nato a Bentivoglio (BO), il 1° giugno 1956, si è laureato in giurisprudenza presso l'Università di Bologna, nel 1979. Dopo essere stato borsista e ricercatore presso la Facoltà di Giurisprudenza di Bologna, dall'ottobre 1990 è professore ordinario di Diritto Civile e docente di Diritto delle assicurazioni private, presso la medesima Facoltà. È inoltre direttore della Scuola di specializzazione per le professioni legali di Bologna. Fa parte del Comitato scientifico della Fondazione forense di Bologna. È inoltre membro del comitato scientifico di numerose riviste giuridiche, fra le quali Contratto e impresa, Responsabilità civile e previdenza, Diritto dell'economia e dell'assicurazione e Danno e Responsabilità. È avvocato cassazionista con studio in Bologna. Nel 2011 è stato nominato *Membro De Honor* dell'Associazione cubana di diritto civile e di diritto di famiglia. È inoltre Rappresentante comune degli azionisti privilegiati di Unipol Gruppo Finanziario S.p.A. Da diversi anni fa parte della Commissione di controllo sulla vessatorietà

dei contratti dei consumatori, istituita presso la CCIAA di Bologna. Ha ricoperto incarichi di Vice Presidente, prima, e di Presidente, poi, in due imprese municipalizzate bolognesi ed è stato amministratore nella società di servizi pubblici nata dal conferimento di dette imprese municipalizzate (Seabo S.p.A., che ha successivamente assunto la denominazione di Hera S.p.A.). È stato amministratore di Carimonte Holding S.p.A. e di Unicredit Private Banking S.p.A, fino al momento della sua fusione per incorporazione. e Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione di F&R 2010

#### Poteri del Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'art. 22.1 dello Statuto, la gestione della Società spetta esclusivamente al Consiglio di Amministrazione, il quale è investito dei più ampi poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società e, in particolare, ha facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione e il raggiungimento dell'oggetto sociale, esclusi soltanto gli atti che la legge o lo Statuto riservano all'Assemblea.

In particolare, nell'ambito delle proprie competenze ed in conformità con il Codice di Autodisciplina, il Consiglio di Amministrazione:

- esamina e approva i piani strategici, industriali e finanziari della Società, il sistema di governo societario della Società stessa, nonché delle controllate aventi rilevanza strategica, monitorandone periodicamente l'attuazione; definisce il sistema di governo societario della Società e la struttura del gruppo;
- definisce la natura ed il livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici della Società;
- valuta l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società e delle controllate aventi rilevanza strategica, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- anche al fine di favorire la massima partecipazione dei Consiglieri e la effettiva collegialità dell'organo amministrativo, istituisce al proprio interno le commissioni ed i comitati ritenuti opportuni e necessari al miglior funzionamento della Società, definendone compiti e funzioni, consultivi o propositivi;
- stabilisce la periodicità, comunque non superiore al trimestre, con la quale gli organi delegati devono riferire al Consiglio di Amministrazione circa l'attività svolta nell'esercizio delle deleghe loro conferite e relativamente ai più significativi atti di gestione del periodo;
- valuta il generale andamento della gestione, tenendo in considerazione, in particolare, le informazioni ricevute dagli organi delegati, nonché confrontando, periodicamente, i risultati conseguiti con quelli programmati;
- delibera in merito alle operazioni della Società e delle sue controllate, quando tali operazioni abbiano un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per la Società stessa; a tal fine stabilisce criteri generali per individuare le operazioni di significativo rilievo e adotta adeguate misure affinché le società controllate con rilevanza strategica sottopongano al preventivo esame del Consiglio di Amministrazione della Società le operazioni i cui riflessi possano avere rilevanza per la stessa;
- effettua, almeno una volta all'anno, una valutazione sul funzionamento del Consiglio stesso e dei suoi comitati, nonché sulla loro dimensione e composizione, tenendo anche conto di elementi quali le caratteristiche professionali, di esperienza, anche manageriale, e di genere dei suoi componenti, nonché della loro anzianità di carica;
- tenuto conto degli esiti della valutazione di cui al precedente punto, esprime agli azionisti, prima della nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione, orientamenti sulle figure professionali la cui presenza all'interno dell'organo consiliare sia ritenuta opportuna;

- fornisce informativa nella relazione sul governo societario: (i) sulla propria composizione, indicando per ciascun componente la qualifica (esecutivo, non esecutivo, indipendente) il ruolo ricoperto all'interno del Consiglio (ad esempio presidente o *chief executive officer*) le principali caratteristiche professionali nonché l'anzianità di carica dalla prima nomina; (ii) sulle modalità di applicazione di quanto sopra indicato e, in particolare, sul numero e sulla durata media delle riunioni del Consiglio e del comitato esecutivo, ove presente, tenutesi nel corso dell'esercizio nonché sulla relativa percentuale di partecipazione di ciascun amministratore; (iii) sulle modalità di svolgimento del processo di valutazione sopra menzionato; (iv) sulla tempestività e completezza dell'informativa pre-consiliare, fornendo indicazioni, tra l'altro, in merito al preavviso ritenuto generalmente congruo – e comunque sempre nel rispetto delle specifiche procedure adottate dalla Società – per l'invio della documentazione e indicando se tale termine sia stato normalmente rispettato;
- dopo la nomina di un amministratore che si qualifica come indipendente e, successivamente, al ricorrere di circostanze rilevanti ai fini dell'indipendenza e comunque almeno una volta all'anno, esprime una valutazione — sulla base delle informazioni fornite dall'interessato o comunque a disposizione della Società — circa l'effettiva indipendenza dei propri componenti non esecutivi: tale indipendenza verrà valutata in concreto, avendo riferimento ai Criteri Applicativi del Codice di Autodisciplina e prendendo in esame ulteriori fattispecie che possano comunque offrire un giudizio circa ciascun singolo caso; il Consiglio di Amministrazione renderà noto al mercato l'esito delle proprie valutazioni (in occasione della nomina mediante un comunicato diffuso al mercato e, successivamente, nell'ambito della relazione sul governo societario). In tali documenti il Consiglio di Amministrazione: (i) riferisce se siano stati adottati e, in tal caso, con quale motivazione, parametri di valutazione differenti da quelli indicati nel Codice di Autodisciplina, anche con riferimento a singoli Amministratori; e (ii) illustra i criteri quantitativi e/o qualitativi eventualmente utilizzati per valutare la significatività dei rapporti oggetto di valutazione;
- sulla base delle informazioni ricevute dagli Amministratori, rileva annualmente e rende note nella relazione sul governo societario le cariche di amministratore o sindaco ricoperte dai Consiglieri in altre società quotate in mercati regolamentati (anche esteri), in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni;
- esprime il proprio orientamento in merito ai criteri da applicare per valutare gli incarichi di amministratore o sindaco nelle società di cui al punto che precede, al fine di stabilire se essi, per numero e contenuto, possano considerarsi compatibili con un efficace svolgimento dell'incarico di amministratore della Società, tenendo conto della partecipazione degli Amministratori ai comitati costituiti all'interno del Consiglio. A tal fine, mediante apposita procedura, individua criteri generali differenziati, in ragione dell'impegno connesso a ciascun ruolo (di consigliere esecutivo, non esecutivo o indipendente), anche in relazione alla natura e alle dimensioni delle società in cui gli incarichi sono ricoperti, nonché alla loro eventuale appartenenza al gruppo della Società;
- determina, acquisito il parere del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, i nominativi dei Dirigenti della Società, nonché dei componenti i Consigli di Amministrazione, dei Sindaci, degli Amministratori delegati e Direttori Generali delle società controllate aventi rilevanza strategica; acquisito il parere del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, ne fissa il compenso;
- promuove iniziative volte a favorire la partecipazione più ampia possibile e consapevole degli azionisti e a rendere agevole l'esercizio dei diritti degli stessi, garantendo tempestività ed esaustività delle informazioni che vengono loro trasmesse;
- provvede all'aggiornamento del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo previsto dal D. Lgs. n. 231/2001, vigilando sulla sua concreta osservanza e provvedendo alla mappatura dei rischi di reato, in stretto collegamento con l'attività dell'Organismo di Vigilanza;

- nomina, previo parere del Collegio Sindacale, un Dirigente Preposto alle Redazioni dei Documenti Contabili ai sensi delle disposizioni introdotte dalla Legge. 262/2005;
- può designare un Amministratore indipendente quale *lead independent director* che rappresenti un punto di riferimento e di coordinamento delle istanze e dei contributi degli amministratori non esecutivi e, in particolare, di quelli che sono indipendenti;
- qualora l'Assemblea, per far fronte ad esigenze di carattere organizzativo, autorizzi in via generale e preventiva deroghe al divieto di concorrenza previsto dall'art. 2390 del codice civile, valuta nel merito ciascuna fattispecie problematica e segnala alla prima assemblea utile eventuali criticità. A tal fine, ciascun Amministratore informa il Consiglio, all'atto dell'accettazione della nomina, di eventuali attività esercitate in concorrenza con l'Emittente e, successivamente, di ogni modifica rilevante;
- al fine di assicurare la corretta gestione delle informazioni societarie, provvede ad aggiornare, su proposta dell'Amministratore Delegato o del Presidente del Consiglio di Amministrazione, la procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti e informazioni riguardanti l'Emittente, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate;
- valuta se adottare un piano per la successione degli amministratori esecutivi, previa istruttoria del Comitato Nomine e Remunerazione.

#### Poteri conferiti all'Amministratore Delegato

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

In data 19 aprile 2012, il Consiglio di Amministrazione ha nominato tra i propri membri l'Amministratore Delegato individuandolo nella persona del Sig. Claudio Albertini, attribuendo al medesimo i seguenti poteri, successivamente integrati con delibera dell'8 novembre 2012:

- elaborare e proporre - d'intesa con il Presidente - le politiche ed i programmi degli investimenti immobiliari societari nel quadro dei piani pluriennali per le strategie di sviluppo approvate dal Consiglio di Amministrazione;
- elaborare e proporre le strategie e le politiche finanziarie della Società e del Gruppo in relazione agli obiettivi di sviluppo, di redditività e di rischio fissati dal Consiglio di Amministrazione con attribuzione di responsabilità per la loro attuazione; controllare che l'attuazione degli obiettivi avvenga nel rispetto degli indirizzi fissati dal Consiglio di Amministrazione in materia;
- ottimizzare strumenti e procedure della gestione finanziaria, curare e mantenere le relazioni con il sistema finanziario;
- elaborare e proporre le strategie inerenti lo sviluppo organizzativo e le politiche di assunzione, gestione e formazione delle risorse umane;
- proporre al Consiglio di Amministrazione i principi contabili e gestionali per il Gruppo, curare la corretta formulazione del Bilancio (Civilistico-Gestionale-Consolidato); verificare il rispetto delle direttive di Gruppo così come delle norme e leggi amministrative, fiscali e legali;
- coordinare la predisposizione dei piani industriali, dei piani poliennali, del preventivo annuale e la relativa rendicontazione;
- assicurare e coordinare le attività inerenti: servizi generali, problematiche legali e fiscali della società;

- assumersi la responsabilità della corretta e tempestiva realizzazione degli interventi immobiliari eseguiti direttamente dalla Società nel rispetto dei progetti, dei *budget* di spesa e dei tempi di realizzazione approvati dal Consiglio di Amministrazione;
- assumersi la responsabilità del controllo esecutivo dell'avanzamento delle commesse acquisite da terzi chiavi in mano;
- assumersi la responsabilità della corretta manutenzione del Patrimonio Immobiliare, nell'ambito dei contratti di locazione e affitto sottoscritti da IGD con terzi, dei *budget* di spesa approvati dal Consiglio di Amministrazione e nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- assumersi la responsabilità della predisposizione del piano annuale degli interventi nonché dei relativi *budget* preventivi di spesa sia per quanto riguarda le nuove realizzazioni che per le manutenzioni da sottoporre alla approvazione del Consiglio di Amministrazione;
- mantenere, d'intesa con il Presidente, le relazioni con le cooperative socie circa i piani di integrazione dei rispettivi piani di investimento;
- mantenere, d'intesa con il Presidente, le relazioni con le cooperative socie circa i piani di integrazione dei rispettivi piani di investimento;
- individuare, d'intesa con il Presidente, la dimensione ottimale degli organi ed i nominativi per le cariche di Consigliere e Sindaco, nonché di Presidente, Vice Presidente e/o Amministratore Delegato delle società controllate e collegate affinché il Presidente stesso possa sottoporli al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione;
- sovrintendere alla gestione del processo di nomina per la copertura delle principali posizioni manageriali dell'intero gruppo;
- definire, d'intesa con il Presidente, le proposte per il trattamento economico dell'Alta Dirigenza della Società e dell'intero gruppo da sottoporre al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione per lo svolgimento delle relative funzioni;
- curare che l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società sia adeguato alla natura ed alle dimensioni dell'impresa.

Con la delibera dell'8 novembre 2012, il Consiglio di Amministrazione della Società ha altresì revocato i poteri dell'Amministratore Delegato in qualità di amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno, nominando contestualmente il Presidente del Consiglio di Amministrazione quale Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo e Gestione dei Rischi.

L'Amministratore Delegato della Società è qualificabile come il principale responsabile della gestione dell'impresa ai sensi del Codice di Autodisciplina. Al riguardo, si segnala che l'Amministratore Delegato non ha assunto l'incarico di amministratore di altro emittente non appartenente allo stesso gruppo di cui sia amministratore delegato un amministratore della Società.

#### Presidente e Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione

L'art. 24 dello Statuto attribuisce la rappresentanza legale della Società di fronte a qualunque autorità giudiziaria o amministrativa e di fronte ai terzi, nonché la firma sociale, al Presidente; e in caso di suo impedimento, assenza o mancanza al Vice Presidente, ove nominato, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo al Consigliere più anziano di età. Salvo diversa disposizione della delibera di delega, la rappresentanza legale della Società spetta altresì all'Amministratore Delegato.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 19 aprile 2012 ha nominato quale Presidente del Consiglio di Amministrazione il Sig. Gilberto Coffari, attribuendogli le seguenti funzioni, successivamente integrati con delibera dell'8 novembre 2012:

- elaborare e proporre - d'intesa con l'Amministratore Delegato e su proposta di quest'ultimo - le politiche ed i programmi di investimenti immobiliari societari nel quadro dei piani pluriennali per le strategie di sviluppo approvate dal Consiglio di Amministrazione;
- coordinare la programmazione degli investimenti della Società con le iniziative immobiliari delle società cooperative socie;
- mantenere le relazioni con le cooperative socie circa i piani di integrazione dei rispettivi piani di investimento;
- mantenere e sviluppare - di concerto con l'Amministratore Delegato - rapporti con le cooperative del settore del consumo, al fine di perseguire un progetto di aggregazione del Portafoglio Immobiliare nel segmento dei centri commerciali;
- ricoprire il ruolo di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; in tal veste, coordinandosi per quanto necessario con l'Amministratore Delegato: (i) cura l'identificazione dei principali rischi aziendali, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate; (ii) dà esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione, curando la progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e verificandone costantemente l'adeguatezza e l'efficacia; (iii) riferisce periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione con la frequenza fissata da quest'ultimo sia in relazione all'identificazione dei rischi, sia in relazione alla più complessiva attività relativa alla gestione del sistema di controllo, al suo concreto funzionamento e alle misure in proposito adottate; (iv) si occupa dell'adattamento di tale sistema alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare; (v) può chiedere alla funzione di *internal audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative e sul rispetto delle regole e procedure interne nell'esecuzione di operazioni aziendali, dandone contestuale comunicazione ai Presidenti del Comitato Controllo e Rischi e del Collegio Sindacale; (vi) riferisce tempestivamente al Consiglio in merito a problematiche e criticità emerse nello svolgimento della propria attività o di cui abbia avuto comunque notizia, affinché il Consiglio di Amministrazione possa prendere le opportune iniziative.

Nel corso della riunione consiliare dell'8 novembre 2012, la Società, con l'intento di adottare un sistema ritenuto più coerente con la *best practice*, attraverso la separazione del presidio del controllo dalla gestione, ha pertanto individuato l'Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo e di Gestione dei Rischi nella persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, il quale per effetto della succitata attribuzione, è considerato amministratore esecutivo. Contestualmente sono stati revocati i relativi poteri conferiti originariamente all'Amministratore Delegato.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 19 aprile 2012 ha nominato quale Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione il Sig. Sergio Costalli, attribuendogli l'esercizio dei poteri assegnati al Presidente in caso di sua assenza e/o impedimento.

\* \* \*

Nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione ha rapporti di parentela con gli altri membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, con i componenti del Collegio Sindacale o con i principali dirigenti della Società.

La seguente tabella indica le società di capitali o di persone in cui i membri del Consiglio di Amministrazione siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero soci negli ultimi cinque anni, con l'indicazione circa il loro *status* alla Data del Documento di Registrazione.

Nome e Cognome	Società	Carica nella società o partecipazione detenuta	Status alla Data del Documento

			<b>di Registrazione</b>
Gilberto Coffari	Unipol Banca S.p.A.	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Federcoop. S.c.p.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Banca Sai S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Coop. Ciconto	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Centrale Adriatica Soc. Coop	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Holmo	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Unipol Assicurazioni	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Unipol Merchant	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Cometha Società Cooperativa	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Coop Italia	Consigliere di Sorveglianza	Cessata
	Coop Adriatica S.c.ar.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cassata
	Finsoe S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Unipol Gruppo Finanziario S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Lima S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Spring 2 S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.	Socio	In essere
	ENI S.p.A.	Socio	In essere
	Enel S.p.A.	Socio	In essere
	Recordati S.p.A.	Socio	In essere
	Unipol Gruppo Finanziario S.p.A,	Socio	In essere
Sergio Costalli	Unicoop Tirreno Società Cooperativa	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Unipol Merchant Banca per le Imprese S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Unipol Banca S.p.A.	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Unipol Gruppo Finanziario S.p.A,	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Finsoe S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Fondiarria-Sai	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Holmo del Tirreno S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Tirreno Finanziaria S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	SO.GE.FIN. S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Vignale Immobiliare S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Vignale Comunicazioni S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Simgest S.p.A:	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Porta Medicea S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata

	Ipercoop Tirreno S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Unipol Assicurazioni S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Holmo S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
Claudio Albertini	Protos S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Virtus Pallacanestro Bologna S.p.A.	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Finanziaria di Partecipazione e Servizi S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Holcoa S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Pegaso Finanziaria S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Sofinco S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Cefla Capital Services S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica
	Nomisma – Società di Studi Economici S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Unipol Merchant Banca per le Imprese S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Sorin S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Finanziaria Bolognese S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Euromilano S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Cooperare S.p.A.	Consigliere e Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Hotel Villagio Città del Mare S.p.A. In liquidazione	Consigliere e Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Earchimede S.p.A.	Consigliere e Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	UGF Private Equity S.g.r. S.p.A. in liquidazione	Consigliere e Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Unipol Leasing S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Unipol Merchant Banca per le Imprese S.p.A.	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Unipol Merchant Banca per le Imprese S.p.A.	Direttore Generale	Cessata
	Roberto Zamboni	Sedicoop S.r.l.	Consigliere di Amministrazione
C.B.E.G. S.c.ar.l.		Consigliere di Amministrazione	In carica
Forum S.r.l.		Consigliere di Amministrazione	In carica
I.B.N. S.r.l.		Consigliere di Amministrazione	In carica
Inres Soc. Coop.		Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
Uniagro S.p.A.		Consigliere di Amministrazione	In carica
Faenza Sviluppo - Area Marcucci – S.r.l.		Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
Faenza Sviluppo - Area Marcucci – S.r.l.		Consigliere di Amministrazione	Cessata
Codibiol – Consorzio con attività esterna		Vice Presidente	Cessata
Aristide Canosani	Coop Adriatica S.c.ar.l.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	CreditRas Vita S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	CreditRas Assicurazioni S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	AVIVA S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	C.N.P. Assicurazioni.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Unicredit Banca S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
Leonardo Caporioni	Immobiliare Sviluppo della Cooperazione – ISC S.p.A.	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica

	Cassa di assistenza dirigenti Coop di consumatori	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Coop L'Avvenire 1921- CL'A s.c.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Il Paduletto S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Cooperare S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Cooperativa Lavoratori delle Costruzioni Soc. Coop.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Axis S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Compagnia Finanziaria ed Immobiliare Toscana S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Coopersalute (Associazione per la gestione di un fondo sanitario di lavoratori dipendenti)	Sindaco Revisore	In carica
	Fondo pensione dirigenti Coop. di consumatori	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Tirreno Logistica S.r.l.	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Vignale Immobiliare S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Coopfond S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
Fernando Pellegrini	Simgest S.p.A.	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e Presidente del Comitato Esecutivo	In carica
	Fondo Pensione Previcoper	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Campania Distribuzione Moderna S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	So.Ge.Fin.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Unicard S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Factorcoop S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
Fabio Carpanelli	Autostazione Bologna S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Manutencoop Facility Management S.p.A.	Presidente del Consiglio di Sorveglianza	In carica
	Veicolo 5 S.r.l.	Amministratore Unico	In carica
	Vetimec Soc. Coop.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Porta Medicea S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
Elisabetta Gualandri	Banca Popolare dell'Emilia Romagna	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Banca d'Italia	Sindaco effettivo	Cessata
Tamara Magalotti	Cooperativa Muratori & Cementisti Soc. Coop.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna S.p.A.	Socio	In essere
Livia Salvini	Coopfond S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
Andrea Parenti	C.G. Home video S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Aldo Galandi S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Binfi S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica
	Consorzio Macrolotto ind. n. 2	Sindaco Revisore	In carica
	Commerciale Ortoinvest S.r.l.	Sindaco effettivo	In carica
	Edilsviluppo S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica
	Egan Immobiliare S.r.l.	Sindaco Unico	In carica
	F.lli Ciampolini & C. S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Fondazione Ospedale Pediatrio Meyer	Sindaco Revisore	In carica

	Framafruit S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Fruttital Firenze S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Galandi & C. S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Giottofruit Commerciale S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Immobiliare Sud-Est S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Immobiliare Minerva S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Mega S.r.l.	Sindaco effettivo	In carica
	Pentafin S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Picchi S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Pi.da S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	S.d.i. S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Tirreno Immobiliare S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Unica s.c. di abitazione	Sindaco effettivo	Cessata
	Egan Immobiliare S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Big time Givers S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Central box Italia S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Imballagi Castelmartini S.c.a.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Immo. Star S.p.A.	Sindaco effettivo	Cessata
	Luxor Immobiliare S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Monte Paschi Fiduciaria S.p.A.	Sindaco effettivo	Cessata
	Pvg Italy S.r.l.	Sindaco effettivo	Cessata
	Rosen Rosignano Energia S.p.A.	Sindaco effettivo	Cessata
	Studio tributario societario	Socio	In essere
	Proauditconsult S.r.l.	Socio	In essere
Riccardo Sabadini	Sapir S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Dinazzano Po S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Unicredit S.p.A.	Socio	In essere
	Banco Popolare S.p.A.	Socio	In essere
	Immobiliare Grande Distribuzione SHQ S.p.A.	Socio	In essere
Giorgio Boldreghini	Tecnopolis Soc. Coop.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Tecnopolis S.p.A.	Socio	In essere
	Tecnopolis Soc. Coop.	Socio	In essere
Massimo Franzoni	Unipol Gruppo Finanziario S.p.A.	Rappresentante Comune degli Azionisti	In carica
	F&R 2010 S.r.l.	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Unicredit Private Banking S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Carimonte Holding S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	F&R 2010 S.r.l.	Socio	In essere

Per quanto a conoscenza della Società, nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione ha, negli ultimi cinque anni, riportato condanne in relazione a reati di frode o bancarotta né è stato associato nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi a procedure di bancarotta, amministrazione controllata o liquidazione non volontaria né, infine, è stato soggetto a incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) o di interdizioni da parte di un tribunale dalla carica di amministrazione, di direzione o di vigilanza

dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente, fatta eccezione per quanto di seguito indicato: il consigliere Gilberto Coffari, in qualità di legale rappresentante di Coop Adriatica, è coinvolto nei seguenti procedimenti penali in materia di infortuni sul lavoro: (a) un procedimento dinanzi al Tribunale di Ancona per presunta violazione degli artt. 40, comma 2, 590 e 583, comma 1, n. 1, c.p., relativi al reato di lesioni personali, nonchè delle norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro, in relazione al quale è stato emesso decreto penale di condanna a una multa di Euro 2.400, ritualmente opposto. Alla Data del Documento di Registrazione l'udienza è stata fissata per il 30 gennaio 2014; e (b) due procedimenti dinanzi al Tribunale di Ravenna per presunte violazioni dell'art. 590 c.p., relativo al reato di lesioni personali, in relazione ai quali sono stati emessi i relativi decreti penali di condanna, ognuno dei quali a una multa di Euro 1.140, ritualmente opposti. Alla Data del Documento di Registrazione, le relative udienze sono state fissate rispettivamente per maggio e per luglio 2013; (c) di un procedimento dinanzi al Tribunale di Chieti per presunta violazione dell'art. 590 c.p., relativo al reato di lesioni personali, in relazione al quale è stata emessa relativo decreto penale di condanna ritualmente opposto. Alla Data del Documento di Registrazione l'udienza è stata fissata per giugno 2013. In materia di reati urbanistici di un procedimento dinanzi al Tribunale di Bologna per presunte violazioni degli artt. 81 c.p. 44 lett. c) del Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001 e 169 del D. Lgs. 42/2004 relativi ai reati di abuso edilizio e mancato rispetto dei vincoli storico-artistici, riferito all'immobile denominato "Ambasciatori" in relazione al quale è stato emesso il relativo decreto penale di condanna, a una multa di Euro 19.800, ritualmente opposto. Alla Data del Documento di Registrazione l'udienza è in corso di fissazione. Inoltre, con provvedimento del 14 ottobre 2009, la Banca d'Italia, ai sensi dell'art. 145 del D. Lgs. 385/1993, ha comminato a Gilberto Coffari, in qualità di membro del consiglio di amministrazione di Unipol Banca S.p.A., sanzioni pecuniarie amministrative per complessivi Euro 24.000. In particolare, si tratta di sanzioni comminate a taluni esponenti aziendali di Unipol Banca S.p.A., tra i quali i membri del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale, in relazione a irregolarità riscontrate, riconducibili a carenze nell'organizzazione e nei controlli interni di determinati comparti di attività e mancate segnalazioni di vigilanza.

#### **14.1.2 Principali dirigenti**

La seguente tabella riporta le informazioni concernenti i principali dirigenti dell'Emittente alla Data del Documento di Registrazione.

<b>Nome e Cognome</b>	<b>Funzione</b>	<b>Luogo e data di nascita</b>	<b>Anno di entrata in servizio presso il Gruppo</b>
Daniele Cabuli	Direttore generale alla gestione – Direttore Commerciale e Gestione Rete (*)	Bologna (BO), 9 giugno 1958	2008
Roberto Zoia	Direttore Gestione Patrimonio e Sviluppo	Mantova (MN), 18 giugno 1961	2006
Grazia Margherita Piolanti	Direttore Amministrazione Legale e Societario - Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari	Ravenna (RA), 13 aprile 1953	2005
Antonio Di Berardino	Amministratore Delegato Winmarkt	Pescara (PE), 5 marzo 1968	2000
Andrea Bonvicini	Servizio Finanza e Tesoreria	Bologna (BO), 2 agosto 1963	2009

(\*) *ad interim dal settembre 2008.*

Si riporta di seguito riportato un sintetico *curriculum vitae* dei principali dirigenti, dal quale emergono la competenza e l'esperienza maturate in materia di gestione aziendale.

**Daniele Cabuli** – In Coop Adriatica dal 1986, diventa nell’89 Responsabile Progetti nell’ambito della Direzione Marketing. Matura esperienze successive come Capo-area, Capo-settore e Direttore Ipermercati, fino alla nomina a Direttore Marketing e Sviluppo Commerciale nel 2003. E’ Direttore Commerciale e Gestione Rete di IGD dal settembre 2008. Nel dicembre 2009 è stato nominato Direttore Generale alla Gestione.

**Roberto Zoia** – Già nel 1986 è in Coopsette in qualità di Business Manager, dove si occupa della gestione di progetti complessi che riguardano in particolare centri commerciali. Nel 1999 passa al Gruppo GS Carrefour Italia come direttore sviluppo Ipermercati e centri commerciali, per poi diventare, nel 2005, Direttore Patrimonio e Sviluppo di Carrefour Italia. E’ Direttore Sviluppo e Gestione Patrimonio di IGD dal 2006.

**Grazia Margherita Piolanti** – Dopo un’esperienza nella prima parte degli Anni Ottanta come Responsabile Contabilità della Cooperativa Ravennate Costruttori, entra nel 1987 nella Coop Romagna Marche, dove nel 1989 diventa Direttore Amministrativo. Nel 1995 è nominata Responsabile del Servizio Legale, Fiscale e Società Controllate del nuovo Gruppo Coop Adriatica. In IGD sin dagli inizi, è oggi Responsabile della Direzione Amministrazione, Affari Legali e Societari. Ha svolto un ruolo cruciale nell’iter “pionieristico” della trasformazione di IGD in SIIQ. Grazia Margherita Piolanti è anche iscritta all’albo dei Dottori Commercialisti ed è Revisore Ufficiale dei Conti. È Amministratore Unico di IGD Property SIIQ.

**Antonio Di Bernardino** – Durante gli anni ’90 ha ricoperto vari incarichi di consulenza, quali quello presso l’IRES Abruzzo, l’Università d’Annunzio, l’EUROBIC Abruzzo e la Regione Abruzzo, Settore Affari Comunitari. La sua carriera è iniziata in IGD già nel 2000, nella ex GESCOM: ha avuto modo di dirigere un paio di centri commerciali, di misurarsi con esperienze di commercializzazione, di assumere la carica di *Area Manager* Adriatico fino a diventare, nel 2006, responsabile dello Sviluppo del Gruppo. Dal 2008 presidia le attività rumene in Winmarkt. Ricopre attualmente la carica di Amministratore Delegato di WinMagazine e di Amministratore Unico di Winmarkt Management S.r.l.

**Andrea Bonvicini** – È il responsabile dell’Area Finanza del Gruppo IGD dal settembre 2009. Vanta un’esperienza professionale ultraventennale nel mondo del credito, maturata prima in Cooperbanca e, successivamente al 1997, nella Banca di Bologna.

Nessuno dei principali dirigenti della Società ha rapporti di parentela con gli altri principali dirigenti indicati nella tabella che precede, con i membri del Consiglio di Amministrazione dell’Emittente o con i componenti del Collegio Sindacale della Società.

La seguente tabella indica le società di capitali o di persone in cui i principali dirigenti siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero soci negli ultimi cinque anni, con l’indicazione circa lo *status* alla Data del Documento di Registrazione.

Nome e Cognome	Società	Carica nella società o partecipazione detenuta	Status alla Data del Documento di Registrazione
Daniele Cabuli	Consorzio Centro Perla Verde	Amministratore Unico	In carica
	IGD Management S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Millennium Gallery S.r.l.	Amministratore Unico	In carica
	Porta Medicea S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Win Magazin S.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Librerie Coop S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	R.G.D. Gestioni S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Riqualficazione Grande Distribuzione S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Robintur S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
Roberto Zoia	IGD Management S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	In carica

	Porta Medicea S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Consorzio Forte di Brondolo	Liquidatore	In carica
	Win Magazin S.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	New Mall S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
	Porta Medicea S.r.l.	Amministratore Delegato	Cessata
	Faenza Sviluppo S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Riqualificazione Grande Distribuzione S.p.A.	Amministratore Delegato	Cessata
	New Mall S.p.A.	Amministratore Unico	Cessata
	R.G.D. Gestioni S.r.l.	Amministratore Delegato	Cessata
	Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.	Socio	In essere
Grazia Margherita Piolanti	IGD Management S.r.l.	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Iniziative Bologna Nord S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	IGD Property SIIQ	Amministratore Unico	In carica
	Porta Medicea S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Faenza Sviluppo S.r.l.	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Nikefin S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
	Ex Zuccherificio S.p.A.	Sindaco effettivo	Cessata
	Editrice Consumatori Soc. Coop.	Sindaco effettivo	Cessata
	Inres Soc. Coop.	Sindaco effettivo	Cessata
	R.G.D. S.r.l.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Pharmacoop S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Farmacie Comunali di Padova S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Pharmacoop Adriatica S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	Cessata
	Enel S.p.A.	Socio	In essere
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.	Socio	In essere	
Antonio Di Berardino	Win Magazin S.A.	Amministratore Delegato	In carica
	Winmarkt Management S.r.l.	Amministratore Unico	In carica
Andrea Bonvicini	Banca di Bologna Credito Cooperativo Soc. Coop.	Socio	In essere
	Cassa di Risparmio di Rimini S.p.A.	Socio	In essere

Per quanto a conoscenza della Società, nessuno dei principali dirigenti ha, negli ultimi cinque anni, riportato condanne in relazione a reati di frode o bancarotta né è stato associato nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi a procedure di bancarotta, amministrazione controllata o liquidazione non volontaria né, infine, è stato soggetto a incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) o di interdizioni da parte di un tribunale dalla carica di amministrazione, di direzione o di vigilanza dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

#### **14.1.3 Collegio Sindacale**

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato dall'Assemblea Ordinaria del 19 aprile 2012, e rimarrà in carica fino alla data dell'Assemblea Ordinaria convocata per approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014.

Alla Data del Documento di Registrazione, il Collegio Sindacale è così composto:

Nome e Cognome	Carica	Luogo e data di nascita
Romano Conti	Presidente	Bologna (BO), 27 agosto 1948
Pasquina Corsi	Sindaco Effettivo	Piombino (LI), 8 febbraio 1957
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	Bologna (BO), 15 settembre 1964
Isabella Landi	Sindaco Supplente	Meldola (FC), 26 maggio 1964
Monica Manzini	Sindaco Supplente	Bologna (BO), 16 settembre 1964

I componenti del Collegio Sindacale sono domiciliati per la carica presso la sede legale della Società in Ravenna, Via Agro Pontino n. 13.

I componenti del Collegio Sindacale sono in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal Testo Unico della Finanza e dal Codice di Autodisciplina, come verificato dal medesimo Collegio Sindacale nella riunione svoltasi in data 8 ottobre 2012.

Con riferimento al Presidente del Collegio Sindacale, il Dott. Romano Conti, in considerazione della elevata professionalità e dell'attività svolta negli ultimi esercizi dal medesimo, nonostante l'incarico sia stato ricoperto per un periodo di durata superiore a nove anni, a giudizio del Collegio Sindacale dell'Emittente tale circostanza non ne compromette l'indipendenza del giudizio e, pertanto, la stessa Società ha ritenuto che il soggetto sia indipendente anche ai sensi del Codice di Autodisciplina.

Viene di seguito riportato un sintetico *curriculum vitae* dei componenti il Collegio Sindacale, dal quale emergono la competenza e l'esperienza maturate in materia di gestione aziendale.

**Romano Conti** – Nato a Bologna, il 27 agosto 1948, si è laureato in economia e commercio presso l'Università di Bologna. Esercita la professione di Dottore Commercialista quale *partner* dell'Associazione Professionale Studio Gnudi, di cui è associato sin dalla costituzione. È Revisore Contabile. Svolge attività di consulenza fiscale (*Tax planning*), assistenza in materia di principi contabili nazionali, contenzioso tributario. Partecipa quale Associato ad ACB Group S.p.A., società di consulenza con sede in Milano. È Consigliere dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bologna; Amministratore Unico di Fin.gi S.r.l. (dal 1979) e di Finmeco S.r.l. È inoltre membro del Consiglio di Amministrazione di G.M.G. Group SPA (Gruppo Ducati Energia), Simbuleia S.p.A, D&C S.p.A., DESPINA S.p.A. (Gruppo D&C S.p.A.) e ACB Group S.p.A.. È Presidente del Comitato di Controllo sulla Gestione di Majani 1796 S.p.A. È Presidente del Collegio Sindacale delle seguenti società: Comet Holding S.p.A., Ferrario S.p.A., Seconda S.p.A., AMGC S.p.A., Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. e Zeroquattro S.r.l.

**Roberto Chiusoli** – Nato a Bologna, il 15 settembre 1964, si è laureato in Economia e commercio presso l'Università di Bologna. È dottore Commercialista ed è iscritto all'Albo dei Dottori commercialisti e degli Esperti Contabili di Bologna dal 1992, nonché al Registro dei Revisori contabili. Dal 1989 al 1991, ha prestato collaborazione nel settore tributario presso uno studio associato di consulenza legale e tributaria. Dal 1991 al 1996, ha svolto attività di revisione e certificazione di bilanci presso la Società Uniaudit S.p.A., fino a ricoprirne la qualifica di *manager* responsabile del *tax audit*. Sempre in questo settore, ha collaborato con la Società di revisione e certificazione di bilanci Reconta Ernst & Young. Dal 16 settembre 1996 è dirigente di Legacoop Bologna presso la quale ricopre l'incarico di responsabile dell'Ufficio assistenza fiscale. È coordinatore dei servizi fiscali di Legacoop Emilia - Romagna. È membro dell'organo di controllo di alcune società di capitali. È sindaco effettivo delle seguenti società: Sacmi S.C., HPS S.p.A., De' Toschi S.p.A. e Linear S.p.A. È inoltre Presidente del Collegio sindacale di Unipol Gruppo Finanziario S.p.A., di Unipol Banca S.p.A, di Granarolo S.p.A. e di Camst S.c. a r.l.. È stato Presidente del Collegio Sindacale di Iniziative Bologna Nord S.r.l. Ricopre la carica di membro del Consiglio di Sorveglianza di Manutencoop Facility Management S.p.A. e di C.C.C. S.C..

**Pasquina Corsi** – Nata a Piombino (LI), il 8 febbraio 1957 si è diplomata presso l’Istituto Tecnico Commerciale di Piombino nel 1976. Ha conseguito l’abilitazione all’esercizio della professione di Ragioniere e Perito Commerciale nel 1995. È iscritta all’Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili della provincia di Livorno ed esercita la professione in Campiglia Marittima (LI). È inoltre iscritta al Registro dei Revisori dei Conti. Ha ricoperto l’incarico di membro del Collegio dei Revisori dei Conti del Comune di Campiglia Marittima e del Collegio dei Revisori dei Conti del Comune di Castagneto Carducci per due mandati. È stata componente del Collegio Sindacale della società Vignale Immobiliare S.p.A., della Società Cooperativa II Borgo di Campiglia, della Società Consortile Cooperativa Global Service Tirreno, di Piombino Patrimoniale S.r.l. uni personale e della Società Cooperativa La Caravella.. È stata componente del Collegio dei Revisori dei Conti del Comune di Piombino. È presidente del Collegio Sindacale di Ipercoop Tirreno (dal 2010). È componente del Collegio Sindacale di Immobiliare Sviluppo della Cooperazione S.p.A. (dal 2006) e di Indal 2000 S.p.A. Ha ricoperto l’incarico di presidente del Collegio Sindacale della Società Consortile ARCO ar.l.. È socio dello Studio Gargani Commercialisti Associati. È revisore unico della Fondazione Memorie Cooperative costituita su iniziativa di Unicoop Tirreno Soc. Cooperativa.

**Isabella Landi** – Nata a Meldola, il 26 maggio 1964 si è laureata in Economia e Commercio nel 1989 presso l’Università degli Studi di Bologna. Iscritta all’Ordine dei Dottori Commercialisti di Forlì dal 1990, al Registro dei Revisori Contabili presso il Ministero di Grazia e Giustizia, all’Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Forlì. Svolge dal 1994 attività di Dottore Commercialista in Forlì ed è *partner* della società di revisione Labase Revisoni S.r.l. con sede a Forlì. È esperta in materia contabile e fiscale, ristrutturazioni societarie e riorganizzazioni aziendali (fusioni, conferimenti, passaggi di aziende, ecc.) e, in materia di controllo e revisione dei conti, di società ordinarie e cooperative. Tra le esperienze professionali rilevanti si segnalano quelle di Dipendente di Federazione delle Cooperative della Provincia di Ravenna (Ufficio Assistenza Fiscale e Legale, dal 1989 al 1993); Consulente di Federcoop Ravenna S.c.ar.l. (Ufficio Assistenza Fiscale e Legale, dal 1994 al 1999); Consulente dell’Ufficio Fiscale di Legacoop Forlì-Cesena (dal 2000 al 2006). Ricopre l’incarico di Revisore Unico del Comune di Roncofreddo e di Presidente del Collegio dei Revisori del Comune di Forlì. Tra le altre esperienze figurano: Membro della Commissione Prefettizia di Vigilanza sulle Cooperative di Ravenna dal 1991 al 1996. Ha ricoperto e ricopre incarichi in diversi Collegi sindacali di cooperative, società di capitali ed enti locali tra cui si citano: Apofruit Italia Soc. Coop. agricola, Due Tigli S.p.A., Giuliano Soc. Coop., Assicoop Romanga S.p.A., Cosmogas S.r.l.. È stata membro del Collegio dei Revisori del Comune di Meldola (FC) per due mandati e della Camera di Commercio di Forlì – Cesena. Ricopre ed ha ricoperto altresì la carica di Liquidatore di diverse cooperative e società in liquidazione volontaria e di curatore fallimentare per il Tribunale di Forlì. Ha svolto diversi incarichi di “*Tax due diligence*” per conto di società di rilievo nazionale.

**Monica Manzini** – Nata a Bologna, il 16 settembre 1964, si è laureata in economia e commercio presso l’Università di Bologna. È Dottore Commercialista, iscritta all’Ordine dei Dottori Commercialisti della Giurisdizione del Tribunale di Bologna e Revisore Contabile. Esercita la professione di Dottore Commercialista quale *partner* dell’Associazione Professionale Studio Gnudi a Bologna. Le sue aree di specializzazione comprendono prevalentemente le operazioni di ristrutturazione aziendale mediante operazioni straordinarie (conferimenti, fusioni, scissioni e trasformazioni), la fiscalità nazionale, il reddito di impresa e le problematiche societarie in organismi con partecipazioni a prevalenza pubblica. Partecipa come relatrice a convegni di specializzazione post-universitari in materia tributaria su operazioni straordinarie (conferimenti, fusioni, scissioni e trasformazioni). È Presidente del Collegio Sindacale di Gmg Group S.r.l., Ducati Energia S.p.A., Meliconi S.p.A., Nute Partecipazioni S.p.A., Sansovino S.r.l., nonché sindaco effettivo di FIN.SAN. S.p.A., PRB S.p.A., Simpa Immobiliare S.r.l. e Unifin S.p.A.

Nessuno dei membri del Collegio Sindacale ha rapporti di parentela con gli altri membri del Collegio Sindacale dell'Emittente, con i componenti del Consiglio di Amministrazione o con i principali dirigenti della Società.

La seguente tabella indica tutte le società di capitali o di persone in cui i membri del Collegio Sindacale siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero soci negli ultimi cinque anni, con l'indicazione circa lo *status* della carica o partecipazione alla Data del Documento di Registrazione.

<b>Nome e Cognome</b>	<b>Società</b>	<b>Carica nella società o partecipazione detenuta</b>	<b>Status alla Data del Documento di Registrazione</b>
Romano Conti	Fin.gi S.r.l.	Amministratore Unico	In carica
	Finmecc S.r.l.	Amministratore Unico	In carica
	BPER Soc. Coop	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	G.M.G. Group S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Simbuleia S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	D&C S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Despina S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	ACB Group S.p.A.	Consigliere di Amministrazione	In carica
	Majani 1796 S.p.A.	Presidente del Comitato di Controllo sulla Gestione	In carica
	Comet Holding S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Comet S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica
	Ferrario S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Seconda S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	AMGC S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Zeroquattro S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Unicredit Leasing S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Centro Sperimentale del Latte S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Cofim S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Ducati Energia S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Editoriale Corriere di Bologna S.r.l.	Sindaco effettivo	Cessata
	Esperia S.r.l.	Sindaco effettivo	Cessata
	F.G.F. S.p.A.	Sindaco effettivo	Cessata
	Galotti S.p.A.	Sindaco effettivo	Cessata
	Interporto S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	R.G.D. S.p.A.	Sindaco effettivo	Cessata
	Salco S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
Fin.gi S.r.l.	Socio	In essere	
Simbuleia S.p.A.	Socio	In essere	
Pasquina Corsi	Immobiliare Sviluppo della Cooperazione	Sindaco effettivo	In carica
	Indal 2000 S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica
	Ipercoop Tirreno S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Piombino Patrimoniale S.r.l. uni personale	Sindaco effettivo	Cessata
	Società Cooperativa La Caravella	Sindaco effettivo	Cessata

	Società Cooperativa Le Corti di Montepitti	Sindaco effettivo	Cessata
	Vignale Immobiliare S.p.A.	Sindaco effettivo	Cessata
	Società Consortile Cooperativa Global Service Tirreno	Sindaco effettivo	Cessata
	Società Cooperativa Il Borgo di Campiglia	Sindaco effettivo	Cessata
	Società Consortile Arco a r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Studio Gargani Commercialisti Associati	Socio	In essere
Roberto Chiusoli	Unipol Gruppo Finanziario S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Manuencoop Facility Management S.p.A.	Membro del Consiglio di Sorveglianza	In carica
	Unipol Banca S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Granarolo S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	HPS S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica
	CAMST S.c.a.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Sacmi Soc. Coop.	Sindaco effettivo	In carica
	Consorzio Cooperative Costruzioni Società Cooperativa	Membro del Consiglio di Sorveglianza	In carica
	De' Toschi S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica
	Linear S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica
	Iniziativa Bologna Nord S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Banca di Bologna – Credito Cooperativo S.c.ar.l.	Sindaco effettivo	Cessata
Isabella Landi	Apofruit Italia Soc. Coop. Agricola	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Giuliani Soc. Coop.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Cosmogas S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Due Tigli S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Creditcomm Soc. Coop. a r.l. di garanzia	Sindaco effettivo	In carica
	Romagna Compost S.r.l.	Sindaco effettivo	In carica
	Almaverde Bio Italia S.r.l. Consortile	Sindaco effettivo	In carica
	Assicoop Romagna S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica
	Mediterraneo Group S.p.A. Consortile Agricola	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Cooperativa Agricola Braccianti di Campiano Soc. Coop. Agr. p. A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Ce.Vi.Co. Società Cooperativa Agricola	Sindaco effettivo	In carica
	Agrifutura S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica

Winex Società Cooperativa Agricola	Sindaco effettivo	In carica
Egocentro S.r.l.	Sindaco effettivo	In carica
Isgas Elmas Società di Progetto S.r.l.	Sindaco effettivo	In carica
Isgas Carbonia Società di Progetto S.r.l.	Sindaco effettivo	In carica
Apindustria Soc. Coop Agricola	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
A.P.E. – Associati Piccoli Esercenti – S.r.l.	Sindaco effettivo	In carica
Sophia S.r.l.	Amministratore Unico	In carica
Labase Revisioni S.r.l.	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
Rimini Parking Gest S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
Orion Soc. Coop. agricola	Sindaco Effettivo	In carica
IGD Property SIINQ S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
Cooperativa Forlivese Di Edificazione	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Cooperativa Finanziaria Romagnola Co.Fi.Ro	Sindaco effettivo	Cessata
Cooperativa Agricola Cesenate Soc. Coop.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Laema S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
Immobiliare Cof. Con. S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Co.Ro.Ga.	Sindaco effettivo	Cessata
Ged S.r.l.	Sindaco effettivo	Cessata
CAF Romagna Marche S.r.l.	Sindaco effettivo	Cessata
Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop.	Sindaco effettivo	Cessata
Createmotions S.r.l. in liquidazione	Sindaco effettivo	Cessata
ABBA S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
Green Lab Soc. Coop.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Sa.Ge.Co. S.p.A.	Sindaco effettivo	Cessata
S.A.R.A. Società Alimentaristi Ravennati S.r.l.	Sindaco effettivo	Cessata
Speedyfrutta S.r.l.	Sindaco effettivo	Cessata
Mpk Rating S.p.A.	Sindaco effettivo	Cessata
Consorzio Conscoop Soc. Coop.	Sindaco effettivo	Cessata
Società Finanziaria di Partecipazione S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Z.V. s.n.c. di Zanfini Vanni e Zanfini Cristian	Sindaco effettivo	Cessata
Sophia S.r.l.	Socio	In essere
Labase Revisioni S.r.l.	Socio	In essere
Banca Popolare	Socio	In essere

	dell'Emilia Romagna		
Monica Manzini	GMG Group S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Ducati Energia S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Fin. San. S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica
	Meliconi S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Nute Partecipazioni S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	PRB S.p.A.	Sindaco effettivo	In carica
	Sansovino S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Simpa Immobiliare S.r.l.	Sindaco effettivo	In carica
	Unifin S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Sigma Soc. Coop.	Sindaco Effettivo	In carica
	Ben Mach S.r.l.	Sindaco effettivo	Cessata
	Ducati Sistemi S.p.A.	Sindaco effettivo	Cessata
	F.G.F. S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Ma.In Macchine Industriali S.p.A.	Sindaco effettivo	Cessata
	Nute S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Mak – Macchine per Costruire S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
Safin S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata	

Per quanto a conoscenza della Società, nessuno dei membri del Collegio Sindacale ha, negli ultimi cinque anni, riportato condanne in relazione a reati di frode o bancarotta né è stato associato nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi a procedure di bancarotta, amministrazione controllata o liquidazione non volontaria né, infine, è stato soggetto a incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) o di interdizioni da parte di un tribunale dalla carica di amministrazione, di direzione o di vigilanza dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente salvo quanto di seguito indicato: con provvedimento del 14 ottobre 2009, la Banca d'Italia, ai sensi dell'art. 145 del D. Lgs. 385/1993, ha comminato a Roberto Chiusoli, in qualità di Presidente del collegio sindacale di Unipol Banca S.p.A., sanzioni pecuniarie amministrative per complessivi Euro 24.000, in relazione a irregolarità riscontrate, riconducibili a carenze nell'organizzazione e nei controlli interni di determinati comparti di attività e mancate segnalazioni di vigilanza.

#### **14.2 Conflitti di interessi dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei componenti del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti**

Alla Data del Documento di Registrazione, nessun membro del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, né alcuno dei principali dirigenti del Gruppo, è portatore di interessi privati in conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica o qualifica ricoperta all'interno dell'Emittente. Si segnala, per completezza, che lo studio tributario societario di cui il consigliere Andrea Parenti è socio ha in essere un contratto di consulenza amministrativo-fiscale con Unicoop Tirreno per Euro 19.000,00. L'Emittente, in considerazione dell'importo sopra indicato, non ha considerato la predetta relazione professionale quale significativa ai fini della valutazione dell'indipendenza del consigliere Andrea Parenti.

Alla Data del Documento di Registrazione, non sussistono accordi o intese con i principali azionisti, clienti, fornitori ovvero altri soggetti, ai sensi dei quali i soggetti di cui al Capitolo XIV, Paragrafo 14.1, del Documento di Registrazione sono stati nominati quali componenti degli organi di direzione, amministrazione e vigilanza ovvero quali alti dirigenti della Società.

Alla Data del Documento di Registrazione, i soggetti indicati nella tabella di cui al Capitolo XIV, Paragrafo 14.1, del Documento di Registrazione non hanno concordato restrizioni alla cessione delle azioni dell'Emittente da essi eventualmente detenute in portafoglio.

## CAPITOLO XV - REMUNERAZIONI E BENEFICI

### 15.1 Remunerazioni e benefici a favore dei componenti del Consiglio di Amministrazione, dei membri del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti per i servizi resi in qualsiasi veste

Si riportano di seguito i compensi corrisposti nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 - a qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma - dalla Società e dalle società da essa direttamente o indirettamente controllate ai componenti del Consiglio di Amministrazione.

Nome e Cognome	Carica ricoperta	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione e a Comitati	Bonus e altri incentivi	Benefici non monetari
Gilberto Coffari	Presidente	1° gennaio 2012/31 dicembre 2012	Assemblea di approvazione e del bilancio 2014	91.500,00	500,00	-	-
Sergio Costalli	Vice Presidente	1° gennaio 2012/31 dicembre 2012	Assemblea di approvazione e del bilancio 2014	63.494,54	500,00	-	-
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	1° gennaio 2012/31 dicembre 2012	Assemblea di approvazione e del bilancio 2014	266.500,00	500,00	Fino a un massimo del 30% del compenso fisso	-
Roberto Zamboni	Amministratore	1° gennaio 2012/31 dicembre 2012	Assemblea di approvazione e del bilancio 2014	16.500,00	500,00	-	-
Leonardo Caporioni	Amministratore	1° gennaio 2012/31 dicembre 2012	Assemblea di approvazione e del bilancio 2014	16.500,00	2.404,37	-	-
Fernando Pellegrini	Amministratore	1° gennaio 2012/31 dicembre 2012	Assemblea di approvazione e del bilancio 2014	16.500,00	-	-	-
Aristide Canosani	Amministratore	1° gennaio 2012/31 dicembre 2012	Assemblea di approvazione e del bilancio 2014	16.500,00	8.000,00	-	-
Fabio Carpanelli	Amministratore	1° gennaio 2012/31 dicembre 2012	Assemblea di approvazione e del bilancio	18.000,00	20.614,75	-	-

			2014				
Massimo Franzoni	Amministratore	1° gennaio 2012/31 dicembre 2012	Assemblea di approvazione e del bilancio 2012	16.500,00	9.202,19	-	-
Andrea Parenti	Amministratore	1° gennaio 2012/31 dicembre 2012	Assemblea di approvazione e del bilancio 2014	16.500,00	7.154,37	-	-
Riccardo Sabadini	Amministratore	1° gennaio 2012/31 dicembre 2012	Assemblea di approvazione e del bilancio 2014	16.500,00	5.606,56	-	-
Giorgio Boldreghini	Amministratore	1° gennaio 2012/31 dicembre 2012	Assemblea di approvazione e del bilancio 2014	16.500,00	4.154,37	-	-
Elisabetta Gualandri	Amministratore	19 aprile 2012/31 dicembre 2012	Assemblea di approvazione e del bilancio 2014	11.540,98	8.393,44	-	-
Tamara Magalotti	Amministratore	19 aprile 2012/31 dicembre 2012	Assemblea di approvazione e del bilancio 2014	11.540,98	3.000,00	-	-
Livia Salvini	Amministratore	19 aprile 2012/31 dicembre 2012	Assemblea di approvazione e del bilancio 2014	11.540,98	11.191,26	-	-
Francesco Gentili	Amministratore	1° gennaio 2012/19 aprile 2012	Assemblea di approvazione e del bilancio 2011	4.959,02	5.230,59	-	-
Corrado Pirazzini	Amministratore	1° gennaio 2012/19 aprile 2012	Assemblea di approvazione e del bilancio 2011	4.959,02	-	-	-
Sergio Santi	Amministratore	1° gennaio 2012/19 aprile 2012	Assemblea di approvazione e del bilancio 2011	4.959,02	4.333,33	-	-

Si segnala che i Signori Francesco Gentili, Sergio Santi e Corrado Pirazzini sono cessati dalla carica di consiglieri di amministrazione della Società a decorrere dall'Assemblea del

19 aprile 2012 che ha provveduto, tra l'altro, al rinnovo del Consiglio di Amministrazione della Società.

La seguente tabella riporta i compensi corrisposti nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 - a qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma - dalla Società e dalle società da essa direttamente o indirettamente controllate ai componenti del Collegio Sindacale.

Nome e Cognome	Carica ricoperta	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Bonus e altri incentivi	Benefici non monetari
Romano Conti	Presidente	1° gennaio 2012/31 dicembre 2012	Assemblea di approvazione del bilancio 2014	24.750,00	-	-
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	1° gennaio 2012/31 dicembre 2012	Assemblea di approvazione del bilancio 2014	16.500,00	-	-
Pasquina Corsi	Sindaco Effettivo	19 aprile 2012/31 dicembre 2012	Assemblea di approvazione del bilancio 2014	11.586,07	-	-
Franco Gargani	Sindaco Effettivo	1° gennaio 2012/19 aprile 2012	Assemblea di approvazione del bilancio 2011	4.959,02	-	-

Si segnala che il Sig. Franco Gargani è cessato dalla carica di Sindaco Effettivo a decorrere dall'Assemblea del 19 aprile 2012 che ha provveduto, tra l'altro, al rinnovo del Collegio Sindacale della Società.

La seguente tabella riporta i compensi corrisposti nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 - a qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma - dalla Società e dalle società da essa direttamente o indirettamente controllate al Direttore generale alla gestione e ai principali dirigenti in servizio alla Data del Documento di Registrazione.

Nome e Cognome	Carica ricoperta	Compensi fissi	Bonus e altri incentivi	Benefici non monetari
Daniele Cabuli	Direttore Generale alla Gestione	139.938	33.900	18.958
Dirigenti con responsabilità strategiche	-	522.690	114.258	70.740

Si segnala che la Politica di Remunerazione approvata dalla Società non prevede la corresponsione di alcuna indennità in favore degli amministratori in caso di cessazione anticipata del rapporto di amministrazione o del suo mancato rinnovo salvo quanto ivi previsto in riferimento all'Amministratore Delegato, al quale sarà riconosciuta un'indennità di fine mandato ovvero mancato rinnovo, che potrà essere corrisposta in un arco temporale massimo di tre anni per un ammontare massimo non superiore al totale dei compensi per la carica di Amministratore Delegato corrisposti dall'Emittente nei due anni precedenti il verificarsi della causa di cessazione.

Per maggiori informazioni sulla remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, del Direttore generale alla gestione e dei dirigenti con responsabilità strategiche si veda la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Remunerazione approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 28 febbraio 2013, ai sensi degli artt. 123-ter del TUF e 84-quater del Regolamento Emittenti, incorporata mediante riferimento nel Documento di Registrazione e a disposizione del pubblico presso la sede sociale di IGD e Borsa Italiana nonché sul sito *internet* della Società [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it).

**15.2 Ammontare degli importi accantonati o accumulati dall'Emittente o da sue società controllate per la corresponsione di pensioni, indennità di fine rapporto o benefici analoghi.**

L'ammontare delle passività iscritte in bilancio a livello consolidato per il TFR accantonato a beneficio dei dirigenti è pari complessivamente a Euro 152.471,77 per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012.

## CAPITOLO XVI - PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

### 16.1 Durata della carica dei componenti del Consiglio di Amministrazione, dei membri del Collegio Sindacale.

Il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale in carica, nominati dall'Assemblea Ordinaria del 19 aprile 2012, rimarranno in carica fino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2014.

#### Consiglio di Amministrazione

La tabella che segue indica, per ciascun membro del Consiglio di Amministrazione, la data di prima nomina quale membro del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Nome e Cognome	Carica	Data di prima nomina
Gilberto Coffari	Presidente	6 novembre 2000
Sergio Costalli	Vice Presidente	26 marzo 2003
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	28 aprile 2006
Roberto Zamboni	Amministratore	26 marzo 2003
Aristide Canosani	Amministratore	26 marzo 2003
Leonardo Caporioni	Amministratore	28 aprile 2006
Fernando Pellegrini	Amministratore	26 marzo 2003
Fabio Carpanelli	Amministratore	16 settembre 2004
Elisabetta Gualandri	Amministratore	19 aprile 2012
Tamara Magalotti	Amministratore	19 aprile 2012
Livia Salvini	Amministratore	19 aprile 2012
Andrea Parenti	Amministratore	23 aprile 2009
Riccardo Sabadini	Amministratore	16 settembre 2004
Giorgio Boldreghini	Amministratore	23 aprile 2009
Massimo Franzoni	Amministratore	26 marzo 2003

#### Collegio Sindacale

La tabella che segue indica, per ciascun membro del Collegio Sindacale, la data di prima nomina quale membro del Collegio Sindacale dell'Emittente.

Nome e Cognome	Carica	Data di prima nomina
Romano Conti	Presidente	26.03.2003
Pasquina Corsi	Sindaco Effettivo	19.04.2012
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	28.04.2006
Isabella Landi	Sindaco Supplente	28.04.2006
Monica Manzini	Sindaco Supplente	23.04.2009

## **16.2 Contratti di lavoro stipulati dai componenti del Consiglio di Amministrazione e dai componenti del Collegio Sindacale con l'Emittente che prevedono una indennità di fine rapporto**

Alla Data del Documento di Registrazione, non è vigente alcun contratto di lavoro tra l'Emittente o società da essa controllate e i membri del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale che preveda una indennità di fine rapporto.

Per maggiori informazioni si veda la Sezione 1: Politica di Remunerazione lett. l) della Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Remunerazione approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 28 febbraio 2013, ai sensi degli artt. 123-ter del TUF e 84-*quater* del Regolamento Emittenti, incorporata mediante riferimento nel Documento di Registrazione e a disposizione del pubblico presso la sede sociale di IGD e Borsa Italiana nonché sul sito *internet* della Società [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it).

## **16.3 Informazioni sui Comitati**

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, in conformità a quanto raccomandato dall'art. 5.P.1. del Codice di Autodisciplina, ha istituito il Comitato per le Nomine e la Remunerazione, il Comitato di Presidenza, il Comitato Controllo e Rischi e il Comitato per le operazioni con Parti Correlate, i cui membri sono stati eletti in occasione dell'ultimo rinnovo dell'organo amministrativo in data 19 aprile 2012.

Si riporta di seguito una sintetica descrizione della composizione, dei compiti e del funzionamento interno dei predetti Comitati.

### Comitato Controllo e Rischi

Il Comitato Controllo e Rischi è composto da 3 amministratori non esecutivi e indipendenti individuati nei consiglieri Elisabetta Gualandri (Presidente), Livia Salvini e Massimo Franzoni. Il Consiglio di Amministrazione ha valutato al momento della nomina che gli stessi sono in possesso di almeno uno dei parametri di valutazione dell'esperienza in materia contabile e finanziaria individuati nell'esperienza almeno triennale nell'esercizio di: (i) funzioni dirigenziali in settori di amministrazione, finanza o controllo di società di capitali, ovvero (ii) attività professionale o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche o finanziarie, ovvero (iii) funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti nei settori creditizio, finanziario e assicurativo.

Ai lavori del Comitato Controllo e Rischi partecipa, su invito, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, il Vice Presidente e sarà normalmente invitato l'Amministratore Delegato; partecipa alle riunioni del suddetto Comitato il Presidente del Collegio Sindacale o altro sindaco da lui designato, potendo comunque partecipare anche gli altri sindaci.

Il Comitato Controllo e Rischi esprime il proprio parere preventivo al Consiglio di Amministrazione nell'espletamento delle seguenti attribuzioni: (i) definizione delle linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, in modo che i principali rischi afferenti alla Società e alle sue controllate risultino correttamente identificati, nonché adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, determinando inoltre il grado di compatibilità di tali rischi con una gestione dell'impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati; (ii) valutazione, con cadenza annuale, dell'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, nonché la sua efficacia; (iii) approvazione, con cadenza almeno annuale, del piano di lavoro predisposto dal Responsabile della Funzione di *Internal Audit* (la società Unilab S.r.l., che svolge tale funzione in regime di *outsourcing*), sentiti il Collegio Sindacale e l'Amministratore incaricato Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi; (iv) descrizione nella relazione sul governo societario delle principali caratteristiche del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, esprimendo la propria valutazione sull'adeguatezza dello stesso; (v) valutazione, sentito il Collegio Sindacale, dei risultati esposti dal revisore legale nella eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione legale; (vi) nomina e revoca, su proposta

dell'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché sentito il Collegio Sindacale, del responsabile della Funzione di *Internal Audit*.

Il Comitato Controllo e Rischi, oltre ad assistere il Consiglio di Amministrazione nell'espletamento dei compiti sopra indicati, direttamente svolge, tra l'altro, i seguenti compiti:

- valuta, unitamente al Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ed ai revisori, il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio civilistico della Società e di quello consolidato;
- esprime pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali;
- esamina le relazioni periodiche, aventi per oggetto la valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla funzione *internal audit*;
- monitora l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di *internal audit*;
- può chiedere alla funzione di *internal audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Collegio Sindacale;
- riferisce al Consiglio di Amministrazione, almeno semestralmente, in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale e semestrale, sull'attività svolta e sull'adeguatezza e sull'effettivo funzionamento del sistema di Controllo interno e di gestione dei rischi.

Le prerogative del Comitato Controllo e Rischi rappresentano un elenco aperto, che si può arricchire di ulteriori funzioni.

Il Consiglio di Amministrazione cura che – anche su indicazione di quest'ultimo – il Comitato Controllo e Rischi benefici di un adeguato supporto istruttorio nello svolgimento dei compiti attribuiti alla sua competenza.

#### Comitato per le Nomine e la Remunerazione

Il Comitato per le Nomine e la Remunerazione è composto da tre Amministratori non esecutivi e indipendenti, nominati dal Consiglio di Amministrazione. Almeno un componente del Comitato per le Nomine e la Remunerazione possiede una adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria, da valutarsi dal Consiglio di Amministrazione al momento della nomina.

Partecipano di diritto alle riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione il Presidente del Consiglio di Amministrazione, il Vice Presidente e l'Amministratore Delegato.

Nessun Amministratore prende parte alle riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione in cui vengono formulate le proposte all'organo consiliare relative alla propria remunerazione. Ai lavori del Comitato partecipa altresì il Presidente del Collegio Sindacale o altro sindaco da quest'ultimo designato. In data 19 aprile 2012, il Consiglio di Amministrazione ha nominato quali membri del Comitato per le Nomine e la Remunerazione i consiglieri indipendenti Andrea Parenti (Presidente), Fabio Carpanelli e Tamara Magalotti. Il Consiglio di Amministrazione ha valutato al momento della nomina che il componente Andrea Parenti possiede una adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive.

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione svolge (i) un ruolo propositivo e consultivo nell'individuazione della composizione ottimale del Consiglio di Amministrazione, nella scelta delle figure apicali della Società e nell'individuazione delle designazioni degli amministratori, dei sindaci e dei dirigenti delle società controllate aventi rilevanza strategica; il tutto nella prospettiva di garantire un adeguato livello di indipendenza

degli amministratori rispetto al *management*, nonché (ii) funzioni istruttorie, propositive e consultive in materia di remunerazione, contribuendo a far sì che i compensi degli amministratori e dirigenti con responsabilità strategiche della Società e degli amministratori delle società controllate - pur ispirati a principi di sobrietà - siano stabiliti in misura e in forma tale da costituire una remunerazione dell'attività svolta adeguata e tale da trattenere e motivare i soggetti dotati delle caratteristiche professionali utili per gestire con successo la Società e il gruppo a essa facente capo.

In particolare, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione è investito delle seguenti funzioni:

- a) formulare al Consiglio di Amministrazione proposte in merito alla politica per la remunerazione degli Amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche;
- b) valutare periodicamente l'adeguatezza, la coerenza complessiva e la concreta applicazione della politica per la remunerazione di cui alla lettera d) che segue, avvalendosi, per quanto riguarda i dirigenti con responsabilità strategiche, delle informazioni fornite dall'Amministratore Delegato;
- c) presentare proposte o esprimere pareri al Consiglio di Amministrazione sulla remunerazione degli Amministratori esecutivi e degli altri Amministratori che ricoprono particolari cariche, nonché sulla fissazione degli obiettivi di *performance* correlati alla componente variabile di tale remunerazione, monitorando l'applicazione delle decisioni adottate dal Consiglio di Amministrazione e verificando, in particolare, l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di *performance*;
- d) formulare pareri sull'ammontare delle remunerazioni dei Presidenti, Vice Presidenti e Direttori Generali (e/o Amministratori Delegati) delle società controllate con rilevanza strategica, sulla base di proposte formulate dal Presidente d'intesa con l'Amministratore Delegato della Capogruppo;
- e) formulare pareri in ordine alla definizione di proposte per il compenso globale da corrispondere ai membri del Consiglio di Amministrazione delle società controllate;
- f) riferire agli azionisti della Società sulle modalità di esercizio delle proprie funzioni.

Il Comitato propone altresì al Consiglio i candidati alla carica di Amministratore nei casi di cooptazione, qualora occorra sostituire amministratori indipendenti, fermo restando il rispetto delle disposizioni statutarie rilevanti in materia di sostituzione dei componenti del Consiglio di Amministrazione.

Inoltre il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione è altresì chiamato a formulare pareri al Consiglio di Amministrazione in merito alla periodica autovalutazione, alla ottimale dimensione e composizione dello stesso ed esprimere raccomandazioni in merito alle figure professionali la cui presenza all'interno del Consiglio potrebbe risultare opportuna per garantirne la migliore efficienza collegiale nonché sul numero massimo degli incarichi di amministratore e sindaco ed eventuali deroghe al divieto di concorrenza.

Spetta al Comitato per le Nomine e la Remunerazione valutare periodicamente l'adeguatezza, la coerenza complessiva e la concreta applicazione della politica per la remunerazione, avvalendosi, per quanto riguarda i dirigenti con responsabilità strategiche, delle informazioni fornite dall'Amministratore Delegato.

Esso è altresì chiamato a formulare pareri sulla scelta del tipo di Organo Amministrativo (monocratico o collegiale), sul numero dei componenti e sui nominativi da indicare nelle sede competenti all'assunzione delle relative delibere per le cariche di Amministratore e Sindaco, nonché di Presidente, Vice-Presidente e Direttore generale (e/o Amministratore Delegato) delle controllate e collegate.

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nell'espletamento dei propri compiti, assicura idonei collegamenti funzionali ed operativi con le competenti strutture aziendali.

### Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate

La Società ha costituito il Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate in applicazione di quanto disposto dall'art. 2391-bis del codice civile e dell'art. 4, commi 1 e 3, del Regolamento Parti Correlate.

Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate composto da tre amministratori indipendenti, Riccardo Sabadini in qualità di Presidente ed i Consiglieri Giorgio Boldregghini e Andrea Parenti, nominati con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 19 aprile 2012, ha le funzioni disciplinate dalla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 11 novembre 2010 e, di seguito, sinteticamente riportate.

In particolare, in base a quanto indicato dalla suddetta Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate ha essenzialmente il compito di formulare appositi pareri motivati sull'interesse della Società al compimento di operazioni con parti correlate, esprimendo un giudizio in merito alla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni, previa ricezione di flussi informativi tempestivi, completi ed adeguati sulle caratteristiche delle operazioni medesime.

Per maggiori informazioni in merito alle funzioni e ai poteri del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, si veda la Premessa del Capitolo XIX del presente Documento di Registrazione.

### Comitato di Presidenza

La Società ha valutato di costituire all'interno del Consiglio di Amministrazione un Comitato di Presidenza composto dal Presidente, dal Vice Presidente, dall'Amministratore Delegato e dal Consigliere Roberto Zamboni nominati con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 19 aprile 2012.

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

## **16.4 Recepimento delle norme in materia di governo societario**

L'Emittente ha conformato il proprio sistema di governo societario alle disposizioni in materia di governo societario e, in particolare, a quelle previste dal Testo Unico e dalle relative disposizioni attuative della Consob e dal Codice di Autodisciplina. Con riferimento al confronto tra il sistema di governo societario di IGD e le raccomandazioni previste dal Codice di Autodisciplina, sin dall'ammissione a quotazione, intervenuta l'11 febbraio 2005, IGD ha aderito al codice di autodisciplina nella versione del marzo 2006, originariamente adottata dal Comitato per la Corporate Governance e promossa da Borsa Italiana, configurando il proprio sistema di *corporate governance* in conformità alle raccomandazioni contenute in tale codice di autodisciplina.

Nel corso del 2012 la Società si è adeguata alle raccomandazioni contenute nel nuovo Codice di Autodisciplina. In particolare, salvo alcuni principi e criteri applicativi che hanno trovato applicazione a decorrere dal primo rinnovo del Consiglio di Amministrazione successivo all'esercizio 2011, il completamento dell'adeguamento al nuovo Codice di Autodisciplina è stato deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 8 novembre 2012.

Inoltre, l'Emittente ha:

- istituito il Comitato per le Nomine e la Remunerazione, il Comitato di Presidenza, il Comitato Controllo e Rischi e il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate;

- adottato una procedura diretta a disciplinare, con efficacia dal gennaio 2007, gli obblighi informativi e di comportamento inerenti le operazioni effettuate da soggetti rilevanti e da persone ad essi strettamente legate su azioni della Società o su altri strumenti finanziari ad esse collegati (c.d. *internal dealing*);
- adottato un regolamento assembleare;
- adottato il Codice Etico rivolto a tutti i dipendenti di IGD, i cui principi e disposizioni costituiscono specificazioni esemplificative degli obblighi generali di diligenza, correttezza e lealtà, che qualificano l'adempimento delle prestazioni lavorative ed il comportamento nell'ambiente di lavoro;
- nominato un *Investor Relations Manager*, responsabile dei rapporti con gli azionisti e gli investitori;
- adottato una Procedura delle operazioni con parti correlate ai sensi del Regolamento Parti Correlate;
- adottato, in linea con quanto raccomandato dall'art. 6 del Codice di Autodisciplina, una Politica di Remunerazione relativa alla remunerazione dell'Amministratore Delegato, degli amministratori investiti di particolari cariche, del Direttore generale alla gestione e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche. Al riguardo, si segnala che la Società ha messo a disposizione del pubblico, ai sensi e termini di legge, la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Remunerazione predisposta ai sensi degli artt. 123-ter del TUF e 84-quater del Regolamento Emittenti e, in data 18 aprile 2013, l'Assemblea Ordinaria ha deliberato in senso favorevole sulla prima sezione di tale Relazione che illustra la Politica di Remunerazione della Società.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente già nel maggio 2006 ha altresì adottato un modello organizzativo ai sensi del D. Lgs. n. 231 dell'8 giugno 2001 ("**D. Lgs. 231/2001**") in materia di responsabilità amministrativa delle società per i reati commessi da soggetti apicali o sottoposti (il "**Modello Organizzativo**"), oggetto di revisione ed aggiornamento a seguito dell'evoluzione normativa. Il Modello Organizzativo mira ad assicurare la messa a punto di un sistema modulato sulle specifiche esigenze determinate dall'entrata in vigore del D.lgs. 231/2001. Il Modello Organizzativo prevede la mappatura delle attività a rischio e un sistema disciplinare volti a garantire il rispetto delle misure in esso indicate. La funzione di vigilanza viene svolta dall'Organismo di Vigilanza, che è dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo e cura il costante aggiornamento del Modello Organizzativo. Alla Data del Documento di Registrazione, l'Organismo di Vigilanza è composto dagli amministratori Fabio Carpanelli (Presidente), Livia Salvini e Aristide Canosani.

In data 19 aprile 2012 l'Assemblea Straordinaria dell'Emittente ha deliberato di adeguare lo Statuto alle disposizioni della Legge 12 luglio 2011, n. 120, in materia di rispetto delle quote di genere, nella composizione degli organi di amministrazione e controllo delle società quotate. Tale processo di adeguamento è stato completato dall'Assemblea Straordinaria, tenutasi in data 18 aprile 2013. (Cfr. il Capitolo XXI del Documento di Registrazione).

Per maggiori informazioni sul sistema di *corporate governance* e la Politica di Remunerazione di IGD si vedano la Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari relativa all'esercizio 2012 e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Remunerazione approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 28 febbraio 2013, ai sensi degli artt. 123-ter del TUF e 84-quater del Regolamento Emittenti, incorporate mediante riferimento nel Documento di Registrazione e a disposizione del pubblico presso la sede sociale di IGD e Borsa Italiana nonché sul sito *internet* della Società [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it).

## CAPITOLO XVII - DIPENDENTI

### 17.1 Numero dipendenti

La seguente tabella riporta l'evoluzione del numero dei dipendenti del Gruppo IGD al 31 dicembre 2012, al 31 dicembre 2011 e al 31 dicembre 2010 suddiviso per categoria.

Categoria	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011	31 dicembre 2010
Dirigenti	6	6	6
Quadri	26	23	22
Impiegati Direttivi	59	65	54
Impiegati	69	72	78
<b>Totale dipendenti</b>	<b>160</b>	<b>166</b>	<b>160</b>

La seguente tabella riporta l'evoluzione del numero dei dipendenti del Gruppo IGD in Italia al 31 dicembre 2012, al 31 dicembre 2011 e al 31 dicembre 2010 suddiviso per categoria.

Categoria	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011	31 dicembre 2010
Dirigenti	5	5	5
Quadri	20	16	16
Impiegati Direttivi	43	47	37
Impiegati	46	47	46
<b>Totale</b>	<b>114</b>	<b>115</b>	<b>104</b>

La seguente tabella riporta l'evoluzione del numero dei dipendenti del Gruppo IGD in Romania al 31 dicembre 2012, al 31 dicembre 2011 e al 31 dicembre 2010 suddiviso per categoria.

Categoria	31 dicembre 2012	31 dicembre 2011	31 dicembre 2010
Dirigenti	1	1	1
Quadri	6	7	6
Impiegati Direttivi	16	18	17
Impiegati	23	25	32
<b>Totale</b>	<b>46</b>	<b>51</b>	<b>56</b>

Alla Data del Documento di Registrazione, non si sono verificate significative variazioni del numero dei dipendenti del Gruppo IGD rispetto alla data del 31 dicembre 2012.

### 17.2 Partecipazioni azionarie e piani di *stock option*

Nella tabella seguente sono indicate le partecipazioni in IGD e in altre società del Gruppo, possedute direttamente o indirettamente dai componenti degli organi di amministrazione e controllo e dal Direttore generale alla gestione al 31 dicembre 2012 e al 31 dicembre 2011.

Nome e Cognome	Carica	Società partecipata	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2011	N. azioni acquistate	N. azioni vendute	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2012
Gilberto Coffari	Presidente del Consiglio di Amministrazione	IGD SIIQ S.p.A.	11.000	12.100	-	23.100
Sergio Costalli	Vice Presidente	-	-	-	-	-
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	-	-	-	-	-
Roberto Zamboni	Amministratore	-	-	-	-	-
Leonardo Caporioni	Amministratore	-	-	-	-	-
Fernando Pellegrini	Amministratore	-	-	-	-	-
Aristide Canosani	Amministratore	-	-	-	-	-
Fabio Carpanelli	Amministratore	-	-	-	-	-
Massimo Franzoni	Amministratore	-	-	-	-	-
Andrea Parenti	Amministratore	IGD SIIQ S.p.A.	40.000	10.000	-	50.000
Riccardo Sabadini	Amministratore	IGD SIIQ S.p.A.	5.000	-	-	5.000
Giorgio Boldreghini	Amministratore	-	-	-	-	-
Tamara Magalotti	Amministratore	-	-	-	-	-
Livia Salvini	Amministratore	-	-	-	-	-
Elisabetta Gualandri	Amministratore	-	-	-	-	-
Romano Conti	Presidente del Collegio Sindacale	-	-	-	-	-
Roberto Chiusoli	Sindaco Effettivo	-	-	-	-	-
Pasquina Corsi	Sindaco Effettivo	-	-	-	-	-
Francesco Gentili	Amministratore	-	-	-	-	- (*)
Sergio Santi	Amministratore	IGD SIIQ S.p.A.	29.300	-	-	- (*)
Corrado Pirazzini	Amministratore	IGD SIIQ S.p.A.	5.000	-	-	- (*)
Franco Gargani	Sindaco Effettivo	-	-	-	-	- (**)
Daniele Cabuli	Direttore Generale alla gestione	-	-	-	-	-

(\*) Si segnala che i Signori Francesco Gentili, Sergio Santi e Corrado Pirazzini sono cessati dalla carica di amministratori della Società a decorrere dall'Assemblea del 19 aprile 2012 che ha provveduto, tra l'altro, al rinnovo del Consiglio di Amministrazione della Società.

(\*\*) Si segnala che il Sig. Franco Gargani è cessato dalla carica di Sindaco Effettivo a decorrere dall'Assemblea del 19 aprile 2012 che ha provveduto, tra l'altro, al rinnovo del Collegio Sindacale della Società.

Nella seguente tabella sono indicate le partecipazioni detenute complessivamente dai dirigenti con responsabilità strategiche in IGD e nelle società da questa controllate al 31 dicembre 2012 e al 31 dicembre 2011.

<b>Società partecipata</b>	<b>N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2011</b>	<b>N. azioni acquistate</b>	<b>N. azioni vendute</b>	<b>N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2012</b>
IGD SIIQ S.p.A.	51.300	26.700	-	78.000

Alla Data del Documento di Registrazione, la Società non ha adottato alcun piano di incentivazione basato su azioni.

### **17.3 Descrizione di eventuali accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente**

Alla Data del Documento di Registrazione, non vi sono accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente.

## CAPITOLO XVIII - PRINCIPALI AZIONISTI

### 18.1 Principali azionisti

La tabella che segue indica gli azionisti che, secondo le risultanze del libro soci e le altre informazioni disponibili all'Emittente, possiedono alla Data del Documento di Registrazione un numero di azioni ordinarie dell'Emittente rappresentanti una partecipazione superiore al 2% del capitale sociale.

Azionista	Numero di azioni	% sul capitale sociale
Schroder Investment Management LTD <sup>(1)</sup>	8.619.250	2,612
European Investors Incorporated <sup>(1)</sup>	15.161.866	4,594
Coop Adriatica s.c.a.r.l.	141.162.381	42,773
Unicoop Tirreno Società Cooperativa	50.110.360	15,184
UBS AG	8.371.426 <sup>(2)</sup>	2,54
IGD <sup>(3)</sup>	10.976.592	3,326

(1) Partecipazione detenuta a titolo di gestione del risparmio.

(2) Di cui con diritto di voto n. 4.079.665 azioni, pari all'1,24% del capitale sociale.

(3) Azioni proprie dell'Emittente.

### 18.2 Diritti di voto diversi in capo ai principali azionisti

Alla Data del Documento di Registrazione, la Società ha emesso solo azioni ordinarie e non sono state emesse azioni portatrici di diritto di voto o di altra natura diverse dalle azioni ordinarie.

### 18.3 Indicazione dell'eventuale soggetto controllante ai sensi dell'art. 93 del Testo Unico

Alla Data del Documento di Registrazione, Coop Adriatica controlla la Società ai sensi dell'articolo 93 del TUF disponendo di una partecipazione sufficiente a esercitare un'influenza dominante in Assemblea.

### 18.4 Accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente

In data 12 giugno 2012 Coop Adriatica e Unicoop Tirreno hanno concordato lo scioglimento anticipato del patto parasociale stipulato nel febbraio 2011 dagli stessi e, in pari data, hanno stipulato un nuovo patto di sindacato dell'esercizio del diritto di voto e di blocco, ai sensi dell'art. 122 commi 1 e 5 lett. a) e b), del TUF avente ad oggetto azioni di IGD, con l'obiettivo di perseguire un indirizzo unitario nella scelta delle strategie della Società e nella gestione della stessa (il "Patto").

Alla Data del Documento di Registrazione, il Patto ha ad oggetto n. 191.272.741 azioni ordinarie della Società, pari al 57,957% del capitale sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di voto (le "Azioni Sindacate") e n. 168.312.894, pari al 51,00% del capitale sociale ordinario della stessa, apportate al sindacato di blocco (le "Azioni Bloccate").

La tabella che segue indica i soggetti aderenti al patto, il numero delle azioni da ciascuno conferite e le percentuali delle azioni da ciascuno conferite rispetto al numero totale delle azioni conferite e al numero totale delle azioni rappresentative del capitale sociale.

Azionista	Numero Azioni Sindacate	% azioni rispetto al totale Azioni Conferite	% sul capitale IGD	Numero Azioni Bloccate	% azioni rispetto al totale Azioni Conferite	% sul capitale IGD
Coop Adriatica	141.162.381	73,802	42,773	126.671.296	75,26	38,382
Unicoop Tirreno	50.110.360	26,198	15,184	41.641.598	24,74	12,618
<b>Totale</b>	<b>191.272.741</b>	<b>100,00</b>	<b>57,957</b>	<b>168.312.894</b>	<b>100,00</b>	<b>51,00</b>

La tabella riporta il numero totale delle azioni apportate al Patto, come da ultimo comunicato al pubblico in data 11 dicembre 2012.

Si riportano per estratto le previsioni relative al contenuto e alla durata del Patto oggetto di comunicazione alla Consob ai sensi dell'art. 122 del TUF.

*“Il Patto ha ad oggetto gli specifici accordi tra Coop Adriatica e Unicoop Tirreno relativi (i) alla nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione e dei membri del Collegio Sindacale della Società, (ii) al sindacato dell'esercizio del diritto di voto delle Parti nell'assemblea straordinaria della Società; (iii) al sindacato di blocco, nonché (iv) al diritto di prelazione.*

#### Nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione

*Il Patto prevede che il numero dei consiglieri di amministrazione di IGD sia pari a 15 e lo stesso sia mantenuto inalterato per tutta la durata del Patto. Nel caso in cui si proceda al rinnovo del Consiglio di Amministrazione, le Parti si sono impegnate a proporre e votare una lista di 15 nominativi, composta da 7 consiglieri di amministrazione designati da Coop Adriatica (di cui 3 indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana, dei quali almeno uno possieda i requisiti di cui all'art. 148 comma 3 del D.lgs. n. 58/1998), 5 consiglieri di amministrazione designati da Unicoop Tirreno (di cui 2 indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana, dei quali almeno uno possieda i requisiti di cui all'art. 148 comma 3 del D.lgs. n. 58/1998) e 3 consiglieri designati congiuntamente da Coop Adriatica e Unicoop Tirreno (indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana).*

*La lista dovrà essere composta secondo il seguente criterio e ordine decrescente: (i) quattro amministratori di indicazione di Coop Adriatica, dal primo al quarto posto; (ii) tre amministratori di indicazione di Unicoop Tirreno, dal quinto al settimo posto; (iii) tre amministratori di indicazione di Coop Adriatica, dall'ottavo al decimo posto (indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana e, quanto a uno di essi, ai sensi dell'art. 148 comma 3 del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58); (iv) due amministratori di indicazione di Unicoop Tirreno, dall'undicesimo al dodicesimo posto (indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana e, quanto a uno di essi, ai sensi dell'art. 148 comma 3 del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58); (v) tre amministratori di indicazione congiunta di Coop Adriatica e Unicoop Tirreno, dal tredicesimo al quindicesimo posto (indipendenti ai sensi del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana). Nel caso in cui le Parti non siano in grado di nominare congiuntamente i tre candidati chiamati a ricoprire il tredicesimo, quattordicesimo e quindicesimo posto, fatto salvo quanto sotto previsto, due di detti amministratori saranno indicati da Coop Adriatica e uno da Unicoop Tirreno. Il Patto prevede che, qualora in conformità alle disposizioni statutarie ex articolo 16.7, siano presentate una o più liste di minoranza, un consigliere dovrà essere tratto da una lista di minoranza. Pertanto, qualora in applicazione dei criteri di nomina, statutariamente previsti, i candidati in graduatoria con il quoziente più elevato risultino espressione di un'unica lista, sarà nominato consigliere, in luogo dell'ultimo candidato in graduatoria, il candidato della lista di minoranza che avrà ottenuto il quoziente più elevato.*

*Nel caso in cui sia necessario provvedere alla cooptazione di nuovi amministratori di IGD in sostituzione di quelli inizialmente designati dalle Parti, la facoltà di designazione del o dei nuovi amministratore/i da cooptare spetta alla Parte che abbia designato l'amministratore cessato o da sostituire.*

*Il Patto inoltre prevede che il Presidente del Consiglio di Amministrazione e l'Amministratore Delegato – al quale attribuire, oltre alla rappresentanza legale sulle materie allo stesso delegate, tutti i poteri di ordinaria amministrazione - siano nominati tra i consiglieri espressione di Coop Adriatica e il Vice Presidente tra quelli espressione di Unicoop Tirreno.*

#### *Nomina dei componenti il Collegio Sindacale*

*Il Patto prevede che il Collegio Sindacale sia composto da tre sindaci effettivi e due sindaci supplenti, da eleggere mediante il meccanismo del voto di lista, in ottemperanza alle disposizioni del D.lgs. n. 58/1998. Due sindaci effettivi e un sindaco supplente saranno scelti dalla lista di maggioranza che sarà presentata congiuntamente da Coop Adriatica e Unicoop Tirreno; il terzo sindaco effettivo, con funzioni di Presidente del Collegio Sindacale, e il secondo sindaco supplente saranno scelti dalla lista di minoranza che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima. In particolare, un sindaco effettivo, e un sindaco supplente saranno designati da Coop Adriatica; un sindaco effettivo sarà designato da Unicoop Tirreno.*

#### *Sindacato di voto*

*Le Parti si sono impegnate a far sì che, in sede di assemblea straordinaria, le deliberazioni siano approvate con il voto favorevole di entrambe le Parti. A tal fine, le Parti si sono obbligate a consultarsi preventivamente e a sindacare l'esercizio del diritto di voto spettante a tutte le Azioni Sindacate. Il Patto prevede che qualora per effetto di compravendite o di altri atti di trasferimento, a qualunque titolo effettuati nel rispetto delle disposizioni del Patto, le Parti incrementino il numero di azioni possedute, tali ulteriori azioni si intenderanno automaticamente apportate al sindacato di voto.*

#### *Sindacato di blocco*

*Per tutta la durata del Patto, ciascuna Parte non potrà trasferire, alienare e/o comunque disporre a qualunque titolo delle Azioni Bloccate, senza averle previamente offerte in prelazione all'altra Parte nel rispetto di quanto stabilito nel Patto. In nessun caso le Azioni Bloccate potranno essere vendute, in tutto o in parte, sul mercato. Per tutta la durata del Patto, ciascuna Parte non potrà porre in essere, anche in accordo con soggetti terzi, atti o negozi, che determinino l'insorgenza dell'obbligo di promuovere un'offerta pubblica obbligatoria, senza averli preventivamente concordati per iscritto con l'altra Parte. Ferma restando la penale stabilita nel Patto, nell'ipotesi in cui, in violazione di quanto precede, per effetto di detti atti o negozi sorgesse l'obbligo di promuovere un'offerta pubblica obbligatoria, la Parte inadempiente dovrà tenere indenne e manlevata l'altra Parte da qualsiasi responsabilità, danno, onere, costo e spesa connessi e derivanti da detto inadempimento.*

*Il Patto prevede che qualora per effetto di operazioni straordinarie sul capitale della Società, la percentuale del capitale sociale di IGD complessivamente rappresentata dalle Azioni Bloccate dovesse scendere al di sotto del 51%, il numero di azioni non apportate al sindacato di blocco (“Azioni Libere”) posseduto a tale momento da ciascuna Parte si ridurrà automaticamente pro quota, per incrementare corrispondentemente il numero di Azioni Bloccate sino alla percentuale complessiva del 51%. Il Patto prevede che, qualora a seguito di cessioni di Azioni Libere, il numero delle stesse posseduto dalle Parti non sia sufficiente, pro quota, a ripristinare la percentuale complessiva del 51% del capitale sociale, non sussisterà per quella Parte alcun obbligo di acquisto delle azioni mancanti sul mercato o da terzi. Fermo restando quanto sopra previsto, per tutta la durata del Patto, ciascuna Parte farà tutto quanto in proprio potere al fine di mantenere la percentuale del capitale sociale di IGD complessivamente rappresentata dalle Azioni Bloccate in misura pari al*

51%. Le Azioni Libere potranno essere liberamente cedute a terzi o sul mercato, dandone tempestiva comunicazione scritta all'altra Parte.

#### Diritto di prelazione

Nel caso in cui, una delle Parti (la "**Parte Offerente**") inizi delle trattative aventi ad oggetto il trasferimento di parte o tutte le Azioni Bloccate possedute, detta Parte sarà tenuta a comunicare tempestivamente all'altra Parte l'inizio di tali trattative, inviando alla stessa una comunicazione per raccomandata A/R, contenente i termini essenziali della trattativa in corso. Nel caso in cui, la Parte Offerente intenda trasferire le Azioni Bloccate, la stessa sarà tenuta a offrire in prelazione le Azioni Bloccate oggetto della trattativa all'altra Parte, inviando alle stesse una comunicazione per raccomandata A/R (l'**"Offerta di Prelazione"**), contenente l'indicazione del numero delle Azioni Bloccate oggetto del trasferimento, l'identità dei terzi potenziali acquirenti e le altre condizioni, anche di prezzo, a cui le Azioni Bloccate verrebbero cedute o comunque trasferite.

Una volta ricevuta l'Offerta di Prelazione, l'altra parte disporrà del termine di 90 giorni per far conoscere alla Parte Offerente la propria intenzione di accettare in modo incondizionato ovvero di rifiutare l'Offerta di Prelazione. La Parte che intenda accettare l'Offerta di Prelazione invierà una lettera raccomandata A/R alla Parte Offerente, entro il suddetto termine di 90 giorni, indicando la propria accettazione; nel caso in cui l'altra Parte accetti l'Offerta di Prelazione, le Azioni Bloccate si intenderanno definitivamente e incondizionatamente cedute a detta Parte. La Parte che abbia accettato l'Offerta di Prelazione sarà obbligata al pagamento del prezzo delle Azioni Bloccate indicato nell'Offerta di Prelazione.

Nel caso in cui l'altra Parte non intenda accettare l'Offerta di Prelazione, entro il termine di 90 giorni sopra previsto, la Parte Offerente potrà cedere le Azioni Bloccate alle condizioni indicate nell'Offerta di Prelazione. La cessione delle Azioni Bloccate dovrà avvenire entro 30 giorni dal momento in cui la Parte Offerente avrà ricevuto la comunicazione di rifiuto dell'Offerta di Prelazione dall'altra Parte ovvero entro 30 giorni dalla scadenza del termine di 90 giorni sopra indicato.

Tali disposizioni non si applicheranno nel caso in cui la Parte Offerente intenda cedere le proprie Azioni Bloccate a società dalla stessa direttamente o indirettamente controllate, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2359 n. 1 e 2 del c.c. ("**Società Controllata**"), a condizione che, contestualmente al trasferimento in favore della Società Controllata, (i) la Parte Offerente si obblighi, nei confronti dell'altra Parte e della Società Controllata, a riacquistare le Azioni Bloccate trasferite in caso di cambiamento dell'assetto di controllo della Società Controllata; (ii) la Società Controllata si impegni, nei confronti della Parte Offerente e dell'altra Parte, a vendere, in caso di cambiamento del proprio assetto di controllo, le Azioni Bloccate trasferite alla Parte Offerente; (iii) la Società Controllata dalla Parte Offerente accetti integralmente le disposizioni contenute nel presente Patto Parasociale (ferma restando la responsabilità solidale in capo alla Parte Offerente).

#### Durata del Patto

Il Patto avrà durata sino al 30 giugno 2013.

#### Clausole penali

Il Patto stabilisce che nel caso in cui una delle Parti violi uno degli obblighi di cui al sindacato di voto, sarà tenuta a corrispondere all'altra Parte una penale pari al 50% delle azioni dalla stessa possedute. Nel caso in cui una delle Parti violi uno degli obblighi di cui al sindacato di blocco e al diritto di prelazione, sarà tenuta a corrispondere all'altra Parte una penale pari al controvalore offerto o corrisposto da terzi in violazione di quanto sopra, fatto comunque salvo il maggior danno."

Per quanto a conoscenza della Società, sono in corso trattative tra Coop Adriatica e Unicoop Tirreno finalizzate al rinnovo del Patto.

Ad eccezione del Patto sopra indicato, alla Data del Documento di Registrazione, non sono noti accordi o patti parasociali fra azionisti ai sensi dell'art. 122 del TUF che possano determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente.

## CAPITOLO XIX - OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

### Premessa

In data 11 novembre 2010, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato, previo parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, la nuova Procedura per le operazioni con Parti Correlate della Società, in conformità a quanto previsto dal Regolamento Parti Correlate.

La Procedura ha lo scopo di definire le regole, le modalità e i principi volti ad assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle Operazioni con Parti Correlate poste in essere dalla Società, direttamente o per il tramite di società controllate.

La Procedura per le operazioni con Parti Correlate di IGD ha trovato applicazione a partire dal 1° gennaio 2011 ed è a disposizione del pubblico presso la sede dell'Emittente e sul sito *internet* [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it).

Ai fini della Procedura, la Società ha applicato la nozione di "Parte Correlata", come definita nel Regolamento Parti Correlate, in linea con la definizione del principio contabile IAS 24 vigente alla data di entrata in vigore del Regolamento Parti Correlate. La Società, al fine di mantenere la coerenza con la disciplina del bilancio, ha valutato di estendere l'applicazione della Procedura alle società controllate da Unicoop Tirreno, ai sensi dell'art. 4, comma 2, del Regolamento Parti Correlate.

Ai fini della Procedura, sono considerate operazione con Parte Correlata qualunque trasferimento di risorse, servizi o obbligazioni fra la Società e una o più Parti Correlate, indipendentemente dal fatto che sia stato pattuito un corrispettivo.

In conformità a quanto previsto dal Regolamento Parti Correlate, la Procedura distingue tra:

- 1) Operazioni di maggiore rilevanza (anche cumulativamente considerate): di controvalore superiore alla soglia del 5% di almeno uno dei seguenti parametri quali:
  - i) indice di rilevanza del controvalore: pari al rapporto del controvalore dell'operazione sul patrimonio netto consolidato o, se maggiore, sulla capitalizzazione di IGD, rilevata alla chiusura dell'ultimo giorno di mercato aperto compreso nel periodo di riferimento del più recente documento contabile periodico pubblicato;
  - ii) indice di rilevanza dell'attivo; pari al rapporto tra il totale attivo dell'entità oggetto dell'operazione e il totale attivo di IGD;
  - iii) indice di rilevanza del passivo: pari al rapporto tra il totale delle passività dell'entità acquisita e il totale attivo di IGD.
- 2) Operazioni di minore rilevanza, indicate come tutte le altre operazioni diverse da quelle di maggiore rilevanza e non rientranti tra le Operazioni di Importo Esiguo (come di seguito definite).

In particolare, la Procedura prevede che:

- le Operazioni di minore rilevanza siano approvate dall'organo competente a deliberare previo motivato parere non vincolante del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate sull'interesse della Società al compimento dell'operazione nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni. A tal fine, il Comitato riceve, anche nel corso di una riunione appositamente indetta, tutte le informazioni complete e adeguate in merito alle caratteristiche dell'operazione che la Società intende compiere. Qualora il Comitato per le Operazioni con parti Correlate lo ritenga necessario od opportuno, potrà avvalersi, al fine del rilascio del proprio parere non vincolante, della consulenza di uno o più esperti indipendenti di propria scelta;
- le Operazioni di maggiore rilevanza, salvo che si tratti di Operazioni di competenza dell'Assemblea ovvero che debbano essere da questa autorizzate, siano deliberate dal

Consiglio di Amministrazione della Società previo motivato parere del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate sull'interesse della Società al compimento dell'operazione nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni. A tal fine, il Comitato, eventualmente a mezzo di uno o più suoi componenti appositamente delegati, è coinvolto nella fase delle trattative e nella fase istruttoria attraverso la ricezione di un flusso informativo tempestivo e completo trasmesso dalla direzione competente per area, anche in occasione di riunioni appositamente indette. Qualora il Comitato per le Operazioni con parti Correlate lo ritenga necessario od opportuno, potrà avvalersi, al fine del rilascio del proprio parere vincolante, della consulenza di uno o più esperti indipendenti di propria scelta. In caso di parere negativo del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate al compimento dell'operazione, e come previsto dallo Statuto, il Consiglio potrà attuare ugualmente l'operazione, previa approvazione dell'Assemblea. In tale ipotesi, qualora il Consiglio di Amministrazione intenda sottoporre all'Assemblea l'Operazione di Maggiore Rilevanza malgrado l'avviso contrario o comunque senza tener conto dei rilievi formulati dal Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, l'Operazione non potrà essere compiuta qualora la maggioranza dei Soci Non Correlati votanti esprima voto contrario all'Operazione, a condizione però che i Soci Non Correlati presenti in assemblea rappresentino almeno il 10% del capitale sociale con diritto di voto (cd. "whitewash").

In relazione alle Operazioni con parti correlate di competenza dell'Assemblea, o che debbano da questa essere autorizzate, ai sensi dell'art. 2364, comma 1, n. 5), del codice civile, per la fase delle trattative, la fase istruttoria e la fase di approvazione della proposta di deliberazione da sottoporre all'Assemblea, trovano applicazione, *mutatis mutandis*, i presidi procedurali illustrati ai punti precedenti.

La Procedura prevede inoltre un'informativa almeno trimestrale al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale sulla esecuzione delle operazioni con parti correlate. Inoltre, in conformità alle disposizioni vigenti, la Procedura stabilisce altresì i criteri per l'individuazione di operazioni alle quali non applicare la suddetta Procedura quali:

- 1) Operazioni di Importo Esiguo: le operazioni con Parti Correlate di importo non superiore a Euro 250.000,00 per ciascuna operazione.
- 2) Deliberazioni in materia di remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche (Presidente, Amministratore Delegato, componenti dei Comitati interni) diverse da quelle di cui all'art. 13, comma 1, del Regolamento Parti Correlate nonché dei dirigenti con responsabilità strategiche, a condizione che siano osservati i requisiti di cui all'art. 13 del Regolamento Parti Correlate.
- 3) Piani di incentivazione basati su strumenti finanziari approvati ai sensi dell'art. 114-bis del Testo Unico.
- 4) Operazioni ordinarie concluse a condizioni equivalenti a quelle di mercato o *standard*.
- 5) Operazioni con o tra società controllate e collegate (qualora non siano coinvolti interessi significativi di altre Parti Correlate e fatta salva l'informativa contabile periodica).
- 6) Operazioni urgenti, che non rientrino nella competenza dell'Assemblea o non debbano essere da questa autorizzate, a condizione che siano osservati i requisiti di cui all'art. 13 del Regolamento Parti Correlate.

Per quanto concerne la trasparenza e l'informativa al mercato relativa alle operazioni con parti correlate realizzate dall'Emittente, si segnala che la Procedura ha integralmente recepito le disposizioni rilevanti in materia del Regolamento Parti Correlate.

Ai fini dell'informativa finanziaria, si ricorda che dal 1° gennaio 2011 ha trovato altresì applicazione, come prescritto dal Regolamento UE n. 632/2010 della Commissione del 19 luglio 2010, il nuovo testo dello IAS 24. Rispetto al principio in vigore sino al 31 dicembre 2010, il nuovo IAS 24 enfatizza la simmetria nell'identificazione dei soggetti correlati,

include nel perimetro delle parti correlate anche le entità controllate da entità collegate e definisce più chiaramente in quali circostanze persone e dirigenti con responsabilità strategiche debbano essere ritenute parti correlate. In secondo luogo, la modifica introduce un'esenzione dai requisiti generali di informativa sulle parti correlate per le operazioni con un Governo e con entità controllate, sotto controllo comune o sotto l'influenza significativa del Governo così come l'entità stessa. L'adozione delle modifiche non ha avuto alcun impatto sulla posizione finanziaria o sul risultato del Gruppo al 31 dicembre 2012.

### **19.1 Operazioni con parti correlate**

Le informazioni relative alle operazioni infragrupo con società collegate e altre parti correlate sono ricavabili dal Bilancio individuale e consolidato 2012 (nota integrativa, nota 40 Informativa sulle parti correlate da pag. 210), dal Bilancio individuale e consolidato 2011 (nota integrativa, nota 40 Informativa sulle parti correlate da pag. 181) e Bilancio individuale e consolidato 2010 (nota integrativa, nota 40 Informativa sulle parti correlate da pag. 153).

L'Emittente si avvale del regime di inclusione mediante riferimento dei documenti sopra indicati ai sensi dell'art. 11 della Direttiva 2003/71/CE e dell'art. 28 del Regolamento (CE) 809/2004. Tali documenti sono stati pubblicati e depositati presso la Consob e sono a disposizione del pubblico sul sito *internet* dell'Emittente ([www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)) nonché presso la sede dell'Emittente e Borsa Italiana.

Si riporta di seguito una sintetica descrizione delle operazioni con parti correlate poste in essere da IGD nel corso degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010.

Nel corso di tali esercizi non sono state effettuate operazioni "di natura atipica o inusuale" rispetto alla normale gestione. Le operazioni effettuate con parti correlate, ivi comprese le operazioni infragrupo, rientrano nell'ambito dell'attività ordinaria delle società del Gruppo e sono allineate alle normali condizioni di mercato.

In data 18 aprile 2013, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato la promozione dell'Offerta di Scambio. Benché rivolta a parità di condizioni a una pluralità di investitori qualificati, l'Offerta di Scambio può qualificarsi come "operazione con parti correlate", e segnatamente, con Coop Adriatica e Unicoop Tirreno che, per quanto a conoscenza della Società, hanno sottoscritto una quota del prestito obbligazionario convertibile "€ 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013" per un controvalore complessivo pari a circa Euro 182 milioni. Pertanto, la predetta delibera del Consiglio di Amministrazione è stata assunta previo rilascio, in data 17 aprile 2013, del parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate della Società, ai sensi dell'art. 8 del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato.

Per quanto a conoscenza della Società, Coop Adriatica e Unicoop Tirreno hanno aderito all'Offerta di Scambio per un importo nominale complessivo pari a Euro 120 milioni.

Il documento informativo relativo all'Offerta di Scambio, predisposto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Parti Correlate e dell'art. 11 della Procedura per le operazioni con Parti Correlate di IGD, è a disposizione del pubblico sul sito *internet* dell'Emittente [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it).

IGD intrattiene tra l'altro rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Adriatica, con altre società del gruppo Coop Adriatica (Robintur S.p.A., società controllata da Coop Adriatica con una partecipazione pari al 69,73% del capitale sociale, Librerie Coop S.p.A., società in cui Coop Adriatica detiene il 37,50% del capitale sociale, e Viaggia con noi S.r.l. società controllata da Robintur S.p.A. con una partecipazione pari al 60% del capitale sociale), con alcune società del Gruppo Unicoop Tirreno (Vignale Comunicazioni, Unicoop Tirreno e Ipercoop Tirreno) e con IperCoop Sicilia. La parte più rilevante dei rapporti con parti correlate è relativa a Coop Adriatica e Unicoop Tirreno.

*Rapporti con Coop Adriatica e società ad essa facente capo*

Alla Data del Documento di Registrazione, IGD è controllata ai sensi dell'art. 93 del Testo Unico da Coop Adriatica, che detiene il 42,773% del capitale sociale di IGD ed esercita su di essa attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 del codice civile.

In qualità di azionista di controllo e in base alle previsioni del patto parasociale stipulato con Unicoop Tirreno (Cfr. Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4), Coop Adriatica ha il diritto di nominare la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione di IGD ed è in grado di influenzare, tra l'altro, la politica degli investimenti e più in generale la gestione dell'Emittente. Al riguardo, si segnala che, alla Data del Documento di Registrazione, il Consiglio di Amministrazione della Società è composto in maggioranza da amministratori indipendenti. Tuttavia, la possibilità per gli azionisti di minoranza di incidere sulle predette decisioni potrebbe essere limitata (Cfr. Capitolo VII, Paragrafo 7.1).

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

- locazioni attive, da parte di IGD, di immobili del Patrimonio Immobiliare con destinazione a uso Ipermercato; al 31 dicembre 2012 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, era pari a circa Euro 22,75 milioni;
- rapporti commerciali ed economici relativi a locazioni passive/diritti di usufrutto di immobili con destinazione a uso Galleria di proprietà di Coop Adriatica; al 31 dicembre il costo relativo a tali rapporti era pari a circa Euro 1,87 milioni;
- fornitura da parte di Coop Adriatica di servizi di elaborazione e inserimento dati ("*electronic data processing*");
- affidamento di servizi per l'assistenza di cantiere nella realizzazione di ampliamenti o nuove costruzioni;
- assunzione di debiti connessi a depositi cauzionali su contratti di locazione;
- operazioni finanziarie di incasso e pagamento nell'ambito del servizio di tesoreria, attività conclusa nel mese di aprile 2011; le condizioni allora vigenti prevedevano un tasso pari all'Euribor a 3 mesi maggiorato di uno *spread* pari a 150 *basis points*;
- rapporti di apertura di credito in conto corrente il cui saldo, al 31 dicembre 2012, è pari ad Euro 21.783 migliaia e regolato al tasso del 3,963% (tasso pari all'Euribor a 3 mesi maggiorato di uno *spread* pari a 375 *basis points*). Tale conto corrente è intrattenuto al fine di utilizzare esclusivamente gli affidamenti concessi, per complessivi Euro 50 milioni;
- il finanziamento erogato per il Centro Commerciale Le Maioliche di Faenza pari ad Euro 15 Milioni di euro, il cui tasso applicato al 31 dicembre 2012 è pari a 3,77%.

In particolare, tra le operazioni poste in essere con Coop Adriatica nel corso degli esercizi 2010 – 2012 si segnalano:

- nel giugno 2011, l'acquisto dell'Ipermercato situato all'interno del centro commerciale e *retail park* "Conè" di Conegliano e successivo contratto di locazione. La proprietà dell'Ipermercato si è andata ad aggiungere al Retail Park, già di proprietà di IGD unitamente alla Galleria Commerciale, quest'ultima acquisita in data 22 dicembre 2010, portando così IGD a detenere il 100% del Centro Commerciale e Retail Park "Conè". Il corrispettivo per l'acquisizione dell'Ipermercato è stato pari a Euro 23,5 milioni di euro, oltre a imposte e costi accessori, integralmente corrisposto da IGD, contestualmente alla stipula del contratto definitivo. Il valore dell'Ipermercato è stato oggetto di valutazione da parte del perito terzo CBRE che ha utilizzato a tal fine il metodo dei flussi di cassa attualizzati (c.d. *Discounted Cash Flow*) basato sull'attualizzazione dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile. Acquisita la proprietà dell'ipermercato, IGD ha concesso in locazione a Coop Adriatica l'immobile stesso, con una superficie lorda affittabile (GLA) pari a 9.500 metri quadri, mediante un contratto di

locazione della durata di 18 anni. L'operazione è stata assoggettata alla Procedura (Cfr. il documento informativo messo a disposizione del pubblico sul sito *internet* [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it));

- la sottoscrizione di un contratto relativo alla progettazione e realizzazione del parco commerciale di Chioggia con decorrenza 1 gennaio 2011 e scadenza 31 dicembre 2012 con un corrispettivo complessivo pari a Euro 120.000;
- rapporti di apertura di credito in conto corrente e il finanziamento erogato per il Centro Commerciale Le Maioliche di Faenza pari ad Euro 15 milioni.

Le operazioni poste in essere con Robintur S.p.A. e Viaggia con noi S.r.l. (con riferimento a quest'ultima, a partire dal 20 ottobre 2012) sono relative alla locazione di unità immobiliari all'interno di centri commerciali e dalla fornitura di servizi. Al 31 dicembre 2012, l'importo dei corrispettivi percepiti dall'Emittente con riferimento ai contratti di locazione con Robintur S.p.A. e Viaggia con noi S.r.l. era rispettivamente pari a circa Euro 253 migliaia ed Euro 3 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, dal 2011, alla locazione del terzo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 31 dicembre 2012, l'importo dei corrispettivi percepiti dall'Emittente con riferimento a tale contratto di locazione era pari a circa Euro 638 migliaia.

#### Rapporti con Ipercoop Sicilia

Le operazioni poste in essere con Ipercoop Sicilia, società partecipata al 25% da Coop Adriatica, hanno avuto ad oggetto rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato e, con riferimento al 2011, l'acquisto dell'Ipermercato del centro commerciale La Torre di Palermo. Il corrispettivo per l'acquisizione è stato pari a Euro 36 milioni, oltre imposte e oneri accessori, con l'accollo di un mutuo per un valore pari a Euro 25 milioni e il residuo prezzo corrisposto da IGD contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo. Il valore dell'Ipermercato è stato oggetto di valutazione da parte del perito terzo REAG che ha utilizzato a tal fine il metodo dei flussi di cassa attualizzati (c.d. *Discounted Cash Flow*) basato sull'attualizzazione dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile. Al 31 dicembre 2012 i corrispettivi delle locazioni erano pari a circa Euro 4,58 milioni.

#### Rapporti con Unicoop Tirreno e società ad essa facente capo

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

- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;
- rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato. Al 31 dicembre 2012 l'importo dei corrispettivi percepiti dall'Emittente con riferimento a tali contratti di locazione era pari a circa Euro 7,5 milioni.

Le operazioni poste in essere con Vignale Comunicazione, società controllata da Unicoop Tirreno, si riferiscono a rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di spazi all'interno di Centri Commerciali; in particolare, nel corso del 2012 sono stati stipulati due contratti di affitto spazi tra IGD e Vignale Comunicazione relativi alle gallerie di Mondovì e Asti con decorrenza 1° gennaio 2012 e scadenza 31 dicembre 2014; nel corso del 2011 sono stati stipulati tre Contratti di affitto spazi tra IGD e Vignale Comunicazione relativi alle gallerie commerciali di Conegliano e Asti con decorrenza 1° marzo 2011 e scadenza 31 dicembre 2011 e di Palermo con decorrenza 1° gennaio 2011 e scadenza 31 dicembre 2012. Al 31 dicembre 2012, l'importo dei corrispettivi percepiti dall'Emittente con riferimento ai predetti contratti di locazione di spazi commerciali era pari a circa Euro 0,47 milioni.

La seguente tabella indica, la scadenza di ciascuno dei contratti di locazione con parti correlate alla Data del Documento di Registrazione.

Immobile	Data prossima scadenza
<b>Ipermercati/Supermercati di proprietà</b>	
CENTRO ESP	30/06/2019
CENTRO BORGO	30/06/2017
CENTRO LAME	30/06/2018
CENTRO LEONARDO	30/06/2017
LUGO	30/06/2021
AQUILEIA	22/07/2014
I MALATESTA	22/12/2023
LE MAIOLICHE	03/06/2027
CONE'	29/06/2029
CENTRO D'ABRUZZO	30/06/2018
PORTOGRANDE	30/06/2017
CASILINO	30/06/2021
LE PORTE DI NAPOLI	25/03/2021
FONTI DEL CORALLO	28/03/2022
KATANE'	28/10/2027
TIBURTINO	01/04/2027
MIRALFIORE	30/06/2021
IL MAESTRALE	30/06/2015
LA TORRE	11/07/2029
<b>Ipermercati/Supermercati di terzi</b>	
CENTRO PIAVE	30/04/2022

#### Accordo quadro con Coop Adriatica e Unicoop Tirreno

In data 27 ottobre 2004, IGD, Coop Adriatica e Unicoop Tirreno hanno stipulato un accordo quadro (l'“**Accordo Quadro**”), volto a disciplinare a condizioni di mercato i futuri rapporti di compravendita e di locazione tra dette parti.

In particolare, con l'Accordo Quadro (la cui durata iniziale era stata fissata in 5 anni, con proroga tacita per un ulteriore periodo di 5 anni), Coop Adriatica e Unicoop Tirreno si sono impegnate a proporre esclusivamente a IGD l'acquisto degli immobili da costruire o costruiti, trasferendo a IGD, nel caso di compravendita che abbia ad oggetto gallerie, tutte le licenze e autorizzazioni richieste per la conduzione di attività commerciale nelle medesime.

L'Accordo Quadro prevede che IGD, contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, conceda in locazione a Coop Adriatica e/o Unicoop Tirreno, per un periodo di tempo che può variare da un minimo di 12 a un massimo di 18 anni, la porzione dell'immobile adibita a Ipermercato o supermercato, mediante la stipula di un contratto il cui canone consenta alla società di conseguire un reddito medio individuato, alla data di stipula dell'Accordo Quadro, nella misura del 7% del prezzo di compravendita, che le parti rivedono con cadenza annuale, o in occasione di operazioni specifiche, in linea con le condizioni di mercato. In particolare, il canone è in linea con il rendimento medio del Portafoglio di IGD e di portafogli immobiliari di società operanti nel settore della grande distribuzione.

Nel caso in cui sia IGD ad avviare autonome iniziative di investimento su terreni di sua proprietà, la Società si è impegnata a informare le cooperative socie di tali iniziative e a

concedere in locazione gli immobili che le stesse dovessero eventualmente richiedere. Nel caso in cui l'immobile sia realizzato da IGD su richiesta delle cooperative socie, queste ultime, a completamento delle opere, saranno invece tenute a condurre in locazione l'immobile.

Si segnala che, per quanto riguarda gli Ipermercati/Supermercati concessi in locazione a Coop Adriatica e a Unicoop Tirreno, al 31 dicembre 2012 il "Gross Initial Yield" ponderato è pari al 6,64%. Tale valore comprende anche autonome iniziative di investimento.

Sebbene l'Accordo Quadro disciplini a condizioni di mercato i rapporti di compravendita e di locazione tra IGD, Coop Adriatica e Unicoop Tirreno, in caso di cessazione di efficacia dello stesso o di suo mancato rinnovo alla scadenza, ove i contratti di compravendita e locazione disciplinati dall'accordo siano conclusi con parti terze, gli stessi potrebbero non essere stipulati alle stesse condizioni e con le stesse modalità.

Da ultimo, sebbene l'Emittente intenda valutare l'eventuale rinnovo dell'Accordo Quadro, la cui scadenza è prevista per il 27 ottobre 2014, a giudizio dell'Emittente l'eventuale mancato rinnovo del medesimo alla predetta scadenza non avrà effetti significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

#### Rapporti con società del Gruppo

Le operazioni poste in essere con Consorzio Forte di Brondolo, in liquidazione si riferiscono a rapporti commerciali ed economici passivi relativi ai lavori di costruzione realizzati sul terreno di Chioggia.

Le operazioni poste in essere con Consorzio Proprietari Leonardo, Consorzio Lame, Consorzio Conè, Consorzio La Torre, Consorzio Crema, Consorzio Sarca, Consorzio Katanè e Consorzio Bricchi si riferiscono a rapporti commerciali ed economici attivi relativi alla *facility management* svolta all'interno dei Centri Commerciali; i rapporti passivi con il consorzio Bricchi, Consorzio Conè, Consorzio Proprietari Leonardo, Consorzio Lame, Consorzio Crema, Consorzio La Torre e Consorzio Katanè si riferiscono a spese condominiali per locali non locati.

Con riferimento agli esercizi 2012, 2011 e 2010, le operazioni poste in essere con Iniziative Immobiliari Bologna Nord, società partecipata al 15%, si riferiscono ad un finanziamento, effettuato a tassi di mercato, concesso alla società.

Le operazioni intrattenute con le società del Gruppo si riferiscono a finanziamenti posti in essere alle normali condizioni di mercato e a contratti di *service* tecnico-amministrativo.

Salvo quanto sopra indicato con riferimento all'Offerta di Scambio, tra il 31 dicembre 2012 e la Data del Documento di Registrazione non sono state poste in essere nuove operazioni rilevanti con parti correlate.

Si riportano nelle tabelle seguenti i rapporti patrimoniali consolidati per il trimestre chiuso al 31 marzo 2013 nonché per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010 con parti correlate, che tengono conto della definizione di parte correlata adottata dal Principio IAS 24 come modificato con efficacia dal 1° gennaio 2011.

#### Trimestre chiuso al 31 marzo 2013

Informativa sulle parti correlate	Crediti e altre attività correnti	Crediti finanziari	Debiti e altre passività correnti	Debiti e altre passività non correnti	Debiti finanziari	Altre attività non correnti	Immobilizzazioni Incrementi
Coop Adriatica scarl	24	0	3.402	9.322	39.364	3.240	2
Robintur spa	0						
Librerie.Coop spa	82						

Unicoop Tirreno scarl	61		39	2.379			0
Vignale Comunicazione srl	131			25			
Ipercoop Tirreno spa	0			1.134			
Ipercoop Sicilia	0						0
Viaggia con noi	0						
Cons.Forte di Brondolo	2		31				0
Cons. Proprietari Leonardo	1		5				2
Consorzio Bricchi	4		24				
Consorzio Lame	2		29				0
Consorzio Katanè	179		120				
Consorzio Conegliano	2		14				
Consorzio Palermo	223		93				
Consorzio Crema	61		34				0
Consorzio Sarca	8		0				
Iniziative Bologna Nord	0	712					
<b>Totale</b>	<b>780</b>	<b>712</b>	<b>3.793</b>	<b>12.860</b>	<b>39.364</b>	<b>3.240</b>	<b>5</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>100.307</b>	<b>732</b>	<b>17.960</b>	<b>20.333</b>	<b>1.091.739</b>	<b>31.998</b>	
<b>Totale incremento/ decremento del periodo</b>							<b>2.233</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>0,78%</b>	<b>97,30%</b>	<b>21,12%</b>	<b>63,25%</b>	<b>3,61%</b>	<b>10,13%</b>	<b>0,20%</b>

<b>Informativa sulle parti correlate</b>	<b>Ricavi - altri proventi</b>	<b>Proventi finanziari</b>	<b>Costi</b>	<b>Oneri finanziari</b>
Coop Adriatica scarl	5.784		520	348
Robintur spa	59		0	
Librerie.Coop spa	178		0	
Unicoop Tirreno scarl	1.365		25	12
Vignale Comunicazione srl	118			
Ipercoop Tirreno spa	537			6
Ipercoop Sicilia	1.207			
Viaggia con noi	4			
Cons. Proprietari Leonardo	57		0	
Consorzio Bricchi	28		147	
Consorzio Lame	44		0	
Consorzio Katanè	49		36	
Consorzio Conegliano	41		52	
Consorzio Palermo	48		38	
Consorzio Crema	25		11	
Consorzio Sarca	58			
<b>Totale</b>	<b>9.601</b>	<b>0</b>	<b>828</b>	<b>366</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>30.440</b>	<b>84</b>	<b>10.382</b>	<b>11.313</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>31,54%</b>	<b>0,00%</b>	<b>7,97%</b>	<b>3,24%</b>

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2012

Informativa sulle parti correlate	Credit i e altre attività a correnti	Credit i finanziari	Debit i e altre passività correnti	Debit i e altre passività non correnti	Debit i finanziari	Altre attività a non correnti	Immobilizzazi oni Incrementi	Immobilizzazi oni Decrementi
Coop Adriatica scarl	52	22	4.144	9.322	36.783	3.689	136	0
Robintur spa	1	0	0	0	0	0	0	0
Librerie.Coop spa	14	0	0	0	0	0	0	0
Unicoop Tirreno scarl	51	0	14	2.367	0	0	0	10
Vignale Comunicazione srl	55	0	0	25	0	0	0	0
Ipercoop Tirreno spa	0	0	0	1.128	0	0	0	0
Ipercoop Sicilia	24	0	0	0	0	0	0	0
Viaggia con noi	4	0	0	0	0	0	0	0
Cons.Forte di Brondolo	2	0	31	0	0	0	198	0
Cons. Proprietari Leonardo	1	0	9	0	0	0	11	0
Consorzio Bricchi	1	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Lama	1	0	38	0	0	0	97	0
Consorzio Katanè	119	0	82	0	0	0	0	0
Consorzio Conegliano	1	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Palermo	164	0	40	0	0	0	0	0
Consorzio Crema	31	0	15	0	0	0	41	0
Consorzio Sarca	10	0	0	0	0	0	0	0
Iniziative Bologna Nord	0	712	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>531</b>	<b>734</b>	<b>4.373</b>	<b>12.842</b>	<b>36.783</b>	<b>3.689</b>	<b>483</b>	<b>10</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>96.155</b>	<b>775</b>	<b>19.606</b>	<b>20.240</b>	<b>1.097.976</b>	<b>33.587</b>		
<b>Totale incremento/ decremento del periodo</b>							<b>13.805</b>	<b>30</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>0,55%</b>	<b>94,71%</b>	<b>22,31%</b>	<b>63,45%</b>	<b>3,35%</b>	<b>10,98%</b>	<b>3,50%</b>	<b>33,33%</b>

Informativa sulle parti correlate	Ricavi - altri proventi	Proventi finanziari	Costi	Oneri finanziari
Coop Adriatica scarl	22.848	0	2.229	2.165
Robintur spa	253	0	19	0
Librerie.Coop spa	638	0	0	0
Unicoop Tirreno scarl	5.384	0	102	0
Vignale Comunicazione srl	468	0	0	0
Ipercoop Tirreno spa	2.134	0	0	72
Ipercoop Sicilia	4.580	0	0	0
Viaggia con noi	3	0	0	0
Cons.Forte di Brondolo	0	0	0	0
Cons. Proprietari Leonardo	222	0	12	0
Consorzio Bricchi	109	0	636	0
Consorzio Lama	174	0	3	0
Consorzio Katanè	195	0	174	0
Consorzio Conegliano	159	0	163	0

Consorzio Palermo	190	0	129	0
Consorzio Crema	99	0	2	0
Consorzio Sarca	225	0	0	0
Iniziative Bologna Nord	0	9	0	0
<b>Totale</b>	<b>37.680</b>	<b>9</b>	<b>3.470</b>	<b>2.237</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>123.257</b>	<b>554</b>	<b>43.492</b>	<b>48.124</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>30,57%</b>	<b>1,71%</b>	<b>7,98%</b>	<b>4,65%</b>

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2011

Informativa sulle parti correlate	Crediti e altre attività correnti	Crediti finanziari	Debiti e altre passività correnti	Debiti e altre passività non correnti	Debiti finanziari	Altre attività non correnti	Immobilizzazioni Incrementi	Immobilizzazioni Decrementi
Coop Adriatica scarl	40	0	1.855	9.322	65.469	1.869	23.843	0
Robintur spa	1	0	0	0	0	0	0	0
Librerie.Coop spa	16	0	1	0	0	0	0	0
Unicoop Tirreno scarl	95	0	14	2.319	0	0	0	0
Vignale Comunicazione srl	116	0	0	25	0	0	0	0
Ipercoop Tirreno spa	13	0	0	1.105	0	0	0	0
Ipercoop Sicilia	23	0	4	0	0	0	36.000	0
Cons.Forte di Brondolo	2	0	317	0	0	0	650	0
Cons. Proprietari Leonardo	2	0	10	0	0	0	9	0
Consorzio Bricchi	29	0	201	0	0	0	0	0
Consorzio Lame	1	0	58	0	0	0	127	0
Consorzio Katanè	58	0	27	0	0	0	0	0
Consorzio Conegliano	3	0	60	0	0	0	0	0
Consorzio Palermo	165	0	114	0	0	0	0	0
Consorzio Crema	1	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Sarca	418	0	0	0	0	0	0	0
Iniziative Bologna Nord	0	1.426	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>983</b>	<b>1.426</b>	<b>2.661</b>	<b>12.771</b>	<b>65.469</b>	<b>1.869</b>	<b>60.629</b>	<b>0</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>96.636</b>	<b>1.704</b>	<b>19.858</b>	<b>20.096</b>	<b>1.145.348</b>	<b>22.308</b>		
<b>Totale incremento/ decremento del periodo</b>							<b>127.905</b>	<b>385</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>1,02 %</b>	<b>83,67%</b>	<b>13,40 %</b>	<b>63,55 %</b>	<b>5,72%</b>	<b>8,38 %</b>	<b>47,40%</b>	<b>0,00%</b>

Informativa sulle parti correlate	Ricavi - altri proventi	Proventi finanziari	Costi	Oneri finanziari
Coop Adriatica scarl	21.645	9	2.197	1.104
Robintur spa	252	0	68	0
Librerie.Coop spa	618	0	1	0
Unicoop Tirreno scarl	5.139	0	102	0
Vignale Comunicazione srl	545	0	0	0
Ipercoop Tirreno spa	2.087	0	0	43
Ipercoop Sicilia	3.341	0	0	0
Cons.Forte di Brondolo	2	0	0	0
Cons. Proprietari Leonardo	217	0	2	0
Consorzio Bricchi	107	0	704	0
Consorzio Lame	169	0	0	0

Consorzio Katanè	191	0	134	0
Consorzio Conegliano	158	0	198	0
Consorzio Palermo	186	0	105	0
Consorzio Crema	73	0	0	0
Consorzio Sarca	641	0	0	0
Iniziative Bologna Nord	0	18	0	0
<b>Totale</b>	<b>35.371</b>	<b>27</b>	<b>3.511</b>	<b>1.147</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>130.253</b>	<b>809</b>	<b>45.489</b>	<b>44.144</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>27,16%</b>	<b>3,36%</b>	<b>7,72%</b>	<b>2,60%</b>

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2010

<b>Informativa sulle parti correlate</b>	<b>Crediti e altre attività correnti</b>	<b>Crediti finanziari</b>	<b>Debiti e altre passività correnti</b>	<b>Debiti e altre passività non correnti</b>	<b>Debiti finanziari</b>	<b>Altre attività non correnti</b>	<b>Immobilizzazioni incrementi</b>	<b>Immobilizzazioni - decrementi</b>
Coop Adriatica scarl	108	448	4.759	8.532	19.127	3.709	57.176	-144
Robintur spa	12	0	0	0	0	0	0	
Librerie.Coop spa	9	0	0	0	0	0	0	
Unicoop Tirreno scarl	77	0	14	2.290	0	0	0	
Vignale Comunicazione S.r.l.	308	0	0	25	0	0	0	
Ipercoop Tirreno spa	13	0	0	1.091	0	0	0	
IPK SICILIA	6	0	0	0	0	0	241	
Cons.Forte di Brondolo	0	0	0	0	0	0	60	
Consorzio Proprietari Leonardo	2	0	23	0	0	0	18	
Consorzio Bricchi	68	0	0	0	0	0	0	
Consorzio Lame	0	0	27	0	0	0	0	
Consorzio Conè	39	0	112	0	0	0	0	
Consorzio La Torre	36	0	3	0	0	0	0	
Albos	37	0	0	0	0	0	0	
Iniziative Bologna Nord	0	642	0	0	0	0	0	
<b>TOTALE</b>	<b>714</b>	<b>1.091</b>	<b>4.938</b>	<b>11.938</b>	<b>19.127</b>	<b>3.709</b>	<b>57.494</b>	<b>-144</b>
<b>TOTALE BILANCIO</b>	<b>121.087</b>	<b>7.092</b>	<b>27.582</b>	<b>25.625</b>	<b>1.060.837</b>	<b>22.084</b>	<b>1.764.404</b>	<b>1.764.404</b>
<b>INCIDENZA %</b>	<b>0,59%</b>	<b>15,38%</b>	<b>17,90%</b>	<b>46,59%</b>	<b>1,80%</b>	<b>16,80%</b>	<b>3,26%</b>	<b>-0,01%</b>

<b>Informativa sulle parti correlate</b>	<b>Ricavi - altri proventi</b>	<b>Proventi finanziari</b>	<b>Costi</b>	<b>Oneri finanziari</b>
Coop Adriatica scarl	20.661	19	2.926	902
Robintur spa	230	0	6	0
Librerie.Coop spa	544	0	0	0
Unicoop Tirreno scarl	4.986	0	101	0
Vignale Comunicazione srl	473	0	0	0
Ipercoop Tirreno spa	2.052	0	0	29
IPK SICILIA	2.243	0	0	0
RGD	38	0	0	0
Consorzio Proprietari Leonardo	212	0	38	0
Consorzio Bricchi	109	0	758	0
Consorzio Lame	165	0	0	0
Consorzio Katanè	185	0	131	0
Consorzio Conè	34	0	112	0
Consorzio La Torre	30	0	18	0
Albos	37	0	0	0
Iniziative Bologna Nord	0	12	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>31.998</b>	<b>31</b>	<b>4.090</b>	<b>930</b>
<b>TOTALE BILANCIO</b>	<b>122.441</b>	<b>2.675</b>	<b>38.525</b>	<b>37.879</b>
<b>INCIDENZA %</b>	<b>26,13%</b>	<b>1,16%</b>	<b>10,62%</b>	<b>2,46%</b>

## **CAPITOLO XX - INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELL'EMITTENTE**

### **20.1 Informazioni finanziarie per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010 e per il periodo chiuso al 31 marzo 2013**

Il presente paragrafo incorpora mediante riferimento i seguenti documenti messi a disposizione del pubblico presso la sede sociale di IGD nonché sul sito *internet* [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it):

#### **Resoconto intermedio di gestione del Gruppo per il periodo chiuso al 31 marzo 2013 non assoggettato a revisione contabile completa e relativi allegati:**

- Conto economico consolidato: pag.22.
- Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata: pag. 24.
- Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato: pag. 25.
- Rendiconto finanziario consolidato: pag. 26.

#### **Bilancio di esercizio di IGD per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 assoggettato a revisione contabile completa e relativi allegati:**

- Conto economico: pag. 232.
- Situazione patrimoniale-finanziaria: pag. 234.
- Prospetto delle variazioni del patrimonio netto: pag. 235.
- Rendiconto finanziario: pag. 236.
- Note di commento: pag. 237 e ss.
- Relazione della società di revisione: pag. 291.

#### **Bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 assoggettato a revisione contabile completa e relativi allegati:**

- Conto economico consolidato: pag. 166.
- Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata: pag. 168.
- Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato: pag. 169.
- Rendiconto finanziario consolidato: pag. 170.
- Note di commento: pag. 171 e ss.
- Relazione della società di revisione: pag. 228.

#### **Bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 assoggettato a revisione contabile completa e relativi allegati:**

- Conto economico consolidato: pag. 136.
- Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata: pag. 138.
- Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato: pag. 139.
- Rendiconto finanziario consolidato: pag. 140.
- Note di commento: pag. 141 e ss.
- Relazione della società di revisione: pag. 200 - 201.

#### **Bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010 assoggettato a revisione contabile completa e relativi allegati:**

- Conto economico consolidato: pag. 108.
- Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata: pag. 110.
- Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato: pag. 111.
- Rendiconto finanziario consolidato: pag. 112.
- Note di commento: pag. 113 e ss.
- Relazione della società di revisione: pag. 171 - 172.

\* \* \*

### Periodo chiuso al 31 marzo 2013

Nella seguente tabella sono rappresentati i conti economici consolidati relativi ai periodi chiusi al 31 marzo 2013 e 2012.

<b>Conto economico consolidato</b>	<b>31/03/2013</b>	<b>31/03/2012</b>	<b>Variazioni</b>
(importi in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(A-B)
<b>Ricavi</b>	29.181	29.475	(294)
<b>Altri proventi</b>	1.259	1.352	(93)
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>30.440</b>	<b>30.827</b>	<b>(387)</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	1.629	1.750	(121)
<b>Totale ricavi e variazione delle rimanenze</b>	<b>32.069</b>	<b>32.577</b>	<b>(508)</b>
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	1.497	1.567	(70)
Costi per servizi	4.620	4.492	128
Costi del personale	2.109	2.028	81
Altri costi operativi	2.156	1.777	379
<b>Totale costi operativi</b>	<b>10.382</b>	<b>9.864</b>	<b>518</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(873)	(881)	8
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(275)	(483)	208
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(1.148)</b>	<b>(1.364)</b>	<b>216</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>20.539</b>	<b>21.349</b>	<b>(810)</b>
<b>Risultato Gestione partecipazioni</b>	<b>(413)</b>	<b>(173)</b>	<b>(240)</b>
Risultato Gestione partecipazioni	(413)	(173)	(240)
<b>Proventi finanziari</b>	84	96	(12)
<b>Oneri finanziari</b>	11.313	12.213	(900)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(11.229)</b>	<b>(12.117)</b>	<b>888</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>8.897</b>	<b>9.059</b>	<b>(162)</b>
Imposte sul reddito del periodo	700	733	(33)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>8.197</b>	<b>8.326</b>	<b>(129)</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	40	29	11
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>8.237</b>	<b>8.355</b>	<b>(118)</b>

Nella seguente tabella sono rappresentate le situazioni patrimoniali – finanziarie consolidate relative ai periodi chiusi al 31 marzo 2013 e al 31 dicembre 2012.

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata	31/03/2013	31/12/2012	Variazioni
(Importi in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(A-B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
Attività immateriali a vita definita	98	98	0
Avviamento	11.427	11.427	0
	<b>11.525</b>	<b>11.525</b>	<b>0</b>
<b>Attività materiali</b>			
Investimenti immobiliari	1.754.550	1.754.550	0
Fabbricato	9.288	9.349	( 61)
Impianti e Macchinari	1.182	1.271	( 89)
Attrezzatura e altri beni	2.086	2.179	( 93)
Migliorie su beni di terzi	1.277	1.317	( 40)
Immobilizzazioni in corso	78.399	76.376	2.023
	<b>1.846.782</b>	<b>1.845.042</b>	<b>1.740</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Attività per imposte anticipate	28.028	29.280	( 1.252)
Crediti vari e altre attività non correnti	3.392	3.828	( 436)
Partecipazioni	303	304	( 1)
Attività finanziarie non correnti	138	25	113
Attività per strumenti derivati	137	150	( 13)
	<b>31.998</b>	<b>33.587</b>	<b>( 1.589)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>1.890.305</b>	<b>1.890.154</b>	<b>151</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Rimanenze per lavori in corso e acconti	79.510	78.039	1.471
Crediti commerciali e altri crediti	16.317	14.972	1.345
Altre attività correnti	4.480	3.144	1.336
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	732	775	( 43)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	4.970	7.545	( 2.575)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>106.009</b>	<b>104.475</b>	<b>1.534</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B)</b>	<b>1.996.314</b>	<b>1.994.629</b>	<b>1.685</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>			
Capitale Sociale	311.569	311.569	0
Riserva sovrapprezzo azioni	147.730	147.730	0
Altre Riserve	244.626	240.938	3.688
Utili del gruppo	49.890	41.653	8.237
<b>Totale patrimonio netto di gruppo</b>	<b>753.815</b>	<b>741.890</b>	<b>11.925</b>
quota di pertinenza di terzi	11.636	11.676	( 40)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>765.451</b>	<b>753.566</b>	<b>11.885</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività per strumenti derivati	49.339	54.125	( 4.786)
Passività finanziarie non correnti	628.895	574.359	54.536
Fondo TFR	1.247	1.191	56
Passività per imposte differite	45.841	45.422	419
Fondi per rischi ed oneri futuri	1.871	1.667	204
Debiti vari e altre passività non correnti	20.333	20.240	93
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>747.526</b>	<b>697.004</b>	<b>50.522</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie correnti	462.844	523.617	( 60.773)
Debiti commerciali e altri debiti	10.500	12.646	( 2.146)

Passività per imposte correnti	2.533	836	1.697
Altre passività correnti	7.460	6.960	500
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>483.337</b>	<b>544.059</b>	<b>( 60.722)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)</b>	<b>1.230.863</b>	<b>1.241.063</b>	<b>( 10.200)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>	<b>1.996.314</b>	<b>1.994.629</b>	<b>1.685</b>

Nella seguente tabella è rappresentato il prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato relativo all'esercizio chiuso al 31 marzo 2013.

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo	Quote di pertinenza di terzi	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2013</b>	<b>311.569</b>	<b>147.730</b>	<b>240.938</b>	<b>41.653</b>	<b>741.890</b>	<b>11.676</b>	<b>753.566</b>
Utile del periodo				8.237	8.237	(40)	<b>8.197</b>
Valutazione derivati cash flow hedge			3.663		3.663		<b>3.663</b>
Altri utili (perdite) complessivi			25		25		<b>25</b>
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>			<b>3.688</b>	<b>8.237</b>	<b>11.925</b>	<b>(40)</b>	<b>11.885</b>
<b>Saldo al 31 marzo 2013</b>	<b>311.569</b>	<b>147.730</b>	<b>244.626</b>	<b>49.890</b>	<b>753.815</b>	<b>11.636</b>	<b>765.451</b>

Nella seguente tabella sono rappresentati i rendiconti finanziari consolidati relativi agli esercizi chiusi al 31 marzo 2013 e 2012.

<b>RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO</b>	<b>31/03/2013</b>	<b>31/03/2012</b>
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	<b>8.897</b>	<b>9.059</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Poste non monetarie	4.080	3.726
(Ammortamenti e accantonamenti)	873	881
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	275	483
Gestione di partecipazioni	413	0
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>14.538</b>	<b>14.149</b>
Imposte sul reddito correnti	(342)	(383)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b>14.196</b>	<b>13.766</b>
Variazione delle rimanenze	(1.471)	(1.605)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(3.426)	1.530
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	759	576
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>	<b>10.058</b>	<b>14.267</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(2.233)	(2.219)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	0	108
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)</b>	<b>(2.233)</b>	<b>(2.111)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	(113)	15
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	43	(2.726)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(62.769)	(12.140)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	52.433	5.084
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)</b>	<b>(10.406)</b>	<b>(9.767)</b>
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	6	(23)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>(2.575)</b>	<b>2.366</b>

<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>7.545</b>	<b>14.433</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>4.970</b>	<b>16.799</b>

### Esercizio chiuso al 31 dicembre 2012

Nella seguente tabella sono rappresentati i conti economici consolidati relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012 e 2011.

<b>Conto economico consolidato</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Variazioni</b>
(importi in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(A-B)
<b>Ricavi:</b>	<b>117.979</b>	<b>115.800</b>	<b>2.179</b>
- ricavi vs. terzi	81.778	82.336	(558)
- ricavi vs. parti correlate	36.201	33.464	2.737
<b>Altri proventi:</b>	<b>5.278</b>	<b>5.447</b>	<b>(169)</b>
- altri proventi	3.799	4.095	(296)
- altri proventi da correlate	1.479	1.352	127
<b>Ricavi da vendita immobili</b>	<b>0</b>	<b>1.726</b>	<b>(1.726)</b>
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>123.257</b>	<b>122.973</b>	<b>284</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	7.976	7.356	620
<b>Totale ricavi e variazione delle rimanenze</b>	<b>131.233</b>	<b>130.329</b>	<b>904</b>
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	7.313	8.061	(748)
Costi per servizi	19.451	18.305	1.146
- costi per servizi	15.981	14.794	1.187
- costi per servizi vs. parti correlate	3.470	3.511	(41)
Costi del personale	8.217	7.850	367
Altri costi operativi	8.511	5.734	2.777
<b>Totale costi operativi</b>	<b>43.492</b>	<b>39.950</b>	<b>3.542</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(3.864)	(2.893)	(971)
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	(1.211)	28	(1.239)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(29.383)	(14.150)	(15.233)
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(34.458)</b>	<b>(17.015)</b>	<b>(17.443)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>53.283</b>	<b>73.364</b>	<b>(20.081)</b>
<b>Risultato Gestione partecipazioni</b>	<b>(746)</b>	<b>(887)</b>	<b>141</b>
Risultato Gestione partecipazioni	(746)	(887)	141
<b>Proventi finanziari:</b>	<b>554</b>	<b>809</b>	<b>(255)</b>
- verso terzi	545	782	(237)
- verso parti correlate	9	27	(18)
<b>Oneri finanziari:</b>	<b>48.124</b>	<b>44.144</b>	<b>3.980</b>
- verso terzi	45.887	42.997	2.890
- verso parti correlate	2.237	1.147	1.090
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(47.570)</b>	<b>(43.335)</b>	<b>(4.235)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>4.967</b>	<b>29.142</b>	<b>(24.175)</b>

Imposte sul reddito del periodo	(6.185)	(876)	(5.309)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>11.152</b>	<b>30.018</b>	<b>(18.866)</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	136	39	97
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>11.288</b>	<b>30.057</b>	<b>(18.769)</b>
- utile base per azione	0,036	0,101	
- utile diluito per azione	0,062	0,112	

Nella seguente tabella sono rappresentate le situazioni patrimoniali – finanziarie consolidate relative ai periodi chiusi al 31 dicembre 2012 e 2011.

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
(Importi in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(A-B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
Attività immateriali a vita definita	98	78	20
Avviamento	11.427	11.427	0
	11.525	11.505	20
<b>Attività materiali</b>			
Investimenti immobiliari	1.754.550	1.779.445	( 24.895)
Fabbricato	9.349	9.592	( 243)
Impianti e Macchinari	1.271	1.388	( 117)
Attrezzatura e altri beni	2.179	2.467	( 288)
Migliorie su beni di terzi	1.317	1.460	( 143)
Immobilizzazioni in corso	76.376	69.834	6.542
	1.845.042	1.864.186	( 19.144)
<b>Altre attività non correnti</b>			
Attività per imposte anticipate	29.280	19.888	9.392
Crediti vari e altre attività non correnti	3.828	1.965	1.863
Partecipazioni	304	212	92
Attività finanziarie non correnti	25	41	( 16)
Attività per strumenti derivati	150	202	( 52)
	33.587	22.308	11.279
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>1.890.154</b>	<b>1.897.999</b>	<b>( 7.845)</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Rimanenze per lavori in corso e acconti	78.039	71.152	6.887
Rimanenze	-	7	( 7)
Crediti commerciali e altri crediti	14.441	13.101	1.340
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	531	983	( 452)
Altre attività correnti	3.144	11.393	( 8.249)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	734	1.426	( 692)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	41	278	( 237)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	7.545	14.433	( 6.888)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>104.475</b>	<b>112.773</b>	<b>( 8.298)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B)</b>	<b>1.994.629</b>	<b>2.010.772</b>	<b>( 16.143)</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>			
Capitale Sociale	311.569	298.273	13.296
Riserva sovrapprezzo azioni	147.730	147.730	0
Altre Riserve	240.938	252.347	( 11.409)
Utili del gruppo	41.653	56.891	( 15.238)
<b>Totale patrimonio netto di gruppo</b>	<b>741.890</b>	<b>755.241</b>	<b>( 13.351)</b>

quota di pertinenza di terzi	11.676	11.812	( 136)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>753.566</b>	<b>767.053</b>	<b>( 13.487)</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività per strumenti derivati	54.125	34.773	19.352
Passività finanziarie non correnti	559.359	860.659	( 301.300)
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000	15.000	0
Fondo TFR	1.191	796	395
Passività per imposte differite	45.422	48.366	( 2.944)
Fondi per rischi ed oneri futuri	1.667	1.386	281
Debiti vari e altre passività non correnti	7.398	7.325	73
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	12.842	12.771	71
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>697.004</b>	<b>981.076</b>	<b>( 284.072)</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie correnti	501.834	184.447	317.387
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	21.783	50.469	( 28.686)
Debiti commerciali e altri debiti	8.287	11.215	( 2.928)
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	4.359	2.643	1.716
Passività per imposte correnti	836	7.869	( 7.033)
Altre passività correnti	6.946	5.982	964
Altre passività correnti vs parti correlate	14	18	( 4)
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>544.059</b>	<b>262.643</b>	<b>281.416</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)</b>	<b>1.241.063</b>	<b>1.243.719</b>	<b>( 2.656)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>	<b>1.994.629</b>	<b>2.010.772</b>	<b>( 16.143)</b>

Nella seguente tabella è rappresentato il prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012.

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utili del gruppo	Patrimonio netto del gruppo	Quote di pertinenza di terzi	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2012</b>	<b>298.273</b>	<b>147.730</b>	<b>252.347</b>	<b>56.891</b>	<b>755.241</b>	<b>11.812</b>	<b>767.053</b>
Utile del periodo	0	0		11.288	11.288	(136)	11.152
Valutazione derivati cash flow hedge			(13.215)	0	(13.215)	0	(13.215)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(858)	0	(858)	0	(858)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(14.073)</b>	<b>11.288</b>	<b>(2.785)</b>	<b>(136)</b>	<b>(2.921)</b>
Ripartizione dell'utile 2011							
dividendi distribuiti	0	0	0	(23.862)	(23.862)	0	(23.862)
aumento capitale sociale	13.296	0	0	0	13.296	0	13.296
destinazione a riserva utili indivisi	0	0	0	0	0	0	0
destinazione a riserva legale	0	0	1.437	(1.437)	0	0	0
destinazione ad altre riserve	0	0	1.227	(1.227)	0	0	0
<b>Saldo al 31 dicembre 2012</b>	<b>311.569</b>	<b>147.730</b>	<b>240.938</b>	<b>41.653</b>	<b>741.890</b>	<b>11.676</b>	<b>753.566</b>

Nella seguente tabella sono rappresentati i rendiconti finanziari consolidati relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012 e 2011.

<b>RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<i>(In migliaia di Euro)</i>		
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:</b>		
Risultato prima delle Imposte	4.967	29.142
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Poste non monetarie	8.186	6.343
(Ammortamenti e accantonamenti)	3.864	2.893
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	1.211	(29)
(svalutazione delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione)	0	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	29.383	14.150
Gestione di partecipazioni	746	528
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>48.357</b>	<b>53.027</b>
Imposte sul reddito correnti	(1.270)	(1.049)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE</b>	<b>47.087</b>	<b>51.978</b>
Variazione delle rimanenze	(6.880)	(6.863)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	(6.115)	22.242
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	2.164	(2.546)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	(1.486)	(4.324)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	71	833
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO</b>	<b>34.841</b>	<b>61.320</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(13.805)	(127.905)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	30	385
Disinvestimenti in Partecipazioni	0	0
(Investimenti) in Partecipazioni	(108)	-
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)</b>	<b>(13.883)</b>	<b>(127.520)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	15	(22)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti verso terzi	237	5.695
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	692	(335)
Dividend reinvestment option	12.712	0
Distribuzione di dividendi	(23.862)	(22.370)
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	317.387	(2.889)
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	(28.686)	46.342
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	(306.298)	21.961
Variazione indebitamento finanziario non corrente vs parti correlate	0	0
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)</b>	<b>(27.803)</b>	<b>48.382</b>
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(43)	(13)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>(6.888)</b>	<b>(17.831)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>14.433</b>	<b>32.264</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE DISMESSE CON LA CESSIONE DI PARTECIPAZIONI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>7.545</b>	<b>14.433</b>

## Esercizio chiuso al 31 dicembre 2011

Nella seguente tabella sono rappresentati i conti economici consolidati relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2011 e 2010.

<b>Conto economico consolidato</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>Variazioni</b>
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>	(A)	(B)	(A-B)
<b>Ricavi:</b>	<b>117.541</b>	<b>109.882</b>	<b>7.659</b>
- ricavi vs. terzi	84.077	78.956	5.121
- ricavi vs. parti correlate	33.464	30.926	2.538
<b>Altri proventi:</b>	<b>10.986</b>	<b>12.559</b>	<b>(1.573)</b>
- altri proventi	9.079	11.487	(2.408)
- altri proventi da correlate	1.907	1.072	835
<b>Ricavi da vendita immobili</b>	<b>1.726</b>	<b>0</b>	<b>1.726</b>
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>130.253</b>	<b>122.441</b>	<b>7.812</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	7.356	3.434	3.922
<b>Totale ricavi e variazione delle rimanenze</b>	<b>137.609</b>	<b>125.875</b>	<b>11.734</b>
Costi di realizzazione lavori in corso di costruzione	8.061	3.154	4.907
Acquisti di materiali e servizi esterni:	23.844	25.641	(1.797)
- acquisti di materiali e servizi esterni	20.333	21.551	(1.218)
- acquisti di materiali e servizi esterni vs. parti correlate	3.511	4.090	(579)
Costi del personale	7.850	7.529	321
Altri costi operativi	5.734	5.355	379
<b>Totale costi operativi</b>	<b>45.489</b>	<b>41.679</b>	<b>3.810</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(4.634)	(3.482)	(1.152)
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	28	(3.842)	3.870
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(14.150)	(8.746)	(5.404)
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(18.756)</b>	<b>(16.070)</b>	<b>(2.686)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>73.364</b>	<b>68.126</b>	<b>5.238</b>
<b>Risultato Gestione partecipazioni</b>	<b>(887)</b>	<b>(1.140)</b>	<b>253</b>
Risultato Gestione partecipazioni	(887)	(1.140)	253
<b>Proventi finanziari:</b>	<b>809</b>	<b>2.675</b>	<b>(1.866)</b>
- verso terzi	782	2.644	(1.862)
- verso parti correlate	27	31	(4)
<b>Oneri finanziari:</b>	<b>44.144</b>	<b>37.879</b>	<b>6.265</b>
- verso terzi	42.997	36.949	6.048
- verso parti correlate	1.147	930	217
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(43.335)</b>	<b>(35.204)</b>	<b>(8.131)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>29.142</b>	<b>31.782</b>	<b>(2.640)</b>
Imposte sul reddito del periodo	(876)	2.510	(3.386)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>30.018</b>	<b>29.272</b>	<b>746</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	39	68	(29)
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>30.057</b>	<b>29.340</b>	<b>717</b>

- utile base per azione	0,101	0,098	
- utile diluito per azione	0,112	0,113	

Nella seguente tabella sono rappresentate le situazioni patrimoniali – finanziarie consolidate relative agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2011 e 2010.

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
(Importi in migliaia di Euro)	(A)	(B)	(A-B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
- Attività immateriali a vita definita	78	69	9
- Avviamento	11.427	11.427	0
	<b>11.505</b>	<b>11.496</b>	<b>9</b>
<b>Attività materiali</b>			
- Investimenti immobiliari	1.779.445	1.666.630	112.815
- Fabbricato	9.592	7.668	1.924
- Impianti e Macchinari	1.388	1.130	258
- Attrezzatura e altri beni	2.467	1.549	918
- Migliorie su beni di terzi	1.460	1.640	( 180)
- Immobilizzazioni in corso	69.834	74.291	( 4.457)
	<b>1.864.186</b>	<b>1.752.908</b>	<b>111.278</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
- Attività per imposte anticipate	19.888	13.104	6.784
- Crediti vari e altre attività non correnti	2.177	4.581	( 2.404)
- Attività finanziarie non correnti	243	4.399	( 4.156)
	<b>22.308</b>	<b>22.084</b>	<b>224</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>1.897.999</b>	<b>1.786.488</b>	<b>111.511</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>			
Rimanenze per lavori in corso e acconti	71.152	64.289	6.863
Rimanenze	7	7	0
Crediti commerciali e altri crediti	13.101	12.265	836
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	983	714	269
Altre attività correnti	11.393	43.812	( 32.419)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	1.426	1.091	335
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	278	6.001	( 5.723)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14.433	32.264	( 17.831)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>112.773</b>	<b>160.443</b>	<b>( 47.670)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B)</b>	<b>2.010.772</b>	<b>1.946.931</b>	<b>63.841</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>			
quota di pertinenza della Capogruppo	755.241	761.603	( 6.362)
quota di pertinenza di terzi	11.812	11.851	( 39)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>767.053</b>	<b>773.454</b>	<b>( 6.401)</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie non correnti	895.432	854.374	41.058
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000	15.000	0
Fondo TFR	796	612	184
Passività per imposte differite	48.366	48.910	( 544)
Fondi per rischi ed oneri futuri	1.386	1.645	( 259)
Debiti vari e altre passività non correnti	7.325	13.687	( 6.362)
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	12.771	11.938	833
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>981.076</b>	<b>946.166</b>	<b>34.910</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>			
Passività finanziarie correnti	184.447	187.336	( 2.889)
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	50.469	4.127	46.342
Debiti commerciali e altri debiti	11.215	15.733	( 4.518)
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	2.643	4.924	( 2.281)
Passività per imposte correnti	7.869	8.266	( 397)
Altre passività correnti	5.982	6.911	( 929)
Altre passività correnti vs parti correlate	18	14	4
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>262.643</b>	<b>227.311</b>	<b>35.332</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)</b>	<b>1.243.719</b>	<b>1.173.477</b>	<b>70.242</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>	<b>2.010.772</b>	<b>1.946.931</b>	<b>63.841</b>

Nella seguente tabella è rappresentato il prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011.

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva da conversione euro	Riserva avanzi da fusione	Riserva di Cash Flow Hedge	Riserva azioni proprie	Riserva emissione prestito obbligazionario	Riserva Fair Value	Riserva di traduzione	Riserva utili indivisi	Utile (perdite) a nuovo	Patrimonio netto del gruppo	Quote di pertinenza di terzi	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 1° gennaio 2011</b>	<b>298.273</b>	<b>147.730</b>	<b>7.618</b>	<b>23</b>	<b>13.736</b>	<b>(3.137)</b>	<b>(11.276)</b>	<b>29.699</b>	<b>233.757</b>	<b>(3.945)</b>	<b>14.006</b>	<b>35.120</b>	<b>761.603</b>	<b>11.851</b>	<b>773.454</b>
Utile del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30.057	<b>30.057</b>	(39)	<b>30.018</b>
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	0	0	0	(12.427)	0	94	0	0	(1.716)	0	<b>(14.049)</b>	0	<b>(14.049)</b>
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(12.427)</b>	<b>0</b>	<b>94</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1.716)</b>	<b>30.057</b>	<b>16.008</b>	<b>(39)</b>	<b>15.969</b>
<u>Ripartizione dell'utile 2010</u>															
dividendi distribuiti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(22.370)	<b>(22.370)</b>	0	<b>(22.370)</b>
destinazione a riserva utili indivisi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(3.504)	3.504	<b>0</b>	0	<b>0</b>
destinazione a riserva legale	0	0	1.385	0	0	0	0	0	0	0	0	(1.385)	<b>0</b>	0	<b>0</b>
destinazione ad altre riserve	0	0	0	0	0	0	0	0	5.143	0	0	(5.143)	<b>0</b>	0	<b>0</b>
<b>Saldo al 31 dicembre 2011</b>	<b>298.273</b>	<b>147.730</b>	<b>9.003</b>	<b>23</b>	<b>13.736</b>	<b>(15.564)</b>	<b>(11.276)</b>	<b>29.793</b>	<b>238.900</b>	<b>(3.945)</b>	<b>8.786</b>	<b>39.782</b>	<b>755.241</b>	<b>11.812</b>	<b>767.053</b>

Nella seguente tabella sono rappresentati i rendiconti finanziari consolidati relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2011 e 2010.

<b>Rendiconto finanziario consolidato</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>30.018</b>	<b>29.272</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
(Plusvalenze) minusvalenze e altre poste non monetarie	4.602	3.878
Ammortamenti e accantonamenti	4.634	3.482
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	(28)	3.842
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	(1.928)	(543)
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	14.150	8.746
Variazione delle rimanenze	(6.863)	(6.472)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	22.242	12.843
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	(2.546)	1.944
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(2.960)	(8.127)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	833	229
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (a)</b>	<b>62.154</b>	<b>49.094</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(127.905)	(128.331)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	385	11.515
Disinvestimenti in Partecipazioni in imprese controllate		72.311
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)</b>	<b>(127.520)</b>	<b>(44.505)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	(22)	(0)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	5.695	(6.001)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(335)	(761)
Differenze cambio di conversione delle disponibilità liquide	(13)	(27)
Distribuzione di dividendi	(22.370)	(14.914)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(2.889)	18.310
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	46.342	(21.614)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	21.127	20.369
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)</b>	<b>47.535</b>	<b>(4.638)</b>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>(17.831)</b>	<b>(49)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>32.264</b>	<b>35.856</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE DISMESSE CON LA CESSIONE DI PARTECIPAZIONI</b>		<b>(3.543)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>14.433</b>	<b>32.264</b>

## Esercizio chiuso al 31 dicembre 2010

Nella seguente tabella è rappresentato il conto economico consolidato relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010.

<b>Conto economico consolidato</b>	<b>31/12/2010</b>
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	
<b>Ricavi:</b>	<b>109.882</b>
- ricavi vs. terzi	78.956
- ricavi vs. parti correlate	30.926
<b>Altri proventi:</b>	<b>12.559</b>
- altri proventi	11.487
- altri proventi da correlate	1.072
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>122.441</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso	3.434
Costi di realizzazione lavori in corso	(3.154)
<b>Risultato delle costruzioni in corso</b>	<b>280</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni:	25.641
- acquisti di materiali e servizi esterni	21.551
- acquisti di materiali e servizi esterni vs. parti correlate	4.090
Costi del personale	7.529
Altri costi operativi	5.355
<b>Totale costi operativi</b>	<b>38.525</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(3.482)
(svalutazione)/Ripristini di immobilizzazioni in corso e avviamento	(3.842)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(8.746)
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(16.070)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>68.126</b>
<b>Risultato Gestione partecipazioni</b>	<b>(1.140)</b>
Risultato Gestione partecipazioni	(1.140)
<b>Proventi finanziari</b>	<b>2.675</b>
- verso terzi	2.644
- verso parti correlate	31
<b>Oneri finanziari</b>	<b>37.879</b>
- verso terzi	36.949
- verso parti correlate	930
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(35.204)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>31.782</b>
Imposte sul reddito del periodo	2.510
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>29.272</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	68
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>29.340</b>
- utile base per azione	0,098
- utile diluito per azione	0,113

Nella seguente tabella è rappresentata la situazione patrimoniale – finanziaria consolidata relativa all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010.

Situazione patrimoniale – finanziaria consolidata	
(Importi in migliaia di Euro)	31/12/2010
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI:</b>	
Attività immateriali	
- Attività immateriali a vita definita	69
- Avviamento	11.427
	<b>11.496</b>
Attività materiali	
- Investimenti immobiliari	1.666.630
- Fabbricato	7.668
- Impianti e Macchinari	1.130
- Attrezzatura e altri beni	1.549
- Migliorie su beni di terzi	1.640
- Immobilizzazioni in corso	74.291
	<b>1.752.908</b>
Altre attività non correnti	
- Attività per imposte anticipate	13.104
- Crediti vari e altre attività non correnti	4.581
- Attività finanziarie non correnti	4.399
	<b>22.084</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>1.786.488</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>	
Rimanenze per lavori in corso e acconti	64.289
Rimanenze	7
Crediti commerciali e altri crediti	12.265
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	714
Altre attività correnti	43.812
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	1.091
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	6.001
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	32.264
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>160.443</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B)</b>	<b>1.946.931</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>	
quota di pertinenza della Capogruppo	761.603
quota di pertinenza di terzi	11.851
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	<b>773.454</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>	
Passività finanziarie non correnti	854.374
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate	15.000
Fondo TFR	612
Passività per imposte differite	48.910
Fondi per rischi ed oneri futuri	1.645
Debiti vari e altre passività non correnti	13.687
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	11.938
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>	<b>946.166</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>	
Passività finanziarie correnti	187.336
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	4.127
Debiti commerciali e altri debiti	15.733
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	4.924
Passività per imposte correnti	8.266
Altre passività correnti	6.911
Altre passività correnti vs parti correlate	14
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>	<b>227.311</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D + E)</b>	<b>1.173.477</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C + F)</b>	<b>1.946.931</b>

Nella seguente tabella è rappresentato il prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010.

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzi azioni	Riserva legale	Riserva da conversione euro	Riserva avanzi da fusione	Riserva di Cash Flow Hedge	Riserva azioni proprie	Riserva emissione prestito obbligazionario	Riserva Fair Value	Riserva di traduzione	Riserva utili indivisi	Utile (perdite) a nuovo	Patrimonio netto del gruppo	Interesse di minoranza	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2010</b>	<b>298.273</b>	<b>147.730</b>	<b>6.782</b>	<b>23</b>	<b>13.736</b>	<b>(3.704)</b>	<b>(11.276)</b>	<b>27.804</b>	<b>226.682</b>	<b>(860)</b>	<b>17.725</b>	<b>24.619</b>	<b>747.533</b>	<b>0</b>	<b>747.533</b>
Utile del periodo												29.340	29.340	(68)	29.272
Altri utili (perdite) complessivi						567		1.895		(3.085)	266		(357)		(357)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>						<b>567</b>		<b>1.895</b>		<b>(3.085)</b>	<b>266</b>	<b>29.340</b>	<b>28.983</b>	<b>(68)</b>	<b>28.915</b>
variazione area di consolidamento														11.919	11.919
Ripartizione dell'utile 2009															
- dividendi distribuiti												(14.914)	(14.914)		(14.914)
- destinazione a riserva utili indivisi											(3.985)	3.985			0
- destinazione a riserva legale			836									(836)			0
- destinazione ad altre riserve									7.075			(7.075)			0
<b>Saldo al 31 dicembre 2010</b>	<b>298.273</b>	<b>147.730</b>	<b>7.618</b>	<b>23</b>	<b>13.736</b>	<b>(3.137)</b>	<b>(11.276)</b>	<b>29.699</b>	<b>233.757</b>	<b>(3.945)</b>	<b>14.006</b>	<b>35.120</b>	<b>761.603</b>	<b>11.851</b>	<b>773.454</b>

Nella seguente tabella è rappresentato il rendiconto finanziario consolidato relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010.

<b>Rendiconto finanziario</b>	<b>31/12/2010</b>
<i>(In migliaia di Euro)</i>	
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:	
<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>29.272</b>
<i>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</i>	
(Plusvalenze) minusvalenze e altre poste non monetarie	3.878
Ammortamenti e accantonamenti	3.482
(svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e avviamento	3.842
Variazione netta delle (attività) fondo per imposte (anticipate) differite	(543)
Variazione del fair value degli investimenti immobiliari	8.746
Variazione delle rimanenze	(6.472)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	12.843
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	1.944
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(8.127)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	229
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (a)</b>	<b>49.094</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(128.331)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	11.515
Disinvestimenti in Partecipazioni in imprese controllate	72.311
(Investimenti) in Partecipazioni in imprese controllate	
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (b)</b>	<b>(44.505)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	0
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	(6.001)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(761)
Differenze cambio di conversione	(27)
Variazione del capitale di terzi	0
Distribuzione di dividendi	(14.914)
Variazione indebitamento finanziario corrente	18.310
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	(21.614)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	20.369
Variazione indebitamento finanziario non corrente vs parti correlate	0
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (c)</b>	<b>(4.638)</b>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>(49)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>35.856</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE DISMESSE CON LA CESSIONE DI PARTECIPAZIONI/ ACQUISITE CON L'ACQUISIZIONE DI PARTECIPAZIONI CONSOLIDATE</b>	<b>(3.543)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>32.264</b>

## **20.2 Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati**

I bilanci consolidati del Gruppo IGD relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, 2011 e 2010, predisposti in accordo con i Principi Contabili Internazionali, sono stati sottoposti a revisione contabile completa da parte della Società di Revisione che ha emesso le proprie relazioni rispettivamente in data 25 marzo 2013, 23 marzo 2012 e 24 marzo 2011.

Non vi sono stati, rispetto ai bilanci consolidati del Gruppo IGD sopra menzionati rilievi o rifiuti di attestazione da parte della Società di Revisione.

## **20.3 Data delle ultime informazioni finanziarie**

I dati economico-finanziari più recenti presentati nel Documento di Registrazione e sottoposti a revisione contabile completa si riferiscono al bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012.

## **20.4 Politica dei dividendi**

Nel mese di aprile 2008, la Società ha esercitato l'opzione per accedere al regime delle SIIQ, con effetto a decorrere dal 1° gennaio 2008. Detto regime prevede, tra l'altro, che le SIIQ siano tenute, in ciascun esercizio, a distribuire ai soci almeno l'85% dell'utile netto derivante dalla gestione esente.

In tale prospettiva, in sede di approvazione dei bilanci relativi agli esercizi 2012, 2011 e 2010, l'Assemblea Ordinaria di IGD ha deliberato la distribuzione di dividendi, rispettivamente, pari a Euro 0,070, Euro 0,080 e Euro 0,075 per ciascuna azione ordinaria IGD, corrispondenti a percentuali mai inferiori all'85% degli utili della gestione esente divenuti disponibili per la distribuzione. Con specifico riferimento all'esercizio 2012, in data 18 aprile 2013, l'Assemblea ordinaria degli azionisti di IGD ha deliberato di distribuire a titolo di dividendo un importo complessivo pari a Euro 22.333.408. Tale ammontare è costituito (i) per circa Euro 10.000.013, dal 100% dell'utile contabile della gestione esente che, a seguito degli accantonamenti di legge, si è reso disponibile per la distribuzione, (ii) per Euro 9.360.968, da utili derivanti dalla gestione esente, divenuti disponibili per la distribuzione in conseguenza di variazioni negative del *Fair Value* degli investimenti immobiliari che, a fronte di una riduzione dell'utile contabile dell'esercizio, hanno determinato, per un importo corrispondente, la riduzione, ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38, della Riserva *Fair Value* già iscritta a patrimonio netto, (iii) per Euro 2.972.427, da somme rivenienti dalle riserve di utili portati a nuovo derivanti della gestione esente.

Con riferimento al dividendo relativo all'esercizio 2012, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 83-*terdecies* del TUF, come modificato dal D. Lgs. n. 91 del 18 giugno 2012, la legittimazione al pagamento degli utili è determinata con riferimento alle evidenze dei conti relative al termine della giornata contabile individuata dall'Emittente.(i.e. la *record date*); tale data dovrà essere individuata nel secondo giorno di mercato aperto successivo a una delle date stacco previste dal calendario di Borsa Italiana.

Pertanto la data di stacco della cedola sarà il 20 maggio 2013 e il pagamento del dividendo avrà luogo a partire dal giorno 23 maggio 2013.

## **20.5 Procedimenti giudiziari e arbitrati**

Nel corso del normale svolgimento della propria attività il Gruppo è parte in diversi procedimenti amministrativi e giudiziari, il cui *petitum* non sempre è determinato o determinabile.

Al 31 dicembre 2012, gli accantonamenti effettuati nell'esercizio per contenziosi in essere sono stati pari a circa Euro 374 migliaia e i relativi Fondi ammontano complessivamente a circa Euro 951 migliaia. Tali fondi accolgono le passività ritenute probabili a fronte di:

- accertamenti fiscali ancora pendenti presso la commissione tributaria;
- contenzioso IMU/Ici;
- oneri derivanti dal differimento della data di apertura del Centro Commerciale di Guidonia;
- ulteriori contenziosi in essere quali, a titolo meramente esemplificativo, procedimenti per responsabilità contrattuale derivanti da contratti stipulati con i singoli operatori e opposizioni a decreti ingiuntivi).

#### Contenzioso fiscale

A seguito della verifica fiscale condotta dalla Direzione Regionale dell’Agenzia delle Entrate, conclusa l’11 settembre 2008, è stato notificato alla Società un processo verbale di constatazione, senza significativi rilievi, nel quale, tra l’altro, è stata proposta una rideterminazione della valorizzazione delle rimanenze finali per circa Euro 645.000, per un’imposta pari a circa Euro 213,1 migliaia per Ires e a circa Euro 27,4 migliaia per Irap, già liquidate per due terzi, oltre a sanzioni pari a Euro 240,5 migliaia. Si precisa che indipendentemente dall’esito del suddetto contenzioso l’imposta sarà oggetto di richiesta di rimborso in quanto trattasi di un contenzioso che produce un mero effetto traslativo da un esercizio al successivo.

Successivamente, è stato notificato alla Società un avviso di accertamento in cui è stata rilevata la non corretta interpretazione della tipologia contrattuale (vendita di cosa futura piuttosto che appalto) e la conseguente classificazione delle rimanenze stesse, che, ai fini tributari, determina la corretta modalità di calcolo dell’imposta. La Società ha presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Ravenna avverso tale avviso di accertamento e, nel mese di gennaio 2011, è stata depositata presso al segreteria di detta commissione la sentenza che rigetta il ricorso e ne compensa le spese.

Nel mese di settembre 2011 l’Emittente, ha presentato appello e contestuale istanza di discussione in pubblica udienza alla Commissione Tributaria Regionale avverso tale sentenza, chiedendo la integrale illegittimità e/o annullamento dell’avviso di accertamento. Alla Data del Documento di Registrazione tale contenzioso è ancora pendente.

#### Contenzioso IMU/ICI

A seguito di avvisi di accertamento notificati dall’Agenzia del Territorio e aventi ad oggetto principalmente nuove determinazioni di classamento e di rendite catastali in relazione a due centri commerciali, la Società ha depositato ricorsi presso le competenti Commissioni Tributarie, ad oggi ancora pendenti.

Tenuto conto che in caso di soccombenza l’Emittente potrebbe sopportare un addebito per gli anni di riferimento dell’imposta comunale sugli immobili (già ICI, oggi IMU) pari a circa Euro 460.000 per maggiori imposte (le sanzioni ed interessi non sono notificati negli accertamenti), la Società ha provveduto ad allocare un fondo pari a circa il 70% del suddetto importo.

#### Contenzioso Magazzini Darsena

A seguito dell’accordo di scioglimento della *joint venture* con Beni Stabili, con conseguente cessione del 50%, da parte di IGD Management S.r.l., della partecipazione in RGD e dell’acquisto in comproprietà del Centro Commerciale Darsena City, IGD, nell’ambito della strategia processuale concordata con Beni Stabili, ha assunto le seguenti iniziative relativamente al recupero dei canoni di locazione riferiti all’immobile locato a Magazzini Darsena S.p.A.: (i) sono stati attivati nel marzo del 2011 due ricorsi *ex art. 447-bis c.p.c.* avanti il Tribunale di Ferrara finalizzati ad ottenere la condanna di Magazzini Darsena S.p.A. e Darsena FM S.r.l. al pagamento, rispettivamente, del canone di locazione e del canone di sublocazione relativo al Centro di Vicinato Darsena City, sino alla data di trasferimento ad IGD della quota indivisa del citato immobile. Il primo giudizio si è concluso positivamente nel giugno 2012 avendo il Tribunale di Ferrara condannato Magazzini Darsena al pagamento in favore di Beni Stabili dei canoni di locazione maturati e

non pagati dal secondo trimestre 2010 e sino al 4 aprile 2012 per l'importo di Euro 5.229.122,72 oltre IVA e interessi moratori, imposte e tasse; il secondo giudizio contro Darsena F.M. S.r.l. è stato invece rinviato al fine di determinare il quantum dei canoni di sublocazione non versati dalla predetta Darsena F.M. S.r.l. (ii) IGD congiuntamente a Beni Stabili, persistendo lo stato di insolvenza dei venditori Magazzini Darsena S.r.l. e Darsena FM S.r.l., ha depositato dinanzi al Tribunale di Ferrara, sezione fallimentare, ciascuna per le rispettive posizioni creditorie, ricorso per ottenere la dichiarazione di Fallimento di Magazzini Darsena S.p.A e Darsena F.M.S.r.l. Tali istanze di fallimento sono state dichiarate improcedibili a causa del deposito delle domande di concordato preventivo da parte delle predette società. Successivamente con decreto del 15 maggio 2012, il Tribunale di Ferrara ha dichiarato aperte le procedure di concordato preventivo a favore di entrambe le società, Darsena FM S.r.l. e Magazzini Darsena S.p.A. fissando la relativa adunanza dei creditori. All'udienza del 26 giugno, il giudice delegato non ha aperto le adunanze dei creditori e ha disposto un rinvio tecnico all'udienza del 18 settembre 2012, a norma del D.L. 74/2012 (legge per il terremoto in Emilia) che prevede il rinvio d'ufficio alla data del 22 gennaio 2013, successivamente rinviata al 9 luglio 2013.

L'importo complessivo del fondo svalutazione crediti connesso ai canoni di locazione e sublocazione è pari a Euro 4,1 milioni a fronte di crediti per Euro 4,4 milioni, al 31 marzo 2013.

Nel corso del 2012 IGD, è stata convenuta in giudizio con atto di citazione da Magazzini Darsena S.p.A. e Darsena FM S.r.l., in merito all'espletamento del mandato di gestione del Centro Commerciale Darsena City. Conseguentemente IGD si è costituita in giudizio depositando atto di comparsa e relative memorie istruttorie. Alla Data del Documento di Registrazione, tale contenzioso è ancora pendente.

Anche sulla base delle valutazioni espresse dai consulenti legali di IGD in merito alla insussistenza di sufficienti elementi di fatto e di diritto a sostegno delle pretese avanzate da controparte, IGD non ha provveduto ad appostare in bilancio passività relative a tale contenzioso.

Per maggiori informazioni sul contenzioso con le società Magazzini Darsena S.p.A. e Darsena FM S.r.l. si veda il Bilancio Consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2012, Nota 45, incorporato mediante riferimento nel Documento di Registrazione e a disposizione del pubblico presso la sede sociale di IGD, nonché sul sito [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)

## **20.6 Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria o commerciale dell'Emittente**

In data 18 aprile 2013, il Consiglio di Amministrazione ha approvato: (i) l'emissione di nuovi titoli obbligazionari *senior* non garantiti a tasso fisso, per un importo massimo pari ad Euro 230.000.000 e con scadenza maggio 2017; e (ii) la promozione dell'Offerta di Scambio volta a consentire il rifinanziamento delle predette obbligazioni convertibili in circolazione, per un importo complessivo pari ad Euro 230.000.000, in scadenza al 28 dicembre 2013.

Nell'ambito dell'Offerta di Scambio, in data 7 maggio 2013, IGD ha quindi emesso nuovi titoli obbligazionari *senior* non garantiti a tasso fisso "€ 144,900,000 4.335 per cent. Notes due 7 May 2017", dal valore nominale unitario pari a Euro 100.000, per un ammontare nominale complessivo pari ad Euro 122.900.000, con scadenza il 7 maggio 2017 e diritto al pagamento di un interesse fisso pari al 4,335%, da corrispondersi annualmente in via posticipata il 7 maggio di ciascun anno. In pari data, la Società ha inoltre emesso nuovi titoli obbligazionari residui collocati a investitori terzi in possesso dei requisiti previsti dalla normativa applicabile per gli investitori qualificati in Italia e all'estero, per un ammontare nominale complessivo pari ad Euro 22.000.000.

I titoli obbligazionari *senior* sono regolati dalla legge inglese e presentano le seguenti caratteristiche:

- durata pari a quattro anni dalla data di emissione;
- prezzo di emissione pari al 100% del valore nominale;

- diritto al pagamento di un interesse fisso pari al 4,335%, determinato maggiorando di 375 *basis points* il tasso *midswap* a 4 anni determinato in data 29 aprile 2013, da corrisondersi annualmente in via posticipata il 7 maggio di ciascun anno;
- rimborso alla pari ed in unica soluzione, oltre agli interessi da corrisondersi a scadenza, in caso di mancato esercizio da parte della Società dell'opzione di rimborso anticipato esercitabile dalla stessa ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle obbligazioni;
- clausola di rimborso anticipato in determinate ipotesi di c.d. change of control, ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle obbligazioni;
- quotazione sul mercato regolamentato presso il *Luxembourg Stock Exchange*.

Fermo restando quanto precede, l'Emittente non è a conoscenza di ulteriori cambiamenti significativi della situazione finanziaria o commerciale del Gruppo verificatisi successivamente al 31 dicembre 2012.

## **CAPITOLO XXI - INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI**

### **21.1 Capitale sociale**

#### ***21.1.1 Capitale sociale sottoscritto e versato***

Alla Data del Documento di Registrazione, il capitale sociale sottoscritto e versato dell'Emittente è pari a Euro 322.545.915,08, suddiviso in n. 330.025.283 azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale. Il capitale sociale deliberato alla Data del Documento di Registrazione è pari a Euro 422.882.284,69.

#### ***21.1.2 Esistenza di quote non rappresentative del capitale, precisazione del loro numero e delle loro caratteristiche principali***

Alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente non ha emesso azioni non rappresentative del capitale.

#### ***21.1.3 Azioni proprie***

Alla Data del Documento di Registrazione, la Società possiede n. 10.976.592 azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale, corrispondenti al 3,326 % del capitale sociale. In data 18 aprile 2013, previa revoca della delibera di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie assunta dall'Assemblea ordinaria del 19 aprile 2012, l'Assemblea ha rinnovato, ai sensi dell'art. 2357, secondo comma, del codice civile, l'autorizzazione al Consiglio di Amministrazione per l'acquisto e l'alienazione di azioni proprie.

L'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie, da effettuarsi in una o più volte, anche mediante negoziazione di opzioni o strumenti finanziari anche derivati sul titolo IGD, fino al numero massimo consentito per legge, è stata conferita per un periodo di diciotto mesi a partire dalla delibera assembleare. Gli acquisti dovranno essere effettuati con le modalità di cui all'art. 144-bis, comma 1, lettere b) e c) del Regolamento Emittenti, a condizioni di prezzo conformi a quanto previsto dall'art. 5, comma 1, del Regolamento (CE) n. 2273/2003 della Commissione Europea del 22 dicembre 2003.

L'autorizzazione alla disposizione è stata conferita senza limiti temporali e potrà essere esercitata mediante (i) operazioni in denaro, nel mercato di quotazione e/o fuori mercato, ad un prezzo non inferiore al 90% del prezzo di riferimento registrato dal titolo IGD sul MTA nella seduta di borsa precedente ogni singola operazione, (ii) operazioni di scambio, permuta, conferimento o altro atto di disposizione, nell'ambito di progetti industriali o operazioni di finanza straordinaria effettuate; in tal caso i termini economici dell'operazione di alienazione saranno determinati, in ragione della natura e delle caratteristiche dell'operazione anche tenendo conto dell'andamento di mercato delle azioni IGD.

#### ***21.1.4 Ammontare delle obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant, con indicazione delle modalità di conversione, scambio o sottoscrizione***

In data 25 giugno 2007 e in data 22 aprile 2010 l'Assemblea Straordinaria della Società ha deliberato l'emissione del prestito obbligazionario convertibile "EUR 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013". La scadenza del termine per la conversione è prevista per il 28 dicembre 2013.

In particolare, in data 25 giugno 2007, l'Assemblea Straordinaria ha deliberato di emettere un prestito obbligazionario convertibile in azioni ordinarie della Società di nuova emissione di importo complessivo pari a Euro 230.000.000,00 costituito da n. 2.300 obbligazioni del valore unitario di Euro 100.000,00 con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441, commi 5 e 6 del codice civile, e, conseguentemente, di aumentare il capitale sociale in via scindibile a servizio della conversione di dette obbligazioni fino ad un massimo Euro 46.653.144,00 da liberarsi in una o più volte mediante emissione di massime n. 46.653.144

azioni ordinarie aventi il medesimo godimento delle azioni in circolazione alla data di emissione, riservate esclusivamente e irrevocabilmente al servizio della conversione delle obbligazioni convertibili, restando tale aumento del capitale irrevocabile fino alla scadenza del termine ultimo per la conversione delle obbligazioni e limitato all'importo delle azioni risultanti dall'esercizio della conversione medesima.

Successivamente, l'Assemblea Straordinaria del 22 aprile 2010 ha deliberato di modificare il suddetto prestito obbligazionario convertibile, differendo la data di scadenza dal giugno 2012 al 28 dicembre 2013, incrementando il tasso di interesse "coupon" dal 2,50% al 3,50% e pagamento della cedola su base semestrale anziché annuale, la modifica del prezzo di conversione da Euro 4,93 a Euro 2,75. Conseguentemente, l'Assemblea Straordinaria ha deliberato di aumentare il capitale sociale in via scindibile a servizio della conversione di dette obbligazioni fino ad un massimo di Euro 83.636.364,00 da liberarsi in una o più volte mediante emissione di massime n. 83.636.364 azioni.

Per effetto dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione deliberato dall'Assemblea straordinaria degli azionisti della Società in data 19 aprile 2012, il prezzo di conversione del suddetto prestito obbligazionario convertibile è stato rettificato, come previsto dall'art. 6(vi) del Regolamento del prestito, da Euro 2,75 a Euro 2,7257, con efficacia dalla data di emissione delle azioni rivenienti dall'aumento di capitale. Conseguentemente, l'ammontare massimo dell'aumento di capitale a servizio del prestito obbligazionario convertibile è stato adeguato ad Euro 82.469.643,61 (tale rideterminato nel rispetto della parità contabile che emerge dai valori espressi all'art. 6.1 dello Statuto sociale) da liberarsi in una o più volte mediante emissione di massime n. 84.381.994 azioni ordinarie.

Inoltre, in data 18 aprile 2013, il Consiglio di Amministrazione ha approvato: (i) l'emissione di nuovi titoli obbligazionari *senior* non garantiti a tasso fisso, per un importo massimo pari ad Euro 230.000.000 e con scadenza maggio 2017; e (ii) la promozione dell'Offerta di Scambio volta a consentire il rifinanziamento del suddetto prestito obbligazionario convertibile.

Ad esito dell'Offerta di Scambio, in data 7 maggio 2013, sono stati annullati n. 1.229 titoli obbligazionari convertibili "EUR 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013" apportati all'Offerta di Scambio, per complessivi Euro 122.900.000. Pertanto, alla Data del Documento di Registrazione, sono in circolazione n. 1.071 titoli obbligazionari convertibili "EUR 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013" per complessivi Euro 107.100.000. L'importo massimo dell'aumento di capitale che potrà essere sottoscritto ad esito dell'eventuale conversione dei titoli obbligazionari in circolazione alla Data del Documento di Registrazione, e sulla base dell'attuale prezzo di conversione, è pari a Euro 38.402.168,83.

I titoli obbligazionari *senior* sono regolati dalla legge inglese e presentano le seguenti caratteristiche:

- durata pari a quattro anni dalla data di emissione;
- prezzo di emissione pari al 100% del valore nominale;
- diritto al pagamento di un interesse fisso pari al 4,335%, determinato maggiorando di 375 *basis points* il tasso *midswap* a 4 anni determinato in data 29 aprile 2013, da corrispondersi annualmente in via posticipata il 7 maggio di ciascun anno;
- rimborso alla pari ed in unica soluzione, oltre agli interessi da corrispondersi a scadenza, in caso di mancato esercizio da parte della Società dell'opzione di rimborso anticipato esercitabile dalla stessa ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle obbligazioni;
- clausola di rimborso anticipato in determinate ipotesi di c.d. change of control, ai termini e alle condizioni previste dal regolamento delle obbligazioni;
- quotazione sul mercato regolamentato presso il *Luxembourg Stock Exchange*.

### ***21.1.5 Esistenza di diritti e/o obblighi di acquisto su capitale autorizzato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale***

In data 18 aprile 2013, l'Assemblea Straordinaria ha deliberato, *inter alia*, di approvare un aumento del capitale sociale a pagamento, da eseguire entro il 30 settembre 2013, in via scindibile per un importo complessivo massimo di Euro 17.866.726, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente della Società, mediante emissione di azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441 quarto comma, secondo periodo, del codice civile, da offrirsi in sottoscrizione ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2012.

In data 19 aprile 2012, l'Assemblea Straordinaria dell'Emittente, previa revoca della precedente delega conferita al Consiglio di Amministrazione in data 23 aprile 2007, ha deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà, da esercitarsi entro il 19 aprile 2017, di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale a pagamento ed in via scindibile nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, da riservare in sottoscrizione ai soggetti che saranno individuati dal Consiglio di Amministrazione - ivi compresi investitori qualificati e/o industriali e/o finanziari italiani ed esteri ovvero soci della Società - con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, del codice civile, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione della società incaricata della revisione contabile.

### ***21.1.6 Esistenza di offerte in opzione aventi ad oggetto il capitale di eventuali membri del Gruppo***

Alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente non è a conoscenza di operazioni riguardanti il capitale offerto in opzione o che si sia deciso di offrire condizionatamente o incondizionatamente in opzione di società rilevanti del Gruppo.

### ***21.1.7 Evoluzione del capitale sociale negli ultimi tre esercizi sociali***

In data 19 aprile 2012, l'Assemblea Straordinaria dell'Emittente ha deliberato di eliminare l'indicazione del valore nominale delle azioni ordinarie IGD.

Nel corso dell'esercizio 2012, a seguito dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, c.c., deliberato dall'Assemblea Straordinaria degli azionisti del 19 aprile 2012, riservato ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2011, il capitale sociale è aumentato da Euro 309.249.261,00, suddiviso in n. 309.249.261 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale ad Euro 322.545.915,08, suddiviso in n. 330.025.283 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale.

## **21.2 Atto costitutivo e statuto sociale**

### ***21.2.1 Oggetto sociale e scopi dell'Emittente***

L'oggetto sociale della Società è definito nell'art. 4 dello Statuto, che dispone come segue:

*“4.1 La Società ha per oggetto esclusivo ogni attività ed operazione in campo immobiliare, sia per conto proprio che di terzi, ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione, la ristrutturazione ed il restauro, la gestione e l'amministrazione di immobili per qualsivoglia uso e destinazione anche mediante assunzione e/o affidamento di appalti o concessioni e lo sviluppo di iniziative nel campo immobiliare, nonché la partecipazione a gare d'appalto su mercati nazionali ed esteri, costituzione, l'acquisto, la vendita, la permuta e la cancellazione di diritti relativi ad immobili, con esclusione dell'attività di agenzia e mediazione immobiliare, la compravendita e la conduzione di aziende e di pubblici esercizi.*

4.2 Nell'ambito del proprio oggetto, la Società potrà compiere attività di studio e di ricerca, commerciali, industriali, finanziari, mobiliari e immobiliari; potrà assumere partecipazioni e interessenze in altre società ed imprese con attività analoga, affine o connessa alla propria, con esclusione dell'assunzione di partecipazioni nei confronti del pubblico; potrà contrarre mutui e ricorrere a forme di finanziamento di qualunque natura e durata, concedere garanzie mobiliari ed immobiliari, reali o personali, comprese fideiussioni, pegni e ipoteche a garanzia di obbligazioni proprie ovvero di società ed imprese nelle quali abbia interessenze o partecipazioni; e potrà esercitare in genere qualsiasi ulteriore attività e compiere ogni altra operazione inerente, connessa o utile al conseguimento dell'oggetto sociale.

Sono comunque escluse tutte le attività finanziarie di raccolta del risparmio fra il pubblico regolate dal Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385 e dei servizi di investimento così come definiti dal Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

4.3 Le predette attività saranno compiute nel rispetto delle seguenti regole in materia di investimenti e dei limiti alla concentrazione del rischio e alla leva finanziaria di seguito indicati: (i) la Società non investe, direttamente o attraverso società controllate, in misura superiore al 30% delle proprie attività in un unico bene immobile, avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie, fermo restando che nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi; (ii) i ricavi provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti allo stesso gruppo non possono eccedere il 60% dei ricavi complessivamente provenienti dalla locazione; (iii) il limite massimo di leva finanziaria consentito, a livello individuale e di gruppo, è pari all'85% del valore del patrimonio.

I suddetti limiti possono essere superati in presenza di circostanze eccezionali o comunque non dipendenti dalla volontà della Società. Salvo il diverso interesse degli azionisti e/o della Società, il superamento non potrà protrarsi oltre 24 mesi, per quanto riguarda le soglie di cui ai paragrafi (i), e (ii) e 18 mesi, per quanto riguarda la soglia di cui al paragrafo (iii).”

#### **21.2.2 Sintesi delle disposizioni dello statuto dell'Emittente riguardanti i membri del Consiglio di Amministrazione e i componenti del Collegio Sindacale**

Si riportano di seguito le principali disposizioni statutarie riguardanti i membri del Consiglio di Amministrazione e i componenti del Collegio Sindacale dell'Emittente. Per ulteriori informazioni, si rinvia allo Statuto (disponibile sul sito *internet* dell'Emittente [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)) e alla normativa applicabile.

##### Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'articolo 16 dello Statuto, secondo il quale la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero di membri che viene stabilito dall'Assemblea ordinaria e che comunque non può essere inferiore a sette né superiore a diciannove. Gli amministratori durano in carica tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica e sono rieleggibili a norma dell'articolo 2383 del codice civile.

Le funzioni del Consiglio di Amministrazione sono indicate dall'articolo 22 dello Statuto, secondo il quale la gestione della Società spetta esclusivamente al Consiglio di Amministrazione, il quale è investito dei più ampi poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società e, in particolare, ha facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione ed il raggiungimento dell'oggetto sociale, esclusi soltanto gli atti che la legge o lo Statuto riservano all'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione può assumere le deliberazioni concernenti (i) la fusione e la scissione con società controllate nei casi consentiti dalla legge; (ii) gli adeguamenti dello Statuto a disposizioni normative. Il Consiglio di Amministrazione potrà rimettere all'Assemblea le deliberazioni sulle materie

sopra indicate. Ai sensi della Procedura per le operazioni con parti correlate adottata dalla Società:

- a) l'Assemblea, ai sensi dell'art. 2364, comma 1, n. 5, del codice civile, può autorizzare il Consiglio di Amministrazione a compiere operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza, che non rientrano nella competenza dell'Assemblea, nonostante il parere negativo del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, a condizione che, ferme restando le maggioranze di legge, la maggioranza dei soci non correlati votanti non esprima voto contrario purché i soci non correlati presenti in Assemblea rappresentino almeno il 10% del capitale sociale con diritto di voto;
- b) nel caso in cui il Consiglio di Amministrazione intenda sottoporre all'approvazione dell'Assemblea un'operazione di maggiore rilevanza, che rientra nella competenza di quest'ultima, malgrado l'avviso contrario o comunque senza tener conto dei rilievi formulati dal Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, l'operazione può essere compiuta solo qualora la delibera sia approvata con le maggioranze e nel rispetto delle condizioni indicate nella lettera a) che precede;
- c) il Consiglio di Amministrazione, ovvero gli organi delegati, possono deliberare, avvalendosi delle esenzioni previste dalla Procedura, il compimento da parte della Società, direttamente o per il tramite di proprie controllate, di operazioni con parti correlate aventi carattere di urgenza che non siano di competenza dell'Assemblea, né debbano essere da questa autorizzate.

Ai sensi dell'articolo 20 dello Statuto, per la validità delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione è necessaria la presenza della maggioranza degli Amministratori in carica. Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto di chi presiede la riunione. Le deliberazioni relative alla vendita di immobili o porzioni immobiliari destinati alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non (cd. Ipermercati o Supermercati) sono prese dalla maggioranza di almeno due terzi dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

#### *Modalità di nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione*

Ai sensi dell'articolo 16 dello Statuto, la nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione è effettuata sulla base di liste in modo che sia assicurata una composizione del Consiglio di Amministrazione conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Le liste possono essere presentate da soci che posseggano, da soli od insieme ad altri, la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob con regolamento e devono essere depositate presso la sede sociale almeno 25 giorni prima della data fissata per la prima adunanza e di ciò è fatta menzione nell'avviso di convocazione. Al fine di dimostrare la titolarità del numero di azioni necessarie per la presentazione delle liste i soci devono depositare presso la sede della società la relativa certificazione entro il termine previsto per la pubblicazione della lista.

Ogni lista, deve includere almeno due candidati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge, indicandoli distintamente. Le liste che presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono inoltre includere candidati di genere diverso, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione dell'assemblea, in modo da garantire una composizione del consiglio di amministrazione rispettosa di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Le liste presentate senza l'osservanza di tali disposizioni statutarie sono considerate come non presentate.

Ogni socio, il soggetto controllante, le società controllate e quelle soggette a comune controllo ai sensi dell'art. 93 del TUF, nonché i soci aderenti ad un patto parasociale rilevante ai sensi dell'art. 122 del TUF, non possono presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, di più di una sola lista né possono votare, neppure per interposta

persona o società fiduciaria, liste diverse da quella che hanno presentato o concorso a presentare. Le adesioni e i voti espressi in violazione di tale divieto non saranno attribuiti ad alcuna lista. Unitamente alle liste devono essere depositate, a cura degli azionisti presentatori, le accettazioni irrevocabili dell'incarico da parte dei candidati (condizionate alle loro nomine) e l'attestazione dell'insussistenza di cause di ineleggibilità, incompatibilità e/o decadenza nonché dell'esistenza dei requisiti prescritti dalla normativa applicabile e dallo Statuto, per le rispettive cariche ed un *curriculum vitae* di ciascuno dei candidati.

Nessuno può essere candidato in più di una lista. L'accettazione della candidatura in più di una lista è causa di ineleggibilità.

Coloro ai quali spetta il diritto di voto possono votare una sola lista. I voti ottenuti da ciascuna lista sono divisi successivamente per uno, per due, per tre, per quattro, per cinque etc., secondo il numero dei consiglieri da eleggere. I quozienti così ottenuti saranno assegnati progressivamente ai candidati di ciascuna lista, nell'ordine dalla stessa previsto e verranno disposti in un'unica graduatoria decrescente.

Risultano eletti coloro che avranno ottenuto i quozienti più elevati. In caso di parità di quoziente per l'ultimo consigliere da eleggere è preferito quello della lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti e, a parità di voti, quello più anziano di età. Nel caso in cui venga presentata un'unica lista o nel caso in cui non venga presentata alcuna lista, l'Assemblea delibera con le maggioranze di legge. Qualora siano state presentate più liste, almeno un consigliere dovrà essere tratto da una lista di minoranza; pertanto, qualora in applicazione dei criteri di nomina sopra descritti, i candidati in graduatoria con il quoziente più elevato risultino espressione di un'unica lista, è nominato consigliere, in luogo dell'ultimo candidato in graduatoria, il candidato delle liste di minoranza che abbia ottenuto il quoziente più elevato.

Qualora, ad esito delle votazioni e delle operazioni di cui sopra, non risulti rispettata la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, i candidati appartenenti al genere più rappresentato che – tenuto conto del loro ordine di elencazione in lista – risulterebbero eletti per ultimi nella lista risultata prima per numero di voti sono sostituiti nel numero necessario ad assicurare l'ottemperanza al requisito dai primi candidati non eletti della stessa lista appartenenti al genere meno rappresentato, fermo il rispetto del numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge. In mancanza di candidati appartenenti al genere meno rappresentato all'interno della lista risultata prima per numero di voti in numero sufficiente a procedere alla sostituzione, l'Assemblea integra il Consiglio di Amministrazione con le maggioranze di legge, assicurando il soddisfacimento del requisito.

Ai sensi dell'art. 16.8 dello Statuto, nel caso di dimissione di un terzo dei suoi componenti in carica, esclusi dal computo gli amministratori cooptati non ancora confermati dall'Assemblea, il Consiglio di Amministrazione decade ed il Presidente deve convocare l'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione.

Fermo restando quanto precede, se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più Amministratori, la sostituzione è effettuata ai sensi dell'art. 2386 del codice civile secondo le modalità di seguito indicate:

- i) il Consiglio di Amministrazione nomina i sostituti nell'ambito dei candidati appartenenti alla medesima lista cui appartenevano gli Amministratori cessati in ordine progressivo a partire dal primo non eletto ed avendo cura di garantire, in ogni caso, la presenza nel Consiglio di Amministrazione del numero necessario dei componenti in possesso dei requisiti di indipendenza prescritti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, nonché il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi;
- ii) qualora non residuino dalla predetta lista candidati non eletti in precedenza, il Consiglio di Amministrazione provvede alla sostituzione degli Amministratori cessati senza l'osservanza di quanto indicato al punto i), ed avendo cura di garantire, in ogni caso, la presenza nel Consiglio di Amministrazione del numero necessario di componenti in

possesso dei requisiti di indipendenza prescritti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, nonché il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

### Collegio Sindacale

L'Assemblea elegge il Collegio Sindacale, costituito da tre Sindaci Effettivi, e ne determina il compenso. L'Assemblea elegge altresì tre Sindaci Supplenti. I componenti il Collegio Sindacale sono scelti tra coloro che siano in possesso dei requisiti previsti dalla legge, dallo statuto e dalle altre disposizioni normative applicabili. I Sindaci devono possedere i requisiti di professionalità e di onorabilità indicati nel decreto del Ministero della giustizia 30 marzo 2000, n. 162. Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 2, lettere b) e c) di tale decreto, si considerano strettamente attinenti all'ambito di attività della Società tutte le materie giuridiche, economiche, finanziarie e tecnico-scientifiche connesse all'attività immobiliare e alle attività inerenti a settori economici attinenti a quello immobiliare. Si considerano settori economici attinenti a quello immobiliare quelli in cui operano le imprese controllanti, ovvero che possono essere assoggettate al controllo o collegate a imprese operanti nel settore immobiliare.

Per quanto riguarda le situazioni di ineleggibilità ed i limiti al cumulo degli incarichi di amministrazione e controllo che possono essere ricoperti da parte dei componenti il Collegio Sindacale, trovano applicazione le disposizioni di legge e di regolamento vigenti.

### *Modalità di nomina dei componenti del Collegio Sindacale*

La nomina dei Sindaci Effettivi e dei Sindaci Supplenti è effettuata sulla base di liste, applicandosi, per la presentazione e il deposito delle liste le procedure previste per la nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione.

Le liste che presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono includere candidati di genere diverso, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione dell'assemblea, in modo da garantire una composizione del Collegio Sindacale rispettosa di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. Unitamente a ciascuna lista, entro i rispettivi termini sopra indicati, devono depositarsi anche le dichiarazioni con le quali i singoli candidati attestano, sotto la propria responsabilità, il rispetto dei limiti al cumulo degli incarichi stabiliti dalle disposizioni vigenti, nonché una esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali di ciascun candidato.

Dalla lista che abbia ottenuto il maggior numero dei voti espressi dagli azionisti sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due Sindaci Effettivi ed due Sindaci Supplenti. Il terzo Sindaco Effettivo ed il terzo Sindaco Supplente sono tratti dalla lista seconda classificata, nell'ordine progressivo con il quale sono indicati nella lista stessa.

Qualora la composizione del Collegio Sindacale, ad esito delle votazioni, non consenta il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, i candidati appartenenti al genere più rappresentato che – tenuto conto del loro ordine di elencazione nella rispettiva sezione – risulterebbero eletti per ultimi nella lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti sono sostituiti dai primi candidati non eletti della stessa lista e della stessa sezione appartenenti al genere meno rappresentato, nel numero necessario ad assicurare l'ottemperanza al requisito. In assenza di candidati appartenenti al genere meno rappresentato all'interno della sezione rilevante della lista risultata prima per numero di voti in numero sufficiente a procedere alla sostituzione, l'Assemblea nomina i Sindaci Effettivi o Supplenti mancanti con le maggioranze di legge, assicurando il soddisfacimento del requisito.

Nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti gli azionisti presenti in Assemblea, risultando eletti i candidati della lista che abbia ottenuto la maggioranza semplice dei voti, comunque in modo tale da assicurare una composizione del Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

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

Qualora sia stata presentata una sola lista, l'Assemblea esprime il proprio voto su di essa; qualora la lista ottenga la maggioranza relativa, risultano eletti Sindaci Effettivi i primi tre candidati indicati in ordine progressivo e Sindaci Supplenti il quarto, il quinto ed il sesto candidato, comunque in modo tale da assicurare una composizione del Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi<sup>15</sup>; la presidenza del Collegio Sindacale spetta alla persona indicata al primo posto nella lista presentata.

In mancanza di liste, il Collegio Sindacale ed il suo Presidente vengono nominati dall'Assemblea con le maggioranze di legge, comunque in modo tale da assicurare una composizione del Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Quando il Collegio Sindacale sia stato eletto mediante il voto di lista, in caso di sostituzione di un Sindaco, subentra il primo Sindaco Supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato. Nel caso in cui il subentro, se effettuato ai sensi del precedente periodo, non consenta di ricostituire un Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, subentra il secondo dei Sindaci Supplenti tratto dalla stessa lista. Qualora successivamente si renda necessario sostituire l'altro Sindaco tratto dalla lista che ha ottenuto il maggior numero dei voti, subentra in ogni caso l'ulteriore Sindaco Supplente tratto dalla medesima lista.

Nei casi in cui venga a mancare oltre al Sindaco Effettivo eletto dalla lista di minoranza anche il primo Sindaco Supplente espressione di tale lista, subentrerà l'ulteriore Sindaco Supplente tratto dalla medesima lista o, in mancanza, il primo candidato della lista di minoranza risultata seconda per numero di voti. Nell'ipotesi di sostituzione del Presidente del Collegio Sindacale, la presidenza è assunta dall'altro membro effettivo tratto dalla lista cui apparteneva il Presidente cessato.

Qualora non sia possibile procedere alla sostituzione secondo i suddetti criteri verrà convocata una Assemblea per l'integrazione del Collegio Sindacale che delibererà a maggioranza relativa.

La nomina dei Sindaci Effettivi e dei Sindaci Supplenti e la sostituzione degli stessi sono effettuate in modo che sia assicurata una composizione del Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Ai sensi dell'articolo 31 comma 2 dello Statuto che il numero dei Sindaci Supplenti, pari a tre<sup>16</sup>, trova applicazione in occasione dei primi tre rinnovi del Collegio Sindacale successivi all'entrata in vigore e all'acquisto dell'efficacia delle disposizioni del predetto art. 1 della Legge 12 luglio 2011. In occasione della nomina del nuovo Collegio Sindacale successiva alla scadenza del Collegio Sindacale nominato in occasione del terzo rinnovo successivo all'entrata in vigore e all'acquisto dell'efficacia delle disposizioni del suddetto art. 1 della Legge 12 luglio 2011, n. 120, il numero dei Sindaci Supplenti da nominare sarà pari a due.

### ***21.2.3 Diritti e privilegi connessi alle azioni***

Il capitale sociale è composto da azioni ordinarie indivisibili, che danno diritto di voto nelle Assemblee ordinarie e straordinarie secondo le norme di legge e di Statuto.

Le azioni possono essere trasferite e assoggettate a vincoli reali nelle forme di legge.

---

<sup>16</sup> Si segnala che la modifica statutaria che ha elevato a tre il numero dei Sindaci Supplenti della Società è stata introdotta al fine di agevolare l'osservanza delle disposizioni dettate dalla Legge 12 luglio 2011, n. 120 in materia di equilibrio tra i generi nella composizione degli organi amministrativi e di controllo delle società quotate.

#### **21.2.4 Disposizioni statutarie e normative relative alla modifica dei diritti degli azionisti**

Lo Statuto sociale non prevede condizioni diverse rispetto a quanto previsto per legge per quanto concerne la modifica dei diritti dei possessori delle azioni.

Ai sensi dell'articolo 3 dello Statuto “*ai soci che non abbiano concorso all'approvazione delle deliberazioni riguardanti la proroga del termine di durata della società non compete il diritto di recesso*”.

#### **21.2.5 Previsioni normative e statutarie relative alle assemblee dell'Emittente**

Si riportano di seguito le principali disposizioni statutarie contenenti la disciplina delle assemblee ordinarie e straordinarie dell'Emittente. Per ulteriori informazioni, si rinvia allo Statuto della Società ed alla normativa applicabile.

Ai sensi dell'articolo 10 dello Statuto, l'Assemblea regolarmente costituita rappresenta l'universalità dei Soci e le sue deliberazioni prese in conformità alla legge e allo Statuto, obbligano tutti i Soci, ancorché non intervenuti o dissenzienti.

Le assemblee dei soci sono ordinarie e straordinarie ai sensi di legge e sono tenute, di regola, presso la sede sociale salva diversa deliberazione del Consiglio di Amministrazione e purché nel territorio dello Stato italiano.

Le modalità di funzionamento dell'Assemblea sono stabilite da apposito Regolamento. Le deliberazioni di approvazione e di eventuale modifica del Regolamento sono assunte dall'Assemblea ordinaria.

L'articolo 11 dello Statuto prevede che l'Assemblea ordinaria debba essere convocata almeno una volta l'anno, per l'approvazione del bilancio entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro 180 giorni dalla predetta chiusura qualora sussistano le condizioni di cui all'art. 2364 del codice civile.

L'assemblea deve essere convocata mediante avviso pubblicato sul sito *internet* della Società nei termini e con il contenuto previsto dalla normativa vigente. L'avviso può contenere anche le stesse indicazioni per una seconda e per eventuali ulteriori adunanze, nel caso in cui le precedenti vadano deserte.

Sono valide le assemblee, anche se non regolarmente convocate, qualora sia rappresentato l'intero capitale sociale e partecipi all'assemblea la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale. In tale ipotesi dovrà essere data tempestiva comunicazione delle deliberazioni assunte ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale non presenti.

Ai sensi degli articoli 12 e 13 dello Statuto, possono intervenire in assemblea coloro ai quali spetta il diritto di voto. Per l'intervento in assemblea e per l'esercizio del diritto di voto è necessaria la comunicazione pervenuta alla società dall'intermediario, in favore del soggetto a cui spetta il diritto di voto, sulla base delle evidenze relative al termine della giornata contabile del settimo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'assemblea in prima convocazione. Coloro ai quali spetta il diritto di voto in Assemblea possono farsi rappresentare ai sensi di legge, mediante delega scritta, anche notificata in via elettronica ai sensi della normativa vigente. La notifica elettronica della delega può essere effettuata mediante l'utilizzo di apposita sezione del sito *internet* della Società, ovvero in alternativa, tramite posta elettronica certificata, ad apposito indirizzo di posta elettronica, secondo le modalità stabilite di volta in volta nell'avviso di convocazione.

La Società può designare per ciascuna Assemblea, dandone indicazione nell'avviso di convocazione, un soggetto al quale coloro ai quali spetta il diritto di voto possono conferire una delega con istruzioni di voto su tutte o alcune delle proposte all'ordine del giorno con le modalità previste dalla normativa applicabile.

Ai sensi dell'articolo 14 dello Statuto, l'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, ed in caso di suo impedimento, assenza o mancanza dal Vice

Presidente, ove nominato, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo, dal Consigliere più anziano di età; in difetto di che l'Assemblea elegge il proprio Presidente con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.

Per la validità delle Assemblee e delle loro deliberazioni si osservano le disposizioni di legge.

***21.2.6 Previsioni statutarie che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire la modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente***

Lo Statuto non contiene disposizioni che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo della Società.

***21.2.7 Obblighi di comunicazioni al pubblico delle partecipazioni rilevanti***

Lo Statuto non prevede disposizioni particolari relative a obblighi di comunicazione in relazione alla partecipazione azionaria nel capitale sociale dell'Emittente. La partecipazione azionaria al di sopra della quale vige l'obbligo di comunicazione al pubblico della quota di azioni posseduta è quella prevista dalla legge.

***21.2.8 Modifica del capitale***

Lo Statuto non prevede condizioni per la modifica del capitale sociale più restrittive di quelle previste dalla legge.

## **CAPITOLO XXII - CONTRATTI RILEVANTI**

### **22 Contratti rilevanti**

Alla Data del Documento di Registrazione, l'Emittente e le società del Gruppo non hanno concluso contratti importanti diversi da quelli conclusi nel corso del normale svolgimento dell'attività, con riferimento ai quali si rinvia ai Capitoli V, VI, X e XX del Documento di Registrazione.

## **CAPITOLO XXIII - INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, PARERI DI ESPERTI E DICHIARAZIONI DI INTERESSI**

### **23.1 Relazioni di esperti**

Il Documento di Registrazione non contiene pareri o relazioni attribuite ad esperti.

### **23.2 Informazioni provenienti da terzi**

Ove indicato, le informazioni contenute nel Documento di Registrazione provengono da fonti terze.

La Società conferma che tali informazioni sono state riprodotte fedelmente e che, per quanto l'Emittente sappia o sia in grado di accertare sulla base delle informazioni pubblicate dai terzi in questione, non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli.

## CAPITOLO XXIV - DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO

Per la durata di validità del Documento di Registrazione, le copie dei seguenti documenti possono essere consultate presso la sede legale dell'Emittente in Ravenna, Via Agro Pontino n. 13, in orari d'ufficio e durante i giorni lavorativi, nonché sul sito *internet* [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it):

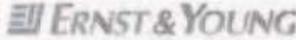
- a) Statuto;
- b) Documento di Registrazione;
- c) Resoconto intermedio di gestione del Gruppo per il primo trimestre chiuso al 31 marzo 2013;
- d) Relazioni e bilanci d'esercizio e consolidato dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, predisposti in conformità agli IFRS adottati dall'Unione Europea, e corredati dalla relazione della Società di Revisione;
- e) Relazioni e bilanci d'esercizio e consolidato dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011, predisposti in conformità agli IFRS adottati dall'Unione Europea, e corredati dalla relazione della Società di Revisione;
- f) Relazioni e bilanci d'esercizio e consolidato dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010, predisposti in conformità agli IFRS adottati dall'Unione Europea, e corredati dalla relazione della Società di Revisione;
- g) Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari, relativa all'esercizio 2012;
- h) Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Remunerazione, approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 28 febbraio 2013;
- i) Estratto patto di sindacato dell'esercizio del diritto di voto e di blocco avente ad oggetto le azioni dell'Emittente stipulato da Coop Adriatica S.c.a r.l. e Unicoop Tirreno Società Cooperativa in data 12 giugno 2012 e successivamente aggiornato, come da ultimo comunicato alla Consob nei termini e con le modalità previste dall'art. 122 del TUF in data 11 dicembre 2012;
- j) Relazione della Società di Revisione, emessa in data 27 marzo 2013, ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, del codice civile.

## **CAPITOLO XXV - INFORMAZIONI SULLE PARTECIPAZIONI**

Per le informazioni di cui al presente Capitolo, si rinvia al Capitolo VII, Paragrafo 7.2, del Documento di Registrazione, nonché al Bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31 dicembre 2012, incorporato mediante riferimento nel Documento di Registrazione e a disposizione del pubblico presso la sede sociale dell'Emittente nonché sul sito *internet* [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)

## Appendici

### Relazione della Società di Revisione relativa al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012



Ernst & Young S.p.A.  
Via Massimo D'Azeglio, 34  
40123 Bologna  
Tel. (+39) 051 278311  
Fax (+39) 051 236655  
www.ey.com

**Relazione della società di revisione  
ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39**

**Agli Azionisti  
della Immobiliare Grande Distribuzione  
Società di investimento immobiliare Quotata S.p.A.**

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note di commento, della Immobiliare Grande Distribuzione Società di investimento immobiliare Quotata S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005, compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi ed i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.  
  
Per il giudizio relativo al bilancio d'esercizio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 23 marzo 2012.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione Società di investimento immobiliare Quotata S.p.A. al 31 dicembre 2012 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa della Immobiliare Grande Distribuzione Società di investimento immobiliare Quotata S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.
4. La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito 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 della Immobiliare Grande Distribuzione Società di investimento immobiliare Quotata S.p.A., non si estende a tali dati.

Ernst & Young S.p.A.  
Sede Legale: 00186 Roma - Via Po, 12  
Capitale Sociale € 1.402.000,00 i.v.  
Società alla S.E. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma  
Codice Fiscale e numero di iscrizione IVA: 0044000964  
R.I. 00091231003  
Società di Rito Revisioni Contabili al n. 70945 Pubblicate sulla G.U.  
Suppl. 13 - IV Serie Sanzioni del 17/12/1998  
Società di Rito Società delle società di revisione  
Comitato di controllo n. 2 delibera n. 10511 del 14/7/1997  
  
A member firm of Ernst & Young Global Limited

5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. al 31 dicembre 2012.

Bologna, 25 marzo 2013

Reconta Ernst & Young S.p.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. Focaccia', is written over a horizontal line.

Gianluca Focaccia  
(Socio)

## Relazione della Società di Revisione relativa al bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2012



Ernst & Young S.p.A.  
Via Massimo D'Azeglio, 34  
40123 Bologna  
Tel. (+39) 051 278311  
Fax (+39) 051 236466  
www.ey.com

### Relazione della società di revisione ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39

Agli Azionisti  
della Immobiliare Grande Distribuzione  
Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note di commento, della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. e sue controllate ("Gruppo IGD SIIQ S.p.A.") chiuso al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005, compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi ed i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 23 marzo 2012.

3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2012 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.

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

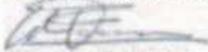
Ernst & Young S.p.A.  
Sede Legale: 00198 Roma - Via Po, 12  
Capitale Sociale € 1.402.500,00 i.v.  
Inscritta alla S.O. del Registro delle Imprese provincia CC.I.A.A. di Roma  
Codice Fiscale e numero di iscrizione 00434060584  
P.I.: 00811231002  
Iscritta all'Albo dei Revisori Contabili al n. 70645 (iscrizione sulla G.U.  
Suppl. 13/14) Serie Speciale del 27/2/1999  
Numero di abilitazione Speciale della società di revisione  
Credito di Impresa n. 2 del libro n. 10821 del 26/11/1997

A Member firm of Ernst & Young Global Limited

5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2012.

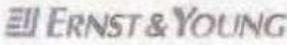
Bologna, 25 marzo 2013

Reconta Ernst & Young S.p.A.



Gianluca Focaccia  
(Socio)

## Relazione della Società di Revisione relativa al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011



Ernst & Young S.p.A.  
Via Massimo D'Azeglio, 24  
40123 Bologna  
Tel. (+39) 051 278311  
Fax (+39) 051 236666  
www.ey.com

**Relazione della società di revisione  
ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39**

Agli Azionisti  
della Immobiliare Grande Distribuzione  
Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note di commento, della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2011. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005, compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adequazione e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.  
  
Per il giudizio relativo al bilancio d'esercizio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 24 marzo 2011.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. al 31 dicembre 2011 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.
4. La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito 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 della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., non si estende a tali dati
5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e della specifica sezione sul governo societario e gli assetti proprietari, limitatamente alle informazioni di cui al comma 1,

Reporta Ernst & Young S.p.A.  
Sede Legale: 00198 Roma - Via Po, 12  
Capitale Sociale € 1.402.500,00 i.p.  
Inscritta alla R.G. del Registro delle imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma  
Codice Fiscale e numero di iscrizione IVA: 00474000564  
P.I. 004740110013  
Incarichi: Società di Revisione Contabile n. 72842, Patrocinata dalla G.O.  
Subor. 12 /7 Serie Società del 17/02/1998  
Incarichi: Società di Revisione Contabile n. 72842, Patrocinata dalla G.O.  
Subor. 12 /7 Serie Società del 17/02/1998  
Codice di procedura n. 2 del Tribunale di Bologna n. 12833 del 11/11/2004

A member firm of Ernst & Young Global Limited



lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella specifica sezione della medesima relazione sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. al 31 dicembre 2011.

Bologna, 23 marzo 2012

Reconta Ernst & Young S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "G. Focaccia", written over a horizontal line.

Gianluca Focaccia  
(Socio)

## Relazione della Società di Revisione relativa al bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2011



Ernst & Young S.p.A.  
Via Massimo D'Azeglio, 34  
40123 Bologna  
Tel. (+39) 051 278311  
Fax (+39) 051 236666  
www.ey.com

**Relazione della società di revisione  
ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39**

Agli Azionisti  
della Immobiliare Grande Distribuzione  
Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note di commento, della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. e sue controllate ("Gruppo IGD SIQ S.p.A.") chiuso al 31 dicembre 2011. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005, compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.  
  
Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 24 marzo 2011.
3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo IGD SIQ S.p.A. al 31 dicembre 2011 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa del Gruppo IGD SIQ S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.
4. La Società 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 del Gruppo IGD SIQ S.p.A., non si estende a tali dati.
5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e della specifica sezione sul governo societario e gli assetti proprietari, limitatamente alle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, con il bilancio,

Ernst & Young S.p.A.  
Sede sociale: 00198 Roma - Via Po, 12  
Capitale Sociale € 1.402.500.000  
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso il C.C.I.A.A. di Roma  
Codice fiscale numero di iscrizione: 00400001001  
P.I. 02861231002  
Iscritta all'Albo Esperti Contabili al n. 79919 Tribunale di Roma  
Severità L. 1/19 SpA Società di Revisione  
Iscritta all'Albo Esperti Contabili di Revisione  
Camerata di iscrizione n. 2 Bologna n. 10811 del 4/7/2005  
  
A member firm of Ernst & Young Global Limited



come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella specifica sezione della medesima relazione sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2011.

Bologna, 23 marzo 2012

Reconta Ernst & Young S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "G. Focaccia", written over a horizontal line.

Gianluca Focaccia  
(Socio)

## Relazione della Società di Revisione relativa al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010



Recente Ernst & Young S.p.A.  
Via Massimo D'Azeglio, 34  
40123 Bologna  
Tel. (+39) 051 278311  
Fax (+39) 051 236666  
www.ey.com

**Relazione della società di revisione  
ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39**

**Agli Azionisti  
della Immobiliare Grande Distribuzione  
Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.**

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal prospetto di conto economico complessivo, dai prospetti delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2010. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005, compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.  
Per il giudizio relativo al bilancio d'esercizio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 31 marzo 2010.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. al 31 dicembre 2010 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.
4. La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nelle note esplicative i dati essenziali dell'ultimo bilancio della Società che esercita attività di direzione e coordinamento. Il nostro giudizio sul bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. al 31 dicembre 2010, non si estende a tali dati.
5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e della specifica sezione sul governo societario e gli assetti proprietari, limitatamente alle informazioni di cui al comma 1.

Recente Ernst & Young S.p.A.  
Sede Legale: 00198 Roma - Via Po, 31  
Capitale Sociale € 1.402.900,00 (i.v.)  
Iscritta alla S.D. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma  
Codice fiscale e numero di iscrizione 04340001004  
P.I. 00891231003  
N. Registro Imprese Revisione Contabile n. 70945 Pubblicato sulla G.U.  
Stampa: 13 - IV Serie Speciale del 1/7/1998  
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione  
Consob n. progressivo n. 2 delibera n. 10831 del 16/7/1997

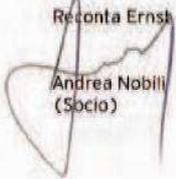
Member firm of Ernst & Young Global Limited



lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella specifica sezione della medesima relazione sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. al 31 dicembre 2010.

Bologna, 24 marzo 2011

Reconta Ernst & Young S.p.A.



Andrea Nobili  
(Socio)

## Relazione della Società di Revisione relativa al bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2010



Reconta Ernst & Young S.p.A.  
Via Massimo D'Azeglio, 34  
40123 Bologna  
Tel. (+39) 051 278311  
Fax (+39) 051 236666  
www.ey.com

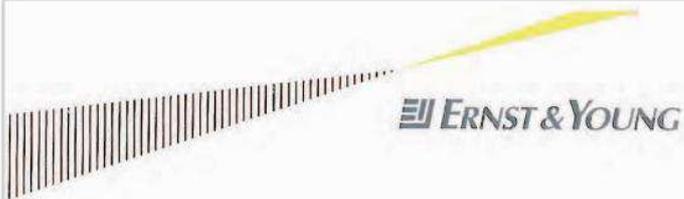
**Relazione della società di revisione  
ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39**

**Agli Azionisti  
della Immobiliare Grande Distribuzione  
Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.**

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal prospetto di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. e sue controllate ("Gruppo IGD SIQ S.p.A.") chiuso al 31 dicembre 2010. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005, compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.  
Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 31 marzo 2011.
3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo IGD SIQ S.p.A. al 31 dicembre 2010 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa del Gruppo IGD SIQ S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.
4. La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nelle note esplicative i dati essenziali dell'ultimo bilancio della Società che esercita attività di direzione e coordinamento. Il nostro giudizio sul bilancio consolidato della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. al 31 dicembre 2010, non si estende a tali dati.
5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli amministratori della Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e della specifica sezione sul governo societario e gli assetti proprietari, limitatamente alle informazioni di cui al comma 1,

Reconta Ernst & Young S.p.A.  
Sede Legale: 00198 Roma - Via Po, 32  
Capitale Sociale € 1.402.500.000 Lt.  
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma  
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000984  
P.I. 00891231003  
Iscritta all'Albo Revisori Contabili al n. 70945 Pubblicato sulla G.U.  
Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998  
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione.  
Consob al progressivo n. 2 delibera n. 10831 del 16/7/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited



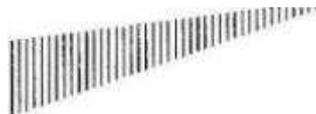
lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella specifica sezione della medesima relazione sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo IGD SIQ S.p.A. al 31 dicembre 2010.

Bologna, 24 marzo 2011

Reconta Ernst & Young S.p.A.

  
Andrea Nobili  
(Socio)

## Relazione della Società di Revisione relativa ai dati previsionali di cui al Capitolo XII



**ERNST & YOUNG**

Beconta Ernst & Young S.p.A.  
Via Massimo D'Azeglio, 34  
40123 Bologna  
Tel. (+39) 051 278311  
Fax (+39) 051 236666  
www.ey.com

RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE SUI DATI PREVISIONALI  
ai sensi dell'articolo 13.2 dell'Allegato I al Regolamento della Commissione Europea  
n° 809 del 29 aprile 2004

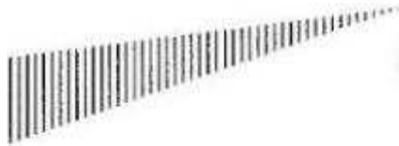
Al Consiglio di Amministrazione di  
Immobiliare Grande Distribuzione  
Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.

1. Abbiamo esaminato le previsioni dei risultati degli esercizi 2012-2015 di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. (la "Società") e delle società del gruppo ad essa facenti capo (il "Gruppo"), che prevedono un "EBITDA margin della gestione caratteristica" maggiore del 71% nel 2015 (i "Dati Previsionali"), nonché le ipotesi e gli elementi posti a base della formulazione dei Dati Previsionali, derivanti dal piano industriale 2012-2015 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 2 ottobre 2012 (il "Piano 2012-2015") e contenuti nel Capitolo 13 "Previsioni e stima degli utili" dell'allegato documento di registrazione della Società nell'ambito dell'offerta di azioni ordinarie di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. (il "Documento di Registrazione"). La responsabilità della redazione dei Dati Previsionali, delle ipotesi e degli elementi posti alla base della loro formulazione, riportati nel Documento di Registrazione, nonché la responsabilità della redazione del Piano 2012-2015, compete agli Amministratori della Società.
2. La presente relazione si riferisce unicamente ai Dati Previsionali inclusi nel Capitolo 13 del Documento di Registrazione, e non si estende al Piano 2012-2015 ed alle altre informazioni previsionali contenute nel Documento di Registrazione, che sono state esaminate al solo fine di acquisire gli elementi e le informazioni a supporto della formulazione dei Dati Previsionali.

I Dati Previsionali si basano su un insieme di ipotesi di realizzazione di eventi futuri e di azioni che dovranno essere intraprese da parte degli Amministratori, che includono, tra le altre, assunzioni ipotetiche relative ad eventi futuri ed azioni degli Amministratori che non necessariamente si verificheranno ed eventi e azioni sui quali gli Amministratori e il management non possono influire o possono, solo in parte, influire, circa l'andamento delle principali grandezze patrimoniali ed economiche o di altri fattori che ne influenzano l'evoluzione riepilogate nella "Premessa" del Capitolo 13 del Documento di Registrazione (le "Assunzioni Ipotetiche"). Tali Assunzioni Ipotetiche, che sono soggette ai rischi e alle incertezze che caratterizzano l'attuale scenario macroeconomico, presuppongono: i) la cessione di immobili entro l'esercizio 2015 per un controvalore stimato di circa Euro 108 milioni, corrispondente al loro valore di iscrizione in bilancio; ii) l'incremento del fair value degli immobili unicamente per effetto degli investimenti effettuati nell'arco temporale del Piano 2012-2015; e iii) la positiva conclusione delle attività di rifinanziamento del debito in scadenza e di copertura dell'ulteriore fabbisogno finanziario derivante dagli investimenti previsti.

Beconta Ernst & Young S.p.A.  
Se-Robinson 00198 Roma - Italia, 37  
Capitale Sociale € 1.602.500,00 Iva  
Inchiesta S.O. del Registro di - Immatricolazione CC IA A di Roma  
Codice Attività e Numero di Immatricolazione 0013009594  
P.I. 00594231001  
Inchiesta S.O. del Registro di - Immatricolazione CC IA A di Roma  
Codice Attività e Numero di Immatricolazione 0013009594  
Inchiesta S.O. del Registro di - Immatricolazione CC IA A di Roma  
Codice Attività e Numero di Immatricolazione 0013009594

Amministratore di Ernst & Young Global Limited



3. Il nostro esame è stato svolto secondo le procedure previste per tali tipi di incarico dall'*International Standard on Assurance Engagements ("ISAE") 3400 "The Examination of Prospective Financial Information"* emesso dall'*International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB")*.
4. Sulla base dell'esame degli elementi probativi a supporto delle ipotesi e degli elementi utilizzati nella formulazione dei Dati Previsionali, inclusi nel Capitolo 13 del Documento di Registrazione, ed avuto riguardo a quanto evidenziato al precedente paragrafo 2., non siamo venuti a conoscenza di fatti tali da farci ritenere, alla data odierna, che le suddette ipotesi ed elementi non forniscano una base ragionevole per la predisposizione dei Dati Previsionali, assumendo il verificarsi delle Assunzioni ipotetiche relative ad eventi futuri ed azioni degli Amministratori, descritte nel precedente paragrafo 2.. Inoltre, a nostro giudizio, i Dati Previsionali sono stati predisposti utilizzando coerentemente le ipotesi e gli elementi sopraccitati e sono stati elaborati sulla base di principi contabili omogenei rispetto a quelli applicati dalla Società nella redazione del bilancio consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, predisposto in conformità agli International Financial Reporting Standards ("IFRS") adottati dall'Unione Europea.
5. Va tuttavia tenuto presente che a causa dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro, sia per quanto concerne il concretizzarsi dell'accadimento sia per quanto riguarda la misura e la tempistica della sua manifestazione, gli scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati dei Dati Previsionali, potrebbero essere significativi, anche qualora gli eventi previsti nell'ambito delle Assunzioni Ipotetiche, descritte nel precedente paragrafo 2., si manifestassero.
6. La presente relazione è stata predisposta ai soli fini di quanto previsto dall'articolo 13.2 dell'Allegato I al Regolamento della Commissione Europea n° 809 del 29 aprile 2004, con riferimento al Documento di Registrazione, e non potrà essere utilizzata, in tutto o in parte, per altri scopi.
7. Non assumiamo la responsabilità di aggiornare la presente per eventi o circostanze che dovessero manifestarsi dopo la data odierna.

Bologna, 8 maggio 2013

Reconta Ernst & Young S.p.A.

Gianluca Focaccia  
(Socio)

# NOTA INFORMATIVA SUGLI STRUMENTI FINANZIARI

RELATIVA ALL'OFFERTA PUBBLICA DI SOTTOSCRIZIONE RISERVATA AI SOGGETTI AVENTI  
DIRITTO AL DIVIDENDO PER L'ESERCIZIO 2012 DI AZIONI ORDINARIE DI



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

Capitale Sociale deliberato € 422.882.284,69 Capitale Sociale sottoscritto e versato € 322.545.915,08  
suddiviso in n. 330.025.283 azioni ordinarie

Partita IVA e n. Iscrizione al Registro Imprese di Ravenna 00397420399

R.E.A. di Ravenna: 88573

Società soggetta alla Direzione e Coordinamento di Coop Adriatica s.c.a.r.l.

Nota Informativa depositata presso Consob in data 17 maggio 2013, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 16 maggio 2013 protocollo n. 13042795.

Documento di Registrazione depositato presso Consob in data 17 maggio 2013, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 16 maggio 2013 protocollo n. 13042795.

Nota di Sintesi depositata presso Consob in data 17 maggio 2013, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 16 maggio 2013 protocollo n. 13042795.

La Nota Informativa deve essere letta congiuntamente al Documento di Registrazione ed alla Nota di Sintesi.

L'adempimento di pubblicazione della Nota Informativa non comporta alcun giudizio della Consob sull'opportunità dell'investimento proposto e sul merito dei dati e delle notizie allo stesso relativi.

La Nota Informativa, la Nota di Sintesi ed il Documento di Registrazione sono a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Emittente, in Ravenna, via Agro Pontino, n. 13, nonché sul sito *internet* dell'Emittente [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it) e di Borsa Italiana S.p.A.

*Si precisa che il Prezzo di Offerta e il numero definitivo delle Azioni da emettere, nonché qualsiasi altra informazione determinabile sulla base di tali dati, sono stati definiti dopo l'approvazione del Documento di Registrazione, della Nota Informativa sugli Strumenti Finanziari e della Nota di Sintesi e, anche se depositati in un unico contesto documentale, restano distinti dal testo di tali documenti approvati e sono per tale ragione resi in corsivo. Tali informazioni, determinate e depositate ai sensi dell'art. 95-bis, comma 1 del TUF, non hanno costituito oggetto di approvazione da parte della Consob.*

[PAGINA VOLUTAMENTE LASCIATA IN BIANCO]

## **Avvertenza**

In considerazione della situazione finanziaria della Società e del Gruppo, sono riportate nel presente paragrafo Avvertenza alcune informazioni ritenute importanti per gli investitori per comprendere il quadro di riferimento e la rischiosità dell'operazione.

Gli investitori sono invitati a leggere attentamente le informazioni fornite nel paragrafo Avvertenza unitamente alle informazioni fornite nel Capitolo IV del Documento di Registrazione e nel Capitolo II della Nota Informativa.

### **Rischi connessi alla situazione finanziaria del Gruppo**

Ai sensi del Regolamento 809/2004/CE e della definizione di capitale circolante – quale “mezzo mediante il quale l’Emittente ottiene le risorse liquide necessarie a soddisfare le obbligazioni che pervengono a scadenza” – contenuta nelle Raccomandazioni ESMA/2011/81, l’Emittente ritiene che alla Data della Nota Informativa il Gruppo non disponga di capitale circolante sufficiente per le proprie esigenze con riferimento ai 12 mesi successivi alla Data della Nota Informativa.

Il capitale circolante del Gruppo alla data del 31 marzo 2013, intendendosi per tale la differenza tra attivo corrente e passivo corrente, presenta un *deficit* pari a circa Euro 377,33 milioni, di cui parte è riferibile al prestito obbligazionario convertibile “*EUR 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013*” in scadenza al 28 dicembre 2013 (Cfr. Capitolo X, Paragrafo 10.1 del Documento di Registrazione) per Euro 230 milioni.

Al regolamento dell’Offerta di Scambio avvenuto in data 7 maggio 2013, la Società ha emesso nuovi titoli obbligazionari *senior* non garantiti a tasso fisso “*€ 144,900,000 4.335 per cent. Notes due 7 May 2017*”, con scadenza il 7 maggio 2017, per un ammontare nominale complessivo pari ad Euro 144.900.000 (Cfr. Capitolo X, Paragrafo 10.1 del Documento di Registrazione). Pertanto, alla Data della Nota Informativa, per effetto dell’Offerta di Scambio e dell’emissione del nuovo prestito obbligazionario *senior* per complessivi Euro 144,9 milioni, il suddetto *deficit* di capitale circolante ha subito una riduzione di pari importo e, pertanto, passa a circa Euro 232,43 milioni.

Salvo quanto sopra indicato con riferimento all’Offerta di Scambio e all’emissione del prestito obbligazionario *senior*, dopo il 31 marzo 2013 e fino alla Data della Nota Informativa non sono intervenute modifiche sostanziali con riferimento al capitale circolante del Gruppo.

Inoltre, con riferimento ai 12 mesi successivi alla Data della Nota Informativa, la Società ha stimato un fabbisogno finanziario complessivo netto (ulteriore rispetto a quello connesso al suddetto *deficit*) pari a circa Euro 31,26 milioni.

Alla luce di quanto precede, la Società stima che, alla Data della Nota Informativa, l’importo complessivo del *deficit* di capitale circolante e del predetto fabbisogno finanziario relativo al periodo di 12 mesi successivi alla stessa data ammontino complessivamente a circa Euro 263,69 milioni.

Al fine di coprire il suddetto importo, l’Emittente intende in primo luogo utilizzare i proventi netti dell’Aumento di Capitale che, in caso di integrale sottoscrizione del medesimo Aumento di Capitale, sono stimati in circa Euro 17,44 milioni e che porterebbero l’ammontare complessivo del *deficit* di capitale circolante e del fabbisogno finanziario relativo al periodo di 12 mesi successivi a circa Euro 246,25 milioni.

In secondo luogo, l’Emittente intende fare ricorso all’utilizzo delle linee di credito a revoca, a breve termine, già accordate alla Società per complessivi Euro 278,5 milioni di cui sono disponibili Euro 99,24 milioni, e che porterebbero l’ammontare complessivo del *deficit* di capitale circolante e del fabbisogno finanziario relativo ai 12 mesi successivi alla Data della Nota Informativa a circa Euro 147,01 milioni.

Inoltre, poiché il Gruppo dispone di immobili liberi da gravami per circa complessivi Euro 551 milioni, l'Emittente intende coprire il *deficit* di capitale circolante residuo mediante emissioni obbligazionarie garantite, per un importo di circa Euro 175 milioni e/o operazioni di finanziamento ipotecario a medio e lungo termine.

La predetta operazione comporterà una variazione nella struttura finanziaria determinando un trasferimento del debito finanziario da breve a medio-lungo termine. L'incremento dell'indebitamento a medio-lungo termine comporterà un aumento del costo del debito sia per effetto di condizioni più onerose rispetto al debito a breve, sia per effetto dei maggiori *spread* attualmente applicati rispetto ad analoghe operazioni effettuate in passato, con conseguenti impatti negativi sulla situazione economica e finanziaria del Gruppo.

Alla Data della Nota Informativa, tali operazioni non hanno ancora costituito oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Infine, ove necessario per ridurre il fabbisogno finanziario corrente, la Società potrebbe ulteriormente intervenire attraverso a) la rimodulazione della tempistica di realizzazione degli investimenti programmati nei 12 mesi successivi alla Data della Nota Informativa ma non ancora oggetto di appalto, con una riduzione del suddetto fabbisogno finanziario di circa Euro 37,66 milioni (*Cfr.* Capitolo V, Paragrafi 5.2.2 e 5.2.3 del Documento di Registrazione), b) la richiesta di linee di credito aggiuntive alla capogruppo Coop Adriatica o ancora, c) il ricorso a operazioni straordinarie, quali l'anticipazione, rispetto ai tempi previsti dal piano industriale, delle programmate cessioni dei cespiti immobiliari (*Cfr.* Capitolo XIII del Documento di Registrazione). La continuità aziendale dell'Emittente nei prossimi 12 mesi è quindi legata al mantenimento delle attuali linee di credito e all'effettiva possibilità di concludere con successo, oltre all'Aumento di Capitale, le ulteriori iniziative sopra indicate. Fermo restando tutto quanto precede, nel caso in cui l'Aumento di Capitale non fosse integralmente sottoscritto e la Società non fosse in grado di portare a termine con successo, in tempi brevi, le ulteriori iniziative attualmente programmate dalla Società a copertura del *deficit* di capitale circolante e del fabbisogno finanziario del Gruppo per i successivi 12 mesi alla Data della Nota Informativa, la Società stima che le attuali risorse finanziarie, considerando le linee di credito allo stato accordate nonché tenuto conto della tempistica degli impegni finanziari a breve, potrebbero essere sufficienti a garantire l'operatività ordinaria per almeno 12 mesi. Qualora le suddette linee di credito a breve termine venissero revocate, la Società potrebbe non disporre di flussi finanziari sufficienti per le esigenze immediate connesse allo svolgimento della propria attività, che potrebbe pertanto risultarne condizionata con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per ulteriori informazioni sulle risorse finanziarie del Gruppo IGD, *cfr.* il Capitolo X, Paragrafo 10.1 del Documento di Registrazione nonché il Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2013 e il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2012, disponibile sul sito *internet* dell'Emittente [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it).

## INDICE

<b>DEFINIZIONI .....</b>	<b>5</b>
<b>CAPITOLO I - PERSONE RESPONSABILI .....</b>	<b>8</b>
1.1 Responsabili della Nota Informativa .....	8
1.2 Dichiarazione di responsabilità.....	8
<b>2. CAPITOLO II - FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA .....</b>	<b>9</b>
2.1 <i>Rischi relativi alla liquidabilità e volatilità delle Azioni</i> .....	9
2.2 <i>Criteri di determinazione del Prezzo di Offerta</i> .....	9
2.3 <i>Effetti diluitivi</i> .....	10
2.4 <i>Rischi connessi all'assenza di impegni di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale</i> .....	10
2.5 <i>Esclusione dei mercati nei quali non sia consentita l'Offerta</i> .....	10
<b>CAPITOLO III - INFORMAZIONI FONDAMENTALI .....</b>	<b>12</b>
3.1 Dichiarazione relativa al capitale circolante .....	12
3.2 Fondi propri e indebitamento.....	13
3.3 Interessi delle persone fisiche e giuridiche partecipanti all'Offerta Globale .....	14
3.4 Motivazioni dell'Offerta e impiego dei proventi .....	14
<b>CAPITOLO IV - INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE/DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE .....</b>	<b>15</b>
4.1 Descrizione delle Azioni.....	15
4.2 Legislazione in base alla quale le Azioni sono state emesse .....	15
4.3 Caratteristiche delle Azioni .....	15
4.4 Valuta delle Azioni .....	15
4.5 Descrizione dei diritti connessi alle Azioni .....	15
4.6 Delibere, autorizzazioni e approvazioni in virtù delle quali le Azioni sono state o saranno emesse .....	15
4.7 Data di emissione e di messa a disposizione delle Azioni .....	16
4.8 Limitazioni alla libera circolazione delle Azioni .....	16
4.9 Indicazione dell'esistenza di eventuali norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto residuali in relazione alle Azioni .....	17
4.10 Offerte pubbliche di acquisto effettuate sulle Azioni dell'Emittente nel corso dell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso .....	17
4.11 Regime fiscale .....	17
4.11.1 <i>Regime fiscale dei dividendi relativi agli utili prodotti</i> .....	18
4.11.2. <i>Regime fiscale delle plusvalenze derivanti dalla cessione di azioni</i> .....	24
4.11.3. <i>Regime SIIQ</i> .....	29
4.11.4. <i>Tassa sui contratti di borsa</i> .....	32
4.11.5. <i>Imposta sulle transazioni finanziarie</i> .....	32
4.11.6. <i>Imposta sulle successioni e donazioni</i> .....	33
4.11.7. <i>Imposta di bollo sul dossier titoli</i> .....	34
4.11.8. <i>Regime di circolazione</i> .....	34
4.11.9. <i>Limitazioni alla libera disponibilità delle azioni</i> .....	34
<b>CAPITOLO V - CONDIZIONI DELL'OFFERTA .....</b>	<b>35</b>
5.1. Condizioni, statistiche relative all'Offerta, calendario previsto e modalità di sottoscrizione dell'Offerta .....	35
5.1.1. <i>Condizioni alle quali l'Offerta è subordinata</i> .....	35
5.1.2. <i>Ammontare totale dell'Offerta</i> .....	35
5.1.3. <i>Periodo di validità dell'Offerta e modalità di sottoscrizione</i> .....	35

5.1.4. Informazione sulla sospensione o sulla revoca dell'Offerta .....	36
5.1.5. Riduzione della sottoscrizione e modalità di rimborso .....	37
5.1.6. Ammontare della sottoscrizione .....	37
5.1.7. Ritiro della sottoscrizione .....	37
5.1.8. Pagamento e consegna delle Azioni .....	37
5.1.9. Risultati dell'Offerta .....	37
5.1.10. Esercizio del diritto di prelazione, negoziabilità dei diritti di sottoscrizione e trattamento dei diritti di sottoscrizione non esercitati .....	37
5.2. Piano di ripartizione e di assegnazione .....	37
5.2.1. Categorie di investitori potenziali e mercati .....	37
5.2.2. Principali azionisti o membri degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza dell'Emittente che intendono sottoscrivere l'Offerta e persone che intendono sottoscrivere più del 5% dell'Offerta .....	38
5.2.3. Informazioni da comunicare prima dell'assegnazione: .....	39
5.2.4. Procedura per la comunicazione ai sottoscrittori delle assegnazioni .....	39
5.2.5. Over Allotment e «greenshoe» .....	39
5.3. Fissazione del prezzo .....	39
5.3.1. Prezzo di Offerta e spese a carico del sottoscrittore .....	39
5.3.2. Comunicazione del prezzo dell'Offerta .....	40
5.3.3. Motivazione dell'esclusione del diritto di opzione .....	40
5.3.4. Differenza tra il Prezzo di Offerta e prezzo degli strumenti finanziari pagato nel corso dell'anno precedente o da pagare da parte dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei membri del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti o persone affiliate .....	40
5.4. Collocamento e sottoscrizione .....	40
5.4.1. Nome e indirizzo dei Coordinatori dell'Offerta .....	40
5.4.2. Organismi incaricati del servizio finanziario. ....	40
5.4.3. Impegni di sottoscrizione e garanzia. ....	40
5.4.4. Data di stipula degli accordi di collocamento .....	40
<b>CAPITOLO VI - AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE .....</b>	<b>41</b>
6.1 Domanda di ammissione alle negoziazioni .....	41
6.2 Altri mercati regolamentati .....	41
6.3 Altre operazioni .....	41
6.4 Intermediari nelle operazioni sul mercato secondario .....	41
6.5 Stabilizzazione .....	41
<b>CAPITOLO VII - POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA .....</b>	<b>42</b>
<b>CAPITOLO VIII - SPESE LEGATE ALL'OFFERTA .....</b>	<b>43</b>
<b>CAPITOLO IX - DILUIZIONE.....</b>	<b>44</b>
9.1 Diluizione immediata derivante dall'Offerta .....	44
<b>CAPITOLO X - INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI.....</b>	<b>45</b>
10.1 Soggetti che partecipano all'operazione .....	45
10.2 Altre informazioni sottoposte a revisione .....	45
10.3 Pareri o relazioni redatte da esperti.....	45
10.4 Informazioni provenienti da terzi .....	45

## DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco delle definizioni e dei termini utilizzati all'interno della Nota Informativa. Tali definizioni e termini, salvo diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato.

<b>Aumento di Capitale</b>	L'aumento di capitale sociale a pagamento, da eseguirsi entro il 30 settembre 2013, in via scindibile, per un importo complessivo massimo di Euro 17.866.726, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente della Società, mediante emissione di azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441 quarto comma, secondo periodo, del codice civile, da offrirsi in sottoscrizione ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2012, approvato dall'Assemblea Straordinaria in data 18 aprile 2013.
<b>Azioni</b>	Le azioni ordinarie dell'Emittente, prive dell'indicazione del valore nominale, rivenienti dall'Aumento di Capitale ed oggetto dell'Offerta, con godimento regolare. Le Azioni non attribuiscono il diritto a percepire il dividendo in relazione all'esercizio 2012.
<b>Borsa Italiana</b>	Borsa Italiana S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
<b>CONSOB</b>	Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede legale in Roma, Via G.B. Martini, n. 3.
<b>Data della Nota Informativa</b>	La data di pubblicazione della Nota Informativa.
<b>Documento di Registrazione</b>	Il documento di registrazione relativo all'Emittente depositato presso la Consob in data 17 maggio 2013, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 16 maggio 2013, protocollo n. 13042795. Il Documento di Registrazione è disponibile presso la sede legale dell'Emittente, in Ravenna, via Agro Pontino n. 13, nonché sul sito <i>internet</i> dell'Emittente <a href="http://www.gruppoigd.it">www.gruppoigd.it</a> , e di Borsa Italiana S.p.A.
<b>Gruppo IGD o Gruppo</b>	Collettivamente, l'Emittente e le società da essa direttamente o indirettamente controllate, ai sensi degli articoli 2359 del codice civile e 93 del Testo Unico.
<b>IFRS o Principi Contabili Internazionali</b>	Tutti gli <i>International Financial Reporting Standards</i> , tutti gli <i>International Accounting Standards</i> (IAS), tutte le interpretazioni dell' <i>International Reporting Interpretations Committee</i> (IFRIC), precedentemente denominate <i>Standing Interpretations Committee</i> (SIC).
<b>IGD, la Società o l'Emittente</b>	Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., con sede legale in Ravenna, Via Agro Pontino n. 13.
<b>IRES</b>	Imposta sui redditi delle società.

<b>IRPEF</b>	Imposta sul reddito delle persone fisiche.
<b>Istruzioni</b>	Istruzioni al Regolamento di Borsa.
<b>IVA</b>	Imposta sul valore aggiunto.
<b>Monte Titoli</b>	Monte Titoli S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
<b>MTA</b>	Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.
<b>Nota di Sintesi</b>	La nota di sintesi relativa all'Emittente depositata presso la Consob in data 17 maggio 2013, a seguito di comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 16 maggio 2013, protocollo n. 13042795.
<b>Nota Informativa</b>	La presente nota informativa sugli strumenti finanziari.
<b>Offerta</b>	L'offerta con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441 quarto comma, secondo periodo, del codice civile, riservata ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2012 di massime n. 23.633.236 Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale nel rapporto di assegnazione di n. 2 Azioni ogni n. 27 azioni ordinarie dell'Emittente possedute in relazione alle quali spetti il diritto al dividendo 2012.
<b>Offerta di Scambio</b>	L'offerta di scambio, approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 18 aprile 2013, rivolta ai portatori dei titoli obbligazionari convertibili " <i>€ 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013</i> " in circolazione emessi dalla stessa IGD e avente quale corrispettivo titoli obbligazionari <i>senior</i> di nuova emissione non garantiti, a tasso fisso " <i>€ 144,900,000 4.335 per cent. Notes due 7 May 2017</i> ". L'offerta di scambio è unicamente rivolta ai portatori delle obbligazioni convertibili " <i>€ 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013</i> " in Italia e all'estero (con esclusione degli Stati Uniti d'America, ai sensi della <i>Regulation S</i> dello <i>United States Securities Act</i> del 1933 come successivamente modificata) che in base alla normativa applicabile siano investitori qualificati.
<b>Periodo di Offerta</b>	Il periodo di tempo compreso tra il 20 maggio 2013 e il 31 maggio 2013, salvo proroga.
<b>Prezzo di Offerta</b>	Il prezzo pari a Euro 0,75 a cui ciascuna Azione sarà offerta in sottoscrizione ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2012.
<b>Regolamento (CE) 809/2004</b>	Regolamento (CE) n. 809/2004 della Commissione del 29 aprile 2004, come successivamente modificato e integrato recante modalità di esecuzione della direttiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio per quanto riguarda le informazioni contenute nei prospetti, il modello dei prospetti, l'inclusione delle informazioni mediante riferimento, la pubblicazione dei prospetti e la diffusione di messaggi pubblicitari.

<b>Regolamento di Borsa</b>	Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana, deliberato dall'assemblea di Borsa Italiana in data 16 luglio 2010 e approvato dalla Consob con delibera n. 17467 del 7 settembre 2010 e successive modificazioni e integrazioni.
<b>Società di Investimento Immobiliare Quotata o SIIQ</b>	Società di Investimento Immobiliare Quotata, disciplinata dall'art. 1, commi da 119 a 141, della Legge Finanziaria 2007 (Legge 27 dicembre 2006, n. 296), così come integrata e modificata dalla Legge Finanziaria 2008 (Legge 24 Dicembre 2007, n. 244), e dal Regolamento recante disposizioni in materia di SIIQ (Decreto 7 settembre 2007, n. 174 del Ministero dell'Economia e delle Finanze).
<b>Società di Revisione</b>	Reconta Ernst & Young S.p.A.
<b>Statuto</b>	Lo statuto sociale di IGD vigente alla Data della Nota Informativa.
<b>Testo Unico o TUF</b>	D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modificazioni.

## **CAPITOLO I - PERSONE RESPONSABILI**

### **1.1 Responsabili della Nota Informativa**

L'Emittente assume la responsabilità della veridicità e completezza dei dati e delle notizie contenuti nella Nota Informativa.

### **1.2 Dichiarazione di responsabilità**

IGD, responsabile della redazione della Nota Informativa, dichiara che, avendo adottato tutta la ragionevole diligenza a tale scopo, le informazioni in esso contenute sono, per quanto a propria conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

La Nota Informativa è conforme al modello depositato presso la Consob in data 17 maggio 2013, a seguito della comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 16 maggio 2013, protocollo n. 13042795.

\* \* \*

## **2. CAPITOLO II - FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA**

### ***2.1 Rischi relativi alla liquidabilità e volatilità delle Azioni***

Le Azioni presentano gli elementi di rischio propri di un investimento in azioni quotate della medesima natura. I possessori di Azioni hanno la possibilità di liquidare il proprio investimento sul Mercato Telematico Azionario, organizzato e gestito da Borsa Italiana.

Tuttavia, tali titoli potrebbero presentare problemi di liquidità, a prescindere dall'Emittente o dall'ammontare delle Azioni, in quanto le richieste di vendita potrebbero non trovare adeguate e tempestive contropartite. Infine, il prezzo delle Azioni potrebbe fluttuare notevolmente in relazione a una serie di fattori, alcuni dei quali esulano dal controllo dell'Emittente; in alcune circostanze, pertanto, il prezzo di mercato potrebbe non riflettere i reali risultati operativi del Gruppo.

(Cfr. Capitolo VI della Nota Informativa).

### ***2.2 Criteri di determinazione del Prezzo di Offerta***

Il Prezzo di Offerta, pari a Euro 0,75 per Azione, è stato determinato dal Consiglio di Amministrazione di IGD in data 16 maggio 2013, sulla base dei criteri approvati dall'Assemblea Straordinaria del 18 aprile 2013.

In particolare, l'Assemblea Straordinaria del 18 aprile 2013 ha deliberato che il Prezzo di Offerta dovesse essere pari alla media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati negli 8 giorni di borsa aperta antecedenti alla data del Consiglio di Amministrazione chiamato a fissare il suddetto prezzo, rettificata (i) detraendo l'ammontare del dividendo relativo all'esercizio 2012 e (ii) applicando uno sconto fino a un massimo del 10%. L'Assemblea ha inoltre deliberato che il Prezzo di Offerta non avrebbe potuto essere inferiore a Euro 0,61 (pari alla media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati nei 6 mesi antecedenti alla data del 28 febbraio 2013 - data di approvazione della proposta di Aumento di Capitale - rettificata detraendo l'ammontare del dividendo proposto in relazione all'esercizio 2012 e applicando uno sconto del 15%).

Stante il lasso temporale tra la delibera assembleare di Aumento di Capitale e la sua esecuzione, la scelta di demandare al Consiglio di Amministrazione la definizione del Prezzo di Offerta in prossimità dell'avvio dell'Offerta è stata considerata rispondente e funzionale al rispetto della prescrizione di legge che impone che, per gli aumenti di capitale ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, del Codice Civile, il prezzo di emissione "*corrisponda al valore di mercato delle azioni*".

In particolare, in assenza di operazioni con caratteristiche analoghe realizzate in Italia e sulla base delle analisi effettuate su operazioni effettuate in Europa da emittenti quotati che prevedono l'attribuzione agli azionisti della facoltà di reinvestire tutto o parte del dividendo loro spettante in azioni di nuova emissione, l'Emittente ha ritenuto che, ai fini dell'individuazione di un prezzo di emissione "*corrispondente al valore di mercato delle azioni*", non si potesse prescindere dal prezzo di borsa più recente del titolo IGD, in quanto rappresentativo del valore attribuito alla Società dagli investitori in quel momento e risultato della chiusura di numerosi scambi di vendita e acquisto. Al riguardo, tenendo conto delle caratteristiche dell'azione IGD, la Società ha ritenuto opportuno prendere a riferimento una media di prezzi ufficiali rilevati in un arco temporale che potesse variare dai 5 ai 10 giorni di borsa aperta, al fine di evitare l'impatto di singole rilevazioni che potessero risentire della liquidità limitata degli scambi. Nell'ambito di tale arco temporale il parametro oggettivo per la determinazione del prezzo di emissione è stato individuato nella media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati negli 8 giorni di borsa aperta antecedenti alla data del Consiglio di Amministrazione chiamato a fissare il suddetto prezzo.

Per una descrizione dei criteri di determinazione del Prezzo di Offerta e del rilascio della relazione della Società di Revisione avente ad oggetto i suddetti criteri si rinvia al Capitolo V, Paragrafo 5.3.1 della Nota Informativa.

### **2.3 Effetti diluitivi**

In caso di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, gli azionisti aventi diritto al dividendo relativo all'esercizio 2012 che non sottoscrivessero la quota loro spettante subirebbero una diluizione massima della loro partecipazione, in termini percentuali sul capitale sociale, pari a circa il 6,68%.

(Cfr. Capitolo IX, della Nota Informativa).

### **2.4 Rischi connessi all'assenza di impegni di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale**

Le Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale sono offerte direttamente dalla Società e, tenuto conto delle caratteristiche dell'operazione, non è stato previsto l'intervento di alcun consorzio di collocamento e/o garanzia.

Al riguardo, si segnala che, ad esito dell'offerta riservata ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2011 di massime n. 29.827.267 azioni ordinarie rivenienti dall'aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, del codice civile, deliberato dall'Assemblea Straordinaria dell'Emittente in data 19 aprile 2012, sono state sottoscritte complessive n. 20.776.022 azioni ordinarie IGD di nuova emissione, pari al 69,654% del totale delle azioni offerte, per un controvalore complessivo di circa Euro 13.296.654,08.

In assenza di impegni di sottoscrizione e dell'intervento di un consorzio di garanzia, qualora l'Aumento di Capitale non fosse integralmente sottoscritto, la Società potrebbe non essere in grado di reperire interamente le risorse attese dall'Aumento di Capitale.

### **2.5 Esclusione dei mercati nei quali non sia consentita l'Offerta**

Le Azioni oggetto dell'Offerta saranno offerte in sottoscrizione esclusivamente ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2012.

L'Offerta è promossa esclusivamente in Italia sulla base della Nota Informativa. La Nota Informativa non costituisce offerta di strumenti finanziari negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia o in qualsiasi altro Paese estero nel quale l'Offerta non sia consentita in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili ovvero in deroga rispetto alle medesime disposizioni (collettivamente, gli "Altri Paesi").

In particolare, l'Offerta non è rivolta, direttamente o indirettamente, e non potrà essere accettata, direttamente o indirettamente, negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, tramite i servizi di ogni mercato regolamentato degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi, né tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché gli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il *fax*, il *telex*, la posta elettronica, il telefono ed *internet* e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico). Parimenti, non saranno accettate adesioni effettuate mediante tali servizi, mezzi o strumenti. Né la Nota Informativa né qualsiasi altro documento afferente all'Offerta viene spedito e non deve essere spedito o altrimenti inoltrato, reso disponibile, distribuito o inviato negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi; questa limitazione si applica anche ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2012 di IGD con indirizzo negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli Altri Paesi, o a persone che l'Emittente o i suoi rappresentanti sono consapevoli essere fiduciari, delegati o depositari in possesso di azioni IGD per conto di detti titolari.

## FATTORI DI RISCHIO

Coloro i quali ricevono tali documenti (inclusi, tra l'altro, custodi, delegati e fiduciari) non devono distribuire, inviare o spedire alcuno di essi negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, né tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante gli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché gli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il *fax*, il *telex*, la posta elettronica, il telefono ed *internet* e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico).

La distribuzione, l'invio o la spedizione di tali documenti negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, o tramite i servizi di ogni mercato regolamentato degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi, tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante gli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché gli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il *fax*, il *telex*, la posta elettronica, il telefono ed *internet* e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico) non consentiranno di accettare adesioni all'Offerta in virtù di tali documenti.

Le Azioni e i relativi diritti di sottoscrizione non sono stati né saranno registrati ai sensi dello *United States Securities Act* del 1933 e successive modificazioni, né ai sensi delle normative in vigore in Canada, Giappone e Australia o negli Altri Paesi e non potranno conseguentemente essere offerti o, comunque, consegnati direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi.

(Cfr. Capitolo V, della Nota Informativa).

## CAPITOLO III - INFORMAZIONI FONDAMENTALI

### 3.1 Dichiarazione relativa al capitale circolante

Ai sensi del Regolamento 809/2004/CE e della definizione di capitale circolante – quale “mezzo mediante il quale l’Emittente ottiene le risorse liquide necessarie a soddisfare le obbligazioni che pervengono a scadenza” – contenuta nelle Raccomandazioni ESMA/2011/81, l’Emittente ritiene che alla Data della Nota Informativa il Gruppo non disponga di capitale circolante sufficiente per le proprie esigenze con riferimento ai 12 mesi successivi alla Data della Nota Informativa.

Il capitale circolante del Gruppo alla data del 31 marzo 2013, intendendosi per tale la differenza tra attivo corrente e passivo corrente, presenta un *deficit* pari a circa Euro 377,33 milioni, di cui parte è riferibile al prestito obbligazionario convertibile “*EUR 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013*” in scadenza al 28 dicembre 2013 (Cfr. Capitolo X, Paragrafo 10.1 del Documento di Registrazione) per Euro 230 milioni.

Al regolamento dell’Offerta di Scambio avvenuto in data 7 maggio 2013, la Società ha emesso nuovi titoli obbligazionari *senior* non garantiti a tasso fisso “*€ 144,900,000 4.335 per cent. Notes due 7 May 2017*”, con scadenza il 7 maggio 2017, per un ammontare nominale complessivo pari ad Euro 144.900.000 (Cfr. Capitolo X, Paragrafo 10.1 del Documento di Registrazione). Pertanto, alla Data della Nota Informativa, per effetto dell’Offerta di Scambio e dell’emissione del nuovo prestito obbligazionario *senior* per complessivi Euro 144,9 milioni, il suddetto *deficit* di capitale circolante ha subito una riduzione di pari importo e, pertanto, passa a circa Euro 232,43 milioni.

Salvo quanto sopra indicato con riferimento all’Offerta di Scambio e all’emissione del prestito obbligazionario *senior*, dopo il 31 marzo 2013 e fino alla Data della Nota Informativa non sono intervenute modifiche sostanziali con riferimento al capitale circolante del Gruppo.

Inoltre, con riferimento ai 12 mesi successivi alla Data della Nota Informativa, la Società ha stimato un fabbisogno finanziario complessivo netto (ulteriore rispetto a quello connesso al suddetto *deficit*) pari a circa Euro 31,26 milioni.

Alla luce di quanto precede, la Società stima che, alla Data della Nota Informativa, l’importo complessivo del *deficit* di capitale circolante e del predetto fabbisogno finanziario relativo al periodo di 12 mesi successivi alla stessa data ammontino complessivamente a circa Euro 263,69 milioni.

Al fine di coprire il suddetto importo, l’Emittente intende in primo luogo utilizzare i proventi netti dell’Aumento di Capitale che, in caso di integrale sottoscrizione del medesimo Aumento di Capitale, sono stimati in circa Euro 17,44 milioni e che porterebbero l’ammontare complessivo del *deficit* di capitale circolante e del fabbisogno finanziario relativo al periodo di 12 mesi successivi a circa Euro 246,25 milioni.

In secondo luogo, l’Emittente intende fare ricorso all’utilizzo delle linee di credito a revoca, a breve termine, già accordate alla Società per complessivi Euro 278,5 milioni di cui sono disponibili Euro 99,24 milioni, e che porterebbero l’ammontare complessivo del *deficit* di capitale circolante e del fabbisogno finanziario relativo ai 12 mesi successivi alla Data della Nota Informativa a circa Euro 147,01 milioni.

Inoltre, poiché il Gruppo dispone di immobili liberi da gravami per circa complessivi Euro 551 milioni, l’Emittente intende coprire il *deficit* di capitale circolante residuo mediante emissioni obbligazionarie garantite, per un importo di circa Euro 175 milioni e/o operazioni di finanziamento ipotecario a medio e lungo termine.

La predetta operazione comporterà una variazione nella struttura finanziaria determinando un trasferimento del debito finanziario da breve a medio-lungo termine. L’incremento dell’indebitamento a medio-lungo termine comporterà un aumento del costo del debito sia per effetto di condizioni più onerose rispetto al debito a breve, sia per effetto dei maggiori

*spread* attualmente applicati rispetto ad analoghe operazioni effettuate in passato, con conseguenti impatti negativi sulla situazione economica e finanziaria del Gruppo.

Alla Data della Nota Informativa, tali operazioni non hanno ancora costituito oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Infine, ove necessario per ridurre il fabbisogno finanziario corrente, la Società potrebbe ulteriormente intervenire attraverso a) la rimodulazione della tempistica di realizzazione degli investimenti programmati nei 12 mesi successivi alla Data della Nota Informativa ma non ancora oggetto di appalto, con una riduzione del suddetto fabbisogno finanziario di circa Euro 37,66 milioni (*Cfr.* Capitolo V, Paragrafi 5.2.2 e 5.2.3 del Documento di Registrazione), b) la richiesta di linee di credito aggiuntive alla capogruppo Coop Adriatica o ancora, c) il ricorso a operazioni straordinarie, quali l'anticipazione, rispetto ai tempi previsti dal piano industriale, delle programmate cessioni dei cespiti immobiliari (*Cfr.* Capitolo XIII del Documento di Registrazione). La continuità aziendale dell'Emittente nei prossimi 12 mesi è quindi legata al mantenimento delle attuali linee di credito e all'effettiva possibilità di concludere con successo, oltre all'Aumento di Capitale, le ulteriori iniziative sopra indicate. Fermo restando tutto quanto precede, nel caso in cui l'Aumento di Capitale non fosse integralmente sottoscritto e la Società non fosse in grado di portare a termine con successo, in tempi brevi, le ulteriori iniziative attualmente programmate dalla Società a copertura del *deficit* di capitale circolante e del fabbisogno finanziario del Gruppo per i successivi 12 mesi alla Data della Nota Informativa, la Società stima che le attuali risorse finanziarie, considerando le linee di credito allo stato accordate nonché tenuto conto della tempistica degli impegni finanziari a breve, potrebbero essere sufficienti a garantire l'operatività ordinaria per almeno 12 mesi. Qualora le suddette linee di credito a breve termine venissero revocate, la Società potrebbe non disporre di flussi finanziari sufficienti per le esigenze immediate connesse allo svolgimento della propria attività, che potrebbe pertanto risultarne condizionata con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per ulteriori informazioni sulle risorse finanziarie del Gruppo IGD, *cf.* il Capitolo X, Paragrafo 10.1 del Documento di Registrazione nonché il Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2013 e il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2012, disponibile sul sito *internet* dell'Emittente [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it).

### 3.2 Fondi propri e indebitamento

Si riporta di seguito la tabella relativa ai fondi propri e all'indebitamento dell'Emittente al 31 marzo 2013.

<b>Indebitamento finanziario</b>	
	<b>31/3/2013</b>
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate - non garantiti	24.363
Passività finanziarie correnti - non garantiti	157.209
Quota corrente mutui - con garanzia reale	53.007
Passività per leasing finanziari quota corrente - non garantiti	277
Prestito obbligazionario convertibile quota corrente - non garantiti	227.988
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>462.844</b>
Passività finanziarie non correnti vs altri finanziatori - non garantiti	8.499
Passività per leasing finanziari quota non corrente - non garantiti	5.374
Passività finanziarie non correnti - con garanzia reale	600.022
Passività finanziarie non correnti vs parti correlate - non garantiti	15.000
Prestito obbligazionario convertibile - non garantiti	0

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	628.895
INDEBITAMENTO FINANZIARIO TOTALE	1.091.739
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO ESMA/2011/81*	1.086.037

\*L'Indebitamento Finanziario Totale, rispetto all'Indebitamento Finanziario Netto Esma, non include la Liquidità (Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti, crediti finanziari correnti).

Fondi Propri	
	31/3/2013
Capitale sociale	311.569
Riserva legale	10.440
Riserva sovrapprezzo	147.730
Altre riserve	245.822
Utili non distribuiti	49.890
<b>Patrimonio netto</b>	<b>765.451</b>

Salvo quanto indicato al paragrafo precedente con riferimento all'Offerta di Scambio e all'emissione del prestito obbligazionario *senior*, alla Data della Nota Informativa, non si rilevano sostanziali scostamenti rispetto ai valori evidenziati nella tabella sopra riportata.

Per ulteriori informazioni relative ai fondi propri e all'indebitamento dell'Emittente si rinvia ai Capitoli IX e X del Documento di Registrazione.

### 3.3 Interessi delle persone fisiche e giuridiche partecipanti all'Offerta Globale

IGD non è a conoscenza di interessi significativi da parte di persone fisiche o giuridiche in merito all'Offerta.

### 3.4 Motivazioni dell'Offerta e impiego dei proventi

In linea con la prassi adottata da numerosi emittenti esteri tra i quali *real estate investment companies* europee, IGD ha approvato l'Aumento di Capitale permettendo ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2012 di poter utilizzare fino all'80% delle somme ricevute a titolo di dividendo per la sottoscrizione delle Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale.

L'Aumento di Capitale ha come finalità il rafforzamento della dotazione patrimoniale della Società.

I proventi netti per cassa dell'Aumento di Capitale, stimati in circa Euro 17.436.726, in caso di integrale sottoscrizione dello stesso, saranno utilizzati per finalità di gestione operativa generale del Gruppo IGD. In particolare, è previsto che i proventi dell'Aumento di Capitale possano essere utilizzati per contribuire alla copertura parziale del *deficit* di capitale circolante del Gruppo alla Data della Nota Informativa (*cf.* Capitolo III, Paragrafo 3.1 della Nota Informativa e Capitolo X del Documento di Registrazione).

## **CAPITOLO IV - INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE/DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE**

### **4.1 Descrizione delle Azioni**

Le azioni oggetto dell'Offerta rappresentano una percentuale del 6,68% circa del capitale sociale di IGD quale risulterà a seguito dell'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale.

Le Azioni avranno godimento regolare e saranno, pertanto, fungibili con le azioni ordinarie IGD negoziate nel MTA, segmento STAR, alla data di emissione. Conseguentemente, le Azioni saranno munite della cedola n. 12 e il codice ISIN attribuito alle Azioni sarà IT0003745889.

Al diritto di sottoscrizione delle Azioni, non negoziabile e non trasferibile, è stato attribuito il codice ISIN IT0004907330.

### **4.2 Legislazione in base alla quale le Azioni sono state emesse**

Le Azioni sono emesse sulla base della legge italiana.

### **4.3 Caratteristiche delle Azioni**

Le Azioni saranno nominative, indivisibili, liberamente trasferibili e prive dell'indicazione del valore nominale, saranno assoggettate al regime di dematerializzazione ai sensi del Testo Unico e dei relativi regolamenti di attuazione, e saranno immesse nel sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli S.p.A.

### **4.4 Valuta delle Azioni**

Le Azioni saranno denominate in Euro.

### **4.5 Descrizione dei diritti connessi alle Azioni**

Le Azioni avranno le stesse caratteristiche e attribuiranno i medesimi diritti delle azioni ordinarie IGD in circolazione alla data della loro emissione.

Le azioni di IGD quotate alla Data della Nota Informativa sono nominative e conferiscono ai loro possessori uguali diritti. Ogni azione attribuisce il diritto ad un voto nelle assemblee ordinarie e straordinarie di IGD, nonché gli altri diritti patrimoniali e amministrativi, secondo le norme di legge e di statuto applicabili.

Le Azioni avranno godimento regolare e non attribuiranno il diritto a percepire il dividendo relativo all'esercizio 2012.

Per maggiori informazioni *cf.* Capitolo XXI del Documento di Registrazione.

### **4.6 Delibere, autorizzazioni e approvazioni in virtù delle quali le Azioni sono state o saranno emesse**

Le Azioni rivengono dall'Aumento di Capitale deliberato dall'Assemblea Straordinaria del 18 aprile 2013.

In particolare, l'Assemblea Straordinaria ha deliberato, tra l'altro, di:

1. approvare un aumento di capitale a pagamento, in via scindibile, per un importo complessivo massimo di Euro 17.866.726, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi entro il 30 settembre 2013, nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente della Società, mediante emissione di azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art.

2441 quarto comma, secondo periodo, del codice civile, da offrirsi in sottoscrizione ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2012 ad un prezzo, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, pari alla media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati negli 8 giorni di borsa aperta antecedenti alla data del Consiglio di Amministrazione che fisserà il suddetto prezzo, rettificata (i) detraendo l'ammontare del dividendo relativo all'esercizio 2012 e (ii) applicando uno sconto fino a un massimo del 10%. L'Assemblea ha inoltre deliberato che il prezzo di sottoscrizione delle azioni non possa comunque essere inferiore a Euro 0,61, pari alla media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati nei 6 mesi antecedenti alla data del 28 febbraio 2013 rettificata detraendo l'ammontare del dividendo proposto in relazione all'esercizio 2012 e applicando uno sconto del 15% e pertanto il numero massimo delle emittende azioni non potrà essere superiore a n. 29.289.715 azioni;

2. di conferire al Consiglio di Amministrazione il potere di definire, nel rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dall'Assemblea, in una riunione da convocarsi nei giorni immediatamente precedenti l'avvio del periodo di offerta in sottoscrizione delle azioni: (i) il prezzo di emissione delle azioni di nuova emissione e (ii) in conseguenza di quanto previsto *sub (i)*, il numero massimo di azioni di nuova emissione, il relativo rapporto di assegnazione nonché le modalità di assegnazione agli aventi diritto;
3. di conferire al Consiglio di Amministrazione e per esso al Presidente, al Vice Presidente e all'Amministratore Delegato, anche disgiuntamente fra loro, ogni più ampio potere per dare attuazione alle deliberazioni di cui sopra per il buon fine dell'operazione, ivi inclusi, a titolo meramente indicativo e non esaustivo il potere per adeguare gli importi numerici indicati nell'art. 6.5 dello Statuto Sociale in relazione all'aumento del capitale sociale a servizio della conversione del prestito obbligazionario convertibile "EUR 230,000,000 3.50 per cent. Convertible Bonds due 2013" deliberato dalla Società in data 25 giugno 2007 e modificato in data 22 aprile 2010, a seguito dell'eventuale rettifica del prezzo di conversione che dovesse rendersi necessaria a seguito dell'Aumento di Capitale, di porre in essere ogni adempimento e/o formalità necessari e/o opportuni in relazione a tale eventuale rettifica nonché di procedere al deposito presso il competente Registro delle Imprese dello statuto sociale aggiornato.

In data 16 maggio 2013, il Consiglio di Amministrazione ha determinato, sulla base dei criteri stabiliti dall'Assemblea Straordinaria del 18 aprile 2013: (i) il prezzo di emissione in Euro 0,75 per Azione e, di conseguenza, (ii) il rapporto di assegnazione in n. 2 Azioni ogni n. 27 azioni ordinarie IGD possedute in relazione alle quali spetta il diritto al dividendo per l'esercizio 2012 e (iii) il numero massimo di Azioni oggetto dell'Offerta in n. 23.633.236 Azioni per un controvalore massimo complessivo pari ad Euro 17.724.927, da imputarsi interamente a capitale.

#### **4.7 Data di emissione e di messa a disposizione delle Azioni**

Le Azioni sottoscritte entro la fine del Periodo di Offerta saranno accreditate sui conti degli intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli al termine della giornata contabile dell'ultimo giorno del Periodo di Offerta e saranno pertanto disponibili dal giorno di liquidazione successivo.

#### **4.8 Limitazioni alla libera circolazione delle Azioni**

Non esistono limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni imposte da clausole statutarie ovvero dalle condizioni di emissione.

Si rammenta che il diritto di sottoscrizione delle Azioni non è negoziabile né trasferibile.

#### **4.9 Indicazione dell'esistenza di eventuali norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto residuali in relazione alle Azioni**

Dal momento della sottoscrizione delle Azioni, le stesse saranno assoggettate alle norme previste dal Testo Unico, ed ai relativi regolamenti di attuazione, in materia di strumenti finanziari quotati e negoziati nei mercati regolamentati italiani, con particolare riferimento alle norme dettate in materia di offerte pubbliche di acquisto e offerte pubbliche di vendita.

#### **4.10 Offerte pubbliche di acquisto effettuate sulle Azioni dell'Emittente nel corso dell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso**

Le azioni ordinarie dell'Emittente non sono state oggetto di offerte pubbliche di acquisto promosse da terzi nel corso dell'ultimo esercizio e dell'esercizio in corso.

#### **4.11 Regime fiscale**

Le informazioni fornite in questa sezione mirano a descrivere – in estrema sintesi - il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione di azioni di società per azioni fiscalmente residenti in Italia (quali quelle della Società) ai sensi della legislazione tributaria italiana.

Quanto segue non intende rappresentare un'analisi esauriente di tutte le conseguenze fiscali dell'acquisto, della detenzione e della cessione di azioni e non definisce il regime fiscale proprio delle azioni detenute nella Società da una stabile organizzazione o da una base fissa attraverso la quale un soggetto non residente svolga la propria attività in Italia.

Si precisa, altresì, in una prospettiva di ulteriore approfondimento, che il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione di azioni, di seguito illustrato, è basato sull'assetto legislativo alla Data della Nota Informativa.

Anche in ragione di quanto appena detto, gli investitori sono tenuti a consultare i loro consulenti in ordine al regime fiscale concernente l'acquisto, la detenzione e la cessione di azioni ed a verificare la natura, l'origine e la qualificazione fiscale delle somme che dovessero essere distribuite dalla Società (*i.e.* dividendi o riserve).

#### **A) Definizioni**

Ai fini del presente Paragrafo 4.11 della Nota Informativa, i termini definiti hanno il significato di seguito riportato.

- **“Azioni”**: le azioni dell'Emittente oggetto della presente offerta;
- **“Cessione di Partecipazioni Qualificate”**: cessione di azioni, diverse dalle azioni di risparmio, diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite azioni, che eccedano, nell'arco di un periodo di dodici mesi, i limiti per la qualifica di Partecipazione Qualificata. Il termine di dodici mesi decorre dal momento in cui i titoli ed i diritti posseduti rappresentano una percentuale di diritti di voto o di partecipazione superiore ai limiti predetti. Per i diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite partecipazioni si tiene conto delle percentuali di diritti di voto o di partecipazione al capitale potenzialmente ricollegabili alle partecipazioni;
- **“Partecipazioni Qualificate”**: le partecipazioni sociali in società quotate sui mercati regolamentati costituite dal possesso di partecipazioni (diverse dalle azioni di risparmio), diritti o titoli, attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni, che rappresentino complessivamente una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria superiore al 2% ovvero una partecipazione al capitale od al patrimonio superiore al 5%.
- **“Partecipazioni Non Qualificate”**: le partecipazioni sociali in società quotate sui mercati regolamentati diverse dalle Partecipazioni Qualificate;
- **“Regime SIIQ”**: in presenza di taluni presupposti, le Società di Investimento Immobiliare Quotate possono optare per l'applicazione del Regime Speciale SIIQ, introdotto dall'art. 1,

commi da 119 a 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296. Il relativo quadro normativo è stato completato dal Regolamento Attuativo del Ministero dell'economia e delle finanze n. 174/2007 e oggetto di interpretazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, con la Circolare n. 8/E del 31 gennaio 2008. La principale caratteristica del Regime Speciale è costituita dalla possibilità di adottare, in presenza di determinati requisiti fissati dalla norma, uno specifico sistema di tassazione in cui l'utile sia assoggettato ad imposizione soltanto al momento della sua distribuzione ai soci, invertendo, nella sostanza, il principio impositivo tendente ad assoggettare a tassazione l'utile al momento della sua produzione in capo alla società che lo ha prodotto e non in sede di distribuzione;

- **“Gestione Esente”**: l'attività di locazione immobiliare, nell'ambito della quale va ricompresa, anzitutto: l'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà, di usufrutto o di altro diritto immobiliare, nonché in base a contratti di locazione finanziaria; l'attività di locazione derivante dallo sviluppo del compendio immobiliare; il possesso di partecipazioni, costituenti immobilizzazioni finanziarie ai sensi dei principi contabili internazionali, in altre SIIQ o in SIINQ;
- **“Gestione imponibile”**: tutte le attività eventualmente esercitate diverse da quelle ricomprese nella gestione esente.

#### ***4.11.1 Regime fiscale dei dividendi relativi agli utili prodotti***

Con riferimento al regime fiscale dei dividendi distribuiti dalla società, occorre premettere che i dividendi conseguiti tramite la partecipazione in SIIQ, sono soggetti ad un regime fiscale differenziato a seconda che derivino dalla distribuzione di utili relativi alla gestione esente ovvero dalla distribuzione di utili relativi alla gestione imponibile.

Per quanto riguarda il trattamento fiscale degli utili derivanti dalla gestione esente si rinvia al paragrafo 4.11.3.

I dividendi erogati derivanti da utili della gestione imponibile saranno, invece, assoggettati al trattamento fiscale ordinariamente applicabile ai dividendi corrisposti da società per azioni fiscalmente residenti in Italia. In particolare, ai sensi del combinato disposto degli articoli 27 e 27-ter del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, (**“D.P.R. n. 600/1973”**), sono previste le seguenti differenti modalità di tassazione sui dividendi corrisposti da società per azioni fiscalmente residenti in Italia:

##### ***(i) Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia non esercenti attività di impresa***

I dividendi corrisposti a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia su azioni, possedute al di fuori dell'esercizio d'impresa e costituenti Partecipazioni Non Qualificate, immesse nel sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli (quali le azioni dell'Emittente oggetto della presente offerta), sono soggetti ad una imposta sostitutiva con aliquota del 20%, con obbligo di rivalsa, ai sensi dell'art. 27-ter del DPR 600/1973; non sussiste l'obbligo da parte dei soci di indicare i dividendi incassati nella dichiarazione dei redditi.

Questa imposta sostitutiva è applicata dai soggetti residenti presso i quali i titoli sono depositati, aderenti al sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli, nonché, mediante un rappresentante fiscale nominato in Italia (in particolare, una banca o una SIM residente in Italia, una stabile organizzazione in Italia di banche o di imprese di investimento non residenti, ovvero una società di gestione accentrata di strumenti finanziari autorizzata ai sensi dell'art. 80 del TUF, dai soggetti (depositari) non residenti che aderiscono al Sistema Monte Titoli o a Sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al Sistema Monte Titoli.

A seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 213 del 24 giugno 1998 sulla dematerializzazione dei titoli, questa modalità di tassazione costituisce il regime ordinariamente applicabile alle azioni negoziate in mercati regolamentati italiani, quali le azioni dell'Emittente oggetto della presente offerta.

I dividendi corrisposti a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia su azioni, possedute al di fuori dell'esercizio d'impresa e costituenti Partecipazioni Qualificate, non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte o imposta sostitutiva a condizione che gli aventi diritto, all'atto

della percezione, dichiarino che gli utili riscossi sono relativi a partecipazioni attinenti a Partecipazioni Qualificate.

Tali dividendi concorrono parzialmente alla formazione del reddito imponibile complessivo del socio. Il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 2 aprile 2008 (il “**DM 2 aprile 2008**”) ha rideterminato la percentuale di concorso alla formazione del reddito nella misura del 49,72%.

Tale percentuale si applica ai dividendi formati con utili prodotti dalla società a partire dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007. Resta ferma l'applicazione della precedente percentuale di concorso alla formazione del reddito, pari al 40%, per gli utili prodotti fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007. Inoltre, a partire dalle delibere di distribuzione successive a quella avente ad oggetto l'utile dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2007, agli effetti della tassazione del percettore, i dividendi distribuiti si considerano prioritariamente formati con utili prodotti dalla società fino a tale data.

*(ii) Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia esercenti attività di impresa*

I dividendi corrisposti a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia su azioni relative all'impresa non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte o imposta sostitutiva, ai sensi dell'art. 27, comma 5, del D.P.R. n. 600/1973, a condizione che gli aventi diritto, all'atto della percezione, dichiarino che gli utili riscossi sono relativi a partecipazioni attinenti all'attività d'impresa. Tali dividendi concorrono parzialmente alla formazione del reddito imponibile complessivo del socio. Il DM 2 aprile 2008 ha rideterminato la percentuale di concorso alla formazione del reddito nella misura del 49,72%. Tale percentuale si applica ai dividendi formati con utili prodotti dalla società a partire dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007. Resta ferma l'applicazione della precedente percentuale di concorso alla formazione del reddito, pari al 40%, per gli utili prodotti fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007.

Inoltre, a partire dalle delibere di distribuzione successive a quella avente ad oggetto l'utile dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2007, agli effetti della tassazione del percettore, i dividendi distribuiti si considerano prioritariamente formati con utili prodotti dalla società fino a tale data.

*(iii) Società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (di seguito il “TUIR”), società ed enti di cui all'articolo 73, comma primo, lettere a) e b), del TUIR, fiscalmente residenti in Italia*

I dividendi percepiti da società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate (escluse le società semplici) di cui all'art. 5 del TUIR, da società ed enti di cui all'art. 73, comma primo, lett. a) e b), del TUIR, ovvero da società per azioni e in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata, enti pubblici e privati che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali (cosiddetti enti commerciali), fiscalmente residenti in Italia non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte in Italia e concorrono alla formazione del reddito imponibile complessivo del percipiente con le seguenti modalità:

– le distribuzioni a favore di soggetti IRPEF (società in nome collettivo, società in accomandita semplice) concorrono parzialmente alla formazione del reddito imponibile complessivo del percipiente; il DM 2 aprile 2008 – in attuazione dell'art. 1, comma 38 della Legge Finanziaria 2008 – ha rideterminato la percentuale di concorso alla formazione del reddito nella misura del 49,72%.

Tale percentuale si applica ai dividendi formati con utili prodotti dalla società a partire dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007. Resta ferma l'applicazione della precedente percentuale di concorso alla formazione del reddito, pari al 40%, per gli utili prodotti fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007. Inoltre, a partire dalle delibere di distribuzione successive a quella avente ad oggetto l'utile dell'esercizio in corso al 31

dicembre 2007, agli effetti della tassazione del percettore, i dividendi distribuiti si considerano prioritariamente formati con utili prodotti dalla società fino a tale data.

– le distribuzioni a favore di soggetti IRES (società per azioni, società a responsabilità limitata, società in accomandita per azioni ed enti commerciali) concorrono, ai sensi dell'art. 89 del TUIR, a formare il reddito imponibile complessivo del percipiente limitatamente al 5% del loro ammontare, ovvero per l'intero ammontare se relative a titoli detenuti per la negoziazione da soggetti che applicano i principi contabili internazionali IAS/IFRS.

(iv) Enti di cui all'articolo 73(1), lett. c) del TUIR, fiscalmente residenti in Italia

I dividendi percepiti dagli enti di cui all'art. 73, comma primo, lett. c), del TUIR, ovverosia dagli enti pubblici e privati fiscalmente residenti in Italia, diversi dalle società, non aventi ad oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, concorrono a formare il reddito complessivo limitatamente al 5% del loro ammontare.

(v) Soggetti esenti

Per le azioni, quali le Azioni emesse dall'Emittente, immesse nel sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli, i dividendi percepiti da soggetti residenti esenti dall'imposta sul reddito delle società (IRES) sono soggetti ad una imposta sostitutiva con aliquota del 20% applicata dal soggetto (aderente al sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli) presso il quale le Azioni sono depositate.

(vi) Fondi pensione italiani ed O.I.C.V.M.

Gli utili percepiti da (a) fondi pensione italiani di cui al Decreto Legislativo n. 252 del 5 dicembre 2005 (il “Decreto 252”) e (b) dagli organismi italiani di investimento collettivo in valori mobiliari soggetti alla disciplina di cui all'art. 8, commi da 1 a 4, del D.Lgs. 461/1997 (“O.I.C.V.M.”), non sono soggette a ritenuta alla fonte né ad imposta sostitutiva in capo ai fondi ed agli O.I.C.V.M..

Tali utili percepiti dai fondi pensione italiani, dai fondi pensione fiscalmente residenti in uno degli Stati membri dell'Unione Europea ovvero in uno degli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo ed inclusi nella lista da predisporre con apposito Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art. 168-bis del TUIR, concorrono alla formazione del risultato netto di gestione maturato in ciascun periodo d'imposta, soggetto ad imposta sostitutiva con aliquota dell'11% in capo al soggetto percipiente.

Gli utili percepiti dagli O.I.C.R. di cui all'art. 73, comma 5-*quinquies* del TUIR, ossia gli O.I.C.R. istituiti in Italia (diversi dai fondi immobiliari e dalle forme di previdenza complementare) e i fondi “lussemburghesi storici” di cui all'art. 11-bis del decreto legge n. 512/1983, concorrono alla formazione del risultato dei fondi; l'art. 26-*quinquies* del D.P.R. n. 600/1973 prevede l'applicazione di una ritenuta nella misura del 20% sui redditi di capitale derivanti dalla partecipazione a tali fondi comuni di investimento.

In generale, il prelievo deve essere applicato, dalla società di gestione del fondo, sui proventi derivanti dalla gestione del fondo (redditi di capitale) e/o su quelli derivanti dal realizzo (percezione dei proventi, cessione delle quote, cambiamento d'intestazione e *switch*) delle quote (redditi diversi). La ritenuta nella misura del 20% è applicata a titolo d'imposta nel caso in cui siano percepiti da società semplici e da persone fisiche al di fuori dello svolgimento di attività d'impresa e a titolo d'acconto negli altri casi (percezione nell'ambito dello svolgimento di un'attività d'impresa).

(vii) Fondi comuni di investimento immobiliare

Gli utili distribuiti a favore di fondi comuni di investimento immobiliare non sono soggetti a tassazione in capo al fondo.

L'art. 6 del D.L. n. 351/2001 disciplina il regime tributario dei fondi comuni di investimento immobiliare ai fini delle imposte sui redditi prevedendo che tali fondi non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive.

Inoltre, i fondi immobiliari non subiscono ritenute sugli utili corrisposti da società ed enti non residenti, di cui alla lettera d) dell'art. 87, comma 1, del TUIR (oggi art. 73, comma 1, del "nuovo TUIR"), né si applica l'imposta sostitutiva sugli utili derivanti da azioni di deposito accentrato di cui all'art. 27-ter del D.P.R. n. 600/1973.

Con riferimento al regime impositivo previsto per i soggetti partecipanti a tali fondi, il comma 9 dell'art. 8 del D.L. n. 70/2011 ha stabilito un differente regime di tassazione specifico per gli investitori non istituzionali partecipanti al fondo a seconda che questi detengano quote di partecipazione al fondo per una percentuale superiore o inferiore al 5%:

- in caso di partecipazione superiore al 5%, i redditi conseguiti dal fondo sono imputati per trasparenza e concorrono alla determinazione della base imponibile secondo quanto disposto per la cessione di partecipazioni qualificate in società di persone per espresso rinvio all'art. 5 del TUIR;
- in caso di partecipazione inferiore al 5%, la SGR opera una ritenuta nella misura del 20% sui redditi di capitale distribuiti secondo quanto disposto dall'art. 7 del D.L. n. 351/2001.

In secondo luogo, con riferimento ai redditi di capitale di cui al comma 1 lettera g dell'art. 47 del D.P.R. n. 917/86, derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari, l'art. 7 del decreto disciplina il "regime tributario dei partecipanti" prevedendo l'applicazione di una ritenuta del 20% sui proventi distribuiti dal fondo in costanza di partecipazione ovvero in sede di riscatto o liquidazione della quota.

La suddetta ritenuta del 20% è applicata a titolo d'imposta nei confronti delle persone fisiche (a condizione che le quote non rientrino fra i beni d'impresa ex art. 65 del TUIR), degli enti non commerciali e delle società semplici ed a titolo d'acconto negli altri casi (redditi percepiti nell'ambito dello svolgimento di un'attività d'impresa).

(viii) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia che detengono le Azioni per il tramite di una stabile organizzazione nel territorio dello Stato

Le distribuzioni di utili percepite da soggetti non residenti in Italia che detengono la partecipazione attraverso una stabile organizzazione in Italia, non sono soggette ad alcuna ritenuta in Italia né ad imposta sostitutiva e concorrono a formare il reddito complessivo della stabile organizzazione nella misura del 5% del loro ammontare.

Qualora le distribuzioni siano riconducibili ad una partecipazione non detenuta da soggetti fiscalmente non residenti in Italia per il tramite di una stabile organizzazione in Italia del soggetto percettore non residente, si faccia riferimento a quanto esposto al paragrafo che segue.

(ix) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia che non detengono le Azioni per il tramite di una stabile organizzazione nel territorio dello Stato

I dividendi, derivanti da azioni o titoli similari immessi nel sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli (quali le azioni dell'Emittente oggetto della presente offerta), percepiti da soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato cui la partecipazione sia riferibile, sono in linea di principio, soggetti ad una imposta sostitutiva del 20%.

Tale imposta sostitutiva è applicata dai soggetti residenti presso i quali i titoli sono depositati, aderenti al sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli, nonché, mediante un rappresentante fiscale nominato in Italia (in particolare, una banca o una SIM residente in Italia, una stabile organizzazione in Italia di banche o di imprese di investimento non residenti, ovvero una società di gestione accentrata di strumenti finanziari autorizzata ai sensi dell'art. 80 del TUF), dai soggetti non residenti che aderiscono al Sistema Monte Titoli o a Sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al Sistema Monte Titoli.

Gli azionisti fiscalmente non residenti in Italia, diversi dagli azionisti di risparmio, hanno diritto, a fronte di istanza di rimborso da presentare secondo le condizioni e nei termini di legge, al rimborso fino a concorrenza del quarto dell'imposta sostitutiva subita in Italia ai sensi dell'art. 27-ter, dell'imposta che dimostrino di aver pagato all'estero in via definitiva

sugli stessi utili, previa esibizione alle competenti autorità fiscali italiane della relativa certificazione dell'ufficio fiscale dello Stato estero.

Alternativamente al suddetto rimborso, i soggetti residenti in Stati con i quali siano in vigore convenzioni per evitare la doppia imposizione possono chiedere l'applicazione dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi nella misura (ridotta) prevista dalla convenzione di volta in volta applicabile. A tal fine i soggetti presso cui le azioni sono depositate, aderenti al sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli, debbono acquisire:

- una dichiarazione del soggetto non residente effettivo beneficiario degli utili (cd. “*beneficial owner*”), dalla quale risultino i dati identificativi del soggetto medesimo, la sussistenza di tutte le condizioni alle quali è subordinata l'applicazione del regime convenzionale e gli eventuali elementi necessari a determinare la misura dell'aliquota applicabile ai sensi della convenzione;
- un'attestazione dell'autorità fiscale competente dello Stato ove l'effettivo beneficiario degli utili ha la residenza, dalla quale risulti la residenza nello Stato medesimo ai sensi della convenzione.

Questa attestazione produce effetti fino al 31 marzo dell'anno successivo a quello di presentazione.

L'Amministrazione finanziaria italiana ha peraltro concordato con le amministrazioni finanziarie di alcuni Stati esteri un'apposita modulistica volta a garantire un più efficiente e agevole rimborso o esonero totale o parziale del prelievo alla fonte applicabile in Italia. Se la documentazione non è presentata al soggetto depositario precedentemente alla messa in pagamento dei dividendi, l'imposta sostitutiva è applicata con aliquota del 20%. In tal caso, il beneficiario effettivo dei dividendi può comunque richiedere all'Amministrazione finanziaria il rimborso della differenza tra la ritenuta applicata e quella applicabile ai sensi della convenzione tramite apposita istanza di rimborso, corredata dalla documentazione di cui sopra, da presentare secondo le condizioni e nei termini di legge (*cf.* art. 38 D.P.R. n. 602/1973).

Nel caso in cui i soggetti percettori siano (*i*) fiscalmente residenti in uno degli Stati membri dell'Unione Europea ovvero in uno degli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo ed inclusi nella lista da predisporre con apposito Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art. 168-*bis* del TUIR ed (*ii*) ivi soggetti ad un'imposta sul reddito delle società, i dividendi sono soggetti ad una imposta sostitutiva pari all'1,375% del relativo ammontare. Fino all'emanazione del suddetto Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, gli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo che rilevano ai fini dell'applicazione dell'imposta nella citata misura dell'1,375% sono quelli inclusi nella lista di cui al Decreto del Ministero delle Finanze del 4 settembre 1996 e successive modifiche. Ai sensi dell'art. 1, comma 68 della Legge Finanziaria 2008, l'imposta sostitutiva dell'1,375% si applica ai soli dividendi derivanti da utili formati a partire dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007.

Ai sensi dell'art. 27-*bis* del DPR 600/1973, approvato in attuazione della Direttiva n. 435/90/CEE del 23 luglio 1990 (cd. “direttiva madre-figlia”), nel caso in cui i dividendi siano percepiti da una società (*a*) che riveste una delle forme previste nell'allegato alla stessa Direttiva n. 435/90/CEE, (*b*) che è fiscalmente residente in uno Stato membro dell'Unione Europea, (*c*) che è soggetta, nello Stato di residenza, senza possibilità di fruire di regimi di opzione o di esonero che non siano territorialmente o temporalmente limitati, ad una delle imposte indicate nell'allegato alla predetta Direttiva e (*d*) che detiene una partecipazione diretta nell'Emittente non inferiore al 10 per cento del capitale sociale, per un periodo ininterrotto di almeno un anno, tale società ha diritto a richiedere alle autorità fiscali italiane il rimborso integrale dell'imposta sostitutiva applicata sui dividendi da essa percepiti. A tal fine, la società non residente deve produrre una certificazione, rilasciata dalle competenti autorità fiscali dello Stato estero, che attesti che la società non residente soddisfa i predetti requisiti nonché la documentazione attestante la sussistenza delle condizioni sopra indicate. Inoltre, secondo quanto chiarito dalle autorità fiscali italiane, al verificarsi delle predette condizioni ed in alternativa alla presentazione di una richiesta di rimborso successivamente alla distribuzione del dividendo, purché il periodo minimo annuale di detenzione della

partecipazione nell'Emittente sia già trascorso al momento della distribuzione del dividendo medesimo, la società non residente può direttamente richiedere all'intermediario depositario delle Azioni la non applicazione dell'imposta sostitutiva presentando all'intermediario in questione la stessa documentazione sopra indicata prima della distribuzione del dividendo. In relazione alle società non residenti che risultano direttamente o indirettamente controllate da soggetti non residenti in Stati dell'Unione Europea, il suddetto regime di rimborso o di non applicazione dell'imposta sostitutiva può essere invocato soltanto a condizione che le medesime società dimostrino di non essere state costituite allo scopo esclusivo o principale di beneficiare del regime in questione.

Tuttavia, è utile ricordare che tale regime di esenzione, disciplinato dall'art. 27-bis del DPR 600/1973, non trova applicazione per i redditi derivanti dalla gestione esente delle SIIQ e SIINQ in quanto l'art. 134-bis della legge n. 296/2006 prevede che, ai fini dell'applicazione della ritenuta sui dividendi distribuiti dalle SIIQ, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 27-ter del DPR 600/1973 ad eccezione del comma 6 che disciplina, appunto, l'applicazione dell'esenzione di cui all'art. 27-bis del DPR 600/1973 sugli utili derivanti dalle azioni immesse nel sistema di deposito accentrato presso la Monte Titoli S.p.A..

*(x) Distribuzione di riserve di cui all'art. 47, comma quinto, del TUIR*

Le informazioni fornite in questo Paragrafo sintetizzano il regime fiscale applicabile alla distribuzione da parte dell'Emittente – in occasione diversa dal caso di riduzione del capitale esuberante, di recesso, di esclusione, di riscatto o di liquidazione – delle Riserve di Capitale di cui all'art. 47, comma quinto, del TUIR, ovvero, tra l'altro, delle riserve od altri fondi costituiti con sovrapprezzi di emissione, con interessi di conguaglio versati dai sottoscrittori, con versamenti fatti dai soci a fondo perduto o in conto capitale e con saldi di rivalutazione monetaria esenti da imposta (di seguito anche “**Riserve di Capitale**”).

*(a) Persone fisiche non esercenti attività d'impresa fiscalmente residenti in Italia*

Indipendentemente dalla delibera assembleare, le somme percepite da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia non esercenti attività d'impresa a titolo di distribuzione delle riserve di capitali costituiscono utili per i percettori nei limiti e nella misura in cui sussistano, in capo alla società distributrice, utili di esercizio e riserve di utili (fatta salva la quota di essi accantonata in sospensione di imposta) in capo alla società che provvede all'erogazione. Le somme qualificate come utili sono soggette, a seconda che si tratti o meno di partecipazioni non qualificate e/o non relative all'impresa, al medesimo regime sopra riportato.

Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, al netto, sulla base di quanto testé indicato, dell'importo eventualmente qualificabile come utile, riducono di pari ammontare il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione. Ne consegue che, in sede di successiva cessione, la plusvalenza imponibile è calcolata per differenza fra il prezzo di vendita ed il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione ridotto di un ammontare pari alle somme percepite a titolo di distribuzione delle riserve di capitali (al netto dell'importo eventualmente qualificabile come utile). Secondo l'interpretazione fatta propria dall'Amministrazione finanziaria le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, per la parte eccedente il costo fiscale della partecipazione costituiscono utili. In relazione alle partecipazioni per cui la persona fisica abbia optato per il regime cosiddetto del “risparmio gestito” di cui all'art. 7 del D. Lgs. 461/1997, in assenza di qualsiasi chiarimento da parte dell'Amministrazione Finanziaria, seguendo un'interpretazione sistematica delle norme, le somme distribuite a titolo di ripartizione delle Riserve di Capitale dovrebbero concorrere a formare il risultato annuo della gestione maturato relativo al periodo d'imposta in cui è avvenuta la distribuzione. Anche il valore delle partecipazioni alla fine dello stesso periodo d'imposta (o al venire meno del regime del “risparmio gestito” se anteriore) deve essere incluso nel calcolo del risultato annuo della gestione maturato nel periodo d'imposta, da assoggettare ad imposta sostitutiva. Per la determinazione dell'imposta sostitutiva applicabile sui risultati delle gestioni individuali è necessario distinguere i risultati maturati prima del 31 dicembre 2011 da quelli maturati

successivamente a tale data. Infatti, ai sensi del comma 12 dell'art. 2 del decreto D.L. n. 138 del 13 agosto 2011 (convertito dalla legge n. 148 del 14 settembre 2011), l'imposta sostitutiva si applica nella misura del 20% sui risultati maturati a partire dal 1° gennaio 2012 mentre, per i risultati maturati fino al 31 dicembre 2011, l'imposta sostitutiva si applica nella misura del 12,5%.

*(b) Società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'articolo 5 del TUIR, società di persone, società ed enti di cui all'art. 73, comma primo, lett. a) e b) del TUIR e persone fisiche esercenti attività d'impresa, fiscalmente residenti in Italia*

In capo alle persone fisiche esercenti attività d'impresa, alle società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate (escluse le società semplici) di cui all'art. 5 del TUIR, alle società ed enti di cui all'art. 73, comma primo, lett. a) e b), del TUIR, fiscalmente residenti in Italia, le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale costituiscono utili nei limiti e nella misura in cui sussistano utili di esercizio e riserve di utili (fatte salve le quote di essi accantonate in sospensione di imposta) in capo alla società che provvede all'erogazione. Le somme qualificate come utili dovrebbero essere soggette al medesimo regime sopra riportato. Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, al netto dell'importo eventualmente qualificabile come utile, riducono il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione di un pari ammontare. Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, per la parte eccedente il costo fiscale della partecipazione, costituiscono plusvalenze e, come tali, assoggettate al regime evidenziato al successivo Paragrafo C.

*(c) Fondi pensione italiani e O.I.C.V.M. (fondi di investimento, SICAV)*

In base ad una interpretazione sistematica delle norme, le somme percepite da O.I.C.V.M. (fondi di investimento, SICAV) e fondi pensione italiani di cui al Decreto 252 a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, dovrebbero concorrere a formare il risultato netto di gestione maturato relativo al periodo d'imposta in cui è avvenuta la distribuzione. Come anticipato al paragrafo 4.11.1, punto vi), il risultato di gestione è tassato in capo al percipiente al momento del realizzo.

*(d) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato*

In capo ai soggetti fiscalmente non residenti in Italia (siano essi persone fisiche o società di capitali), privi di stabile organizzazione in Italia cui la partecipazione sia riferibile, la natura fiscale delle somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale è la medesima di quella evidenziata per le persone fisiche fiscalmente residenti in Italia. Al pari di quanto evidenziato per le persone fisiche e per le società di capitali fiscalmente residenti in Italia, le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, al netto dell'importo eventualmente qualificabile come utile, riducono il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione di un pari ammontare.

*(e) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia dotati di stabile organizzazione nel territorio dello Stato*

Relativamente ai soggetti non residenti che detengono la partecipazione attraverso una stabile organizzazione in Italia, tali somme concorrono alla formazione del reddito della stabile organizzazione secondo il regime impositivo previsto per le società ed enti di cui all'art. 73 comma primo, lett. a) e b) del TUIR, fiscalmente residenti in Italia.

Qualora la distribuzione di Riserve di Capitale derivi da una partecipazione non connessa ad una stabile organizzazione in Italia del soggetto percettore non residente, si faccia riferimento a quanto esposto al precedente Paragrafo sub (d).

#### **4.11.2. Regime fiscale delle plusvalenze derivanti dalla cessione di azioni**

*(i) Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia non esercenti attività di impresa*

Le plusvalenze, diverse da quelle conseguite nell'esercizio di imprese commerciali, realizzate da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia mediante cessione a titolo oneroso di partecipazioni sociali, nonché di titoli o diritti attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni, sono soggette ad un diverso regime fiscale a seconda che si tratti di una cessione di Partecipazioni Qualificate o di Partecipazioni Non Qualificate.

*Cessione di Partecipazioni Qualificate*

Le plusvalenze derivanti dalla cessione di una Partecipazione Qualificata conseguita al di fuori dell'esercizio di imprese commerciali da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia concorrono alla formazione del reddito imponibile del soggetto percipiente parzialmente. Il DM 2 aprile 2008 – in attuazione dell'art. 1, comma 38 della Legge Finanziaria 2008 – ha rideterminato la percentuale di concorso alla formazione del reddito nella misura del 49,72%. Tale percentuale si applica alle plusvalenze realizzate a decorrere dal 1° gennaio 2009. Resta ferma l'applicazione della precedente percentuale di concorso alla formazione del reddito, pari al 40%, per le plusvalenze relative ad atti di realizzo posti in essere anteriormente al 1° gennaio 2009, ma i cui corrispettivi siano in tutto o in parte percepiti a decorrere dalla stessa data.

Per tali plusvalenze, la tassazione avviene in sede di dichiarazione annuale dei redditi.

*Cessioni di Partecipazioni Non Qualificate*

Le plusvalenze, non conseguite nell'esercizio di imprese commerciali, realizzate da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia mediante cessione a titolo oneroso di Partecipazioni Non Qualificate, nonché di titoli o diritti attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni, sono soggette ad un'imposta sostitutiva del 20%. Il contribuente può optare per una delle seguenti modalità di tassazione:

*(a) Tassazione in base alla dichiarazione dei redditi.* Nella dichiarazione vanno indicate le plusvalenze e minusvalenze realizzate nell'anno. L'imposta sostitutiva del 20% è determinata in tale sede sulle plusvalenze al netto delle relative minusvalenze ed è versata entro i termini previsti per il versamento delle imposte sui redditi dovute a saldo in base alla dichiarazione. Le minusvalenze eccedenti, purché espone in dichiarazione dei redditi, possono essere portate in deduzione, fino a concorrenza, delle relative plusvalenze dei periodi di imposta successivi, ma non oltre il quarto. Il criterio della dichiarazione è obbligatorio nell'ipotesi in cui il soggetto non scelga uno dei due regimi di cui ai successivi punti *(b)* e *(c)*.

*(b) Regime del risparmio amministrato (opzionale).* Tale regime può trovare applicazione a condizione che *(i)* le Azioni siano depositate presso banche o società di intermediazione mobiliari residenti o altri soggetti residenti individuati con appositi decreti ministeriali e *(ii)* l'azionista opti (con comunicazione sottoscritta inviata all'intermediario) per l'applicazione del regime del risparmio amministrato. Nel caso in cui il soggetto opti per tale regime, l'imposta sostitutiva con l'aliquota del 20% è determinata e versata all'atto della singola cessione dall'intermediario presso il quale le azioni sono depositate in custodia o in amministrazione, su ciascuna plusvalenza realizzata. Le eventuali minusvalenze possono essere compensate nell'ambito del medesimo rapporto computando l'importo delle minusvalenze in diminuzione, fino a concorrenza, delle plusvalenze realizzate nelle successive operazioni poste in essere nello stesso periodo d'imposta o nei periodi di imposta successivi, ma non oltre il quarto. Qualora il rapporto di custodia o amministrazione venga meno, le eventuali minusvalenze possono essere portate in deduzione, non oltre il quarto periodo d'imposta successivo a quello di realizzo, dalle plusvalenze realizzate nell'ambito di un altro rapporto di risparmio amministrato intestato agli stessi soggetti intestatari del rapporto o deposito di provenienza, o possono essere dedotte in sede di dichiarazione dei redditi.

*(c) Regime del risparmio gestito (opzionale).* Presupposto per la scelta di tale regime è il conferimento di un incarico di gestione patrimoniale ad un intermediario autorizzato. In tale regime, un'imposta sostitutiva è applicata dall'intermediario al termine di ciascun periodo d'imposta sull'incremento del valore del patrimonio gestito maturato nel periodo d'imposta, anche se non percepito, al netto dei redditi assoggettati a ritenuta, dei redditi esenti o

comunque non soggetti ad imposte, dei redditi che concorrono a formare il reddito complessivo del contribuente. Per la determinazione dell'imposta sostitutiva applicabile sui risultati delle gestioni individuali è necessario distinguere i risultati maturati prima del 31 dicembre 2011 da quelli maturati dopo tale data. Infatti, ai sensi del comma 12 dell'art. 2 del decreto D.L. n. 138 del 13 agosto 2011 (convertito dalla legge n. 148 del 14 settembre 2011), l'imposta sostitutiva si applica nella misura del 20% sui risultati maturati a partire dal 1° gennaio 2012 mentre, per i risultati maturati fino al 31 dicembre 2011, l'imposta sostitutiva si applica nella misura del 12,5%. Nel regime del risparmio gestito, le plusvalenze realizzate mediante cessione di Partecipazioni Non Qualificate concorrono a formare l'incremento del patrimonio gestito maturato nel periodo d'imposta. Il risultato negativo della gestione conseguito in un periodo d'imposta può essere computato in diminuzione del risultato della gestione dei quattro periodi d'imposta successivi per l'intero importo che trova capienza in ciascuno di essi. In caso di chiusura del rapporto di gestione, i risultati negativi di gestione maturati (risultanti da apposita certificazione rilasciata dal soggetto gestore) possono essere portati in deduzione, non oltre il quarto periodo d'imposta successivo a quello di maturazione, dalle plusvalenze realizzate nell'ambito di un altro rapporto cui sia applicabile il regime del risparmio amministrato, ovvero utilizzati (per l'importo che trova capienza in esso) nell'ambito di un altro rapporto per il quale sia stata effettuata l'opzione per il regime del risparmio gestito, purché il rapporto o deposito in questione sia intestato agli stessi soggetti intestatari del rapporto o deposito di provenienza, ovvero possono essere portate in deduzione dai medesimi soggetti in sede di dichiarazione dei redditi, secondo le medesime regole applicabili alle minusvalenze eccedenti di cui al precedente punto (a).

*(ii) Persone fisiche esercenti attività d'impresa, società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'articolo 5 del TUIR*

Le plusvalenze realizzate da persone fisiche nell'esercizio di impresa, società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'art. 5 del TUIR mediante cessione a titolo oneroso di azioni concorrono, per l'intero ammontare, a formare il reddito d'impresa imponibile, soggetto a tassazione in Italia secondo il regime ordinario.

Secondo quanto chiarito dall'amministrazione finanziaria, gli elementi negativi di reddito realizzati da persone fisiche nell'esercizio di impresa, società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'art. 5 del TUIR mediante cessione a titolo oneroso delle Azioni sarebbero integralmente deducibili dal reddito imponibile del soggetto cedente.

Tuttavia, laddove siano soddisfatte le condizioni evidenziate ai punti (a), (b), (c) e (d) del successivo paragrafo, le plusvalenze concorrono alla formazione del reddito d'impresa imponibile in misura parziale.

Il DM 2 aprile 2008 – in attuazione dell'art. 1, comma 38 della Legge Finanziaria 2008 – ha rideterminato la percentuale di concorso alla formazione del reddito nella misura del 49,72%. Tale percentuale si applica alle plusvalenze realizzate a decorrere dal 1° gennaio 2009.

Le minusvalenze realizzate relative a partecipazioni con i requisiti di cui ai punti (a), (b), (c) e (d) del successivo paragrafo sono deducibili in misura parziale analogamente a quanto previsto per la tassazione delle plusvalenze.

Ai fini della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze fiscalmente rilevanti, il costo fiscale delle azioni cedute è assunto al netto delle svalutazioni dedotte nei precedenti periodi di imposta.

*(iii) Società ed enti di cui all'articolo 73(1), lett. a) e b), del TUIR*

Le plusvalenze realizzate dalle società ed enti di cui all'art. 73(1), lett. a) e b), del TUIR, ovvero sia da società per azioni e in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata, enti pubblici e privati che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività

commerciali, mediante cessione a titolo oneroso delle Azioni concorrono a formare il reddito d'impresa imponibile per il loro intero ammontare.

Tuttavia, ai sensi dell'art. 87 del TUIR, le plusvalenze realizzate relativamente ad azioni in società ed enti indicati nell'art. 73 del TUIR non concorrono alla formazione del reddito imponibile in quanto esenti nella misura del 95%, se le suddette azioni presentano i seguenti requisiti:

- ininterrotto possesso dal primo giorno del dodicesimo mese precedente quello dell'avvenuta cessione considerando cedute per prime le azioni o quote acquisite in data più recente;
- classificazione nella categoria delle immobilizzazioni finanziarie nel primo bilancio chiuso durante il periodo di possesso;
- residenza fiscale della società partecipata in uno Stato o territorio di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze emanato ai sensi dell'art. 168-*bis* del TUIR, o, alternativamente, l'avvenuta dimostrazione, a seguito dell'esercizio dell'interpello secondo le modalità di cui al comma 5, lettera b), dell'art. 167 del TUIR, che dalle partecipazioni non sia stato conseguito, sin dall'inizio del periodo di possesso, l'effetto di localizzare i redditi in Stati o territori diversi da quelli individuati nel medesimo decreto di cui all'art. 168-*bis* del TUIR.
- la società partecipata esercita un'impresa commerciale secondo la definizione di cui all'art. 55 del TUIR; tuttavia tale requisito non rileva per le partecipazioni in società i cui titoli sono negoziati nei mercati regolamentati.

I requisiti di cui ai punti (c) e (d) del comma 1 dell'art. 87 del TUIR devono sussistere ininterrottamente, al momento del realizzo delle plusvalenze, almeno dall'inizio del terzo periodo di imposta anteriore al realizzo stesso. Le cessioni delle azioni o quote appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni finanziarie e di quelle appartenenti alla categoria dell'attivo circolante vanno considerate separatamente con riferimento a ciascuna categoria.

In presenza dei requisiti menzionati, le minusvalenze realizzate dalla cessione di partecipazioni sono indeducibili dal reddito d'impresa.

Ai fini della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze fiscalmente rilevanti, il costo fiscale delle azioni cedute è assunto al netto delle svalutazioni dedotte nei precedenti periodi di imposta.

A decorrere dall'1° gennaio 2006, le minusvalenze e le differenze negative tra i ricavi e i costi relative ad azioni che non possiedono i requisiti per l'esenzione non rilevano fino a concorrenza dell'importo non imponibile dei dividendi, ovvero dei loro acconti, percepiti nei trentasei mesi precedenti il loro realizzo/conseguimento. Tale disposizione (i) si applica con riferimento alle azioni acquisite nei 36 mesi precedenti il realizzo/conseguimento, sempre che siano soddisfatte le condizioni di cui ai precedenti punti (c) e (d), ma (ii) non si applica ai soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali di cui al Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002.

In relazione alle minusvalenze deducibili dal reddito di impresa, deve inoltre essere segnalato che, ai sensi dell'art. 5-*quinquies*, comma 3, del Decreto Legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla Legge 2 dicembre 2005, n. 248, qualora l'ammontare delle suddette minusvalenze, derivanti da operazioni su azioni negoziate in mercati regolamentati, risulti superiore a 50.000,00 Euro, anche a seguito di più operazioni, il contribuente dovrà comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati e le notizie relativi all'operazione. Il dettaglio delle notizie che dovranno formare oggetto di comunicazione, oltre ai termini ed alle modalità procedurali di detta comunicazione, sono contenute nel provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 29 marzo 2007 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 13 aprile 2007, n. 86).

In caso di comunicazione omessa, incompleta o infedele, la minusvalenza realizzata non sarà deducibile ai fini fiscali.

Per alcuni tipi di società, ed al ricorrere di talune fattispecie, le plusvalenze realizzate dai suddetti soggetti mediante cessione di azioni concorrono a formare anche il relativo valore netto della produzione, soggetto ad imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

*(iv) Enti di cui all'articolo 73(1), lett. c) del TUIR, fiscalmente residenti in Italia*

Le plusvalenze realizzate, al di fuori dell'attività d'impresa, da enti non commerciali residenti, sono assoggettate a tassazione con le stesse regole previste per le plusvalenze realizzate da persone fisiche su partecipazioni detenute non in regime d'impresa.

*(v) Fondi pensione italiani e O.I.C.V.M.*

Le plusvalenze realizzate da fondi pensione italiani di cui al Decreto 252 mediante cessione a titolo oneroso di azioni concorrono alla determinazione del risultato netto maturato soggetto a tassazione in capo al percipiente con imposta sostitutiva dell'11 per cento.

Le plusvalenze realizzate da O.I.C.V.M. mediante cessione a titolo oneroso di azioni concorrono alla determinazione del risultato di gestione del fondo soggetto a tassazione in capo al soggetto partecipante al fondo.

Con riferimento ai redditi percepiti dai soggetti partecipanti ad O.I.C.V.M., il prelievo deve essere applicato, dalla società di gestione del fondo, sui proventi derivanti dalla gestione del fondo (redditi di capitale) e/o su quelli derivanti dal realizzo (percezione dei proventi, cessione delle quote, cambiamento d'intestazione e *switch*) delle quote (redditi diversi). La ritenuta nella misura del 20% è applicata a titolo d'imposta nel caso in cui siano percepiti da società semplici e da persone fisiche al di fuori dello svolgimento di attività d'impresa e a titolo d'acconto negli altri casi (percezione nell'ambito dello svolgimento di un'attività d'impresa).

*(vi) Fondi comuni di investimento immobiliare*

Ai sensi del D.L. 351/2001, ed a seguito delle modifiche apportate dall'art. 41-*bis* del D.L. 269/2003, i proventi, ivi incluse le plusvalenze derivanti dalla cessione di azioni, conseguiti dai fondi comuni di investimento immobiliare istituiti ai sensi dell'art. 37 del TUF e dell'art. 14-*bis* della Legge 86/1994, non sono soggetti ad imposte sui redditi in capo al fondo ma concorrono a formare il risultato del fondo assoggettato a tassazione in capo ai soggetti partecipanti ai fondi.

*(vii) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia, dotati di stabile organizzazione nel territorio dello Stato*

Relativamente ai soggetti non residenti che detengono la partecipazione attraverso una stabile organizzazione in Italia, tali somme concorrono alla formazione del reddito della stabile organizzazione secondo il regime impositivo previsto per le plusvalenze realizzate da società ed enti di cui all'art. 73(1), lett. a) e b) del TUIR, fiscalmente residenti in Italia. Qualora la partecipazione non sia connessa ad una stabile organizzazione in Italia del soggetto non residente, si faccia riferimento a quanto esposto al paragrafo che segue.

*(viii) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato*

**Partecipazioni Non Qualificate**

Le plusvalenze realizzate da soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione in Italia (attraverso cui siano detenute le partecipazioni), derivanti dalla cessione a titolo oneroso di Partecipazioni Non Qualificate in società italiane negoziate in mercati regolamentati (come l'Emittente), non sono soggette a tassazione in Italia, anche se ivi detenute. In capo agli azionisti fiscalmente non residenti in Italia cui si applica il regime del risparmio amministrato ovvero che abbiano optato per il regime del risparmio gestito di cui agli articoli 6 e 7 del D.Lgs. 461/1997 il beneficio dell'esenzione è subordinato alla presentazione di un'autocertificazione attestante la non residenza fiscale in Italia.

## Partecipazioni Qualificate

Le plusvalenze realizzate da soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione in Italia (attraverso cui siano detenute le partecipazioni), derivanti dalla cessione a titolo oneroso di Partecipazioni Qualificate concorrono alla formazione del reddito imponibile del soggetto percipiente secondo le stesse regole previste per le persone fisiche non esercenti attività d'impresa. Tali plusvalenze sono assoggettate a tassazione unicamente in sede di dichiarazione annuale dei redditi, poiché le stesse non possono essere soggette né al regime del risparmio amministrato né al regime del risparmio gestito. Resta comunque ferma, ove applicabile, l'applicazione delle disposizioni previste dalle convenzioni internazionali contro le doppie imposizioni.

### 4.11.3. Regime SIIQ

#### Il trattamento fiscale dei dividendi

I dividendi conseguiti tramite la partecipazione in SIIQ sono soggetti ad un regime fiscale differenziato a seconda che derivino dalla distribuzione di utili relativi alla gestione esente ovvero dalla distribuzione di utili relativi alla gestione imponibile.

Con riferimento agli utili derivanti dalla gestione imponibile questi sono assoggettati al regime ordinario di tassazione dei dividendi distribuiti dalle società di capitali. In merito, l'art. 27-ter del DPR 600/1973 può prevedere, a seconda della tipologia del soggetto percipiente, l'applicazione di un'imposta sostitutiva sugli "utili in qualsiasi forma corrisposti" in luogo della ritenuta di cui ai commi 1, 3 e 3-ter dell'art. 27 del DPR 600/1973. Per la descrizione completa della disciplina fiscale applicabile per gli utili derivanti dalla gestione imponibile, si rinvia a quanto riportato al paragrafo 4.11.1.

Con riferimento agli utili derivanti dalla gestione esente, il comma 134 - nel testo modificato dall'art. 1, comma 374, lettera c), della Legge Finanziaria 2008 - stabilisce che "*I soggetti residenti presso i quali i titoli di partecipazione detenuti nelle SIIQ sono stati depositati, direttamente o indirettamente, aderenti al sistema di deposito accentrato e gestito dalla Monte Titoli Spa ai sensi del regolamento CONSOB emanato in attuazione delle disposizioni del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e del decreto legislativo 24 giugno 1998, n. 213, nonché i soggetti non residenti che aderiscono a sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al sistema Monte Titoli*" operano, con obbligo di rivalsa, una ritenuta alla fonte del 20 per cento sugli utili in qualunque forma corrisposti derivanti dalla gestione esente ed erogati a soggetti diversi da altre SIIQ. Tale ritenuta è applicata dagli intermediari depositari. La successiva lettera d) del citato comma 374 ha inoltre introdotto nell'art. 1 della legge n. 296 del 2006 il comma 134-bis in base al quale "*Ai fini dell'applicazione della ritenuta disciplinata dal comma 134 sugli utili distribuiti dalle SIIQ si applicano, in quanto compatibili le disposizioni di cui all'art. 27-ter del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e successive modificazioni, ad eccezione del comma 6*".

In sostanza, ai sensi di quanto previsto dal predetto art. 27-ter, gli intermediari depositari, non solo hanno l'obbligo di calcolare, prelevare e versare la ritenuta, ma sono tenuti altresì ad effettuare le prescritte comunicazioni nominative nell'ambito della dichiarazione annuale del sostituto d'imposta relativamente ai soggetti nei confronti dei quali la ritenuta si applica a titolo d'acconto.

I soggetti non residenti tenuti ad applicare l'imposta sostitutiva devono nominare quale loro rappresentante fiscale in Italia una banca o una società di intermediazione mobiliare residente nel territorio dello Stato, una stabile organizzazione in Italia di banche o di imprese di investimento non residenti, ovvero una società di gestione accentrata di strumenti finanziari autorizzata ai sensi dell'art. 80 del TUF.

È, inoltre, previsto che il rappresentante fiscale deve adempiere ai propri compiti negli stessi termini e con le stesse responsabilità previste per i soggetti residenti in Italia. In particolare:

- deve versare la ritenuta all'Erario;
- deve effettuare le comunicazioni di cui all'art. 7 della legge 29 dicembre 1962, n. 1745;
- deve fornire, entro quindici giorni, dalla richiesta dell'Amministrazione Finanziaria, ogni notizia o documento utile per comprovare il corretto assolvimento degli obblighi riguardanti la ritenuta in oggetto.

Si ritiene inoltre che siano applicabili le disposizioni del comma 3 del predetto art. 27-ter che prevedono particolari modalità che gli intermediari devono adottare per la gestione dell'imposta sostitutiva, prevista dal comma 1 dello stesso articolo, nell'ambito del conto unico di cui al comma 1, art. 3, del decreto legislativo 1 aprile 1996, n. 239.

Secondo quanto esplicitamente previsto dal predetto comma 134-bis, non è invece possibile per l'intermediario applicare le disposizioni di cui al comma 6 dell'art. 27-ter del DPR 600/1973 concernenti l'esenzione prevista dall'art. 27-bis dello stesso DPR 600/1973 per gli utili corrisposti da società "figlie" italiane a società "madri" che rientrino nell'ambito applicativo della direttiva n. 435/90/CEE del Consiglio del 23 luglio 1990 (cosiddetta direttiva "madre-figlia")

Al riguardo appare opportuno precisare che i dividendi corrisposti dalle SIIQ, o dalle SIINQ, a società residenti in uno Stato membro dell'Unione Europea o dello Spazio Economico Europeo relativi ad utili della gestione esente non possono fruire del regime di esonero da ritenuta, previsto dall'art. 27-bis del DPR 600/1973 per i dividendi distribuiti a soggetti non residenti in attuazione della direttiva "madre-figlia".

Tale disposizione consente di fruire del regime di esonero da ritenuta soltanto in relazione alla ritenuta effettuata sui dividendi ai sensi dell'art. 27 del medesimo decreto, ossia per l'ordinaria ritenuta applicabile ai dividendi corrisposti a soggetti non residenti.

Non è possibile, infatti, richiamare l'applicazione della citata direttiva in quanto l'art. 2 della medesima considera qualificabili come "società figlia" soltanto la società che sia assoggettata all'imposta sul reddito delle società "senza possibilità di opzione e senza esserne esentata". Presupposto questo che non risulta integrato nella fattispecie in esame, posto che, come illustrato in precedenza, le SIIQ fruiscono di un regime di esenzione dall'IRES per il reddito derivante dalla gestione esente.

Resta inteso che possono, invece, usufruire del regime "madre-figlia", qualora ricorrano tutte le condizioni previste dalla predetta Direttiva n. 435/90/CEE, i dividendi derivanti dalla gestione imponibile.

La ritenuta di cui al predetto comma 134, sia nel caso di utili di SIIQ, che nel caso di utili di SIINQ, è applicata a titolo d'acconto nel caso in cui i proventi siano relativi a partecipazioni detenute nell'esercizio di un'attività d'impresa (quindi nei confronti di imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale, società in nome collettivo, in accomandita semplice e società ad esse equiparate, società ed enti commerciali, stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di società ed enti non residenti). Ai sensi del comma 134, l'intero importo dei dividendi percepiti concorre alla formazione del reddito imponibile.

La ritenuta è applicata, invece, a titolo d'imposta in tutti gli altri casi. Stante il tenore letterale della norma, che prevede l'applicazione della ritenuta sugli utili in qualunque forma corrisposti, è da ritenere che essa si applichi anche sui dividendi corrisposti in relazione a partecipazioni qualificate ai sensi della lett. c) dell'art. 67, comma 1, del TUIR, che ordinariamente concorrono alla formazione del reddito imponibile nella misura del 49,72 per cento con riferimento agli utili formati successivamente al 31 dicembre 2007 e del 40 per cento per gli utili formati precedentemente.

I dividendi assoggettati a ritenuta a titolo d'imposta, quindi, non dovranno concorrere alla formazione del reddito imponibile IRES od IRPEF in sede di dichiarazione dei redditi.

L'applicazione della ritenuta è, invece, espressamente esclusa, ai sensi del comma 134, per i dividendi corrisposti a:

- forme di previdenza complementare di cui al decreto legislativo 5 dicembre 2005, n. 252;
- organismi di investimento collettivo del risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal TUF (fondi mobiliari, SICAV e fondi immobiliari);
- gestioni individuali di portafoglio di cui all'art. 7 del Decreto Legislativo 21 novembre 1997, n. 461.

Pertanto, ai fini dell'applicazione della ritenuta in argomento, i predetti soggetti sono trattati come "lordisti". Conseguentemente, per gli organismi di investimento collettivo e per le gestioni individuali, nonché per i fondi pensione, gli utili derivanti dalla partecipazione in SIIQ e SIINQ sono computati nel risultato di gestione assoggettato a tassazione in capo al

soggetto percipiente secondo le modalità precedentemente descritte al paragrafo 4.11.1. La misura della predetta ritenuta, , dal 1° gennaio 2012, è applicata nella misura del 20% (cfr. Agenzia delle Entrate, circolare n. 11/E/2012 del 28 marzo 2012) in relazione alla parte dell'utile di esercizio riferibile a contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431.

### **Il trattamento fiscale delle plusvalenze**

Le partecipazioni detenute nelle SIIQ e nelle SIINQ non beneficiano in ogni caso dei regimi di esenzione, anche parziali, previsti dagli articoli 58, 87 e 68, comma 3 del TUIR, quindi, le plusvalenze relative a partecipazioni in SIIQ o SIINQ concorrono alla formazione dell'imponibile IRES o IRPEF per il loro intero ammontare, nella considerazione che il reddito prodotto da tali società beneficia di un regime di esenzione per la parte (prevalente) riferita alla gestione esente.

Per ragioni di coerenza sistematica, nonostante la previsione del comma 135 faccia riferimento solo alle plusvalenze derivanti da atti di realizzo di partecipazioni in SIIQ, si ritiene che il mancato riconoscimento del beneficio della *pex* debba simmetricamente comportare anche il riconoscimento delle eventuali minusvalenze realizzate.

Occorre considerare, infatti, che le partecipazioni in SIIQ, non beneficiando del regime di esenzione, possono qualificarsi come beni diversi da quelli indicati nell'art. 87 del TUIR e, come tali, rientrano nell'ambito applicativo dell'art. 101, comma 1, del TUIR ai fini del riconoscimento delle minusvalenze da realizzo.

#### *Partecipazioni detenute in regime di impresa*

In particolare, il comma 1 dell'art. 14 prevede, per i soggetti che detengono in regime di impresa partecipazioni in SIIQ o SIINQ classificate tra le immobilizzazioni finanziarie, che "ai fini dell'applicazione della disciplina sul reddito d'impresa, il costo fiscale delle partecipazioni, si considera incrementato della parte di utili corrispondente alla gestione imponibile della partecipata e decrementato della parte di tali utili effettivamente distribuita".

Si ritiene che il costo fiscale della partecipazione deve essere incrementato anche del valore delle riserve di utili che risulta dal bilancio dell'esercizio precedente a quello di ingresso nel regime speciale, formate con utili assoggettati a tassazione ordinaria.

Ne consegue che, in vigenza del regime speciale, il costo fiscale della partecipazione dovrà essere diminuito non solo per effetto della distribuzione di utili della gestione imponibile, ma anche per effetto della distribuzione delle predette riserve di utili.

Infine, in caso di fuoriuscita dal regime speciale, occorrerà decrementare il costo fiscale delle partecipazioni del valore delle riserve formate con utili della gestione imponibile e con utili pregressi (ante regime speciale) assoggettati a tassazione ordinaria.

Il successivo comma 2 dell'art. 14 disciplina, inoltre, gli effetti sul costo fiscale delle partecipazioni conseguenti all'assoggettamento a tassazione, sostitutiva o ordinaria ai sensi dei commi 126 e 130, delle plusvalenze derivanti dal realizzo a valore normale (*fair value*) degli immobili e diritti reali immobiliari al momento dell'ingresso nel regime speciale. Tale disposizione stabilisce che "*il costo fiscale di dette partecipazioni si considera proporzionalmente incrementato dell'importo delle plusvalenze al netto delle minusvalenze assoggettato a imposta d'ingresso sostitutiva presso la partecipata ovvero incluso nel reddito d'impresa di questa*".

Anche in questo caso, infatti, l'eventuale cessione delle partecipazioni detenute nella SIIQ, non beneficiando del regime *pex*, avrebbe potuto generare una doppia imposizione economica ed una conseguente penalizzazione della posizione fiscale del socio.

Come rilevato in occasione della circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8 del 31 gennaio 2008, a cui si rinvia per maggiori chiarimenti, il costo fiscale della partecipazione deve essere incrementato anche del valore delle riserve di utili risultanti dal bilancio dell'esercizio precedente a quello di ingresso nel regime speciale e, quindi, formate con utili assoggettati a tassazione ordinaria. Di conseguenza, in vigenza del regime speciale, il costo fiscale della partecipazione dovrà essere diminuito non solo a causa della distribuzione di utili relativi

alla gestione imponibile, ma anche per effetto della distribuzione delle predette riserve di utili.

#### *Partecipazioni detenute fuori dal regime di impresa*

Per quanto concerne, invece, il regime fiscale applicabile ai soggetti che operano al di fuori dell'esercizio d'impresa e che conseguono plusvalenze da cessione a titolo oneroso di partecipazioni in SIIQ e in SIINQ è necessario distinguere a seconda che si tratti di partecipazioni qualificate o non qualificate, rispettivamente ai sensi dell'art. 67, comma 1, lettere c) e c-bis), del TUIR.

Per le plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni qualificate tali plusvalenze, pertanto, concorrono alla formazione del reddito imponibile per il loro intero ammontare.

Le plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni non qualificate, invece, sono soggette all'applicazione del regime ordinario di imposta sostitutiva con aliquota del 20 per cento per il loro intero ammontare, ai sensi dell'art. 5, comma 2, del Decreto Legislativo 21 novembre 1997 n. 461.

Come rilevato in occasione della circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8 del 31 gennaio 2008, a cui si rinvia per maggiori chiarimenti, al fine di evitare fenomeni di doppia imposizione economica sulle plusvalenze derivanti dalla capitalizzazione di utili relativi alla gestione imponibile, il comma 3 dell'art. 14 del Decreto n.174/2007 consente di imputare, ad incremento del costo fiscale delle partecipazioni in SIIQ e SIINQ, gli utili della gestione imponibile, nonché le plusvalenze, al netto delle minusvalenze, assoggettate ad imposta al momento dell'ingresso nel regime speciale.

#### **4.11.4. Tassa sui contratti di borsa**

Ai sensi dell'art. 37 del Decreto Legge n. 248 del 31 dicembre 2007 convertito in Legge 28 febbraio 2008, n. 31, la tassa sui contratti di borsa di cui al Regio Decreto n. 3278 del 30 dicembre 1923 è stata abrogata.

#### **4.11.5. Imposta sulle transazioni finanziarie**

La legge n. 228/2012 (art. 1, commi da 491 a 499) ha introdotto l'imposta sulle transazioni finanziarie (cd. "*Tobin Tax*"), disciplinata dal DM 21 febbraio 2013 (successivamente modificato dal DM 18 marzo 2013), avente ad oggetto il trasferimento di talune attività finanziarie incluse le azioni.

L'imposta in oggetto trova applicazione con riferimento al trasferimento di proprietà, di cui al comma 491 della legge n. 228/2012, delle azioni (quotate e non quotate in mercati regolamentati) e degli altri strumenti finanziari partecipativi emessi da società residenti nel territorio dello Stato. In particolare, l'imposta si applica sugli acquisti di azioni emesse nel territorio italiano da società con capitale superiore a cinquecento milioni di Euro (per le società quotate è necessario fare riferimento alla capitalizzazione media nel mese di novembre dell'anno precedente a quello in cui avviene il trasferimento di proprietà secondo quanto disposto dall'art. 1, comma 491, ultimo periodo, della legge n. 228/2012), a prescindere dal Paese di provenienza dell'ordine di compravendita. Con riferimento al periodo d'imposta 2013, gli emittenti con capitalizzazione media inferiore a cinquecento milioni di Euro, nel mese di novembre 2012, sono stati individuati nell'allegato al DM 21 febbraio 2013: IGD è inclusa nella lista di società riportata nell'allegato al DM 21 febbraio 2013 (*i.e.* emittenti con capitalizzazione media nel mese di novembre 2012 inferiore a cinquecento milioni di Euro), conseguentemente, ai sensi dell'art. 1 comma 491 del DM 21 febbraio 2013, con riferimento al 2013, i trasferimenti di proprietà delle azioni emesse dalla Società negoziate in mercati regolamentari o sistemi multilaterali di negoziazione sono esclusi dall'imposta. Con riferimento agli esercizi successivi al 2013, la Consob, ai sensi dell'art. 17 del DM 21 febbraio 2013, entro il 10 dicembre di ogni anno, redige e trasmette al Ministero dell'economia e delle finanze la lista delle società che rispettano il limite di capitalizzazione di cui all'art. 1 comma 491, ultimo periodo della legge n. 228/2012 (*i.e.* capitalizzazione media nel mese di novembre inferiore a cinquecento milioni di Euro) e le

cui azioni sono negoziate in un mercato regolamentato o in un sistema multilaterale di negoziazione italiano.

Il valore della transazione di cui al comma 491 della legge n. 228/2012 è determinato sulla base del saldo netto delle transazioni regolate giornalmente, relative al medesimo strumento finanziario e concluse nella stessa giornata operativa dallo stesso soggetto in favore del quale avviene il trasferimento.

L'aliquota d'imposta per i trasferimenti di proprietà di cui all'art. 1, comma 491 della legge n. 228/2012 è pari allo 0,2 % della transazione ed è ridotta alla metà per i trasferimenti che avvengano a seguito di operazioni concluse in mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione; tale riduzione si applica anche nel caso di acquisto di azioni, strumenti finanziari partecipativi e titoli rappresentativi tramite l'intervento di un intermediario finanziario che si interponga tra le parti della transazione acquistando i predetti strumenti su un mercato regolamentato o un sistema multilaterale di negoziazione, sempre che tra le transazioni di acquisto e di vendita vi sia coincidenza di prezzo, quantità complessiva e data di regolamento.

Il soggetto responsabile del versamento dell'imposta è il soggetto che interviene nell'esecuzione dell'operazione, o il soggetto che riceve direttamente l'ordine dell'esecuzione. Nel caso in cui, però, intervengano nell'esecuzione dell'operazione soggetti localizzati in Stati o territori con i quali non sono in vigore accordi per lo scambio di informazioni e per l'assistenza al recupero dei crediti ai fini dell'imposta, questi si considerano a tutti gli effetti acquirenti o controparti finali dell'ordine di esecuzione; in merito, l'art. 19, comma 4 del DM 21 febbraio 2013, ha demandato all'Agenzia delle entrate il compito di individuare tali Stati o territori con i quali non sono in vigore accordi per lo scambio di informazioni (*cf.* Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate n. 26948/2013 del 1° marzo 2013 e n. 40010/2013 del 29 marzo 2013).

#### ***4.11.6. Imposta sulle successioni e donazioni***

Il Decreto Legge n. 262 del 3 ottobre 2006, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 novembre 2006, n. 286, ha istituito l'imposta sulle successioni e donazioni su trasferimenti di beni e diritti per causa di morte, per donazione o a titolo gratuito e sulla costituzione di vincoli di destinazione. Per quanto non disposto dai commi da 47 a 49 e da 51 a 54 dell'art. 2 della Legge n. 286 del 2006, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, nel testo vigente alla data del 24 ottobre 2001.

Per i soggetti residenti l'imposta di successione e donazione viene applicata su tutti i beni e i diritti trasferiti, ovunque esistenti. Per i soggetti non residenti, l'imposta di successione e donazione viene applicata esclusivamente sui beni e i diritti esistenti nel territorio italiano. Si considerano in ogni caso esistenti nel territorio italiano le azioni in società che hanno in Italia la sede legale o la sede dell'amministrazione o l'oggetto principale.

##### *a) L'imposta sulle successioni*

Ai sensi dell'art. 2, comma 48 della Legge 24 novembre n. 286, i trasferimenti di beni e diritti per causa di morte sono soggetti all'imposta sulle successioni, con le seguenti aliquote, da applicarsi sul valore complessivo netto dei beni:

(i) per i beni ed i diritti devoluti a favore del coniuge e dei parenti in linea retta, l'aliquota è del 4%, con una franchigia di 1.000.000 di Euro per ciascun beneficiario;

(ii) per i beni ed i diritti devoluti a favore degli altri parenti fino al quarto grado e degli affini in linea retta, nonché degli affini in linea collaterale fino al terzo grado, l'aliquota è del 6% (con franchigia pari a Euro 100.000 per i soli fratelli e sorelle);

(iii) per i beni ed i diritti devoluti a favore di altri soggetti, l'aliquota è dell'8% (senza alcuna franchigia). Se il beneficiario è un portatore di handicap riconosciuto grave ai sensi della Legge 5 febbraio 1992, n. 104, l'imposta sulle successioni si applica esclusivamente sulla parte del valore della quota o del legato che supera l'ammontare di 1.500.000 Euro.

##### *b) L'imposta sulle donazioni*

Ai sensi dell'art. 2, comma 49 della Legge 24 novembre 2006 n. 286, per le donazioni e gli atti di trasferimento a titolo gratuito di beni e diritti e la costituzione di vincoli di destinazione di beni, l'imposta sulle donazioni è determinata dall'applicazione delle seguenti aliquote al valore globale dei beni e dei diritti al netto degli oneri da cui è gravato il beneficiario, ovvero, se la donazione è fatta congiuntamente a favore di più soggetti o se in uno stesso atto sono compresi più atti di disposizione a favore di soggetti diversi, al valore delle quote dei beni o diritti attribuibili:

(i) in caso di donazione o di trasferimento a titolo gratuito a favore del coniuge e dei parenti in linea retta, l'imposta sulle donazioni si applica con un'aliquota del 4% con una franchigia di 1.000.000 di Euro per ciascun beneficiario;

(ii) in caso di donazione o di trasferimento a titolo gratuito a favore degli altri parenti fino al quarto grado e degli affini in linea retta, nonché degli affini in linea collaterale fino al terzo grado, l'imposta sulle successioni si applica con un'aliquota del 6% (con franchigia pari a Euro 100.000 per i soli fratelli e sorelle);

(iii) in caso di donazione o di trasferimento a titolo gratuito a favore di altri soggetti, l'imposta sulle successioni si applica con un'aliquota dell'8% (senza alcuna franchigia).

Se il beneficiario è un portatore di handicap riconosciuto grave ai sensi della Legge 5 febbraio 1992, n. 104, l'imposta sulle donazioni si applica esclusivamente sulla parte del valore che supera l'ammontare di 1.500.000 Euro.

#### ***4.11.7. Imposta di bollo sul dossier titoli***

In base all'art. 13 della tariffa allegata al D.P.R. n. 642/1972, così come modificato dall'art. 19 del D.L. n. 201/2011, sulle comunicazioni ricevute da parte degli investitori residenti in merito al proprio *dossier* titoli è prevista l'applicazione, a cura degli intermediari finanziari, di un'imposta di bollo in misura proporzionale, indicativamente, pari allo 0,15% dal 1° gennaio 2013, con importo minimo pari ad Euro 34,2. La base imponibile su cui applicare l'imposta proporzionale è il valore di mercato o, in mancanza, il valore nominale o di rimborso degli strumenti finanziari che compongono il dossier oggetto di comunicazione da parte della propria banca. Per maggiori informazioni sull'applicabilità e sulla quantificazione di tale imposta si consiglia di contattare la propria banca depositaria in quanto soggetto incaricato di applicare l'imposta di bollo in oggetto.

#### ***4.11.8. Regime di circolazione***

Le Azioni sono liberamente trasferibili e sono soggette al regime di circolazione previsto per le azioni ordinarie emesse da società di diritto italiano.

#### ***4.11.9. Limitazioni alla libera disponibilità delle azioni***

Non esiste alcuna limitazione alla libera disponibilità delle azioni.

## CAPITOLO V - CONDIZIONI DELL'OFFERTA

### 5.1. Condizioni, statistiche relative all'Offerta, calendario previsto e modalità di sottoscrizione dell'Offerta

#### 5.1.1. Condizioni alle quali l'Offerta è subordinata

L'Offerta non è subordinata ad alcuna condizione.

#### 5.1.2. Ammontare totale dell'Offerta

L'Offerta ha ad oggetto massime n. 23.633.236 Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale, deliberato dall'Assemblea Straordinaria del 18 aprile 2013, per un controvalore complessivo di massimi Euro 17.724.927.

Le Azioni saranno offerte ai soggetti aventi diritto al dividendo relativo all'esercizio 2012, fino alla concorrenza dell'80% del dividendo complessivo ad essi spettante, nel rapporto di assegnazione di n. 2 Azioni ogni 27 azioni ordinarie IGD possedute in relazione alle quali spetti il diritto al dividendo per l'esercizio 2012.

La seguente tabella riporta i dati rilevanti dell'Offerta.

DATI RILEVANTI	
Numero di Azioni offerte in sottoscrizione	23.633.236
Rapporto di assegnazione	n. 2 Azioni ogni n. 27 azioni ordinarie IGD possedute in relazione alle quali spetti il diritto al dividendo 2012
Prezzo di Offerta per ciascuna Azione	Euro 0,75
Controvalore massimo dell'Aumento di Capitale	Euro 17.724.927
Numero totale di azioni componenti il capitale sociale dopo l'Aumento di Capitale, in caso di integrale sottoscrizione	353.658.519
Capitale sociale dopo l'Aumento di Capitale in caso di integrale sottoscrizione	Euro 340.270.842,08
Percentuale delle Azioni sul capitale sociale, in caso di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale	6,68%

#### 5.1.3. Periodo di validità dell'Offerta e modalità di sottoscrizione.

L'operazione di Aumento di Capitale è articolata come segue:

- in data 20 maggio 2013, avrà luogo lo stacco della cedola n. 10 relativa al dividendo per l'esercizio 2012 e della cedola n. 11 relativa al diritto di sottoscrizione delle Azioni. La suddetta cedola n. 11 non sarà negoziabile né trasferibile;
- in data 20 maggio 2013 sarà avviato il Periodo di Offerta che si concluderà il 31 maggio 2013 (estremi inclusi), salvo proroga. Ciascun sottoscrittore dovrà presentare apposita richiesta di sottoscrizione presso gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata, che sono tenuti a dare le relative istruzioni a Monte Titoli entro le 15.30 dell'ultimo giorno del Periodo di Offerta. Pertanto, ciascun sottoscrittore dovrà presentare apposita richiesta di sottoscrizione con le modalità e nel termine che il suo intermediario depositario gli avrà comunicato per assicurare il rispetto del termine finale di cui sopra.
- in data 23 maggio 2013, avrà luogo il pagamento agli aventi diritto del dividendo relativo all'esercizio 2012.

Si rende noto che il calendario dell'operazione è indicativo e potrebbe subire modifiche al verificarsi di eventi e circostanze indipendenti dalla volontà dell'Emittente, ivi inclusi particolari condizioni di volatilità dei mercati finanziari, che potrebbero pregiudicare il buon esito dell'Offerta. Eventuali modifiche del Periodo di Offerta saranno comunicate al

pubblico con apposito avviso da pubblicarsi con le stesse modalità di diffusione della Nota Informativa. Resta comunque inteso che l'inizio dell'Offerta avverrà entro e non oltre un mese dalla data della comunicazione del provvedimento di approvazione della Nota Informativa da parte di Consob.

La Società si riserva la facoltà di prorogare il Periodo di Offerta dandone tempestiva comunicazione a Consob e al pubblico mediante avviso da pubblicarsi un almeno un quotidiano a diffusione nazionale entro l'ultimo giorno del Periodo di Offerta.

I diritti di sottoscrizione non sono negoziabili né trasferibili.

La seguente tabella riporta il calendario indicativo dell'operazione e dell'Offerta.

CALENDARIO INDICATIVO DELL'OPERAZIONE E DELL'OFFERTA	
Stacco cedola relativa al dividendo per l'esercizio 2012 e stacco cedola relativa al diritto di sottoscrivere le Azioni	20 maggio 2013
Inizio del Periodo di Offerta	20 maggio 2013
Pagamento del dividendo relativo all'esercizio 2012	23 maggio 2013
Termine del Periodo di Offerta e termine ultimo di sottoscrizione delle Azioni	31 maggio 2013
Comunicazione dei risultati dell'Offerta	Entro 5 giorni dal termine del Periodo di Offerta

I soggetti aventi diritto al dividendo relativo all'esercizio 2012 che decidano di rinviarne l'incasso mediante apposite istruzioni trasmesse al sistema di gestione accentrata della Monte Titoli SpA per il tramite degli intermediari autorizzati saranno legittimati ad aderire all'Offerta con le stesse modalità indicate nel presente paragrafo.

I soggetti titolari del diritto di sottoscrizione delle Azioni che non abbiano aderito all'Offerta entro l'ultimo giorno del Periodo di Offerta decadranno dalla facoltà di sottoscrivere le Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale.

L'adesione all'Offerta avverrà mediante sottoscrizione, anche telematica, di moduli appositamente predisposti dagli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli, i quali conterranno almeno gli elementi di identificazione dell'Offerta e le seguenti informazioni riprodotte con carattere che ne consenta un'agevole lettura:

- l'avvertenza che l'aderente può ricevere gratuitamente copia della Nota Informativa, della Nota di Sintesi e del Documento di Registrazione; e;
- il richiamo al Capitolo Fattori di Rischio contenuto nella Nota Informativa, nella Nota di Sintesi e nel Documento di Registrazione.

Presso la sede dell'Emittente sarà inoltre disponibile, per gli intermediari che ne facessero richiesta, un facsimile di modulo di sottoscrizione.

La Società non risponde di eventuali ritardi imputabili agli intermediari autorizzati nell'esecuzione delle disposizioni impartite dai richiedenti in relazione all'adesione all'Offerta. La verifica della regolarità e delle adesioni pervenute agli intermediari autorizzati sarà effettuata dagli stessi.

#### **5.1.4. Informazione sulla sospensione o sulla revoca dell'Offerta**

L'Emittente si riserva la facoltà di ritirare l'Offerta, qualora dovessero verificarsi entro l'ultimo giorno del Periodo di Adesione circostanze straordinarie, così come previste nella prassi internazionale quali, tra l'altro, gravi mutamenti negativi riguardanti la situazione politica, finanziaria, economica, normativa, valutaria, di mercato a livello nazionale o internazionale ovvero eventi negativi riguardanti la situazione finanziaria, patrimoniale, reddituale della Società e/o del Gruppo o comunque accadimenti di rilievo relativi alla Società e/o al Gruppo che siano tali da pregiudicare il buon esito dell'Offerta o da renderne sconsigliabile l'effettuazione o la continuazione. Tale decisione verrà comunicata

tempestivamente al pubblico e alla Consob mediante avviso su almeno un quotidiano a diffusione nazionale e sul sito *internet* della Società [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)

Qualora non si desse esecuzione all'Offerta nei termini previsti nella presente Nota Informativa, ne verrà data comunicazione al pubblico e a Consob entro il giorno di borsa aperta antecedente quello previsto per l'inizio del Periodo di Offerta, mediante apposito avviso pubblicato su almeno un quotidiano a diffusione nazionale e contestualmente trasmesso a Consob.

#### ***5.1.5. Riduzione della sottoscrizione e modalità di rimborso***

Non è prevista alcuna possibilità per gli aderenti all'Offerta di ridurre, neanche parzialmente, la propria sottoscrizione.

#### ***5.1.6. Ammontare della sottoscrizione***

Le Azioni sono offerte ai soggetti aventi diritto al dividendo relativo all'esercizio 2012, fino alla concorrenza dell'80% del dividendo complessivo ad esso spettante, nel rapporto di assegnazione di n. 2 Azioni ogni n. 27 azioni ordinarie IGD possedute in relazione alle quali spettò il diritto al dividendo esercizio 2012.

L'ammontare della sottoscrizione - pari all'80% del dividendo lordo complessivo relativo all'esercizio 2012 spettante agli aventi diritto - è stato determinato al fine di tenere conto del regime di tassazione dei dividendi vigente in Italia, con riferimento al quale si rinvia al Capitolo IV, Paragrafo 4.11 della Nota Informativa.

#### ***5.1.7. Ritiro della sottoscrizione***

L'adesione all'Offerta è irrevocabile, salvo i casi di legge, e non può essere sottoposta a condizioni.

#### ***5.1.8. Pagamento e consegna delle Azioni***

Il pagamento integrale delle Azioni dovrà essere effettuato all'atto della sottoscrizione delle stesse, presso l'intermediario autorizzato presso il quale è stata presentata la richiesta di sottoscrizione; nessun onere o spesa accessoria è prevista da parte dell'Emittente a carico del richiedente.

Le Azioni sottoscritte entro la fine del Periodo di Offerta saranno accreditate sui conti degli intermediari autorizzati, aderenti al sistema gestito da Monte Titoli S.p.A. al termine della giornata contabile dell'ultimo giorno del Periodo di Offerta e saranno pertanto disponibili dal giorno di liquidazione successivo.

#### ***5.1.9. Risultati dell'Offerta***

I risultati dell'Offerta al termine del Periodo di Offerta verranno comunicati entro 5 giorni dal termine del Periodo di Offerta, mediante apposito comunicato.

#### ***5.1.10. Esercizio del diritto di prelazione, negoziabilità dei diritti di sottoscrizione e trattamento dei diritti di sottoscrizione non esercitati***

Le Azioni oggetto dell'Offerta rivengono dall'Aumento di Capitale con esclusione del diritto di opzione nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, ai sensi dell'art. 2441, comma quarto, secondo periodo, del codice civile.

Le Azioni sono offerte in sottoscrizione esclusivamente ai soggetti aventi diritto al dividendo relativo all'esercizio 2012, mediante stacco di una cedola non negoziabile e non trasferibile.

## **5.2. Piano di ripartizione e di assegnazione**

### ***5.2.1. Categorie di investitori potenziali e mercati.***

Le Azioni oggetto dell'Offerta saranno offerte in sottoscrizione esclusivamente ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2012.

L'Offerta è promossa esclusivamente in Italia sulla base della Nota Informativa. La Nota Informativa non costituisce offerta di strumenti finanziari negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia o in qualsiasi altro Paese estero nel quale l'Offerta non sia consentita in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili ovvero in deroga rispetto alle medesime disposizioni (collettivamente, gli "Altri Paesi").

In particolare, l'Offerta non è rivolta, direttamente o indirettamente, e non potrà essere accettata, direttamente o indirettamente, negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, tramite i servizi di ogni mercato regolamentato degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi, né tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché gli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed *internet* e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico). Parimenti, non saranno accettate adesioni effettuate mediante tali servizi, mezzi o strumenti. Né la Nota Informativa né qualsiasi altro documento afferente all'Offerta viene spedito e non deve essere spedito o altrimenti inoltrato, reso disponibile, distribuito o inviato negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi; questa limitazione si applica anche ai soggetti aventi diritto al dividendo per l'esercizio 2012 di IGD con indirizzo negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli Altri Paesi, o a persone che l'Emittente o i suoi rappresentanti sono consapevoli essere fiduciari, delegati o depositari in possesso di azioni IGD per conto di detti titolari.

Coloro i quali ricevono tali documenti (inclusi, tra l'altro, custodi, delegati e fiduciari) non devono distribuire, inviare o spedire alcuno di essi negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, né tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante gli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché gli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed *internet* e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico).

La distribuzione, l'invio o la spedizione di tali documenti negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, o tramite i servizi di ogni mercato regolamentato degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi, tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante gli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché gli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed *internet* e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico) non consentiranno di accettare adesioni all'Offerta in virtù di tali documenti.

Le Azioni e i relativi diritti di sottoscrizione non sono stati né saranno registrati ai sensi dello *United States Securities Act* del 1933 e successive modificazioni, né ai sensi delle normative in vigore in Canada, Giappone e Australia o negli Altri Paesi e non potranno conseguentemente essere offerti o, comunque, consegnati direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi.

#### ***5.2.2. Principali azionisti o membri degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza dell'Emittente che intendono sottoscrivere l'Offerta e persone che intendono sottoscrivere più del 5% dell'Offerta***

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, nessun azionista, né i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, né i principali dirigenti, hanno assunto alcun impegno in ordine alla sottoscrizione delle Azioni.

### **5.2.3. Informazioni da comunicare prima dell'assegnazione:**

Vista la natura di offerta pubblica di sottoscrizione dell'Offerta, non sono previste comunicazioni ai sottoscrittori prima dell'assegnazione delle Azioni.

### **5.2.4. Procedura per la comunicazione ai sottoscrittori delle assegnazioni**

La comunicazione di avvenuta assegnazione delle Azioni verrà effettuata alla rispettiva clientela dagli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli.

### **5.2.5. Over Allotment e «greenshoe»**

Non applicabili.

## **5.3. Fissazione del prezzo**

### **5.3.1. Prezzo di Offerta e spese a carico del sottoscrittore**

Il Prezzo di Offerta, pari a Euro 0,75 per Azione, è stato determinato dal Consiglio di Amministrazione in data 16 maggio 2013, sulla base dei criteri fissati dall'Assemblea Straordinaria del 18 aprile 2013. Nessun onere o spesa accessoria è prevista dall'Emittente a carico del sottoscrittore.

In particolare, il Prezzo di Offerta è pari alla media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati negli 8 giorni di borsa aperta antecedenti alla data del Consiglio di Amministrazione del 16 maggio 2013, rettificata (i) detraendo l'ammontare del dividendo relativo all'esercizio 2012 e (ii) applicando uno sconto del 7,16%.

Ai fini della determinazione dei suddetti criteri di fissazione del Prezzo di Offerta, in assenza di operazioni con caratteristiche analoghe realizzate in Italia, la Società ha condotto un'analisi su operazioni effettuate in Europa da emittenti quotati che prevedono l'attribuzione agli azionisti della facoltà di reinvestire tutto o parte del dividendo loro spettante in azioni di nuova emissione. In particolare:

- (i) dall'analisi di operazioni di emissioni di azioni realizzate recentemente da taluni emittenti francesi e spagnoli, connesse alla distribuzione di dividendi risulta che il prezzo è stato determinato facendo riferimento alla media dei prezzi rilevati in un determinato arco temporale che varia da 5 a 20 giorni di borsa aperta. Sulla base delle analisi effettuate, la Società ha ritenuto che, ai fini dell'individuazione di un prezzo di emissione corrispondente al valore di mercato delle azioni ai sensi dell'art. 2441, comma 4, secondo periodo, del codice civile, non si possa prescindere dal prezzo di borsa più recente del titolo IGD, in quanto rappresentativo del valore attribuito alla Società dagli investitori in quel momento e risultato della chiusura di numerosi scambi di vendita e acquisto. Tenendo conto delle condizioni di mercato e delle caratteristiche dell'azione IGD in termini di liquidità, volumi degli scambi giornalieri, della volatilità realizzata dal titolo durante gli ultimi sei mesi di mercato e dell'esigenza di determinare un prezzo di emissione il più possibile rappresentativo del prezzo di mercato al momento dell'offerta, la Società ha preso a riferimento una media di prezzi ufficiali rilevati in un arco temporale che può variare dai 5 ai 10 giorni di borsa aperta, al fine di evitare l'impatto di singole rilevazioni che possano risentire della liquidità limitata degli scambi. In particolare, è stato individuato quale parametro oggettivo per la determinazione del prezzo di emissione la media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati negli 8 giorni di borsa aperta antecedenti alla data del Consiglio di Amministrazione chiamato a fissare il suddetto prezzo;
- (ii) dall'analisi di operazioni analoghe effettuate in Francia, risulta inoltre che lo sconto applicato alla media dei prezzi rilevati è stato pari in media a circa il 10%; tale sconto è stato introdotto, tra l'altro, al fine di contenere i rischi di variazione in diminuzione del prezzo del titolo tra la data della fissazione del prezzo e il momento in cui

l'azionista può esercitare la facoltà di richiedere le azioni di nuova emissione in luogo del dividendo in denaro. Nel caso di specie, ai fini della determinazione dello sconto, è stata tenuta presente la volatilità dell'azione, il lasso temporale tra la determinazione del prezzo e l'adesione all'Aumento di Capitale, la mancanza di un incentivo fiscale al reinvestimento nonché le attuali condizioni di mercato e la prassi di mercato per operazioni di collocamento.

Alla luce di quanto sopra, la Società ha individuato quale criterio di fissazione del Prezzo di Offerta delle Azioni la media aritmetica dei Prezzi Ufficiali dell'azione IGD rilevati negli 8 giorni di borsa aperta antecedenti alla data del Consiglio di Amministrazione chiamato a fissare il suddetto prezzo, rettificata (i) detraendo l'ammontare del dividendo relativo all'esercizio 2012 e (ii) applicando uno sconto fino a un massimo del 10%.

Al riguardo, in data 27 marzo 2013, la Società di Revisione ha emesso la relazione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, del codice civile. Detta relazione è a disposizione del pubblico sul sito *internet* di IGD ([www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)).

### ***5.3.2. Comunicazione del prezzo dell'Offerta.***

Non applicabile.

### ***5.3.3. Motivazione dell'esclusione del diritto di opzione***

L'Aumento di Capitale è riservato esclusivamente ai soggetti aventi diritto al dividendo relativo all'esercizio 2012, con esclusione del diritto di opzione nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, ai sensi dell'art. 2441, comma quarto, secondo periodo, del codice civile.

### ***5.3.4. Differenza tra il Prezzo di Offerta e prezzo degli strumenti finanziari pagato nel corso dell'anno precedente o da pagare da parte dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei membri del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti o persone affiliate***

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, fatta eccezione per gli acquisti effettuati e comunicati al mercato in conformità alla normativa vigente, i membri degli organi di amministrazione, direzione, vigilanza o persone strettamente legate agli stessi non hanno acquistato azioni dell'Emittente ad un prezzo sostanzialmente differente dal Prezzo di Offerta.

## **5.4. Collocamento e sottoscrizione**

### ***5.4.1. Nome e indirizzo dei Coordinatori dell'Offerta.***

Le Azioni saranno offerte direttamente dalla Società e non è previsto l'intervento di alcun consorzio di collocamento e/o garanzia.

### ***5.4.2. Organismi incaricati del servizio finanziario.***

Le richieste di sottoscrizione delle Azioni devono essere trasmesse tramite gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli.

### ***5.4.3. Impegni di sottoscrizione e garanzia.***

Non sono previsti accordi di garanzia aventi ad oggetto le Azioni. Si segnala che, alla Data della Nota Informativa, non sussistono impegni di sottoscrizione aventi ad oggetto le Azioni.

### ***5.4.4. Data di stipula degli accordi di collocamento***

Non applicabile.

## **CAPITOLO VI - AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE**

### **6.1 Domanda di ammissione alle negoziazioni**

Le Azioni saranno ammesse in via automatica alla quotazione ufficiale presso il MTA, segmento STAR, ai sensi dell'art. 2.4.1, sesto comma, del Regolamento di Borsa, al pari delle azioni IGD quotate alla Data della Nota Informativa.

L'Aumento di Capitale prevede l'emissione sino ad un massimo di n. 23.633.236 Azioni, che rappresentano una quota percentuale massima inferiore al 10% del numero di azioni della Società della stessa categoria già ammesse alla negoziazione.

### **6.2 Altri mercati regolamentati**

Alla Data della Nota Informativa, le azioni ordinarie della Società sono negoziate esclusivamente presso il MTA, segmento STAR.

### **6.3 Altre operazioni**

Non sono previste in prossimità dell'Offerta altre operazioni di sottoscrizione o di collocamento privato di azioni ordinarie o di risparmio dell'Emittente.

### **6.4 Intermediari nelle operazioni sul mercato secondario**

Non applicabile.

### **6.5 Stabilizzazione**

Non è previsto lo svolgimento di alcuna attività di stabilizzazione da parte dell'Emittente o di soggetti dallo stesso incaricati.

## **CAPITOLO VII - POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA**

Non applicabile.

## **CAPITOLO VIII - SPESE LEGATE ALL'OFFERTA**

I proventi netti per cassa derivanti dall'Aumento di Capitale, in caso di integrale sottoscrizione dello stesso, sono stimati in circa Euro 17.436.726. L'ammontare complessivo delle spese è stimato in circa Euro 430 migliaia.

## **CAPITOLO IX - DILUIZIONE**

### **9.1 Diluizione immediata derivante dall'Offerta**

In caso di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, gli azionisti aventi diritto al dividendo relativo all'esercizio 2012 che non sottoscrivessero la quota loro spettante subirebbero una diluizione massima della loro partecipazione, in termini percentuali sul capitale sociale, pari a circa il 6,68%.

## **CAPITOLO X - INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI**

### **10.1 Soggetti che partecipano all'operazione**

Nella Nota Informativa non sono menzionati consulenti legati all'Offerta.

Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A., primaria istituzione finanziaria con una significativa esperienza nell'ambito di operazioni di collocamento di titoli azionari, è stata incaricata dall'Emittente quale *advisor* finanziario ai fini di un supporto specifico sull'operazione e dell'analisi in merito all'individuazione dei criteri più idonei per la determinazione di un prezzo di emissione corrispondente al valore di mercato delle azioni. Chiomenti Studio Legale è stato incaricato dall'Emittente quale *advisor* legale.

### **10.2 Altre informazioni sottoposte a revisione**

La Nota Informativa non contiene informazioni aggiuntive, rispetto a quelle contenute nel Documento di Registrazione, che siano state sottoposte a revisione contabile o revisione contabile limitata.

### **10.3 Pareri o relazioni redatte da esperti**

Nella Nota Informativa non sono inseriti pareri o relazioni di esperti.

### **10.4 Informazioni provenienti da terzi**

Nella Nota Informativa non sono inserite informazioni provenienti da terzi.